

Eladási hullám indul a befektetői lakások piacán?

Az elmúlt években az ingatlanpiac egyik biztos pontját a kiadási céllal vásárolt lakások jelentették. Befektetők ezrei vásároltak garzonokat, új építésű vagy korszerűsített panellakásokat stabil bérleti hozamok reményében. 2024 első negyedévéhez viszonyítva, 2025 első negyedévében mintegy 10%-kal több olyan ingatlant adtak el, amelyet befektetésnek, bérbeadásra szántak.

Míg korábban egy 80-100 millió forintért vásárolt lakást könnyedén ki lehetett adni átlagosan havi 250-300 ezer forintért, addig mára az ingatlanárak emelkedése nincs összhangban a bérleti díjak növekedésével. Egy 120-130 millió forintos lakás esetén ugyanaz a havi bérleti díj már alig 2,5-3%-os bruttó hozamot jelent – ebből pedig még lejönnek a karbantartási költségek, a közvetítői díjak, az adóterhek és az esetleges üresjáratok is.

„A bérbeadók egyre gyakrabban szembesülnek azzal is, hogy az energetikailag elavultabb, kevésbé komfortos vagy esztétikus lakások sokkal nehezebben adhatók ki, vagy gyakran kompromisszumokra kényszerülnek a bérleti díjakban” – hívta fel a figyelmet Szegő Péter, a Duna House PR és elemzési szakértője, aki szerint a bérleti elvárások sokat változtak az elmúlt időszakban, így a tiszta, jól felszerelt lakások mellett ma már a rezsihatékonyság és például a klíma is alapelvárás, különösen a városi fiatalok körében.

Alternatív befektetések versenye

A befektetési döntésekben a kamatkörnyezet változása is szerepet játszhat. Korábban az 1-2%-os banki kamatok mellett az ingatlan-bérbeadás reális alternatíva volt, ma már állampapírokban vagy lekötött betétekben is elérhető a 6-9%-os hozam. A hozamkülönbségek miatt pedig az ingatlanból származó passzív jövedelem már kevésbé lehet vonzó, mint korábban. Főként, ha azt kiadással, adminisztrációval, fenntartással és karbantartással együtt kell megtermelni.

További érdekes jelenség, hogy egyre több olyan lakás kerül piacra, amelyeket még egy-egy építető cég tartott meg portfóliójában kiadási céllal. Az ilyen, jellemzően 5-10 éve épült lakások gyakran most jelennek meg először eladóként a hirdetési oldalakon. Tipikusan akkor, amikor az üzemeltetési vagy fenntartási költségek már nem állnak arányban az elérhető bérleti díjakkal.

Szigorítások, szűkülő kereslet

Ezen túl a rövid távú lakáskiadás szabályozása is sok befektetőt kényszerített stratégiaváltásra. Az Airbnb-t korlátozó önkormányzati intézkedések is csökkentették a belvárosi lakások kihasználtságát, ráadásul a megélhetési költségek emelkedése miatt a fiatal bérlők közül is egyre többen kénytelenek választani a közös albérltetet, az agglomerációt, vagy akár a családhoz való visszaköltözést.

„Bár még korántsem beszélhetünk országos szintű, tömeges jelenségről, de egy szűkebb befektetői kör már elkezdte értékesíteni azokat az ingatlanokat, amelyeket korábban a bérleti piacra szánt. Ez a tendencia hosszabb távon hatással lehet a kínálatra és az árakra is, különösen a közepes állapotú, korszerűsítésre szoruló lakások szegmensében” – tette hozzá Szegő Péter.

Sajtókapcsolat:

- Szegő Péter, PR és elemzési szakértő
- Duna House
- szego.peter@dh.hu

Eredeti tartalom: Duna House

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=22707>