

Arany évek, arany zsebek

ALTERNATÍV BEFEKTETÉSEK

MÉSTER NÁNDOR

A KÖVETKEZŐ ÉVTIZEDEK LEGNAGYOBB BIZNISZE LEHET AZ ARANYKORBA ÉRŐK ÉS A DIÁKOK MAGAS SZINTŰ ELLÁTÁSA. MINDKÉT CSOPORT KISZOLGÁLÁSA MÁR-MÁR SZÁLLODAI SZINTŰ INGATLANOKBAN TÖRTÉNIK, BÁR EGYELŐRE MÉG KEVÉS HELYEN AZ ORSZÁGBAN. NÉM VÉLETLEN, HOGY EZ A PIACI SZEGMENS AZ INGATLANBEFEKTETŐK FIGYELMÉT IS FELKELTETTE. AZ ELLÁTÁSRA SZORULÓK ARÁNYA FOLYAMATOSAN NÖVEKSZIK, ÉS EGY RÉSZÜK – ROKONAIN KERESZTÜL – FIZETŐKÉPES IS, EBBŐL ADÓDÓAN EGY ILYEN APÁRTMAN MINDIG KELENDŐ LESZ. EMÉLLETT A DIÁKOK KÖZÜL IS EGYRE TÖBBEN VÁLASZTJÁK A MAGASABB SZÍNVONALÚ, TÁRSASHÁZ JELLEGŰ ELHELYEZÉST.



IDŐSOTTHONOK

„Nálunk tényleg szinte új életet kezdhet majd, aki aktív időskorra vágyik” – summázta a jövőt a budai zöldövezet szívében, az egykori Rege szálló teljesen „kipucolt” és kicsinosított épületében Arie Yom-Tov, a Rege Residence fejlesztője. Amerikai mintára lesz itt csilivili idősotthon, a beruházó elégedettségére a helyek harmadát már lefoglalták. De erről kicsit később.

Most nézzük, milyen közegben vágott bele a beruházásba. Viszonylag kedvező helyzetben van, mert szállodai szintű ellátást egyelőre csak kevés otthon nyújt, miközben az igény fokozatosan növekszik az országban, és még az állami fenntartású központokban is hosszú várólisták vannak.

A magánotthonoknak azonban nagyobb a mozgásterük, igaz, saját kockázatra kell építeni. Ezekben az otthonokban a többágyastól a lakosztályig többféle komfortfokozatú elhelyezés létezik. Így van ez az említett Rege esetében is, itt a beugró 15 millió forintnál kezdődik, és akár 30-32 is lehet attól függően, hogy mekkora a lakrész, és milyen felszereltségű. A havi térítési díj 1000 eurónak megfelelő összeg (kb. 320 ezer forint), igaz, ezért szinte mindent megkap a lakó.

Budapest környékét és néhány üdülőövezetet járva kirajzolódik a kép: egyre több a jól kinéző, inkább színvonalas panzióhoz vagy kisebb szállodához hasonló intézmény. A felső kategóriás helyek akár kétszobás, teraszos lakrészek is lehetnek, amelyek minden szükséges eszközzel fel vannak szerelve: tévével, fürdőszobával, főzési lehetőséggel. Nem utolsósorban pedig a bentlakók saját bútoraikkal rendezhetik be.

Érdekes, hogy a közepkategóriás ráckevei Fidelióban is van olyan emelet, ahol az egyágyas szobákban nagyon otthonos környezetet lehet kialakítani, és még egy nagy loggia is jár a lakrészhez. Mindezt pedig a Szerb Ortodox Egyház neve alatt, félig magán módszerrel és árárral tudják elérni, részben állami forrást felhasználva. Itt nincs beugró, a havi térítés 160-180 ezer forint, ezt könnyelheti el az üzemeltető, és némi állami támogatást is. A Fidelio azonban olyan kivétel, amely erősíti a szabályt, az állami és a magánotthonoknál is a beugró az igazi teher – illetve az fix bevétel a vállalkozónak, ha magánotthonról van szó. Ezt a nagy pénzt a családok gyakorta úgy fedezik, hogy eladják az idős-

otthonba vonuló szülő lakását. A „beugró” általában néhány millió forint, de drágább, komfortosabb helyek és ellátás esetén a magánintézményekben 5-10 millió forint között is lehet. Három évvel ezelőtt Ürömmön, a kifejezetten szépre sikeredett, úszómedencés, nagy kertes Platán magánotthonban még 5-6 millió forintot kértek, és bár nem nyilvános a mostani adat, a beugró biztosan felment 6 millió forint fölé.

A főváros egyik felkapott zöldövezeti részén található Senectus Idősotthonban egy lakrész „beugrója” szintén 6 millió forint. Dóráné Haraszi Enikő intézményvezető szerint a húsz éve működő intézményben 80 lakót tudnak elhelyezni egy- és másfél szobás apartmanokban. A várakozási idő – a beköltöző gondozott állapotától és gondozási igényétől függően – jelenleg hat hónap és két év között mozog, házaspároknak azonban még tovább kell várniuk.

Legalább ilyen jónak tartja magát a bevezetőben említett Rege. Arie Yom-Tov vállalkozása az aktív életmódot többféle szabadidős tevékenységgel, számos kulturális és sportprogrammal, valamint magas színvonalú egészségügyi személyzettel segíti. Az élénk társasági élet támogatására számos közösségi tér található az otthonban, többek közt kávézó, étterem, klubszoba, kártyaszoba, könyvtár, kert, grillterasz, tánc-, előadó- és mozi terem, továbbá van itt edzőterem, szauna, medence és jakuzzi is. A lakók benevezhetnek az ingyenes festő- és rajztanfolyamra, kézműves programokra, de még nyelvtanfolyamra és számítástechnikai képzésre is.

A családtagokról sem feledkeztek meg a tervezés során, számos olyan közösségi helyiség áll rendelkezésre, ahol a családtagokkal együtt tölthetik az idejüket a lakók. Többek között a gyerekek számára játszótér, házon belül sörözőt, illetve hobbikonyhát is kialakítottak. A beruházó csak az első lépésnek tekinti a Regét ezen a piacon. Szerintem más vállalkozók előbb-utóbb az Andrásy úton, a Duna mentén és a Balatonnál még ennél is nagyobb, igazi luxust kínáló otthonokat fognak építeni. Egyelőre nem tudni, mekkora erre a tényleges kereslet, de igény biztos lenne rájuk.

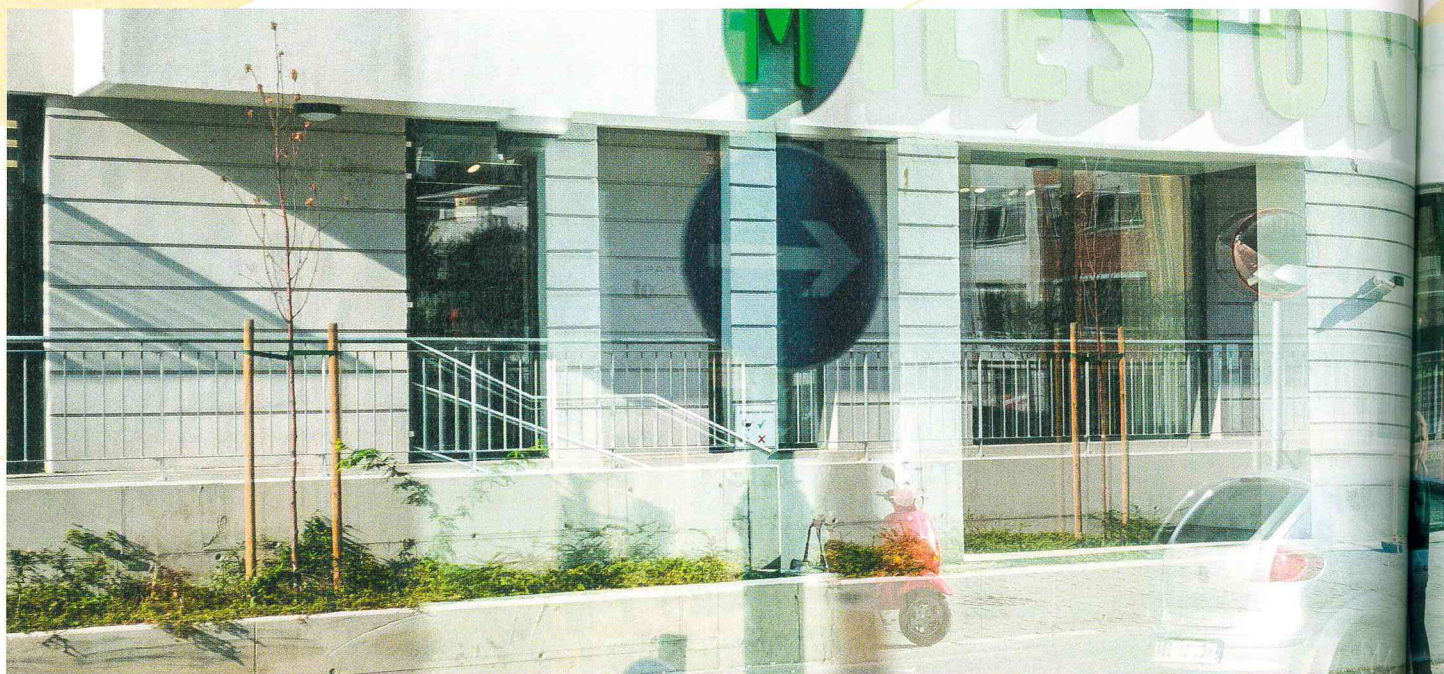
A magyarországi vállalkozások zöme angol-szász mintát követ. Angliában és az Egyesült Államokban care home-nak nevezik ezeket a többnyire közép- vagy felső kategóriás

SZÁLLÁST A MUNKÁSNAK

Hosszú távú szerződésekkel biztos folyamatos bevételhez juthatnak azok a vállalkozók, akik munkásszállást építenek vagy üzemeltetnek. Az ilyen szállásokon jellemzően nagyobb cégek helyezik el tömegesen a náluk dolgozókat, így kiszámítható az üzletmenet. Az ipari beruházások növekedését látva továbbbi munkásszállásokra lesz igény országszerte. Jelenleg mintegy 12-15 ezer embernek van valamilyen szállása ilyen ingatlanokban, és további 25-35 ezernek lehet helye, ha gyorsul a nemrég meghirdetett állami program, illetve további magánbefektetők szállnak be. Kondor András, az ezen a piacon már 10 éve működő Staff House vezérigazgatója szerint itt magasabbak a hozamok, mint az irodapiacon, igaz, sokszor előzetesen át kell alakítani erre a célra alacsony kategóriás irodaházakat vagy más ingatlant, de még így is megéri.

KITARTÓ VÁLLALKOZÓ

Az izraeli Arie Yom-Tov beruházó nem új a magyar ingatlanpiacon, nevéhez fűződik a Gozdsu Udvar lakásainak és üzleteinek felújítása és felépítése, az egykori Új Udvar bevásárlóközpont gourmand plázává alakítása. Előbbi nagy siker, sok hasznot hozó, utóbbi folyamatos beavatkozást és megújulást kívánó, még nem nyereséges biznisz. Volt egy bukása is, az óbudai Hajógyári-szigeten kaszinó és hotelkomplexumot szeretett volna, de megfúrták, majd jött a válság, így lemondott róla.



otthonokat, ahol természetesen jól szervezett és színvonalas az egészségügyi háttér, ám a hangsúly a szolgáltatásokon és az ingatlan adta kényelmen van.

Talán nem véletlen, hogy ez a már több évtizede bevezetett forma az ingatlanbefektetők figyelmét is felkeltette. Mivel folyamatosan növekszik az ellátásra szoruló aránya, és jelentős részük – rokonain keresztül – fizetőképes is, egy ilyen apartman mindig kelandó lesz, egész évben folyamatosan kiadható. Egy nemzetközi cég idén nyáron nálunk is erős marketingoffenzívába kezdett, és még azzal is érvelt, hogy biztonságosabb az angliai befektetés, mint a magyarországi, mert kiszámíthatóbbak a gazdasági feltételek.

Angliában egyebek mellett a világörökségi helyszínekhez tartozó északnyugat-angliai tóvidéken vagy a britek kedvenc tengerparti üdülőhelyein lehet ilyen otthonokba beszállni. Hogyan működik ez a befektetés? Külföldön úgy, hogy a megvásárolt lakrészt az otthon üzemeltetője bérbé adja és üzemelteti, egyúttal azt ajánlja, hogy egy adott fix időre – ez általában 10 év – fix hozamot fizet, ez 8-10 százalék között lehet. A futamidő fele után, vagyis jellemzően 5-6 év múlva, visszavásárolhatják az apartmant 110 százalékosért, a 10. év után általában 125-130 százalékosért. Persze lehet úgy dönteni, hogy inkább folytatódjon a bérbeadás, vagy a visszavásárlás után befolyó összegből megint

lehet, akár máshol, ilyen apartmant venni.

Az Egyesült Államokban az Idősügyi Tanács nyári adatai szerint a magántőkéből épült idősoththonokban a beugró 100 ezer és 1 millió dollár között van, jellemzően inkább 400-500 ezer dollár, a havi díj pedig 3-5 ezer dollár. A The New York Times összefoglalójában megemlítette: a 10 évvel ezelőtti kitört válság alig érintette az ingatlanpiacnak ezt a részét, a fejlesztők azért úszhatták meg, mert a kereslet már akkor is magas volt, azóta pedig a társadalom öregedése miatt folyamatosan növekszik.

Az amerikai otthonok kihasználtsága évek óta 90 százalék körül van, így egyre több fejlesztő gondolkodhat azon, hogy ilyen típusú ingatlanokkal is bővíti megépített portfólióját. Az is trendszerű, hogy sok időssé vált amerikai háztulajdonos mostanában, vagyis a magas árak idején meggondolja magát, és mégis eladja ingatlanát, így elegendő pénzhez jut, hogy beköltözzön egy jól felszerelt idősoththonba.

DIÁKSZÁLLÁSOK

Idővel egyre többen választják majd a magasabb színvonalú, társasház jellegű elhelyezést – legalábbis ebben reménykednek azok a vállalkozók, akik Budapesten belevágtak a diákokat megcélzó fejlesztésekbe. Egyelőre nincs sok ilyen cég, érdekes, hogy a külföldiek előbb kapcsolak, mint a magyarok.

Az osztrák hátterű Milestone GmbH és a Rigg Vagyonkezelő beruházó páros elég nagyot álmodott, de vélhetően jól számolt: egy 418 szobás hatalmas egységet (Milestone Budapest) hozott létre a Tűzoltó utcában, közvetlenül a SOTE új tömbje mellett. A felújítással és bővítéssel létrejött lakrészekon kívül 1300 négyzetméternyi kiskereskedelmi területet is kialakítottak, tovább növelve a bevételeket. A kivitelező a szintén osztrák Swietelsky. (A fejlesztés az 1950-es években épült Labor Műszeripari Művek épületének és közvetlen környezetének rehabilitációját tűzte ki célul.)

Az épület a diákok minden igényét kielégíti, így saját fürdőszobával és konyhával rendelkező szobákat, közösségi tereket (lobbyt, tanulószobákat, edzőtermet, tévésobákat, tetőteraszt, kávézót és éttermet) kínál. A honlap szerint a legolcsóbb lakrészt havi 400 euróért lehet bérelni, de van deluxe tetőtéri teraszos egység is 700 euróért. A diákszállás földszintjén áthaladó közforgalmú sétány és az 1300 négyzetméteres park közvetlen összeköttetés az egyetemi épület és a metrómegálló között.

Kisebbségi léptékű beruházást indított egy izraeli cég a Rottenbiller utcában. A Sunyside Group nemes egyszerűséggel egyetemi lakóparknak hívja a két szomszédos tömb egybeépítésével és bővítésével kialakított exkluzív társasházat (IN Budapest a hi-



vatalos név), amelyben 142 lakrész lesz 2019 februárjától. Itt is lesz kávézó, tornaterem, park, kerékpártároló és ingyen wifi. A kifejezetten befektetőknek szóló kampány már fut. A legkisebb egység a 14-35 négyzetméteres stúdiólakás, a legkisebb összeg 21,9 millió forint, míg a bérbeadást a beruházóra is rábízhatja a tulajdonos. A fejlesztő 9 százalékos hozamot ígér, és 7 éves megtérüléssel számol. Az izraeli csoport évek óta több irodaházat is üzemeltet Budapesten, úgyhogy van már ingatlanos tapasztalata.

Óvatos duhaj a VIII. kerületben fejlesztő Mantra Development. A thaiföldi hotel-építésben és üzemeltetésben, valamint két budapesti és egy hévízi exkluzív projektben már megedződött magyar tulajdonú vállalkozás is az egyetemistákra alapozza a bizniszt. Két kisebb épületének (Simona Ház 1, 2) harmadát olyanoknak szánja, akiknek nem fáj, hogy egy most még lerobbant környéken (Magdolna utca) fognak lakni, de azal biztathatók, hogy a körzet rohamtempóban felértékelődik, így nekik is megéri. A legkisebb, 29 négyzetméteres lakásokat 23 millió forintért kínálták, és gyorsan el is keltek, de az 50-55 négyzetmétereseikért is hamar leszurkolták a 35-37 millió forintot. És tényleg, a lakáskiadók között egyre nagyobb sztárnak számító Corvin-negyedhez közeli foghíjtelkeket gyorsan felvásárolták

a Mantra fejlesztései mellett. Úgy tudni, mindegyik érintett beruházó kisebb vagy közepes méretű társasházat akar felhúzni – nyilvánvalóan főleg bérbeadási céllal vásárlók számára. A bérbeadók célcsoportja itt is a magyar és külföldi diákság, akik hosszú távon is biztos bevételi forrást jelentenek.

„A felső kategóriás helyek akár kétszobás, teraszos lakrészek is lehetnek, amelyek minden szükséges eszközzel fel vannak szerelve: tévével, fürdőszobával, főzési lehetőséggel. Nem utolsósorban pedig a bentlakók saját bútoraikkal rendezhetik be.”

PROFI BÉRBEADÓK ÉS ÜZEMELTETŐK

A bátor kisbefektetők általában 2-3 lakást tudnak egyidejűleg kezelni, 4-5 vagy ennél több esetén megfontolandó a bérbeadásra és üzemeltetésre szakosodott, jó referenciával bíró profira bízni a feladatot. A bérbeadási piac első fecskéi az Airbnb-üzlet felfutásával jelentek meg 5-7 évvel ezelőtt, kiválóan kihasználták a befektetők növekvő étvágját, viszont jellemzően csak rövid távú kiadást végeztek-vegeznek. A bérleti piac azonban a hosszú távú szerződések felé tolódik, úgyhogy ezek minél ha-

tékonyabb kezelése most az igazi biznisz. Egy havi 100 ezer forintért bérbe adott lakásnál 8-12 ezer forintot kérnek az igazán profi üzemeltetők. Ezért cserébe felhajtják a potenciális bérlőket (online és közösségi médiafelületeket felhasználva), előzetesen megszűrjük őket, beszedik a bérleti

díjat, kezelik az esetleges fizetési késedellel összefüggő jogi problémákat, kezelik az összes dokumentációt, elvégeztetik a takarítást, ha szükséges, akkor a kisebb javításokat, karbantartásokat, és rendszeres jelentést készítenek a tulajdonos számára.

Vidéken és a nyaralóövezetekben még gyerekipőben jár ez az üzletág. Pedig például a Balatonnál és közvetlen vonzáskörzetében égető szükség lenne ilyen szolgáltatókra, mert az elmúlt két évben nagyon beindultak a lakásberuházások, és a következő néhány évben újabbak is kezdődnek.