

**BÉRLAKÁSPIAC**

2017. 12. 20. 10:42



MEGOSZTOM



Tetszik 1

# A magyarok inkább tágas lakást keresnek

A hazai befektetők körében sokkal népszerűbb a kétszobás lakás, mint a garzon, a külföldiek esetében azonban jóval kiegyenlítettebb a kép.

Kereslet van a kiadó ingatlanok iránt, még hozzá növekvő, mivel a mai fiatalok már kevésbé ragaszkodnak az ingatlan tulajdonlásához, mint az idősebbek. Körükben teljesen elfogadott jövőkép a lakásbérlet, ráadásul a sokak számára elérhetetlenül megdrágult lakások miatt nem is terveznek vásárlást, inkább bérelni fognak – olvasható a [Világgazdaság oldalán](#).

A jelenségről, a legutóbbi OTP Lakóingatlan Értéktérképhez csatolt elemzésben tettek említést. Ez a vevőkör átlagosan 30 százalékát alkotó, az utóbbi időben kiszélesedett befektetői réteg számára is fontos információ. Ráadásul ez a réteg versenyelőnyben van az intézményi befektetőkkel szemben, akik számára a bérleti piac szabályozása túl laza, ráadásul a tevékenység áfaköteles, míg a magánszemélyek a legújabb szabályozás szerint januártól már csak 15 százaléknyi szja-t kötelesek a bérbeadásból származó jövedelem után fizetni.

Mást vásárolnak a külföldiek, és mást a magyar befektetők – derítette ki a portál a Cordia Zrt. vezérigazgatója, Földi Tibor válaszaiból.

# A hazai befektetők körében sokkal népszerűbb a kétszobás lakás, mint a garzon, a külföldiek esetében azonban jóval kiegyenlítettebb a kép

- írták meg.

A Cordia vásárlói körében korábban elkészített felmérés alapján a külföldiek jellemzően inkább a kisebb, a magyarok a tágasabb új lakásokat vásárolják.

Ezt az eltérést alapvetően az magyarázza, hogy például a Budapesten új otthont vásárló külföldiek 80 százaléka befektetési céllal, azaz kiadásra vesz lakást, erre a célra pedig a kisebb, egy- vagy kétszobás ingatlan az ideális választás. A befektetési céllal vásárlók 96 százaléka hosszú távra tervezi kiadni a lakását, közöttük pedig kiemelkedően nagy, 70 százalék azok aránya, akik a lakás teljes körű kezelését (berendezés, bérlőkeresés, ügyintézés stb.) professzionális cégre bíznák.

Amikor esni kezdtek a betéti kamatok, először 2011 környékén kezdtek megjelenni a befektetők – válaszolta a Világgazdaság megkeresésére a most is több száz lakást építő



Metrodom csoport értékesítési vezetője, Kricsfalussy Tamás. Az ingatlanbefektetés hozama egyre vonzóbbá vált, a másik oldalról az Airbnb és a kevés épülő lakás miatt beszűkült kínálati piac növelte a potenciális rövid és hosszú távú bérlők számát. A trend a válság elmúltával sem változott,

## nagyjából minden harmadik vevő befektetési szándékkal vásárol.

Még kevés a valóban profi befektető, aki cégeként vásárolna lakásokat olyan számban, amelyre a cég üzleti tevékenysége alapul, noha van, aki több tucat lakást is vásárol. A legtöbb esetben ők az egyéb tevékenységükből származó pénzükből három-öt lakást vesznek egyszerre 100 millió forint feletti összértékben – mondta el a lapnak a Metrodom illetékese.

Budapest belvárosában több új társasházi projekt kifejezetten a buy-to-let, azaz a bérbeadási céllal vásárlókat célozza, ilyenek a Cordia vagy a Biggeorge Property Nagykörúton belül épülő pesti belvárosi projektjei – sorolja a konkrét példákat Soóki-Tóth Gábor, az Otthon Centrum Holding elemzési vezetője. Ebben a konstrukcióban a befektető

# a megvásárolt lakást egyből átadja egy profi üzemeltetőnek, aki gondoskodik a bérbeadásról

(megállapodás és kockázatmegosztás függvényében) kialakított bérleti díj (hozamgarancia) mellett. Ezeknél a projekteknél inkább a turisztikai hasznosítás a domináns, de ez a modell életképes a belvárostól távolabb fekvő, ám jó tömegközlekedéssel rendelkező városrészekben is, ahol már inkább a hosszabb távú bérbeadás a jellemző – fejtí ki.

A komolyabb portfólióépítők minimum négy-öt ingatlant vásárolnak, de akár tízes nagyságrendben is, és hallani ennél nagyobb intézményes érdeklődésről is (100 fölötti lakásszámról), de ilyen jellegű megkötött üzletről Soóki-Tóth Gábornak nincs hiteles információja. A diákszállásszektorban viszont megvan az első projekt (Forestay group, volt Tűzraktér), és a szakértő szerint lesz folytatása.

## Alapvetően meghatározza a majdani kínálatot, hogy most milyen bérlőknek, kiknek vásárolnak a befektetők.

Zömében a diákokra és a pályakezdő fiatalokra számítanak, akik az egyetemek közelében keresik a használt lakásokat, a paneleket is. Az igényesebb, új építésű lakásokkal már nemcsak a külföldieket, hanem a munkahely miatt költözők igényeit is figyelembe veszik a vásárlók. Az Otthon Centrum szakértője több kisebb-nagyobb magánbérházzal is tud már a fővárosban, amelyek egykor például panzióként működtek. A következő években ő éppen ezért két-három nagyobb szereplő színre lépésére számít (akár portfólióvásárlás, akár bérházfejlesztés formájában). Szerencsés lenne, ha a szektor jövedelmezősége nőne, hiszen a munkaerőpiaci mobilitás is szükségessé tenné az átlátható, egyszerű, tiszta viszonyokat – hangsúlyozza az elemző.

Hamar jön a bérlő

Az Otthon Centrum bérbeadási tapasztalata szerint idén a fővárosi panelek átlag három hét alatt, a használt téglalakások ennél két héttel hosszabb idő alatt találtak bérlőre. A lakásépítők beszámolója is gyors, legfeljebb egy hónapon belüli, de jellemzően azonnali bérbeadásokról szólnak. | VG

*Borítókép: Illusztráció  
fizkes / Shutterstock.com*