

Nem az egyetemistákon kaszálnak nagyot a lakáskiadók

2016. július 2. 12:55 portfolio.hu

A XI. kerület nagyon változatos lakásállománya az árazásban is visszaköszön. A legdrágább környékeken több mint kétszer annyit kell fizetni az ingatlanokért, mint a legolcsóbb területeken. A különbségek a bérleti díjakban is tetten érhetőek, bár összességében nem feltétlenül tudják ellentételezni a prémium környékeken a jóval magasabb lakásárakat, így a hozamokat nézve már nem minden prémium lokáció teljesít jól. Korábban az egyetemek környéke számított a befektetők kedvelt célpontjának, érdemes lehet azonban máshol is körülnézni, az elérhető jövedelmek más városrészekben ugyanis magasabbak lehetnek.

A XI. kerület meglehetősen vegyes képet mutat a lakásállományát illetően, egy jelentős része lakótelepi jelleggel bír, de megtalálhatóak a klasszikus belvárost idéző bérházak is, a családi házas övezetek, és az olyan prémium budai területnek számító részek, mint a Gellérthegy, a Sashegy, vagy a Sasadi rész. A változatos arculat a lakásárakban is megmutatkozik, jellemzően a panelekben olcsóbban lehet vásárolni, míg a klasszikus hegyvidéki részekben az árak ennél jóval magasabbak.

Hol mennyiért lehet lakást venni?

A XI. kerületi ingatlanárakkal kapcsolatban először azt vizsgáltuk meg, hogy a hirdetési áráktól mennyire kell "megijednie" a leendő vásárlóknak a különböző városrészekben. Mint a lenti táblázatból látható **a hirdetési és értékesítési árak közötti különbségek jelentősen változnak a kerület különböző részein.** Jellemzően a Péterhegyen kínált ingatlanok hirdetési áraiból remélhetjük a legkisebb diszkontot, mindössze 9 százalékkal voltak alacsonyabbak tavaly a tényleges értékesítési árak a hirdetettnél. Ugyanakkor **a Gellérthegyen szinte kétszer annyit hirdették átlagosan a lakásokat, mint aztán a megvalósult tranzakciók alapján számolt átlagár volt.** Kőérberek, Pösingermajor, Hosszúrét és Sasad esetében a valós adásvételek esetében az átlagár 30-40 százalékkal volt alacsonyabb a hirdetési árnál, míg a többi esetben 60-70 százalék körül mozgott a különbség. Vagyis ez utóbbiaknál nem kell megrettenni a magasabb hirdetett árak láttán, azokból még jelentős alku érhető el.

Átlagos fajlagos értékesítési és hirdetési árak a XI. kerületben (Ft/nm)

	Értékesítési ár	Hirdetési ár	Hirdetési ár / értékesítési ár
Őrmező	205	397	94%
Gazdagrét	241	393	63%
Kelenvölgy	257	414	61%
Kőérberek	260	346	33%
Albertfalva	265	392	48%
Lágymányos	268	458	71%
Kelenföld	269	433	61%
Szentimreváros	276	490	78%
Sashegy	316	508	61%
Madárhegy	346	574	66%
Sasad	347	474	37%
Spanyolrét	347	536	54%
Gellérhegy	357	690	93%
Hosszúrét	373	499	34%
Pösingermajor	389	522	34%
Péterhegy	467	509	9%

Forrás: Otthontérkép, Portfolio

A ténylegesen megvalósult tranzakciók alapján a XI. kerület különböző részei közül a legolcsóbban Őrmezőn lehet lakáshoz jutni, itt tavaly az átlagos fajlagos ár 205 ezer forint/nm volt, a második legolcsóbbnak pedig az egyébként népszerű Gazdagrét számított 241 ezer forintos négyzetméterárával. A legtöbbet a korábban már említett prémium környékeken kellett fizetni a lakásokért, Péterhegyen 467 ezer forint volt a fajlagos ár, a második helyen Pösingermajor állt, Gellérhegy a 4. helyet szerezte meg átlagos 357 ezer forint/négyzetméteres árával.

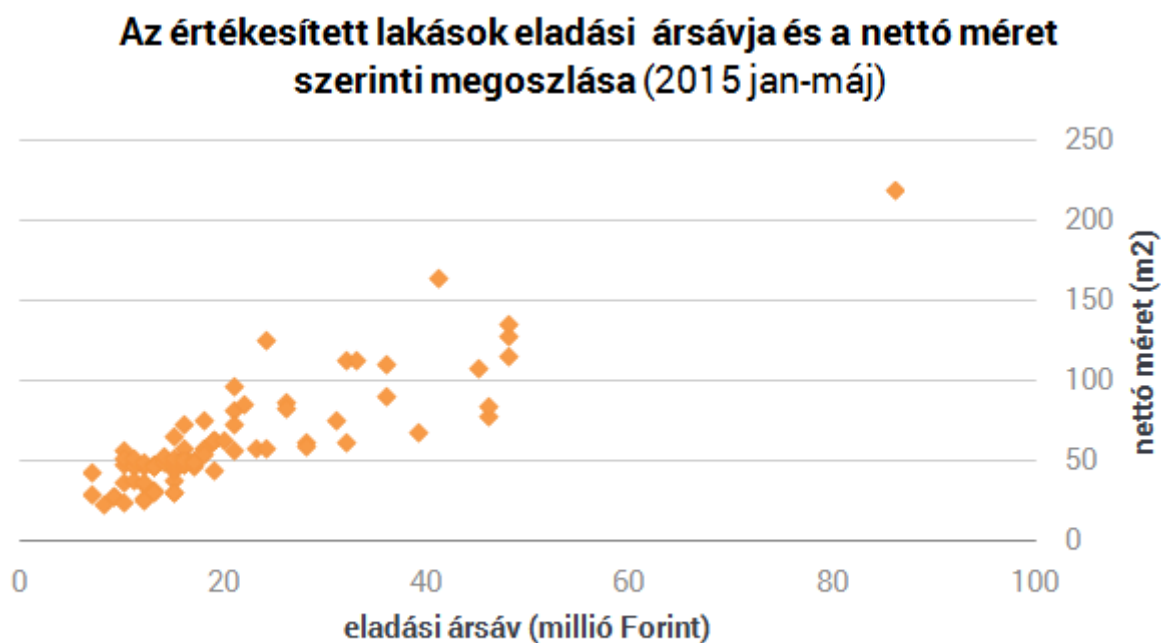
Új lakás?

2008-ban a Sas-hegy lábánál 430 ezer forintos négyzetméteráron lehetett vásárolni. Akik akkor léptek be erre a piacra, most 600 ezer forint körüli négyzetméteráron tudnának megválni lakásuktól.

Összehasonlításképpen: a környék kevés új építésű projektjének egyikében, a Biggeorge Property által megálmodott [Sasad Ligetben](#) már 530 ezer forintos egységártól hozzá lehet jutni új építésű lakásokhoz, melyek iránt komoly kereslet mutatkozik. A cég az elmúlt 9 hónapban 400 lakást értékesített. A Sasad Liget lakópark a XI-XII. kerület határán helyezkedik el, a 4-es metrótól 10 percre.

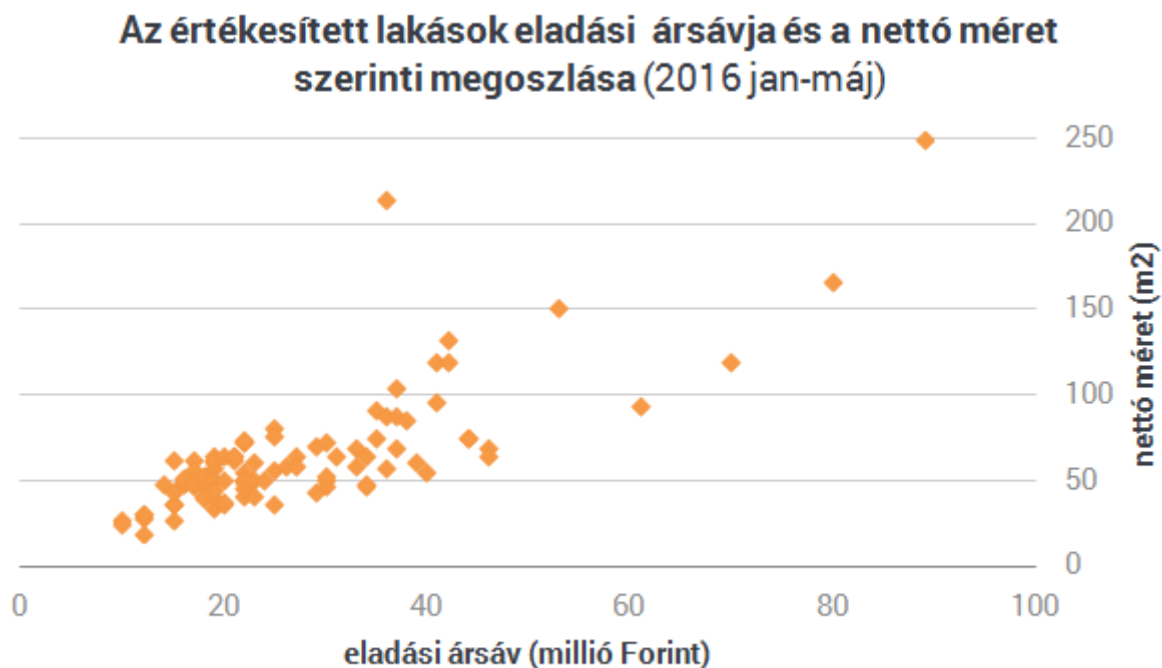
Változtak a vásárlói preferenciák

2015 első öt hónapjában jellemzően a 10-20 millió forintos ársávban koncentráltak a vásárlások a XI. kerületben, a méretet illetően pedig a legtöbben a 30-60 négyzetméter közötti ingatlanokat keresték. Bár voltak vásárlások az ennél nagyobb és drágább ársávban is, 150 négyzetméter fölött illetve az 50 milliós ársávon kívül már szinte alig vásároltak.



Forrás: OC, Portfolio

2016. első öt hónapjában a vásárlások egy kicsit már más képet mutattak, a szórás mind az árak mind pedig a méretet illetően növekedett az eladott ingatlanok esetében. Az ársáv eltolódott, a legtöbb vásárlás 15-40 millió forint között valósult meg, de növekedett az 50 millió forint felett vásárlók száma is. A méretet illetően is változott a vásárlók preferenciája, többen választották az 50-100 négyzetméter közötti lakásokat, de növekedett a 100-250 négyzetméteres ingatlant vásárlók száma is.



Forrás: OC, Portfolio

Mennyiért lehet bérelni?

Bár a XI. kerületben jelenleg túl súlyban vannak a saját részre lakást vásárlók, azért még mindig történnek befektetési céllal is vásárlások. Az ebből remélt hozam kiszámításához pedig elengedhetetlen a bérleti díjak ismerete. Az alábbiakban a kínálati bérleti díjakat mutatjuk be a kerület különböző részein. **A lakásokat kiadni a legtöbbször nem meglepő módon a Gellérthegyén lehet,** ahol a kínálati bérleti díjak 3600 forint/négyzetméter körül alakultak havonta tavaly a becslésünk szerint. A második helyen Sashegy áll, míg a képzeletbeli dobogó harmadik fokára Hosszúrét állhatna fel. A legolcsóbb bérelhető ingatlanok Órmezőn vannak, itt tavaly az átlagos kínálati bérleti díjak 1915 Ft/nm-es szinten alakultak.

Havi kínálati bérleti díj a XI. kerület egyes részein (Ft/nm)

	2012	2015
Őrmező	1168	1915
Szentimreváros	1205	2370
Kelenföld	1451	2378
Lágymányos	1258	2474
Albertfalva	1515	2483
Spanyolrét	1850	3032
Sasad	1926	3157
Kelenvölgy	1980	3246
Gazdagrét	2020	3311
Pösingermajor	2055	3369
Hosszúrét	2100	3442
Péterhegy	2100	3442
Sashegy	2150	3524
Madárhegy	2196	3600
Gellérhegy	2200	3606
Kamaraerdő	2200	3606
Kőérberek	2267	3716

Forrás: Otthontérkép, Portfolio*

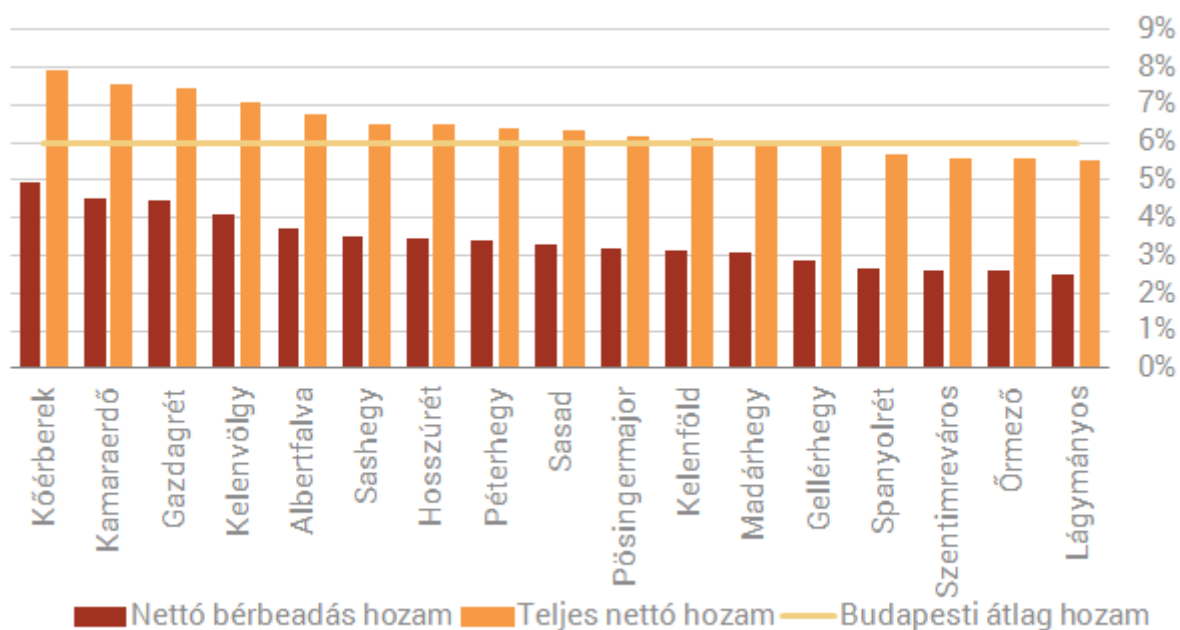
*A 2015-ös évre vonatkozó bérleti díj becslés a 2014-es és a jelenlegi hirdetési adatok alapján

Fontos, hangsúlyozni, hogy a fentiek kínálati bérleti díjakat jelentenek, és ahogy az eladási áraknál, úgy ezek esetében is jelentős eltérések mutatkozhatnak a ténylegesen megvalósuló tranzakcióknál érvényesülő díjakkal összehasonlítva.

Mekkora hozamokat remélhetnek a befektetők?

A XI. kerületben korábban az egyetemek környéke számított a befektetők kedvelt célpontjának, de mostanra veszített népszerűségéből. A pénzüknék helyet keresők a kert városiasabb környékeken is nézelődnek, például a Sasad Ligetben is előszeretettel vásárolnak lakásokat, ahol később hosszú távra adják ki őket. A kerület különböző részeit összehasonlítva látható, hogy indokolt is lehet a korábbi trend változása, hiszen a legmagasabb hozamokat nem az egyetemek környékén lehetett realizálni a tavalyi kínálati bérleti díjak és kínálati lakásárak alapján kalkulált hozamokat nézve.

A bérbeadással elérhető nettó hozamok a XI. kerületben



Forrás: Otthontérkép, Portfolio számítás

A kínálati bérleti díjak és kínálati árak alapján a XI. kerületben 5,5 és 8 százalék között mozognak az éves hozamok 3 százalékos lakásfelértékelődéssel számolva. A csak pusztán a kiadásból származó hozam 2,5 és 5 százalék között alakulhat. A legmagasabb hozam Kőerberek, Kamaraerdő és Gazdagrét városrészekben érhető el, míg a legalacsonyabb jövedelmet Lágymányos, Őrmező és Szentimreváros biztosíthatja. A budapesti átlaghoz képest jól teljesít a kerület, a különböző városrészeinek jelentős része eléri, vagy meg is haladja a Budapesten hosszú távú lakáskiadással elérhető átlagos hozamszintet.

A számítás alapja:

- 60 négyzetméteres lakást vettünk figyelembe
- Az illeték és egyéb adminisztrációs költség a vételár 4+1 százaléka.
- A beköltözés és felújítás költsége a vételár 4 százaléka.
- Az éves amortizáció 1,5 százalék.
- A lakást egy évben 10 hónapra van bérbe adva
- A bérbeadásból 15 százalékos jövedelemadó kell fizetni (1 millió forintos jövedelem után 14 százalékos eho fizetési kötelezettség is keletkezik).

- A lakásfelértékelődést 3 százalékkal kalkuláltuk.

A cikk megjelenését a Biggeorge Property Zrt. támogatta.