

# Tízesevel veszik a belvárosi lakásokat a kínaiak

2016. június 4. 07:00 portfolio.hu

---

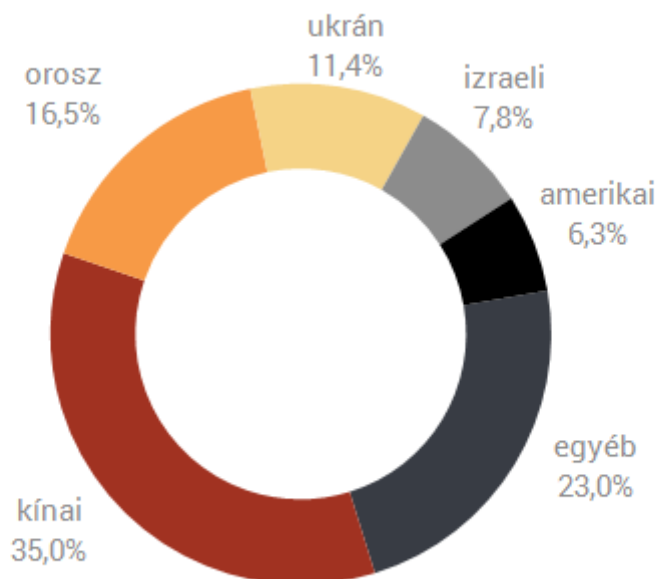
**Az ingatlanpiaci hullámok emelkedése általában a befektetési célú lakásvásárlásokkal indul, majd ezt követi a szélesebb tömegek élénkülő érdeklődése. A befektetők között sok esetben külföldi vásárlók is előfordulnak, akik többnyire a jó elhelyezkedésű, nagy forgalmú helyeken fekvő lakásokat részesítik előnyben. Ez adta meg a lökést a budapesti belvárosnak is, ahol 2014-től kezdődően egyre több magyar és külföldi befektető keresett magának lakást. Bizonyos ügynökségeknél az is előfordult, hogy egy-egy hónapban több lakást adtak el a belvárosban külföldieknek, mint magyaroknak. Érdekes tehát megnézni, hogy kik tartoznak a külföldi vásárlók csoportjába, honnan érkeznek és milyen ingatlanokat keresnek leginkább a magyar fővárosban.**

A válság utáni években bekövetkezett árcsökkenés, a forint vásárlóerejének romlása és a globálisan alacsony alapkamatok is hozzájárultak ahhoz, hogy a magyar ingatlanok népszerűvé váltak a külföldi befektetők körében. A folyamatos kereslet okozta áremelkedés ellenére még mindig sok külföldi keres Budapestén ingatlant. Az EU-n kívüli országokból érkező vásárlók kétharmada a fővárosban keresett lakást, azon belül is a belvárosi kerületek voltak a legnépszerűbbek. Az V., VI., VII., és VIII. kerületben vásárolt lakást a Budapest iránt érdeklődő EU-n kívüli állampolgárok fele.

Nehezíti az összehasonlítást, hogy a statisztikákba csak az EU-n kívüli állampolgárok kerülnek be, így az uniós országok vásárlóiról pontos számok nem állnak rendelkezésre. A becslések alapján azonban ők is sokan vannak, a legtöbben viszont egyértelműen a kínaiak kerestek lakást. Őket követték az orosz és az ukrán vásárlók, akik néha beruházóként is megjelentek a piacon, de az is előfordult, hogy magánszemélyként vásároltak meg egyszerre 10-12 lakást. Az elmúlt évben olyan beruházásra is volt példa, ahol a fejlesztő kizárólag orosz nyelven értékesítette lakásait. Számos hazai beruházó is kimondottan a külföldi érdeklődőkre számítva kezd bele belvárosi projektek fejlesztésébe. Jó példa erre a Biggeorge Property City Collection portfóliójába tartozó [Elisabeth Residence](#) elnevezésű 132 lakásos társasház is. A Dob utca 34. alatti foghíjtelekre épülő beruházásnál a fejlesztő a lakások egy részét kimondottan befektetésként, bérbeadási célra hirdeti, ahol az üzemeltető fix bérleti díjért és

4,3-7 százalék közötti garantált hozamért bére veszi az ingatlant, vagy megosztásos konstrukcióban a tulajdonossal közösen adja bérebe, akár 12 százalékos hozam mellett.

### A budapesti belváros (V. VI. VII. és VIII. kerület) külföldi vásárlói

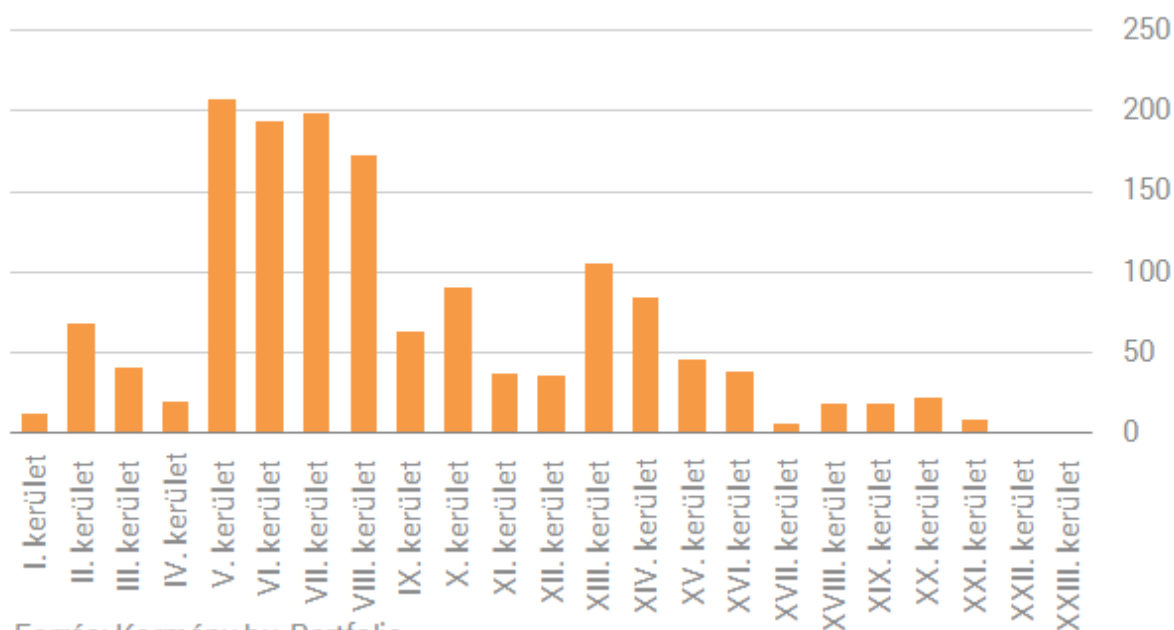


Forrás: Kormány.hu, Portfolio

A kínai, orosz, ukrán állampolgárok mellett természetesen az európai vásárlók is jelentős számban képviselik magukat. Míg a válság előtt főként spanyol és ír vásárlók és befektetők érkeztek nagy számban - akik aztán 2009-től hirtelen kivonultak a piacról - addig most többnyire osztrák, német, angol, holland és skandináv érdeklődőkkel találkozhatunk. Rajtuk kívül ki kell emelni az olaszokat, akik közül az utóbbi időben szintén egyre többen keresnek befektetésre alkalmas belvárosi lakásokat. Az unión kívüli országok lakosai közül az izraeliek és amerikaiak vannak még jelen nagyobb számban, akik mind fejlesztőként, mind vásárlóként megtalálhatók a piacon. Kisebb számban ugyan, de közel-keleti és más délkelet-ázsiai országok lakosai is egyre nagyobb érdeklődést mutatnak a hazai ingatlanok iránt.

A tavalyi évben egyébként mintegy 50 százalékkal több külföldi vásárló érkezett az országba, mint 2014-ben, ami szintén a magyarországi ingatlanpiac népszerűségét mutatja. A legnagyobb mértékben a kínai vásárlók száma nőtt, akik 2015-ben kétszer annyi lakást vásároltak meg, mint egy évvel korábban. Ezt akár a letelepedési kötvények számának felfutása is magyarázhatná, annak igényléséhez azonban nem feltétel a saját tulajdonú lakás birtoklása.

## EU-n kívüli külföldiek ingatlanvásárlásai kerületenként



Forrás: Kormány.hu, Portfolio

A statisztikák szerint tehát az összes vásárlás kb. 2 százaléka köttetett külföldiek által, az uniós országok lakosaival együtt azonban ennek aránya az 5 százalékot is elérheti. Bizonyos belvárosi kerületekben pedig az értékesített lakások 10-20 százaléka is külföldi kézbe kerülhet. A külföldiek körében előfordul, hogy nem saját néven, hanem egy magyar cégen keresztül vesznek lakást, így ezek rejtve maradnak a nemzetközi vásárlók vizsgálatánál.

Emellett meg kell említeni a külföldön élő magyarokat is, akik közül sokan befektetésként vesznek ingatlant, de sokszor ők sem jelennek meg a statisztikákban. Az őket kitevő vásárlók másik csoportjába azok tartoznak, akik ideiglenesen vállalnak külföldi munkát és belátható időn belül a hazatérést tervezik. Ezzel szemben a Magyarországon dolgozó külföldiek is külön csoportot alkotnak, akik a nagyobb, magasabb színvonalú lakásokat részesítik előnyben, szemben a külföldi befektetőkkel, akik leginkább a jó környéken fekvő két-három szobás lakásokat keresik.

*A cikk megjelenését a Biggeorge Property Zrt. támogatta.*