

Cím: Még mindig vagyont lehet keresni a lakásokkal

Megjelenés: Portfolio

Dátum: 2016-09-23

http://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/meg_mindig_vagyonokat_lehet_keresni_a_lakasokkal.237693.html

Bár az árak jelentősen nőttek, ami rontott a kiadási célra vásárolt lakások hozamtermelő képességét, még mindig vonzó alternatíva lehet az ingatlanokba történő befektetés. Kalkulációnk szerint például Budapest, a bérlők körében népszerű kerületében, a XIII.-ban hosszú távú lakáskiadással 5,2 százalékos hozamra is szert lehet tenni. A területen található lakások pedig a jövőben is jól kiadhatóak lehetnek, a számtalan irodaház mellett továbbiak is épülnek, melyek növelhetik a bérlői keresletet, illetve a belvárosból kiszoruló egyetemisták számára is kézenfekvő megoldást jelenthet a kerület választása. A belvárosi lakás piac szinte hihetetlen mértékű dráguláson ment keresztül az elmúlt két évben, akik pedig már nem engedhették meg a belvárosi árakat, elkezdtek más célpontok között is körülnézni. A XIII. kerület a belváros után kimondottan kedvelt területnek számít a befektetők körében. De a kerület elsősorban a hosszabb távú bérbeadást választók körében számít népszerűnek. A XIII. kerületet számos kedvező tulajdonsága teszi a hosszú távú lakáskiadás mellett döntők kedvelt területévé. A váci úti irodafolyosó közelsége miatt a fiatal munkavállalók előszeretettel választanak a kerületben bérleményt, de az egyetemisták körében is népszerű területnek számít a jó közlekedési lehetőségek miatt ugyanis könnyen elérhető a belváros. A fenti két csoport mellett azonban szintén a jó közlekedés miatt a város más pontja is könnyen elérhető, így a máshol munkába álló fiatal dolgozók körében is potenciális célpontnak számít.

Rövid vagy hosszú táv

Megvizsgáltuk, hogy ma körülbelül mennyit lehet keresni egy rövid vagy egy hosszú távra kiadott lakással. Példánk egy 50 négyzetméteres, átlagáron vásárolt és kiadott XIII. kerületi ingatlant mutat be, ahol a rövid távú kiadással elérhető hozamot 50 és 70 százalékos kihasználtság mellett számítottuk ki, míg a hosszú távú bérbeadás esetén éves szinten 10 havi bérbeadottsággal számoltunk. Fontos azonban megjegyezni, hogy a XIII. kerület nem számít igazán tipikus Airbnb célpontnak, inkább Újlipótvárosban lehet magasabb kihasználtsági rátákkal számolni, míg távolodva a belvárostól az eredmények romolhatnak. A példánkban szereplő lakást átlagáron számolva körülbelül 25 millió forintért lehet megvásárolni, az összeget azonban illetékfizetési kötelezettség terheli, illetve ügyvédi díjat is fizetni kell, valójában tehát a vásárlás költsége meghaladja a 26 millió forintot. A bevétel rövid távú lakáskiadás mellett valahol 2,4 és 3,3 millió forint között lehet, előbbi esetében egy óvatosabb 50 százalékos, míg utóbbinál egy optimistább 70 százalékos éves kihasználtsági szint mellett. A bevételeket illetően hosszú távú lakáskiadással kisebb összegre lehet szert tenni, átlagos bérleti díjakkal számolva 1,5 millió forint lehet a bevétel. Költségeket illetően rövid távú kiadás esetén 1,5 és 1,7 millió forint közötti összeggel számolhatunk, ilyen esetben ugyanis a tulajdonost terheli a rezsi költség, illetve további teherként megjelenik az amortizáció, vagy a szálláshely-szolgáltatáshoz kapcsolódó közvetítői jutalék. Hosszú távra történő bérbeadás esetén jóval kisebb költséggel lehet számolni, kalkulációnk szerint 500 ezer forint lehet évente. A költségekben lévő különbségek a két kiadási móddal elérhető adózás előtti eredményeket közelebb hozzák egymáshoz, szálláshely-szolgáltatás esetében 800 ezer és 1,7 millió forint között mozoghat az összeg, míg hosszú táv esetében 1000 millió forintos adózás előtti jövedelmet rögzítettünk a számításunkban.

A rövid és hosszú távú lakáskiadás hozamai (adatok ezer Ft-ban)

	Airbnb	Hosszú távú kiadással
Lakására	25000	25000
Illeték+ügyvédi díj	1250	1250
Vásárlás költsége	26250	26250
Bevétel	2400-3300	1600
Költségek összesen	1500-1700	500
Jövedelem adózás előtt	800-1700	1000
Jövedelemadó	64	150
Jövedelem	770-1600	850
Hozam	2,9-6,1%	3,2%
Lakásfelértékelődés	2%	2%
Teljes hozam	4,9-8,1%	5,2%

Forrás: Portfolio számítás

Feltételeztük, hogy a példánkban szereplő befektető csak egy lakást ad ki és azt is magánszemélyként. Mivel a két kiadási mód esetében eltérőek az adózási szabályok, a rövid távú bérbeadás esetén 64 ezer forintos, míg hosszú táv esetén 150 ezer forintos adóösszeggel kalkuláltunk. Így a szálláshely-szolgáltatás nyújtása esetén számításaink szerint 770 ezer és 1,6 millió forint között alakulhat az adózás utáni jövedelem. A fenti számok jól mutatják, hogy a rövid távra történő kiadás nagyobb kockázattal jár, a jövedelmek erősen ingadozhatnak, a belvárostól távolodva inkább alacsonyabb szinttel lehet számolni. Illetve szintén meg kell jegyezni, hogy a fenti jövedelem tovább csökken, ha figyelembe vesszük a tulajdonos munkáját is, a szálláshely-szolgáltatás nyújtása egyfajta másodállásként fogható fel, ahol fogadni kell a vendégeket, gondoskodni kell a takarításról, illetve adminisztrációs munkával is jár. Hosszú távra történő bérbe adással körülbelül 850 ezer forint adózott jövedelem keletkezhet. A hozamok 2 százalékos lakásfelértékelődéssel számolva 4,9 és 8,1 százalék között mozoghatnak a szálláshely-szolgáltatás nyújtása esetén, de az előbb említett tulajdonosi munka miatt valójában ennél alacsonyabb a nyerhető plusz jövedelem aránya. Hosszú távú bérbeadás esetében 5,2 százalékos hozammal számolhatunk. Ez azt jelenti, hogy csak azoknak éri meg a rövid távú kiadást választani, akik nagyon jó helyen, jól kiadható lakást vásárolnak, és ennek menedzselését is profi módon végzik, vagyis éves szinten nagyon jó kihasználtsági rátákat tudnak felmutatni.

A modell paraméterei:

Az 50 négyzetméteres ingatlan vételára 25 millió forint.

Az illeték és az ügyvédi díj 4+1 százalékos.

A bérleti díj és a szálláshely díja a piaci átlag szintjén mozog.

A szálláshely-szolgáltatás során a közvetítői jutalék 10 százalékos, az önkormányzat által kivetett építményadó 1740 forint/nm, az idegenforgalmi adó a bevétel 4 százaléka.

Az amortizáció mind a két esetben 2 százalék (bútor+ingatlan amortizáció együtt).

A rezszi a szálláshely-szolgáltatás esetében átlagosan 50 ezer forint/hó. (közös költség, víz, gáz, villany, szemétszállítás, internet és tv-szolgáltatás)

A rövid távú lakáskiadás csak egy ingatlannal történik, így a jövedelemadó szobánként 32 ezer forint.

A jövedelemadó a hosszú távú bérbeadás esetén a jövedelem 15 százaléka, ehőfizetési kötelezettség nem keletkezik.

A kalkulációban éves 2 százalékos lakásár-növekedéssel számoltunk.

Továbbra is népszerű célpont lehet a XIII. kerület a befektetők körében

A befektetők körében a XIII. kerület a jövőben is népszerű maradhat, mivel az itt található lakásokat várhatóan a továbbiakban is jól lehet majd kiadni. A következő években több irodafejlesztés befejezése várható, ami növeli a bérlemények iránti keresletet, de a bérlőként megjelenő egyetemi diákság is egy potenciális bérlői réteg maradhat. Utóbbiak különösen azért, mivel a belvárosból a magas árak és a rövid távra kiadó lakások térhódításával párhuzamos csökkenő kínálat miatt egyre inkább kiszorulnak, és egyik legközelebbi helyszíneként a XIII. kerület kézenfekvő választás lehet a számukra. Bár jelenleg a befektetők elsősorban a használt ingatlanokat részesítik előnyben, ahogy a magasra szökő árak miatt a saját célra vásárlók közül sokan fordultak az új építésű lakások felé, úgy a befektetők közül is többen gondolkodhatnak el a stratégiaváltáson, vagy vásárolhatnak a kerület felértékelődő területein, ahol az árak még nem szálltak el, illetve ahol a most elindított új projekteknek köszönhetően jelentős átalakulás következhet be.

Bő a választék új lakásokból

A befektetők több fejlesztési projekt közül is választhatnak, például a térség egyik legfrissebb újlakás-projektje a Biggeorge Property Zrt. által elindított is kiváló lehetőségeket kínál, mind magáncélú vásárlás esetén, mind pedig hosszú távú kiadás céljából történő vásárlás esetén. A projekt az Árpád hídi csomóponttól pár percre helyezkedik el, közel a Dagály-úszokomplexumhoz. Az épületben 131 lakás kap majd helyet, az otthonok között az egyetemisták körében népszerű kisebb lakások és a fiatal családok által keresett 2-3 szobás lakások, valamint a tetőtéri penthouse lakások is megtalálhatóak. A ház várhatóan 2018 negyedik negyedévében kerül átadásra. Az értékesítés már elkezdődött, a fejlesztő jelenleg bevezető áron kínálja a lakásokat.

A cikk megjelenését a Biggeorge Property Zrt. támogatta.