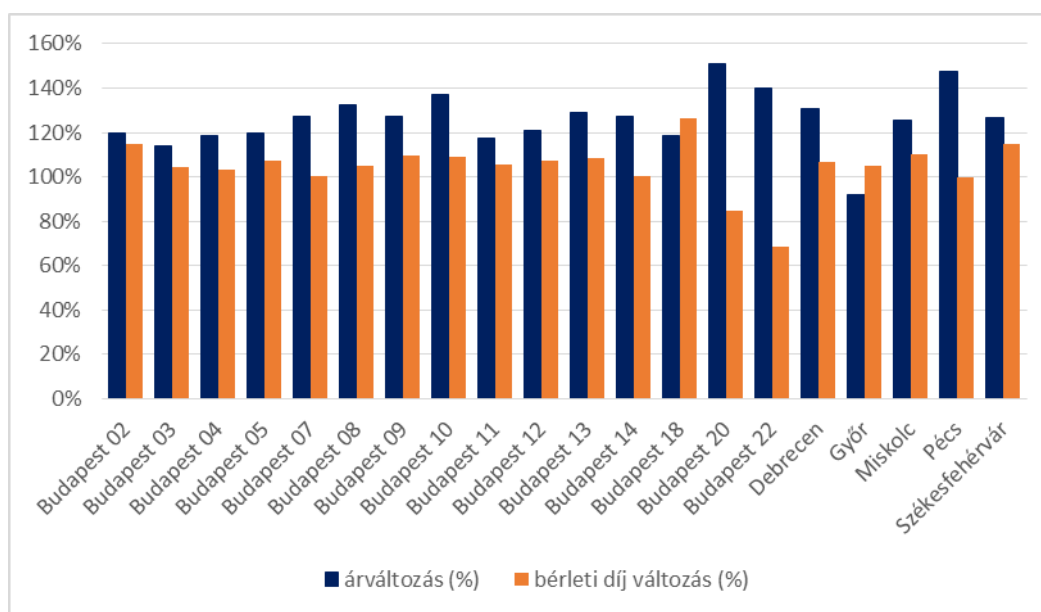




Továbbra is kedvező hozammal kecsegtet az ingatlanbefektetés

Az elmúlt évek során a lakásbérleti hozamok csökkentek, mivel a lakbérek nem tudták követni az áremelkedés ütemét. Ennek ellenére továbbra is kedvező hozammal kecsegtet a ingatlanbefektetés. Ez az oka annak, hogy Budapesten és a nagyobb régióközpontokban a lakásvásárlásoknak továbbra is jelentős hányadát teszi ki a befektetési célú vásárlás. Az áremelkedés hatására alacsonyabb hozammal lehet kiadni a belvárosi, drágább lakásokat, ezért a bérbeadásból magasabb hozamot remélő befektetők közül egyre többen néznek körül a lakótelepeken, ahol a környező téglá építésű lakásoknál olcsóbban lehet hasonló méretű paneleket venni, a bérleti díjban pedig alig van eltérés.

Az átlagos négyzetméterár és a havi egy négyzetméterre vetített átlagos bérleti díj éves változása néhány fővárosi kerületben és megyei jogú városban



Forrás: Otthon Centrum (2018 és 2019 I. féléves adatok)

Nézzünk néhány konkrét példát. A II. kerületben az átlagosan fizetett havi lakásbérleti díj - az Otthon Centrum közvetítésével 2019-ben megkötött szerződések alapján - 3.845 Ft/m² volt, 15%-kal magasabb, mint egy évvel korábban.

Ugyancsak a II. kerületben az Otthon Centrum által értékesített téglá társasházi lakások átlagos négyzetméterára 773 ezer forint volt ugyanezen időszakban. Bő egy év alatt ez 20% - os növekedést jelent, tehát az átlagos lakásár-növekedés meghaladta az átlagos lakásbér növekedést az elmúlt egy évben.

Ezekkel az adatokkal számolva egy 35 m²-es garzonlakás vételára 27.055.000 Ft, míg havi bérleti díja 134.500 Ft. A számított bérleti hozam 8,6%. A hozamszámítás során 10 éves futamidőt és a futamidő végén a vételárral megegyező áron történő értékesítést számítottunk. Amennyiben a teljes 10 év alatt a lakás értéke 10%-kal nő, akkor a számított hozam 9,5%. Az elmúlt néhány év során bőven 10%-ot meghaladó

növekedésnek lehattunk tanúi. Ugyanakkor 10 évre előre nézve nem árt óvatosan becsülni az érték-növekedést, mivel az ingatlanpiac ciklikus, a növekedési időszakokat stagnálás, akár az árak és bérleti díjak csökkenése követheti. A számítás során figyelembe vettük a vételárat terhelő illetéket, az ügyvédi díjat, valamint egy éves karbantartási költséget is.

Egy belvárosi használt téglá társasházi lakás átlagára 1.022.000 Ft/m² idén, a növekedés mértéke tavaly óta 19%-os volt. Az átlagos bérleti díj ugyanitt 4043 Ft/m² havonta, azaz mindössze 3%-kal haladta meg a tavalyi mértéket. Egy kétszobás, 60 m²-es lakás vételára 60.300.000 Ft, a havi bérleti díj az átlagos értékkel kalkulálva havonta 242.600 Ft/m². A számított bérleti hozam, így 7,6%, valamivel alacsonyabb, mint az előző példában.

A szintén népszerű pesti lakóövezetnek számító Zuglóban a használt tégláépítésű társasházi lakások fajlagos átlagára 615 ezer Ft a 2019 I-VI. havi eladások alapján. Az átlagos bérleti díj a XIV. kerületben 3000 Ft/hó/m². Egy másfél szobás 45 m²-es lakás vételára 27,6 millió forint, a havi bérleti díja 135.000 Ft havonta, ezzel a hozam 8,5%.

A befektetőknek tisztában kell lenniük azzal is, hogy az ingatlanok vételára nem jelenti a lakásvásárlás teljes költségét: eladóként és vevőként egyaránt felmerülnek olyan megfizetendő tételek, amelyek a lakástranzakciót terhelik. Az adásvétel adó és illetékköteles. Az értékesítéshez szükség van a lakás energetikai tanúsítványára, ennek is díja van. Természetesen a vevők számára is felmerülhetnek költségek, például a vagyonszerzési illeték megfizetése vagy az ügyvédi költségek. Az alábbi táblázatban összefoglaltuk a legfontosabb gyakorlati tudnivalókat az adásvétellel kapcsolatos tennivalókról.

Az eladót és vevőt terhelő díjak és egyéb lakásvásárlást terhelő kötelezettségek mértéke

Eladó			Vevő		
Megnevezés	Költség	Kinek	Megnevezés	Költség	Kinek
Megbízási díj (1)	1,75-5,0 % + ÁFA	Ingatlan-közvetítő	Megbízási díj (1)	1,75-2,5 % + ÁFA	Ingatlan-közvetítő
tulajdoni lap 1 (4)	1 000,00 HUF	Földhivatal	Tulajdoni lap 2 (5)	6 000,00 HUF	Földhivatal
Piaci ár-összehasonlítás (CMA)	0	Ingatlan-közvetítő	Piaci ár-összehasonlítás (CMA)	0	Ingatlan-közvetítő
Energetikai tanúsítvány (2)	15 e Ft - 28 eFt + ÁFA	Energetikus mérnök			
Közüzemi díjak "0" igazolása	0	Szolgáltatók	Közüzemi díjak "0" igazolása	0	Szolgáltatók
Nyilatkozat a banki tartozásról (3)	0	Bank			
Haszonélvező lemondó nyilatkozata	0	Haszonélvező			
Elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat	0	Jogosultak			
Társasház esetén "0"-ás igazolás	0	Közös képviselő			
			Adásvételi szerződés	≤ 1%	Ügyvéd

			ügyvédi munkadíja		
Birtokbaadási jegyzőkönyv	0		Birtokbaadási jegyzőkönyv	0	
Jövedelemadó (SZJA) (6)	15%	NAV			
			Ingyetlen tulajdonszerzési illetéke (7)	4%	NAV

A közvetítói jutalék **(1)** mértéke a megkötött szerződés típusától függően a vételár 1,75-5,0 százaléka között mozoghat. Amennyiben a Magyarországon elsőként az Otthon Centrumnál bevezetett és a Franchise Szövetség innovációs díját is elnyerő „felező” konstrukcióval szerződik az ügyfél, akkor eladó és vevő egyaránt fizetnek a szolgáltatásért.

Az épület energetikai tanúsításának árát a fenti táblázatban **(2)** átlagos esetre, tájékoztató jelleggel szerepeltettük. A tanúsítvány elkészítésére nagyobb alapterületű (300m² feletti) ingatlanok esetében, egyedi ajánlat alapján lehet szerződni az erre jogosultsággal rendelkező szakértővel.

A táblázatban felsoroltuk azokat a dokumentumokat is, amelyek beszerzése költséggel nem jár, de ügyintézés igényel. Fontos megemlíteni, hogy a nullás banki igazolás mellé, amennyiben igénybe vettek gyerekek utáni támogatást is, az Államkincstártól is szükséges beszerezni az igazolást **(3)**.

A tulajdoni lapot az értékesítési megbízáskor szükséges beszerezni **(4)**, amelyet a sikeres adás-vételi szerződés megkötésekor a közreműködő ügyvédnél **(5)** is ellenőrizni kell (elektronikus úton), ennek is van díja.

Az eladásból származó jövedelemre fizetett adónál **(6)** az értékesített lakás megszerzésének időpontjától számított első év végéig a jelzett adóterhet kell megfizetni. A 2-5. év végéig pedig progresszíven nő a kedvezmény összege, 5 év felett nincs adóteher, azaz amennyiben egy lakás megvásárlása és értékesítése között több, mint öt év telt el, úgy az ügylet adómentes. Az adóalap az eladási és a szerzési ár különbsége, amiből levonhatók a szerzéssel kapcsolatos kiadások (az ügyvédi költség, a szakértői díj, a közjegyzői díj, az illeték), az értékcsökkentő beruházások értéke, valamint az állagmegóvó költségek az eladás előtti 24 hónapból. Ezen felül még levonhatók az értékesítési költségek (a hirdetés feladás, az ingatlanközvetítő díja, az értékbecslés költsége), természetesen kizárólag számla alapján.

Ha valaki ingatlant vásárol, akkor az adás-vételt követő 30 napon belül köteles ezt bejelenteni az ingatlanügyi hatósághoz. Ennek elmulasztása bírsággal jár. Ezt követően jegyzik be az új tulajdonjogot a vevő részére és szabják ki az illetéket. A vevő által fizetendő illeték számítás alapértéke **(7)** csökkenthető az 1 éven belül eladott másik lakóingatlan értékével. 35 év alatti vevő és maximum 15 millió forint értékű ingatlan esetén 50 százalékkal, valamint új ingatlan vásárlása esetén az illeték alap eleve 15 millió forinttal csökkenthető. Illetékmentes a tulajdonszerzés, ha a vásárolt lakóingatlan értéke kisebb, mint az eladott lakóingatlané, házastársak és egyenes ági rokonok közötti visszerthes vagyonátruházás esetén, illetve építési telektulajdon szerzése után 4 éven belül megkezdett lakóház építései. Az önkormányzati tulajdonú lakás megvásárlása illetékmentes. Első lakásvásárláskor az illeték felét kell csak kifizetni, ha a vevő nem töltötte be a 35. évet és az ingatlan forgalmi értéke maximum 15 millió forint.