

Albérletekkel bővül az Otthontérkép

A budapesti lakásbérleti díjak is megjelentek a www.otthonterkep.hu oldalon

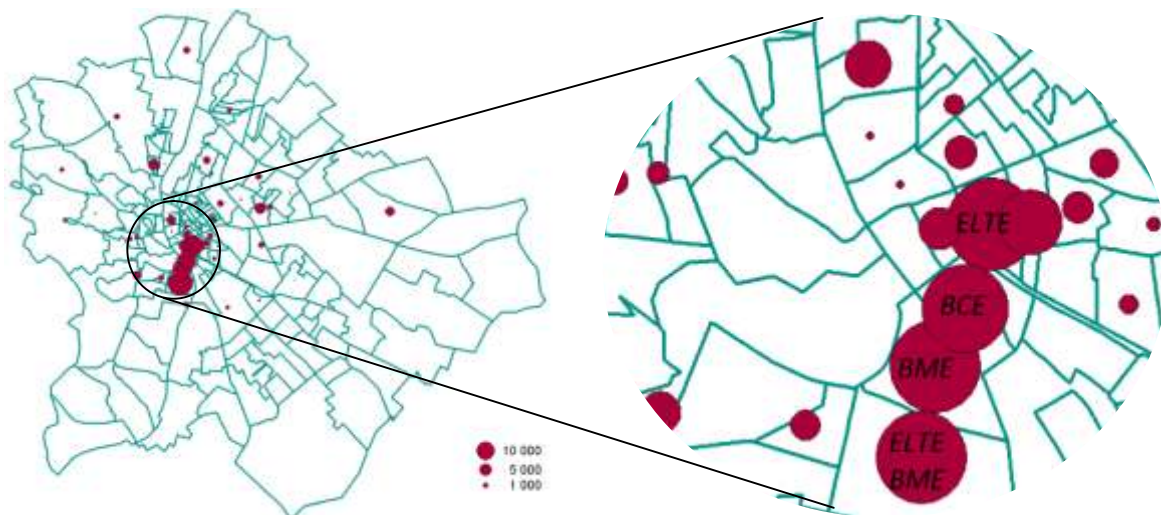
A budapesti ingatlanpiacról biztosít interaktív áttekintést az **Otthontérkép**, amely **ezúttal a kiadó lakások bérleti díjaival bővül**. A www.otthonterkep.hu oldalon ingyenesen használható alkalmazás közérthető formában jeleníti meg a fővárosi lakóövezetekre jellemző valós tranzakciós és kínálati árakat, valamint olyan további, a tudatos döntésben segítő, meghatározó adatokat, mint például a beépítettség jellege, a zöldterületek aránya és elhelyezkedése, a jellemző jövedelem, vagy a lakásbetörési, autólopási statisztikák, vagy a garázsok ára. Megbízható adatokra alapozott áttekintéseivel az Otthontérkép növeli a piac transzparenciáját, illetve csökkenti az eladók, a vevők, a fejlesztők és a befektetők bizonytalanságát, ezzel segítve a lakáspiac működését.

A felsőoktatásba kerülők bérlakás kereslete hagyományosan megmozgatja az őszi lakáspiacot

Szeptembertől sok ezer friss egyetemista és főiskolás kezdi meg új életét gólyaként. A felvételi pontszámok kihirdetése és a szorgalmi időszak kezdete között ezért sokuknak - akik nem eddigi lakhelyükön tanulnak tovább – kell lakhatási megoldást találniuk. Budapest a legnagyobb egyetemi városként ebben a pezsgésben is élen jár, hiszen a **fővárosban mintegy 150 ezer egyetemista tanul**, akik közül **100 ezren nappali tagozatos** hallgatók (térbeli megoszlásukat az *1. ábra* mutatja), így nap mint nap egyetemre járhatnak. Ebből **a 100 ezer hallgatóból legfeljebb 60 ezren lakhatnak családjukkal**, mert a felsőoktatásban nappali tagozaton tanulók közül 40 ezer budapestit, és 20 ezer Pest megyeiek tart nyilván a Központi Statisztikai Hivatal (KSH). A többi **40 ezer hallgatónak a családi otthontól távolabb, Budapesten kell lakhelyet találnia**.

A legtöbb felsőoktatásba bekerült fiatal azonban ezekben az években vagy kollégiumban, vagy lakásbérletben, albérletben él. A **budapesti egyetemek kollégistáinak hivatalos száma kevesebb, mint 20 ezerre tehető** a Nemzeti Erőforrás Minisztérium (NEFMI) adatai szerint, így innen is látható, hogy **legfeljebb húszezer budapesti egyetemista keres bérleményt** a nyárutón. Azok a családok, akiknek pénzügyi lehetőségeik megengedik lakás vásárlását, gyakran vesznek is lakást a tanuló felnőttnek, arra számítva, hogy az majd a diploma utáni években is megfelelő lesz. **A jelenlegi lakáspiaci helyzetben még inkább felmerül a befektetés kérdése, hiszen kedvező árú vételi lehetőségek adódhatnak**. Ugyanakkor szintén élénkíti valamelyest a nyári ingatlanpiacot, hogy a fiatalabb gyerekes családok is előszeretettel költöznének ilyenkor (mert így a kis nebulók már az új helyen kezdhetnek szeptemberben). A keresletet illető várakozásokat csökkenti, hogy számolni kell a budapesti lakástulajdonnal vagy bérleménnyel már rendelkező diákokkal is, akik ebben az ingatlanpiaci szezonban passzívak maradnak.

Augusztusban tehát mind a vételi, mind a bérleti piac hagyományosan felélénkül, sokan, még döntés előtt a vétel vagy a bérlet kérdésében, vagy az előzetesen bizonytalan kollégiumi férőhelyek miatt, érdeklődőként is megjelennek az eladóknál, bérbeadóknál.



1. ábra. A felsőoktatási intézmények budapesti karain tanuló nappali tagozatos hallgatók eloszlása a fővárosban.
(Forrás: NEFMI Felsőoktatási statisztikai tájékoztató 2009-10, www.otthonterkep.hu)

A főiskolások és egyetemisták a „jó közlekedésű”, elérhetőbb lakásokat keresik

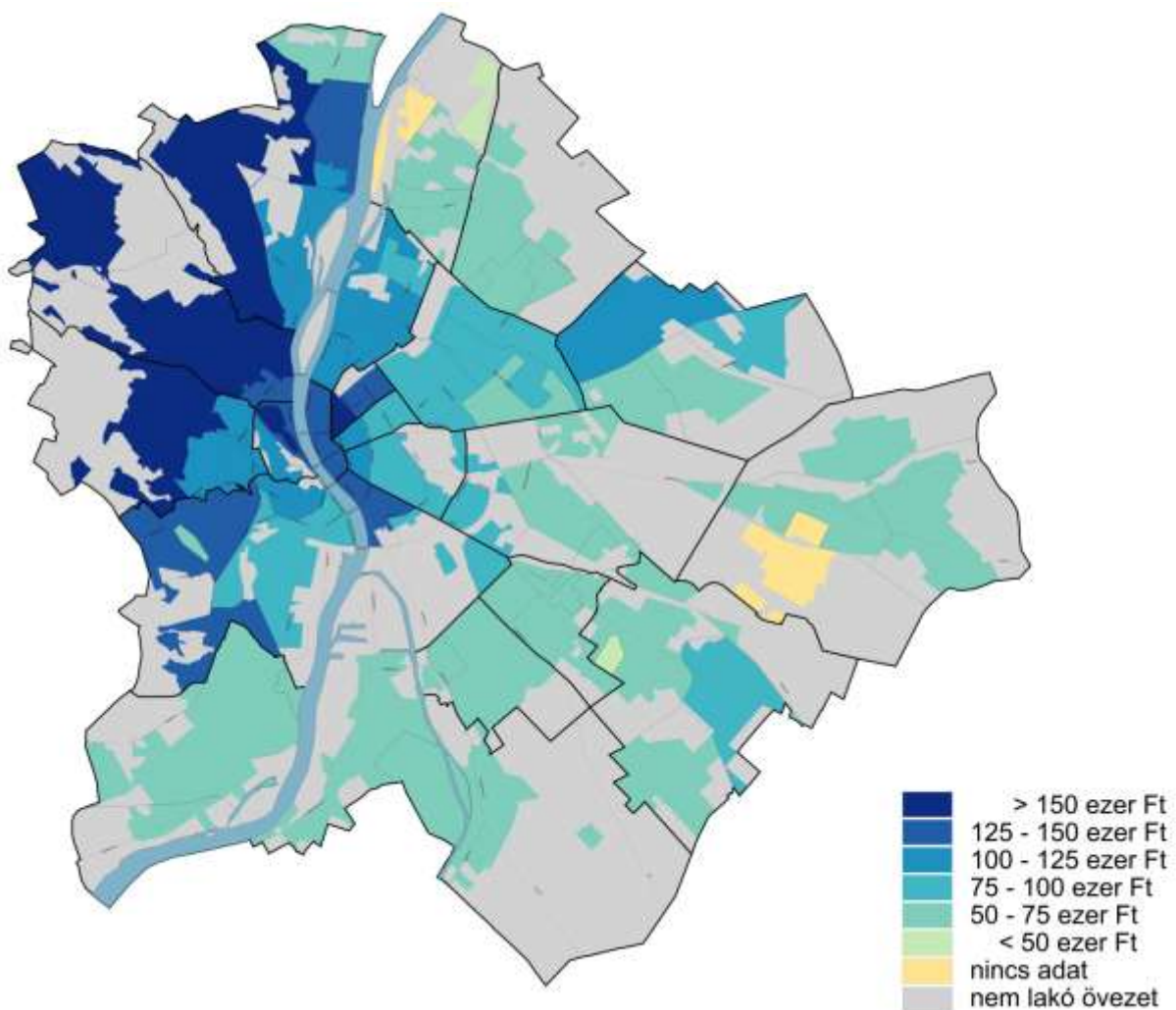
A bérleti piac (hasonlóan az adásvételekhez) több alszegmensre tagolódik. A budapesti bérleti piac legfelső részét a luxuskategóriájú lakóingatlanok jelentik, ezek jellemzően budai lakóházak vagy 100 m² feletti, kiemelt szolgáltatási színvonalat nyújtó budai vagy Dunához közeli, belső kerületi, vagy kiemelt építészeti környezetben lévő (pl. Andrásy út) luxuslakások, tetőbeépítések, kisebb számban egyedi loftlakások. Ezek esetében legtöbbször professzionális befektetői kört találunk, mely több ilyen ingatlant kezel, a bérleti díj csaknem kizárólag euróban van megállapítva. A piaci bérlakás-kereslet másik végletében az anyagi helyzet nem is teszi lehetővé a lakásvásárlást, a lakhatás megoldása hosszabb távon is beláthatóan a bérlakáspiac, de a háztartás nem szorul rá (nem jogosult) az önkormányzati bérlakás kínálatra.

A **felsőoktatásban tanuló bérlők** ehhez képest köztes helyzetet jelentenek. Esetükben jellemzően vagy a végleges lakóhelyre vagy lakásra vonatkozó döntés még nem született meg, vagy középtávon nincsen családi erőforrás a tartós lakástulajdon megteremtésére, a kollégiumi rendszer nem biztosít lakhatást számukra, **így várhatóan legalább a tanulmányok idejére bérlakásba kell menniük**. Élethelyzetükből adódóan **költségvetési korlátjuk** (bérleti díj és rezsi) merev, de ennek keretein belül a legfontosabb választási szempont esetükben **az iskola** (később: munkahely) **közelsége**. Tapasztalatok alapján a **lakás komfortértéke** a harmadik szempont, ebből következik a tipikus bérlői helyzet, hogy **több fiatal bérel egy lakást annak érdekében**, hogy a három szempont optimális összetételben érvényesülhessen megosztva így a bérleti díjat és a költségeket, ilyen kiadáskor az ingatlan beosztásában kedvező a több, önállóan megközelíthető hálószoba és az ehhez kapcsolódó saját fürdőszoba (mely a hazai kínálatban még ritka).

Olyan lakásokat keresnek tehát, amelyekből könnyen elérhető (tömegközlekedéssel) az iskola, és a zaj- vagy egyéb környezeti ártalom nem teszi lehetetlenné a tanulást, pihenést. Az egy főre jutó bérleti díj és rezsi költségek ezen esetekben jellemzően 25-35 ezer Ft/fő/hónap kiadást jelentenek. Természetesen az egyetemisták között is akadnak módosabb bérlők, például a Budapesten tanuló külföldi hallgatók sokszor megengedhetik maguknak a belvárosi vagy zöldövezeti lakásokat, és gyakran kifejezetten igényes belső kialakítást várnak el. Ezért viszont hajlandóak havi 100 ezer forintnál is többet fizetni (Budapesten az egyetemisták lakásbérleteire inkább az 50-90 ezres bérleti díjak jellemzőek). A legtöbb külföldi hallgatót továbbra is az Orvosi Kar vonzza, de az ELTE, a Corvinus, és a Műszaki Egyetem Duna-menti épületeiben is gyakori az angol nyelvű előadás, nem beszélve a Közép-európai Egyetem (CEU) nemzetközi programjairól. Érdekességképpen elmondható, hogy a Szent István Egyetem Állatorvostudományi Kara is sok külföldi hallgatót csábít Budapestre évről évre, akik Erzsébetváros külsőbb részein generálnak keresletet.

A kedvelt lakóterületeket a bérlők is keresik – Otthontérképen az albérletek is

A bérleti díjak www.otthonterkep.hu oldalon történő bemutatásához a legfontosabb portálok hirdetési adatait használtuk fel, és az elérhető alsó kategóriától a luxusig vettük figyelembe az adatokat. Mintegy 10 ezer, még kiadó lakóingatlan adata alapján határoztuk meg a városrészekre jellemző értékeket. A belső kerületekben (V-VI-VII.) és a XIII. kerületben találtuk a legtöbb kiadó lakást, amelyek alapján az elvégzett számítások a szakemberek vélelmének megfelelő árakat eredményeztek. Néhány városrészben (például Rákoshegyen) viszont úgy ítéltük meg, hogy a kevés adat nem ad lehetőséget általános tanulságok levonására, így ezen „fehér foltok” esetében az érdeklődőknek nem tudjuk az elvárt minőségű és megbízhatóságú információt nyújtani. Az egyes kerületekre számított átlagos bérleti díjak között akár háromszoros különbség is lehet. Az I. kerületben a Vár húzóerejének köszönhetően az első kerület átlagosan 170 ezer forintos bérleti szintje a legmagasabb (maga a Vár az egyetemisták által kevésbé keresett terület, inkább a falakon belül kialakult speciális ingatlanpiac az oka), míg Csepelen a legolcsóbb bérelni, hiszen a XXI. kerületben 57 ezer forintos az átlagos havi díj. Természetesen a kerületeken belül a lakás elhelyezkedése és a lakás minősége meghatározóan befolyásolja a díjat.

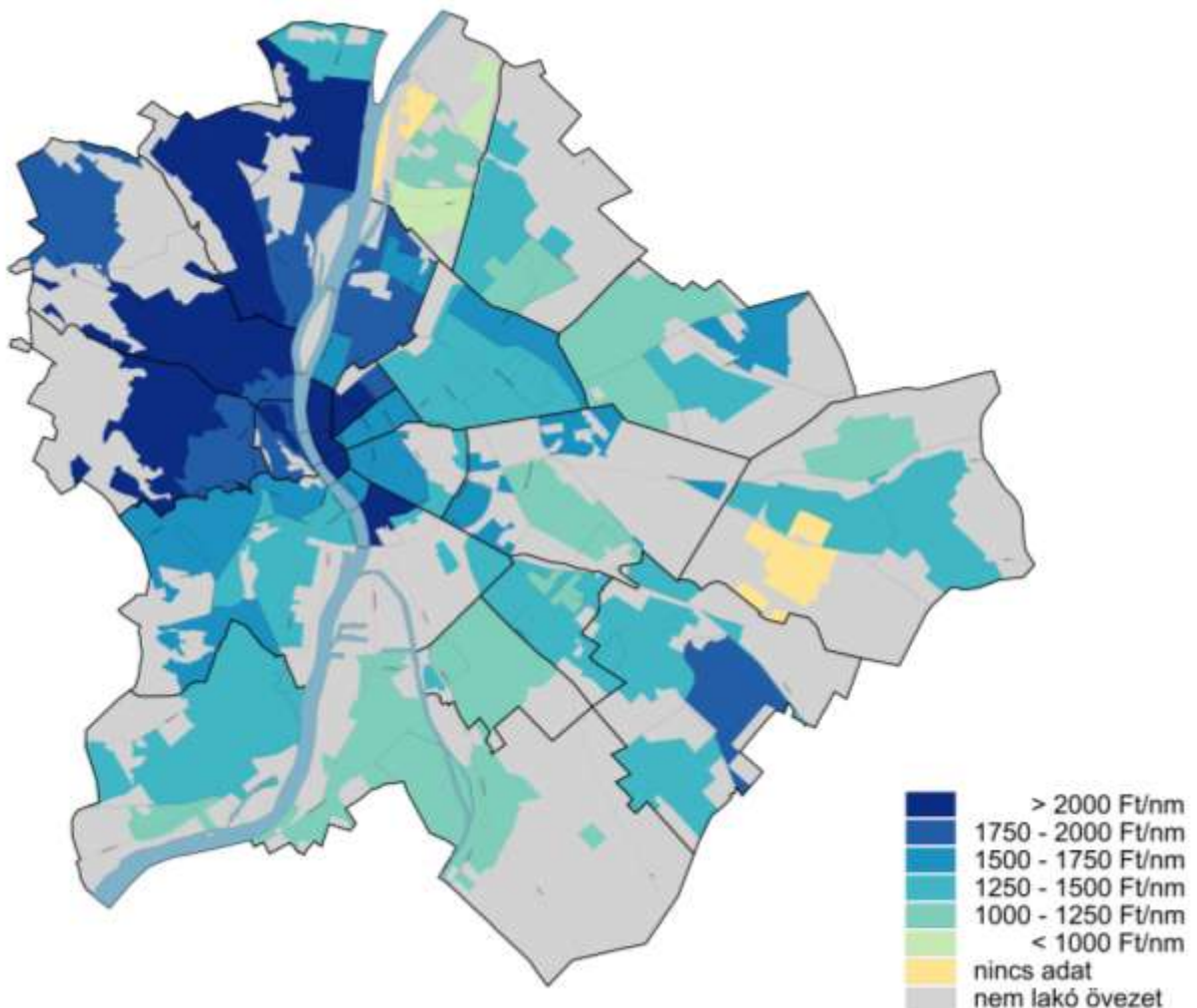


2. ábra. Hirdetési adatok alapján számított bérleti díjak az Otthontérképen (ezer forint/hó, forrás: www.otthonterkep.hu)

Érdekes megfigyelés, hogy a budai zöldövezet esetében akkor is jellemzőek a magas bérleti díjak, ha a városrész nehezebben közelíthető meg, mint például a II/A kerület. Ezek a városrészek olyan bérlők körében kedveltek, akik közül akár csak az egyik családtag jár be minden nap a belvárosba. Másrészt az is igaz, hogy a kínálat magasabb szintje is érzékelhető, mert a nagy értékű ingatlanokat a piacon bekövetkezett értékcsökkenés miatt nem szeretnék most eladni a tulajdonosok, és a későbbi áremelkedésben bízva átmenetileg

bérbeadással próbálkoznak. A Duna mentén is látható sötétebb mintázat jelzi a magasabb árakat, mert ezek a területek hagyományosan **népszerűek** a lakást bérlők körében. **Újlipótváros lakásai és a XIII. kerület** külsőbb részeiben újonnan épült lakások szintén kedveltek, a praktikus elrendezés, az alacsonyabb közös költség vonzza a bérlőket.

A lakásárhoz hasonlóan a bérleti díjak esetében is gyakran vizsgált mutató az egy négyzetméterre jutó **(fajlagos) bérleti díj**, melyről részletes térképünk megtalálható a 3. ábrán, illetve a www.otthonterkep.hu oldalon. Ennek alapján elmondható, hogy a maga **1200 Ft/m² alatti bérleti díjával a IV. kerület a legolcsóbb**, ahol általában 65 m² körüli lakásokat kínálnak bérletre. Ezt az eddigi gondolatmenetünknek megfelelően az magyarázza, hogy a metrótól távolabb eső részekről akár egy óránál hosszabb ideig tart beérni a központba. Nem sokkal magasabbak a fajlagos bérleti díjak a XV., XVII., XXI., és XXIII. kerületben sem. Az árak alakulását és területi megoszlását elemezve az sem meglepő eredmény, hogy a hirdetésekben vett **jelzővel „jó közlekedésű”, ugyanakkor zöldövezeti, pasaréti, rózsadombi, naphegyi és gellérthegyi lakóingatlanok** bérleti díja fajlagosan az alsó harmadba tartozó kerületeknek jellemzően duplája, **azaz 2400 Ft/m² körül alakul.** Természetesen az egyetemisták döntő többsége nem ebből a szegmensből válogat, és még a mérsékelt árú kerületekben is inkább az alacsonyabb bérleti díjért hozzáférhető lakásokat keresik.



3. ábra. Hirdetési adatok alapján számított 1 négyzetméterre jutó bérleti díjak az Otthonterképen (forint/nm, forrás: www.otthonterkep.hu)

Bérlésre és eladásra kínált fővárosi lakások

A budapesti bérleti és eladási lakáspiac különbségeit négyféle ingatlantípuson elemezzük: eladó és kiadó lakások illetve házak.



4. ábra: Az egyes ingatlantípusok árai (forrás: www.otthonterkep.hu)

A 4. ábrán az egyes ingatlantípusokért fizetendő összegek láthatóak; az összehasonlítható arányok érdekében az eladó ingatlanok árát millió forintban, a bérelhető ingatlanok bérleti díját pedig tízezer forintban jelöltük.

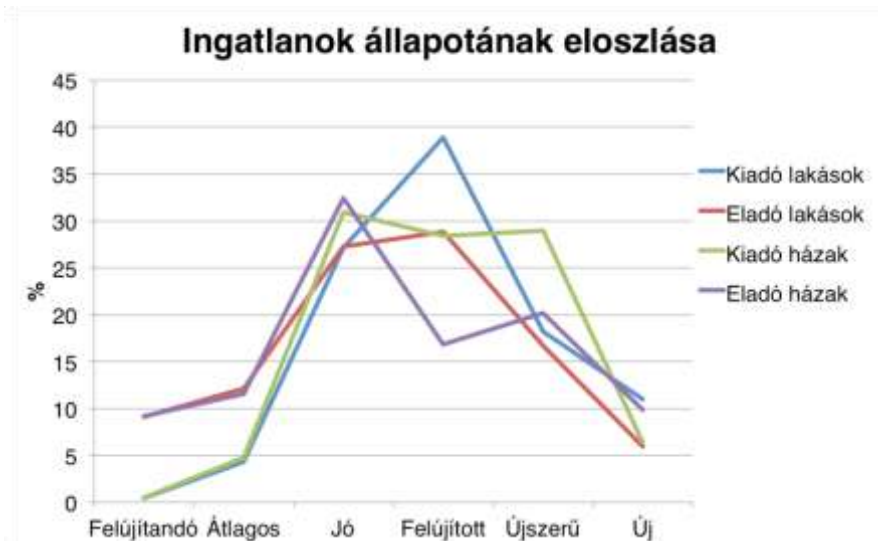
Mindkét piaci ingatlanformánál megállapíthatjuk, hogy átlagosan a házak majdnem kétszer annyiba kerülnek és több mint kétszer annyit bérelhetőek, mint a lakások.

A kínálatban átlagosnak mondható, jó állapotú, ötszobás, tipikusan 250 m²-es, különálló családi házat 340–360 ezer forint közti bérleti díjért kínálnak. Ezek az ingatlanok többnyire háromszintesek, cirkófűtésűek, garázzsal felszereltek, és egyharmaduk bútorozott. A házak medián bérleti díja havi 340 ezer forint, valamivel alacsonyabb az átlagnál.

A kiadásra hirdetett lakások tipikus bérleti díja 110 ezer forint. Azonban gyakran előfordul a hirdetések között luxuskategóriájú ingatlan is, amelyekért a tulajdonosok 200 ezer forintnál is többet várnak havonta. Ez okozza, hogy az átlagos bérleti díj 170 ezer forint körülire becsülhető adataink alapján. A bérbe adandó lakások általában 70-90 négyzetméteresek. A házakhoz képest gyakoribb, hogy bútorozottan kínálják ezeket: kétharmaduk berendezetten kerül a piacra. Többnyire liftes házban találhatóak, felújított állapotúak, jellemzően háromszobásak, de az is igaz, hogy ritkán találkozni olyan hirdetéssel, amelyben saját parkolási lehetőséget említenek.

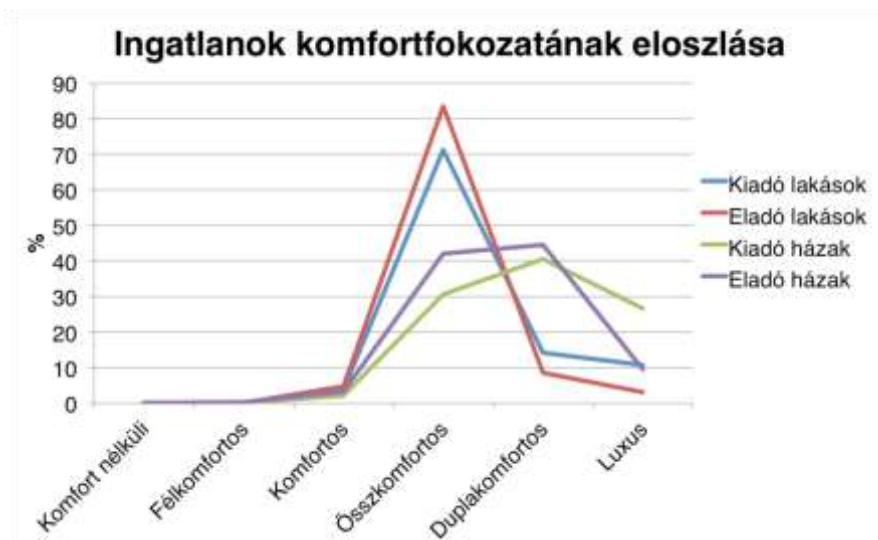
	Átlagár	Mediánár	Átlagméret	Mediánméret
Kiadó lakások	172 ezer Ft	110 ezer Ft	90 m ²	71 m ²
Eladó lakások	21,55 millió Ft	16,5 millió Ft	70 m ²	60 m ²
Kiadó házak	365 ezer Ft	345 ezer Ft	274 m ²	250 m ²
Eladó házak	38,7 millió Ft	33 millió Ft	196 m ²	150 m ²

A házak és lakások bérleti díjának a táblázatból szembetűnő különbségéhez több tényező vezethet: a kiadó házak az adásvételi piachoz képest lehet, hogy nagyobbak vagy jobb minőségűek, ezért nagyobb a különbség. Ennek alaposabb megértésének céljából elemezzük az ingatlanok további tulajdonságait.



5. ábra: Egyes ingatlantípusok állapota (forrás: www.otthonterkep.hu)

Az 5. ábra a négy ingatlantípusnál tapasztalt állapotok megoszlását mutatja be (például a kiadó lakások közel 40%-a felújított). Az eladó ingatlanok – legyenek azok lakások vagy házak – eloszlása a kiadókéhoz képest balra dől, vagyis nagyobb részük felújítandó vagy átlagos állapotú, tehát **a kiadásra kínált ingatlanok állapota általában jobb.**



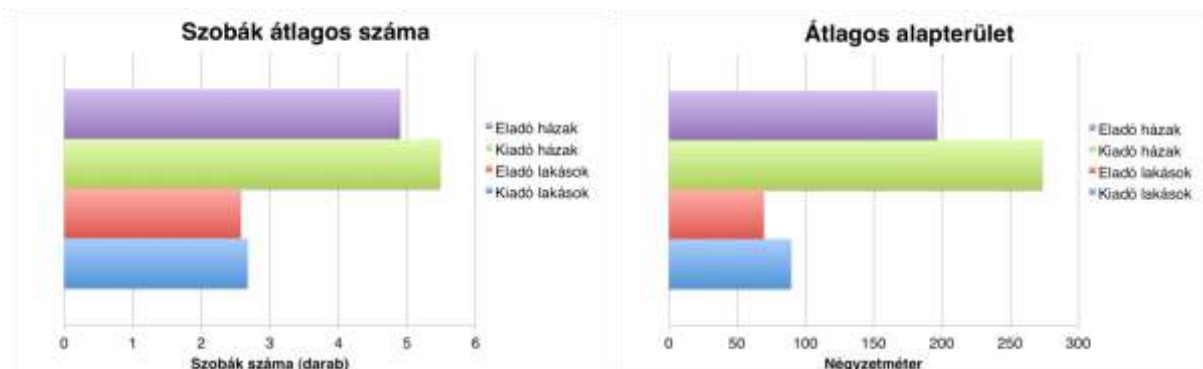
6. ábra: Komfortfokozatok eloszlása (forrás: www.otthonterkep.hu)

A **komfortfokozatok eloszlása** (6. ábrán) az állapottal ellentétben inkább attól függ, hogy az adott ingatlan ház vagy lakás: a lakások túlnyomó többsége összkomfortos. A duplakomfortos és luxuskategóriájú lakások ugyan nagyobb arányban jelennek meg a kiadó lakások között, de ez az eltérés nem jelentős. Nagyon hasonló a kiadó és eladó lakások mintázata is, összességében tehát mindkét fajta ingatlan esetében azt látjuk, hogy **a kiadó ingatlanok jobban felszereltek, mint az eladóak.**



7. ábra: Fűtéstípusok eloszlása (forrás: www.otthonterkep.hu)

A leggyakoribb – az ingatlanok 85%-át kitevő – **fűtéstípusok megoszlását** mutatja be a 7. ábra. Mind a négy elemzett ingatlancsoport esetében a **cirkófűtés a leggyakoribb**, de az is megfigyelhető, hogy a **kiadó ingatlanok körében gyakoribb ez a fűtési technika**. Ez az észrevétel is arra utalhat, hogy jobb minőségűek a kiadó ingatlanok.



8. ábra: Szobák átlagos száma és átlagos alapterület az egyes ingatlantípusokban (forrás: www.otthonterkep.hu)

A szobák számát és az ingatlanok alapterületét vizsgálva (8. ábra) az eredmények hasonlóan egymáshoz. A kiadó lakások az eladókhoz képest valamivel nagyobbak és több szoba van bennük. Ez a különbség a házak esetében még inkább érvényesül (az eltérések arányosan az alapterület esetében nagyobbak): **az átlagos lakás nagyjából 2,6 szobából áll, míg egy eladó ház 4,9, egy kiadó viszont 5,5 szobával rendelkezik**. Az alapterület esetében látszik, hogy **az eladásra kínált lakások kisebbek a kiadásra kínáltaknál (70 és 90m²), és ez igaz a házakra is (196 és 274 m²)**.

A piaci elemzés zárásaként figyelemre méltó érdekesség, hogy **a panoráma és a kertkapcsolat értéke statisztikailag is számszerűsíthető**. Egy lakás eladásakor **egymillió forintnyi többletet jelenthet, ha kert is kapcsolódik hozzá**.

A bérleti hozamok egyszámjegyűek!

Az **Otthonterkép** ár- és bérleti adatai lehetővé teszik, hogy bérleti hozamokat számítsunk az egyes területeken. Friss kalkulációink alapján **a budapesti lakások bérleti hozamai inkább egyszámjegyűek: 7-9% között mozognak a különböző kerületekben.** A tulajdonosnak természetesen ezen túl a lakás értékének emelkedéséből is származhat nyeresége. A befektetésen gondolkodókat a válság egyrészt figyelmeztethette a korábbi kincstári optimizmus törekvésére, mert kiderült, a lakásárak nem emelkednek folyamatosan. Másrészt az [FHB Lakásárindex](http://www.fhbindex.hu) (www.fhbindex.hu) alakulása alapján elmondhatjuk, hogy **az árcsökkenés lelassult, megállt**, így egy aktuális vásárlással optimális beszállási pontot találhat a vevő.

A kiadók döntését pedig az is befolyásolja, hogy még mindig jobb lehet egy gondosan kiadott lakás, mint egy üresen álló. Az utóbbi esetben a bérbeadónak az ingatlan fenntartási költségeit (finanszírozás, közös költség és a minimális rezsi) kell szembeállítania a gyorsabb amortizációval.

A rezsin sokat lehet spórolni

A bérleti díjon felüli rezsi és közös költségek meg is duplázhathatják a havi lakhatási költségeket! Adataink szerint a **közös költség és a rezsi összege általában a bérleti díjon felül, annak mintegy harmadát teszi ki,** azaz egy **90 ezer forintos bérlemény esetében, nagyjából 20 ezer forintnyi energiaköltségre és 10 ezer forintnyi közös költségre lehet számítani.** Ezekben az értékekben azonban jelentős eltéréseket lehet tapasztalni (fűtési mód, épületszerkezet és állapot alapján is)! A rezsi esetében szintén többszörös eltérések vannak a lakások között. Az idei évtől az energetikai tanúsítvány már kötelező az eladó lakásokra is, s 2016 elejétől bevezetik a bérbe adott ingatlanokra is. **A lakások energetikai korszerűsége az egyik fontos meghatározója a bérlő költségeinek.** Amennyiben a fűtés átalánydíjas, akkor az előző évek díjai és az energiaárakra vonatkozó várakozások lehetnek együtt iránymutatóak. De ha a lakásban szabályozhatóak már a radiátorok, és a fűtődíjat a mért (fogyasztott) hő mennyiségével arányosan kell fizetni, akkor az előző évek számláinak összege erősen függhet a korábbi lakók fogyasztási szokásaitól. Ebben az esetben is **döntő tényező a lakás hőszigeteltsége** a kiadásokban. **A lakás energetikai állapotát pontosan bemutatja (több más faktor mellett) az [Energiatanúsítvány](#).** Az FHB szolgáltatáscsomagjaiban természetesen elérhető a megfelelő tartalmú és minőségű energiatanúsítvány elkészítése, akár online rendeléssel is. Jobb szigeteléssel, takarékos fűtéssel és használati melegvízzel **évente 150-200 ezer forint is megtakarítható**, ezért a bérleti díjról való alkudozás előtt tanácsos erről is tájékozódni.

A luxushoz közelebb eső, felsőbb kategóriákban a társasházak extra szolgáltatásai – mint a lift, a portaszolgálat, a valóban gondozott kert, vagy a medence – igencsak megnövelhetik a lakáshoz kapcsolódó közös költségnek nevezett díját. Az is előfordulhat, hogy egy ház esetében azért szednek magasabb díjat, mert a notórius nem fizetők tartozását a ház többi lakójának kell fedeznie. Egyes lakóházakban igencsak eltérhet a társasház felújítási alapjába szánt hányad is, ami ismét csak különbséget eredményezhet a közös költségben. Éppen ezért bérlőként is tanácsos tájékozódni a közös költség mértékéről és a felhasználásáról, a társasház pénzügyi helyzetéről.