



Bérelni vagy vásárolni

A magyar ember szeret saját lakásban lakni. Valószínűleg szent dőbbenet fogad minden olyan fiatal, akinek van pénze ugyan saját lakásra, mégis pénzét inkább befekteti, és bérelt lakásban lakik. Miért nem spórolja meg a bérleti díjat, hiszen megtehetné? - gondoljuk, noha lehet, hogy neki van igaza.

Nem biztos ugyanis, hogy a lakásvétel helyett bérlakásban élő illető irracionális. Természetesen, ha valaki a 80 négyzetméteres lakás megvétele helyett rendkívül magas hozammal tudja befektetni a vételárat jelentő 25 milliót, akkor könnyű belátni, hogy értelmesebb forgatni a pénzt. De ne egy „szuperbefektetőből” induljunk ki, hanem tekintsünk át olyan szempontokat, amelyek árnyalják a Magyarországon kialakult képet, itthon ugyanis a lakosság 95 százaléka saját lakásban él, ezzel az ingatlan messze a legnagyobb lakossági megtakarítási elem, ami nem feltétlenül jó döntés. Kényelmes megoldás különböző alapokba fektetni pénzünket, de mennyit is fölöz le ebből az alapkezelő?

Számoljunk jelenlegi, reális adatokkal! Van 25 millió forintunk, amiből tudunk venni egy közepes fekvésű 80 négyzetméteres fővárosi lakást! A lakást eladó partnerünket azonban nem csak az értékesítés érdekli, havi százezer forintért hajlandó bérbébe is adni nekünk a lakást. Ha három évet veszünk figyelembe, akkor teljesen kockázatmentesen három évre betehetjük a pénzünket magyar államkötvénybe, jelenleg 9,2 százalékos éves hozammal. Ha így járunk el, akkor évi 2,3 millió forint kamatbevételhez jutunk. A 20 százalékos kamatadó megfizetése miatt ez 1,84 millió forint nettó jövedelmet jelent. A lakás éves bérleti díja 1,2 millió forint. A bérlésnek tehát van évi 640 ezer forint készpénz-előnye. Ha össze akarjuk hasonlítani a bérlést és a tulajdonlást, akkor már csak az a kérdés, hogy a lakásunk éves értéknövekedésének és az állagfenntartásra, javításra, illetve a vásárláskori illetékre költendő összeg különbsége van-e 640 ezer forint. Vagyis egyik oldalon a lakás értéknövekedése és a meg-

takarított bérleti díj áll, a másik oldalon az állampapír hozama és a megtakarított amortizáció (vagyis a lakás állagjavítására fordítandó összeg), illetve a vásárlás megtakarított illetéke. Akkor jobb döntés a lakás megvétele, ha 2,6 százalékos nettó értéknövekedést tapasztalunk a lakáspiacon. Ez ugyan egyáltalán nem irreális, de az elmúlt években a stagnáló árrakkal jellemezhető ingatlanpiacon még ekkora értéknövekedés sem lett volna jellemző.

A 2,6 százaléknak tisztán kell kijönnie, vagyis ha egy évben a lakás értékének egy százalékát (a 250 ezer forint egyáltalán nem irreális) az állag megóvására kell költenünk, illetve első lakás esetén 1,2 millió forintos illetékkel számolunk, akkor a lakás árának rögtön 5,1 százalékkal kell nőnie évente, hogy a vásárlás érje meg és ne a bérlés. Nem az ördögtől fogat gondolat tehát Magyarországon lakást bérelni, ahelyett, hogy tulajdonolnánk a lakást. Természetesen a lakásbérlésnek, tulajdonlásnak vannak subjektív elemei is. Pro és kontra: van, akinek biztonságérzetet ad a „saját”. Ugyanakkor van, akit a korlátozott pénzügyi likviditás, a lakásbirtoklással járó felelősség, adminisztratív teendők, lakógyűlési borzalmak inkább elriasztanak a lakásbirtoklástól. Érdemes azonban egy mindenki által elfeledett szempontot is figyelembe venni! Említetük, hogy Magyarországon a lakosság 95 százaléka saját tulajdonú lakásban lakik, ami Európában kirívóan magas arány. Úgy gondolkodnak az emberek, hogy érdemes megspórolni a bérleti díjat.

Egy jól működő ingatlanpiacon az nem szempont, hogy mi fogunk lakni a lakásban, vagy ki fogjuk adni, pénzügyileg éppen ugyanúgy fogunk dönteni. Azaz a lakás-tulajdonlás vagy jó üzlet, vagy nem, függetlenül attól, hogy bérleti díjat spórolunk meg, vagy bérleti díjat realizálunk vele. Ha tehát jó üzlet az ingatlan, akkor nem is csak egy lakást érdemes birtokolni, hanem annyit, amennyire megtakarításainkból futja. Vagyis nincsen különbség pénzügyileg aközött, hogy az első, általunk is lakott lakásról van szó, vagy a többiedikről. Az 50 millió forintos rendelkező befektető a második 25 milliós

lakásnál is ugyanazt az összehasonlítást végezheti el. Vagy 1,84 milliós nettó kamatbevétellel befekteti az állampapírpiacra a 25 milliót, vagy lakást vesz és kiadja - ebből jön 1,2 millió forint bruttó bevétel évente, ebből azért illik adózni is -, és drukkol, hogy az értéknövekedés mínusz állagmegőrzés, illetve az illeték valamekkora időszakra elosztott összege nagyobb legyen, mint évi 640 ezer forint, ha nem számolunk azzal, hogy a bérleti díj-bevétel adóköteles(!). Nagyon fontos hangsúlyozni, hogy az ingatlanvétele egy hatékony piacon pontosan ugyanúgy mérlegeendő, ha magunk fogunk lakni benne, vagy, ha kiadjuk.



„Annyiba kerül a hiteltörlesztés, mint amennyi a lakbér lenne, akkor már inkább törlesztő-részletre költök, mint lakbérre, és legalább saját lakásom lesz”, mely az egyik legfőbb, s talán örök érv a bérlakásban élők ellen. Sántít is, illetve igazság is van benne. Ha abból indulunk ki, hogy valaki nulla megtakarítással, havi százezer forintot tud kigazdálkodni, és ebből vagy lakbért fizet, vagy saját tulajdonú, hiteltől megvett lakásban lakik, és hitelt törleszt, akkor határozottan bölcsebbnek tűnik hitelt felvenni. Csakhogy a számok nem feltétlenül igazolják, hogy valóban ugyanannyi a ráfordítás.

Egy 25 millió forintos hitel tízéves futamidőre nem havi százezer forintból jön ki, mint amennyi a bérlés havi költsége lenne, hanem 280 ezer forintból. De még húszéves hitel esetén is havi 180 ezer forint a törlesztés, harminc évre pedig 160 ezer forint körüli összeg, noha mindegyik számsornál nem a drágább forintalapú hitellel,

hanem a kedvezőbb kamatozású, svájcfrank-alapú hitellel kalkuláltunk. Ami magában rejt az árfolyamkockázatot, mely, mint tudjuk manapság igen jelentős tényezővé lépett elő!

Ráadásul tulajdonosként ismételtelen nem szabad elfeledkezni a havi akár 30-50 ezer forintos állagmegőrzési költségről sem. Gondolkodjunk ismét máshogyan! Ha valakinek van 25 millió forintja, akkor kevesen javasolnák azt, hogy vegyen fel 25 millió forintot, abból törlesszen lakáshitel-részleteket, a befektetett pénzt pedig kamatoztassa állampapírban. Miért gondolkodunk máshogyan, ha nulla forintunk van? Vagyis biztos, hogy jobb befektetés lakást venni, mint egyéb céllal fel-



halmozni, és közben lakást bérelni? Úgy tűnik, hogy nem. Számoljunk megint mechanikusan! Akinek 300 ezer forint megtakarítása van egy hónapban, választhat. Vagy felvehet egy 25 millió forintos hitelt és törlesztheti 10 évig, és elkölt továbbá havi 20 ezer forintot az ingatlan állagmegőrzésére. Vagy bérelhet egy lakást 100 ezer forintért, és 200 ezer forintot félretehet. Ha a félre tett pénzt 10 százalékos - jelenleg nem irreális - hozammal be tudja fektetni, akkor a tizedik év végén közel 40 millió forintja lesz, ilyen időtávra már kamat adómentesen is be tud fektetni. Természetesen egy ilyen magas hozamkörnyezetben jó eséllyel a 25 millió forintos lakás tíz év múlva szintén ér 40 millió forintot, de az ingatlanpiacon azért vannak kellemetlen periódusok, nem biztos, hogy valóban ekkora az értéknövekedés. Fontos hangsúlyozni, hogy a fenti példákban azért tűnik a bérlet kifejezetten kedvezőnek, mert

nyomottak a bérleti díjak és éppen magasak a befektetési piacon elérhető kamatok. Ez nem feltétlenül marad így, de érdemes a fenti összevetéseken elgondolkodni, jelenleg ugyanis egyáltalán nem igaz, hogy a lakásbérlet rossz üzlet, sőt a nyomott bérleti díjak mellett inkább racionális döntésnek tűnik, tünhet.

A lakásbérletnek egyéb előnyei is lehetnek. Magyarországon ugyan - a Nyugattal ellentétben - ma még nem jellemző, hogy igazán nagy háztulajdonosok adnák ki a lakásaikat, noha ők sok lakásuk folytán jelentős árelőnyvel tudnak fejleszteni, beszerezni, energiahatékonyságot racionalizálni. A magyar ingatlanportfólió ugyanis vacak és drága, azaz rohamos tempóban pusztul le, az egyedi tulajdonban levő lakások miatt nincsenek felújítások, fejlesztések, nem alakul ki ugyanis konszenzus, minden bérházban akad olyan lakó, aki ezeket megakadályozza. Egy OECD-tanulmány szerint a magyar lakás piac energiafelhasználása 75 százalékkal rosszabb, mint az uniós átlag, a legjobb mutatókkal rendelkező uniós államokhoz képest pedig összességében majdnem két és félszeres a magyar lakások működtetési költsége. A jelenlegi olaj- és gázáraknál ez a pénztárcánkat egyre mélyebben érintő tétel, egy modernebb ingatlanstruktúrában jobb energiafelhasználás alakulhatna ki. Aligha előremutató gondolat egy, az elő takarékosagra és az öngondoskodásra igen keveset adó pénzügyi kultúrában a felélésre, a fogyasztásra buzdítani, de abban is lehet racionalitás, ha valaki fiatal éveiben magasabb fogyasztási szintet és kisebb megtakarítási szintet rögzít. Vagyis nem törekszik arra, hogy túlórákkal, hétvégzésekkkel minél hamarabb meglegyen a saját lakás, hanem úgy gondolkodik, hogy az esetlegesen összegyűjthető milliókból nagyobb összeget költ el fiatalabb éveiben utazásra, költséges sportokra, bármire. Az ilyen életen átívelő életpálya-tervezés persze a fejlettebb országokban könnyebben modellezhető.



Négylakásos sorház a péceli lakóparkban

Jól észrevehető az elmúlt évek tendenciái alapján, hogy a fiatalok, fiatal családok a fővárosból az agglomerációba vagy annak irányába teszik székhelyüket. Valószínűleg a fővárostól való kis távolság, jó közlekedés vasúti és közúti szinten, valamint az új szeptembertől használható M0 körgyűrű vonzza Pécelhez is a fiatalokat, családokat.

A Rol-Ma-Bau Kft fejlesztésében indul el ősszel egy négylakásos sorház a Gárdonyi

Géza utcában. A lakások egyszintesek lesznek, gépkocsi beállóval.

A vállalkozás idén már több házat épített és adott át új lakóknak e lakóparkon belül. A már átadott épületek műszaki színvonalát biztosítják az újonnan létrehozandó sorházhoz is. A lakások 18 millió Ft-ért vásárolhatók meg, egy nagy lakás pedig 18.700.000 Ft-ért.

Részletes információ 30/9581992 telefonszámon.

