

DIPLOMADOLGOZAT

Hallgató:

GERGELY Norbert

Pénzügy - mesterképzés

Kaposvár

2022



**Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem
Kaposvári Campus
Pénzügy - mesterképzés**

Az ingatlanpiacban rejlő befektetési lehetőségek

Belső konzulens: dr. Bareith Tibor
Egyetemi tanársegéd

Külső konzulens: dr. Bíró Bíborka Eszter
Egyetemi adjunktus

Készítette: **Gergely Norbert**
PL2F9P
Nappali tagozat

**Kaposvár
2022**

Tartalomjegyzék

KIVONAT	4
REZUMAT	5
ABSTRACT	6
BEVEZETŐ	7
1. Az ingatlan fogalma, ingatlantípusok	10
1.1. Az ingatlan értékét befolyásoló tényezők	14
1.2. Az ingatlanpiac és a település fejlesztés közötti kapcsolat	16
2. Ingatlan befektetési lehetőségek	17
2.1. Ingatlanbefektetés a tőzsdén keresztül	18
2.2. Ingatlanbefektetés, mint hosszútávú profitszerzési lehetőség	20
2.3. Spekulatív ingatlan kereskedés	22
2.4. Különböző kereskedelmi tevékenységet nyújtó vállalkozások helyszíneként szolgáló ingatlanok vásárlása	22
3. Az ingatlanpiac alakulása Európában az elmúlt 20 évben	24
3.1. Az ingatlanpiac alakulása Romániában	26
3.2. Az ingatlanpiac alakulása Magyarországon	29
4. Ingatlan befektetési buktatók, avagy főbb kockázati tényezők	35
5. Az ingatlanvásárlás finanszírozási lehetőségei	37
5.1. Ingatlanvásárlás saját tőke segítségével	37
5.2. Ingatlanvásárlás idegen tőke igénybevételével	38
6. Hosszútávú befektetési lehetőségek összehasonlítása	41
6.1. Tőzsdei indexekbe való befektetés hosszútávon	42
6.2. Hosszútávú befektetés államkötvények vásárlásával	48
6.3. Hosszútávú bankbetétek igénybevételével realizálható nyereség	49
6.4. Ingatlanbefektetés különböző erdélyi megyékben	50
6.4.1. Ingatlanba való befektetés konkrét példán keresztül	54
KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK	60
KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS	62
FELHASZNÁLT IRODALOM	63
MELLÉKLETEK	68

KIVONAT

Napjainkra az életünk egyik alapvető kérdésévé, illetve létfontosságú problémává vált a lakhatási körülményünk megteremtése, viszont ezzel párhuzamosan, bizonyos társadalmi rétegekben az ingatlanok nem létszükségletet jelentenek, hanem egy alternatívát a megtakarítások tartós befektetésére. Ennek okán a kutatásomban az erdélyi ingatlanpiaci aktualitásokat, illetve az ingatlanpiacon belül is elsősorban a lakáspiacot érintem, amelyből információt kapunk a jelenlegi erdélyi lakáspiacról, illetve következtetéseket vonhatunk le, hogy manapság potenciális befektetési lehetőségként szolgálnak-e számunkra.

A kutatásom első részében az ingatlanokkal összefüggő szakirodalmi háttérrel ismertetem, ahol a hangsúlyt leginkább a lakóingatlanokra, apartmanokra fektetem.

A második részben egy saját készítésű adattáblát vizsgálok, amely az erdélyi lakáspiacról ad egy valós képet. Az ingatlanpiac vizsgálata mellett befektetési alternatívákat is vizsgálok, mint: bankbetét, részvény index ETF vásárlás, állampapír vásárlás. Ebből az elemzésből, választ kaphatunk arra, hogy számunkra milyen összetételű portfólió lehet kedvezőbb, attól függően, hogy mekkora mértékű kockázatot vagyunk hajlandóak vállalni.

A kutatás harmadik része az adatok elemzését foglalja magába, amelyből következtetést vonhatunk le, hogy a vizsgált megyékre milyen lakáspiaci trendek jellemzőek. Ezekből az elemzésekből elsősorban az a következtetés vonható le, hogy Erdélyben a kolozsvári ingatlanpiacon a legmagasabbak a bérleti díjak, illetve a kereslettel szemben állított igény. Kiderült, hogy 2013-tól napjainkig a legszámottevőbb árnövekedés Kolozs megyében valósul meg, amely 32%-al haladja meg az országos és 30%-al a bukaresti ingatlanpiaci átlagot, viszont az országos, illetve a bukaresti átlag még napjainkra sem érte el a 2008-as gazdasági világválság előtti értékeket.

Végül de nem utolsó sorban elmondható, hogy az erdélyi ingatlanpiacon számos lehetőség rejlik, hiszen az egyes ingatlantípusok vételárai, illetve ezek bérleti díjai növekvő tendenciát mutatnak, amelyet egy esettanulmány készítésével is alátámasztok, ennek keretén belül azt vizsgálom, hogy a hosszútávú bérbeadás vagy a rövidtávú (Airbnb típusú) bérbeadás a kedvezőbb választás a profitszerzés és megtérülés tekintetében. Az ingatlanba történő befektetés a jelenlegi gazdasági bizonytalanságban egy kevésbé kockázatos alternatívát biztosít a befektetők számára, viszont amennyiben hajlandóak vagyunk a magasabb kockázatvállalásra, akkor olyan portfóliót állíthatunk össze, amely tartalmaz részvényeket és kötvényeket is egyaránt, amelyek magasabb likviditással rendelkeznek, amellet, hogy az elmúlt évek adatainak tükrében, hosszú távon jelentős hozamot biztosíthatnak.

REZUMAT

Una dintre problemele fundamentale și vitale ale vieții noastre de zi cu zi, este crearea unor condiții decente de viață pentru noi înșine. În același timp, în anumite păături sociale, imobilul însă nu este o necesitate, ci o alternativă de investiție pe termen lung. Din acest motiv, pe parcursul cercetării mele am reflectat la evenimentele actuale de pe piața imobiliară din Transilvania, care ne dau informații despre starea actuală a pieței și asupra faptului, dacă acestea reprezintă o oportunitate de investiție pentru noi.

Prima parte a cercetării mele, conține literatura de specialitate legată de imobiliare, unde mă concentrez în principal pe imobilele rezidențiale și apartamente.

În a doua parte, examinez o dată de bază proprie realizată de mine, care oferă o imagine reală asupra pieței imobiliare din Transilvania. Pe lângă examinarea pieței imobiliare, examinez și alte alternative de investiții, cum ar fi: depozitele bancare, achiziții prin ETF a indicilor bursiere, și achiziții de titluri de stat. Din această analiză, putem obține un răspuns asupra faptului, care portofoliu poate fi mai favorabil pentru noi, în funcție de gradul de risc pe care suntem dispuși să-l asumăm.

A treia parte a cercetării conține analiza datelor, din care putem trage concluzii referitoare la tendințele tipice ale pieței imobiliare din județele examinate. Din aceste analize putem concluziona, că pe piața imobiliară din Transilvania, piața imobiliară din Cluj Napoca are cea mai mare nivelul cererii și al prețurilor de chirii. S-a dovedit că din 2013 până în prezent, cea mai semnificativă creștere a prețurilor a avut loc în județul Cluj, care este cu 32% mai înaltă decât media națională și cu 30% mai înaltă decât media pieței imobiliare din București. Totodată media națională și cea din București nici până în prezent nu au atins media anului 2008, adică valorile dinaintea crizei economice globale.

Ca și concluzie putem constata faptul, că există multe oportunități pe piața imobiliară din Transilvania, întrucât prețurile de cumpărare și chiriile fiecărei tip de proprietate prezintă o tendință de creștere, fapt care este susținut prin realizarea unui studiu de caz cu un studiu de caz. Închirierea de tip Airbnb este o alegere foarte bună în ceea ce privește profitul și rentabilitatea. Investiția în imobiliare oferă o alternativă mai puțin riscantă pentru investitori în incertitudinea economică actuală, dar dacă suntem dispuși să ne asumăm riscuri mai mari, putem să creăm un portofoliu, care să includă atât acțiuni, cât și obligațiuni, care au lichiditate mai mare, pe lângă faptul că acestea pot oferi un randament semnificativ pe termen lung.

ABSTRACT

Nowadays the issue of people's housing conditions evolved into a major question and an essential problem of our life. However, in certain classes of society real estate is not considered as a daily necessity but also a kind of long-term option for investing savings. For this reason, in my research, I deal with the current events in the Transylvanian real estate market, especially the housing market, from which we can gain some information about the current situation of the Transylvanian real estate market, and in this way, we can draw conclusions such as whether the real estate serve as a potential investment opportunity for us today or not.

In the first part of my research, I present literature related to real estate, where I focus mainly on residential real estate and apartments.

In the second part, I examine a self-made database that provides a real picture of the Transylvanian housing market. In addition to examining the real estate market, I also analyse some investment alternatives, such as bank deposits, indicies bought via ETF (Exchange Trades Funds), purchases of government securities. From this analysis, we can get an answer to what kind of portfolio may be more favorable for us, depending on how much risk we are willing to take.

The third part of the research involves the analysis of the data, whence we can draw conclusions about the observable housing market trends of the examined counties. From these analyses, it can be concluded that in Transylvania the highest rents and the highest demand can be observed in county Cluj's real estate market. It turned out that from 2013 up to now, the most significant price increase occurred in Cluj County, and this is 32% higher than the national average and 30% higher than the average of the real estate market data of Bucharest. Nevertheless, the national average and Bucharest's average have not reached even nowadays the level before of the 2008's world economic crisis levels.

Last but not least, we can declare that there are many opportunities in the Transylvanian real estate market, as the purchasing prices and rents of certain properties are showing an increasing trend, which I demonstrate with a case study. Within that case study I examine whether the long-term rent or the short-term rent (Airbnb-type) is more favorable choice in terms of profit-seeking and returns. Investing in real estate provides a less risky alternative for the investors in the current economic uncertainty, but if we are willing to take higher risks, we can assemble a portfolio that includes both stocks and bonds, that both have higher liquidity, furthermore, they can provide significant returns in the long run, as the data of the previous years are showing.

BEVEZETŐ

Az általam választott szakdolgozat témája alapvetően az ingatlanokban rejlő befektetési lehetőségek, amelyek elsősorban hosszú, de akár közép, illetve rövidtávon is profitszerzési lehetőségként szolgálhatnak, feltéve, hogy megfelelő mértékű tőkével rendelkezünk. Az ingatlan befektetések lehetnek különböző lakó ingatlanok, üzlethelyiségek, nagyobb szabad felületek, termőföldek, utak és más közterek, illetve kulturális műemlékek is. A felsoroltak közül elsősorban a lakó ingatlanokkal kapcsolatos befektetési lehetőségeket vizsgálom, amelyek vásárlása esetén egy hosszabb időtávú befektetést valósíthatunk meg, viszont szót ejtek arról is, hogy néhány esetben a rövidtávú befektetés is kifizetődő lehet a lakó ingatlanok vagy kereskedelmi felületek tekintetében, abban az esetben, ha a piaci átlagnál alacsonyabb áron tudjuk megvásárolni az adott ingatlant.

Abból a megfontolásból választottam dolgozatom témájának az ingatlanokat, valamint az ingatlanpiac, mint olyan tanulmányozását, mivel jelenleg nem csak befektetési lehetőségként, de a hétköznapi lakhatás szempontjából is kulcsfontosságú szerepet játszanak az életünkben. Azon fiatalok esetében, akik még karrierjük elején állnak, kimagasló nehézséget okoz a saját stabil lakhatásának megteremtése a jelenlegi magas ingatlanárakból adódóan. Ebből kifolyólag a fiatalok többsége kezdetben a különböző albérletekbe költözik, majd amennyiben elegendő tőkére tesznek szert, úgy saját ingatlant vásárolnak, amelyet nem befektetési lehetőségként tesznek, hanem a saját biztonságuk megteremtése érdekében. Ebben az esetben legelterjedtebb lehetőség különböző hitelkonstrukciók igénybevétele, amely által a kiválasztott ingatlan havi törlesztését fizetve, az ingatlan a saját tulajdonukba kerül, azzal ellentétben, hogy amennyiben albérletben laknak, az ingatlanért cserébe havi bért fizetnek, viszont az ingatlan nem képezi a tulajdonuk tárgyát.

A dolgozatom fő célja, hogy rálátást kapjak arról, miként lehetséges az ingatlanokkal való kereskedés, amennyiben nem lakhatási alapfeltételként tekintünk rájuk. Ámbár az átlaglakosságot tekintve az ingatlanok hallatán nem feltétlenül a befektetések jutnak eszükbe, hanem a különböző lakhatási tevékenységek. Viszont, ha belegondolunk akkor valamelyest az átlag lakosság is, ha nem konkrétan befektetési céllal vásárol egy adott ingatlant, de tudatán kívül is ezt teszi, mint például, amikor mezőgazdasági tevékenység céljából vásárolnak egy adott termőföldet, vagy esetleg, amikor egy család saját célra vásárol egy hétvégi házat, amelyet alkalom adtán néhány hétvégén vagy ünnepnapokon bérbe bocsájt egy kisebb bevétel reményében.

Számos szakirodalom ismeretében elsőként megemlítem az ingatlanok típusait és azok pontos megfelelőit, az egyes ingatlanok árát, illetve értékhardozóit. Ezt követően reflektálok a befektetési lehetőségekre, amelyeket az ingatlanok nyújtanak, figyelembe véve ennek jogi háttérét, az ingatlanok hosszú, illetve rövidtávú spekulatív befektetési, profitszerzési lehetőségét, amelyek lakófelületek, valamint kereskedelmi tevékenységnek helyszínt biztosító ingatlanok lehetnek. Röviden bemutatom az európai, a romániai, illetve a magyarországi ingatlanpiac alakulását, amely tekintetében az elmúlt 20 évet veszem alapul, mint kutatási intervallum. Az ingatlanpiac alakulását követően kész tényeket szeretnék felvázolni, amelyek tudatában részben, vagy teljes mértékben megbizonyosodhatunk arról, hogy melyek azok a tényezők, amelyek kockázatként hatnak, vagy hathatnak egy adott ingatlan vásárlása esetén. Ezáltal is egy képet kapva arról, hogy mely tényezők, amelyek előidézhetik egy ingatlanbefektető jelentős veszteségét, vagy adott esetben a bukását.

Egy fejezetet szánok a különböző ingatlanformák finanszírozási lehetőségeire, mint például saját tőke, vagy sok esetben különböző idegenforrások igénybevétele. Szeretnék rávilágítani ezek előnyeire, illetve hátrányaira, amelyből egy képet kaphatunk, hogy melyik finanszírozási forma kifizetődőbb a különböző célú ingatlan vásárlások során, mint például lakhatási céllal vásárolt ingatlan, hosszútávú befektetési céllal, vagy akár különböző kereskedelmi tevékenységet szolgáló vállalkozás helyszínét szolgáló felületnek vásároljuk az adott ingatlant, mint például lakás bérbeadás, iroda bérbeadás, üzlethelyiség bérbeadása, vagy akár turisztikai tevékenység folytatása.

Számos más befektetési lehetőséget, mint például tartós bankbetét, részvény, illetve kötvény kereskedést is szemléltetek, annak érdekében, hogy egy következtetést vonhassak le, hogy melyek azok a potenciális befektetések, amellyel egy a számunkra megfelelő portfóliót alakíthatunk ki.

Az elméleti áttekintés, illetve az elmúlt évek ingatlanpiacának alakulását figyelembe véve, szeretném különböző konkrét példákon keresztül szemléltetni az ingatlanokban rejlő befektetési lehetőségeket, mint például Airbnb célú bérbeadásra vásárolt ingatlan, valamint állandó lakóknak bérbeadott ingatlanokból származó profitszerzés lehetőségét, a jelenlegi ingatlanárak, bérbeadási árak, építőanyagárak, valamint az ingatlanvásárlás finanszírozását szem előtt tartva. Egy képet szeretnék kapni arról, hogy különböző hitelkonstrukciók igénybevételevel kifizetődő lehet-e ingatlant vásárolni bérbeadás céljából, avagy sem. Annak tudatában, hogy mennyi idő alatt térül meg az adott befektetés, vagy képes-e az adott törlesztő részletet átvállalni maga az ingatlan.

Mindezek tudatában egy végkövetkeztetést vonok le arról, hogy a különböző típusú ingatlanok milyen értékű befektetési lehetőségeket nyújtanak. Ezek alkalmasak lehetnek-e, hogy a befektető számára egy stabil pénzügyi jövedelmet nyújtsanak. Ennek következtében az adott beruházások megfelelő időben megtérülnek, emellett egy pozitív nettó jelenérték rámutathat arra, hogy a beruházás kifizetődő vagy sem.

1. Az ingatlan fogalma, ingatlantípusok

Az ingatlan, mint fogalom, alapvetően olyan javakat takar, amelyek rendelkeznek helyrajzi számmal, ebből kifolyólag lehetnek lakhatási vagy gazdasági tevékenység helyszínéül szolgáló épület, különböző építmények, földterületek, melyek belterületként vagy külterületként lehetnek a tulajdonunkban. (Peszeki, 2011)

Az ingatlanok lehetnek lakóházak, vagy lakások, amelyek alapvetően lakhatási feltételeket szolgálnak ki, ezáltal egy létfontosságú eszköznél is mondható. Lehetnek irodaházak, amelyek különböző profitorientált vagy nonprofit tevékenységet folytató szervezetnek szolgál helyszínül. Az ingatlanok közé sorolhatóak mindazon épületek, amelyekben ipari tevékenységek zajlanak, mint gyártás, mint szervizelés tekintetében, emellett a turisztikai létesítmények is ide sorolandók. Ingatlanként szolgálnak különböző földterületek, amelyekre a későbbiekben lakóépületek vagy vállalatok helyszínei épülhetnek, illetve lehetnek különböző termőföldek, amelyek mezőgazdasági vagy állattenyésztési tevékenységek biztosít helyszínt. Mindezek mellett ingatlanként szolgálnak az utak, parkolók, hidak, bevásárlóközpontok (Harnos, 2019).

Az ingatlanpiacot tekintve, számos olyan épület, földterület, műemlék és közlekedési céllal épített létesítmény található, amelyeket nem magánszemélyek, vállalatok vagy profitorientált befektetők birtokolnak, hanem állami tulajdonban vannak. Az állam az 1. ábrán látható ingatlantípusok közül bármilyen létesítmény birtokolhat, viszont vannak olyan ingatlantípusok, amelyeket kimondottan az állam vagyontárgyát képezi, elsősorban ide tartoznak a közintézmények épületei, oktatási intézmények, kórházak, úthálózatok, műemlékek, parkok, de mind ezek mellett a tulajdonukban áll számos lakó ingatlan, földterület és kulturális intézmények is, mint például színházak, illetve könyvtárak.

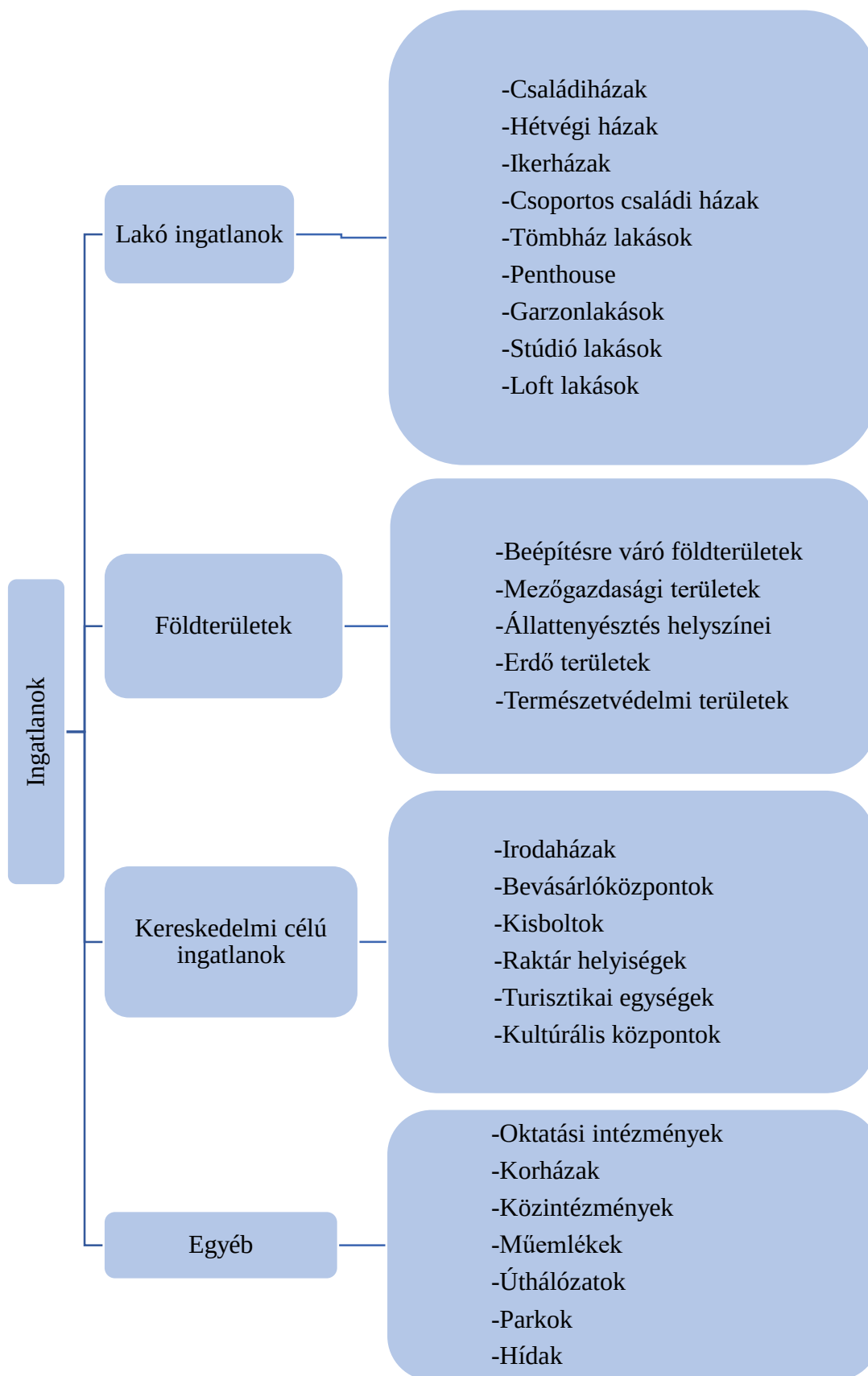
Magyarországon az állami szféra a tulajdonlás mellett fontos szerepet játszik az ingatlanpiacon abban a tekintetben, hogy támogatásokat biztosít a lakosság számára. Ilyen támogatások többek között a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK), falusi CSOK, zöld hitel, kamattámogatások, otthonfelújítási támogatás, lakásfelújítási hitel, napelem pályázat és ÁFA visszatérítés.

Romániában is léteznek hasonló jellegű támogatások, amelyek a fiataloknak, illetve a fiatal családoknak szólnak elsősorban. Ezt a tevékenységet az ANL (Agenția Națională pentru Locuințe) szervezet végzi. A támogatást számos romániai városban igénybe vehetik a fiatal pályakezdők, viszont egy pontos kritériumrendszer alapján bírálják el a kérésüket. A feltételek közé tartozik, hogy a pályázó személy életkora 18, illetve 35 év között kell legyen, nem lehet

lakóingatlan tulajdonosa. Pontozásra kerül, hogy a pályázó személy vagy személyek a jelenlegi lakhelyükön hányan laknak egy háztartásban, illetve, hogy egy személyre hány négyzetméter lakófelület jut arányosan. Figyelembe veszik a pályázó személy családi állapotát, gyerekei számát, amennyiben szülő a pályázó, vagy pályázók. Abban az esetben, ha valamilyen krónikus betegségben szenved az illető, nagyobb eséllyel juthat ingatlanhoz. Ezek mellett figyelembe veszik a pályázó tanulmányi végzettségének szintjét, valamint abban az esetben, ha már pályázott lakásra, a várakozás mennyi ideje tart (Ordonanță de Urgență nr. 55 din iunie 2021).

Amennyiben az elbíráló bizottság úgy véli, hogy a pályázó jogosult az ingatlanra, akkor az adott személy egy bérlakást vehet igénybe, jelentősen alacsony bérletdíj mellett (100 lej, azaz megközelítőleg 20,08 euróért 4,98 lej/euró árfolyam esetén). Abban az esetben, ha a későbbiekben az adott személy meg szeretné venni a bérelt ingatlant, akkor egy év bérlet után lehetősége van erre, amennyiben elegendő megtakarítással rendelkezik, vagy a megtakarítását hitellel is kiegészítheti. Ezek az ingatlanok legtöbb esetben kedvezőbb áron vásárolhatóak meg, mint az adott időpontban az adott helyszín ingatlanpiaci ára (Ordonanță de Urgență nr. 55 din iunie 2021).

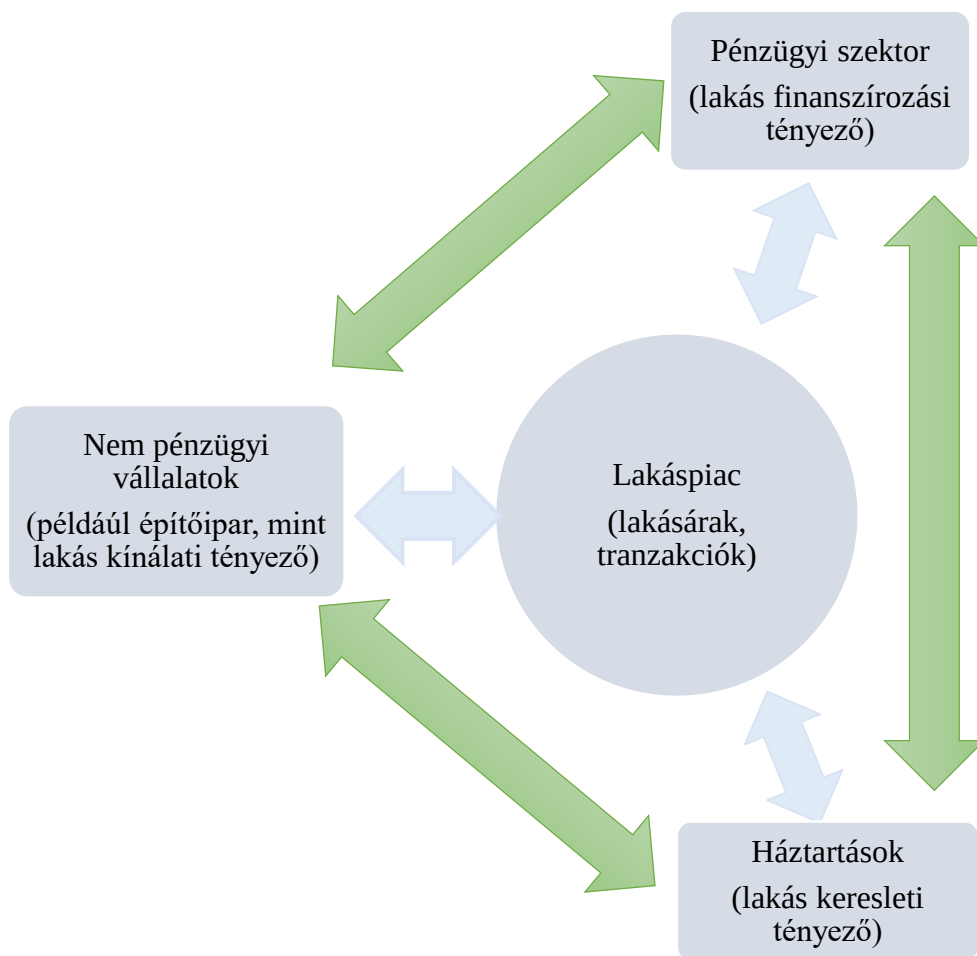
Pozitívum, hogy ez a bérleti viszony stabilnak bizonyul, illetve folyamatos beruházásokat valósítanak meg, annak érdekében, hogy minél több pályakezdő személynek, családnak megfelelő lakhatási körülményeket biztosítsanak.



1.ábra: Ingatlantípusok csoportosítása

Forrás: Saját szerkesztés Peszeki Z. (2011) adatai alapján

Az ingatlanpiacon számos ciklikus folyamat van jelen, amelyek összefüggésbe hozzák a gazdaság más részeivel, illetve ezeken a különböző területeken befolyásoló hatást válthat ki. Az ingatlanpiacon belül, elsősorban a lakáspiac az a szegmens, amely a különböző gazdasági szektorokra hathat, viszont a hatás-visszahatás elve figyelhető meg, hiszen a különböző szektorok változásai is kölcsönösen visszahatnak a lakáspiacra, ahogyan az 2.ábrán is láthatjuk (Banai és mtsai, 2017).



2.ábra: A lakáspiac, valamint a különböző gazdasági szektorok kapcsolati viszonya

Forrás: Saját szerkesztés az MNB lakásindex módszertana (2017) adatai alapján

1.1. Az ingatlan értékét befolyásoló tényezők

Az ingatlanok felmérése, valamint értékelése során csoportosítani kell az értéknövelő, esetlegesen értékcsökkentő tényezőket. Egy ingatlanértékelés kapcsán figyelembe kell venni az ingatlan elhelyezkedését, annak méretét, a helyszín domborzati helyzetét, az ingatlan megközelíthetőségét, illetve annak funkcionális felosztását, jogi rendezettségét és tisztaságát, az épület alap- és tartószerkezetének állapotát, építés idejét, az átalakíthatóság lehetőségét, és mindezek mellett figyelembe kell venni a szomszédokkal való kapcsolatot, a kulturális helyzetet (Rostás, 1996).

Az említett tényezők közül leginkább az ingatlan elhelyezkedése az a szempont, amely a lakhatási vagy befektetési célú ingatlanok árát befolyásolja. Amennyiben lakóingatlant vásárlunk saját célra, úgy figyelembe fogjuk venni alapvetően az elhelyezkedést, mivel fontos szempont, hogy a munkahelyüinktől mekkora távolságra található, a gyerekek érdekeit figyelembe véve meg kell nézzük, hogy óvodák, illetve iskolák találhatóak-e a közelbe. Ezek mellett fontos szempont az is, hogy a közelben vannak-e játszóterek, parkos részek, zöld övezetek, illetve különböző boltok mekkora távolságban találhatóak. Kereskedelmi ingatlanok tekintetében is fontos a megfelelő elhelyezkedés, viszont ebben az esetben más szempontok lesznek Fontosak. Irodaházak, boltok, illetve olyan tevékenységeket folytató vállalatok székhelyei, amelyek nem igényelnek nagy területet, kifizetődőbb, ha a település központi részén helyezkednek el, ahol az emberek számára könnyen megközelíthető és mindig szem előtt van. Abban az esetben, ha az adott vállalat olyan tevékenységet folytat, amely nagyobb területet igényel, akkor legtöbb esetben az adott település periferiájára szorul, viszont ez a számukra előnyt jelenthet, főként abban az esetben, ha olyan tevékenységet folytat, ahol raktározás, valamint teherautókkal történő szállítást kell lebonyolítani. Termőföldek esetében is fontos az elhelyezkedés, viszont ebben az esetben már leginkább a domborzati adottságok és az éghajlat lehet meghatározó tényező.

Az elhelyezkedés mellett egy másik fontos szempont az ingatlan megközelíthetősége. Ez a szempont mind lakóingatlan, mint kereskedelmi ingatlan szempontjából elengedhetetlen tényező. Lakóingatlanok esetében, minden bizonnyal, ha megfelelő az ingatlan elhelyezkedése, akkor a megközelíthetősége is megfelelő minőségű infrastruktúrán megtehető, viszont azt is figyelembe kell venni, hogy a személyautók parkolása lehetséges-e, vagy a lakóövezet zsúfoltsága miatt nehéz parkolóhelyet találni. Kereskedelmi ingatlan tekintetében elengedhetetlen a megfelelő infrastruktúra, mind kis-, közép-, illetve nagyvállalatokról beszélünk. Abban az esetben, ha a vállalkozás, vagy az adott tevékenységet végző vállalat

székhelye a telekülés központi részén található, akkor alapvetően a megközelíthetőség kis autók számára lehetséges, viszont fontos, hogy a parkolási lehetőség megoldott legyen. Nagyobb élelmiszer, vagy más boltok esetén, amelyek a település központi részén vagy a település periferiáján találhatóak, fontos, hogy nagyobb autókkal, teherautókkal is megközelíthető legyen az áruszállítás szempontjából. Mezőgazdasági területek viszonylatában azért fontos tényező a megközelíthetőség, mivel sok esetben jelentősen nagy súllyal rendelkező munkagépekkel képesek kell legyünk a helyszín megközelítésére, megfelelő kell legyen az út minősége, hogy megbírja a terhet, illetve fontos az útvonal meredeksége is.

Az ingatlanok egy másik fontos, érték meghatározó tényezője a műszaki állapot, az ingatlan felosztása, szerkezeti minősége, átalakíthatósága. Lakóingatlanok szempontjából a műszaki helyzet nagy jelentőséggel bír, mivel amennyiben nem megfelelő állapotú az adott ingatlan, úgy életveszélyes is lehet. Fontos tényező a belső felosztása az adott lakóingatlannak, hiszen a hasznos felület kihasználhatósága változhat, amennyiben nem megfelelő elhelyezkedésűek a belső falak. Értékcsökkentő tényezőként szolgálhat, főként családok tekintetében, ha vagon típusúan a szobák egymásból nyílnak. Ezek mellett számolni kell azzal is, hogy lehet-e bővíteni az adott ingatlant, ez alapvetően lakóházak tekintetében lehet szempont, mivel tömbházlakások, lakások tekintetében korlátozottak a lehetőségek. Kereskedelmi célú ingatlanok esetében is fontos az épület állapota, minden esetben kifogásolhatatlan műszaki állapotban kell lennie, annak érdekében, hogy a személyek biztonsága adott legyen. A belső felosztás viszont eltérő lehet tevékenységtől függően. Raktározás esetén nagyobb egybenyíló felületek szükségesek, viszont irodák, irodaházak tekintetében fontos, hogy kisebb tagoltságú felületek, folyósókkal, illetve mosdóhelyiségekkel legyenek ellátva. Termőföldek esetében leginkább a föld minősége lehet ebben a tekintetben szempont, viszont az már alapvetően biológiai, mikrobiológiai szempontból kell megvizsgálni.

Minden egyes lakóingatlan esetében, amelyet saját lakhatási céllal, vagy kereskedelmi tevékenység céljából vásárlunk, meg kell bizonyosodni az ingatlan jogi tisztaságáról, a szükséges papírok meglétéről, amelyek a tulajdonviszonyt bizonyítják, emellett meg kell bizonyosodni arról, hogy az adott ingatlant valamilyen hitelből vagy birságból származó fizetési kötelezettség terheli-e.

Alapvetően elmondható, hogy az ingatlan értékét számos tényező befolyásolhatja pozitív, illetve negatív irányba, viszont elsősorban azt kell megállapítani, hogy az adott ingatlant milyen célból vásároljuk, hiszen megtörténhet az is, hogy egy értékcsökkentő tényezőt értéknövelőként könyvelhetünk el, amennyiben más rendeltetést kap az ingatlan, viszont ez fordított esetben is igaz lehet.

1.2. Az ingatlanpiac és a település fejlesztés közötti kapcsolat

Mindenekelőtt fontos megemlíteni, hogy mit is takar az ingatlanpiac. Az ingatlanpiac, ahol eltérő típusú ingatlanokat adnak el, illetve vásárolnak meg. Ezek lehetnek lakóházak vagy lakások, kereskedelmi helyiségek, különböző mezőgazdasági tevékenységnek helyszínt biztosító földterület és más létesítmények (Fellner és mtsai, 2020).

A különböző települések számos funkciót betöltenek, de mind közül a legfontosabb a lakhatási funkció, hiszen mindenki valamilyen kategóriájú településen bérel vagy vásárol lakófelületet. A városok és falvak lakófunkciója az ingatlanokon keresztül valósul meg, illetve a lakó ingatlanok értékei jelentősen változnak az adott település milyenségétől, viszont ez fordított esetben is elmondható. Minél szerte ágazóbb gazdasági helyzet, kultúra vagy számos természeti látványosság képezi az adott település vonzerójét, annál magasabb értéket képviselnek a település létező ingatlanok (Harnos, 2019).

A területfejlesztés alatt elsősorban az ország, illetve azon belül kialakult régiók gazdasági, társadalmi, valamint környezeti tényezők alakulása és annak változása értendő, amelyeket előre megtervezett, pontos beavatkozásokkal lehet pozitív irányba megváltoztatni.

A települések, leginkább városok fejlődésére, több tényező is befolyásoló hatással van, mint például a természeti környezet, gazdasági tényezők, a társadalom szemlélete, műszaki tényezők, az infrastruktúra, a település felépítése és annak kormányzása (Harnos, 2019).

Az említett befolyásoló tényezők közül a földrajzi elhelyezkedés a legfontosabb, hiszen ez befolyásolja a megközelíthetőséget, amely következtében kialakíthatóak az úthálózatok, összeköttetések. Amennyiben ezek megvalósítása nehézségeket okoz, úgy kisebb eséllyel fogják a vállalatok befektetői, és kivitelezői az adott települést választani a fejlesztések kapcsán.

A település gazdaságát tekintve elsősorban az ipar fejlődése vagy romlása, a mezőgazdaság, valamint a szolgáltatási szektor helyzete jellemzi. Hazánkban leginkább a szolgáltatási szektor adja a gazdaság legnagyobb részét.

A településeket tekintve hazánkban, a lakosság életmódja, szemlélete, valamint a munkához való viszonya határozzam meg leginkább a település milyenségét, állapotát, illetve fejlettségi szintjét.

2. Ingatlan befektetési lehetőségek

A befektetés, mint folyamat azt takarja, amikor a megtakarításainkat a tőkepiacra visszük, ez lehet pénzeszköz vásárlása, de reáleszköz vásárlása is egyaránt, mint például járművek, gépek, ingatlanok.

Az ingatlanokba való befektetés több nézőpontból is kifizetődő lehet, hiszen az ingatlanok esetében nem csak akkor realizálhatunk bevételt amikor eladjuk a tulajdonunkban levő ingatlant, hanem bérbeadást követően is szert tehetünk jövedelemre.

Néhány alapvető szabályt, vagy tanácsot kifizetődő megfogadni amennyiben ingatlan vásárlásban gondolkodunk befektetés céljából. Az első ilyen tanács, hogy gyorsan eladható ingatlant vásároljunk. Ezek az ingatlanok elsősorban azok, amelyeket a lakosság képes megfizetni, mint például kisebb lakások vagy garázsok. Tudva azt, hogy az ingatlanokba leginkább hosszú távon érdemes befektetni, viszont számolni kell azzal is, hogy a tulajdonunkba kerülő ingatlan eladásához a hirdetés pillanatától mennyi időt kell várnunk. Abban az esetben aránylag likvidnek mondható az ingatlan befektetésünk, ha 1-2 hónap leforgása alatt értékesíteni tudjuk, viszont ez leginkább kisebb, megfizethetőbb tömbházlakásokra lehet érvényes.

Befektetés szempontjából nem minden esetben az olcsó ingatlan a jó befektetés. Számolnunk kell azzal, hogy az ingatlan olyan tényezők következtében elérhető jelentősebb kedvezőbb áron, amely a későbbiekben negatív hatást okozhat. Ilyen lehet például a rossz elhelyezkedés, vagy esetleg a nem tiszta tulajdonlási papírok, amelyek a későbbiekben kellemetlenségeket okozhatnak. Az elhelyezkedés voltaképp egyik legjelentősebb tényező, amely az ingatlan árát befolyásolja, viszont ezesetben el kell terveznünk, hogy milyen céllal vásároljuk az ingatlant, hiszen az előnytelen elhelyezkedés is pozitív hatással lehet a kiadhatóságára, abban az esetben, ha a bérlő olyan tevékenységet folytat, amely nem feltétlenül kell forgalmas útvonalak mentén, parkosított környezetben legyen.

Ingatlan vásárlás esetén, amennyiben hosszú távú befektetésben gondolkodunk, illetve az adott lakást bérbe szeretnénk adni hosszú (huzamosabb ideig például családok számára) vagy rövid távon (például Airbnb szállásadásként), számolnunk kell az ingatlanbefektetés megtérülési idővel. A számítás során különböző forgatókönyveket is figyelembe kell venni, illetve az ingatlant a teljes bekerülési értékén értékeljük, ne csak a vételárán. Vegyük figyelembe a vételárat, felújítás költségét, a különböző díjakat és illetékeket, üresen állás lehetőségét, a bérbeadásból származó bevétel jövedelem adóját, illetve az előre nem látható ráfordításokat. Törekedjünk arra, hogy az ingatlant minden esetben személyesen adjuk bérbe,

ezáltal is megbizonyosodva arról, hogy kik a potenciális bérlők, illetve személyes találkozásokkal a későbbiekben bizonyosodjuk meg az ingatlan állapotáról, amelyet bérbeadtunk. Minden esetben fontos, hogy legyen bérleti szerződés, amelyben rögzítsük az ingatlan bérleti díját, a bérlő és bérbe adó felek adatait, az ingatlan állapotát, a berendezés állapotát, tüntessük fel a szerződés érvényességének határidejét, illetve a szerződés felmondásával kapcsolatos jogait, valamint kötelezettségeiket. Ezáltal mindkét fél kockázata csökkentése valósul meg.

Fontos az ingatlanvásárlás előtt, hogy tudjuk minden esetben, hogy mi a célunk az adott ingatlannal. Az előre tervezés már a kezdetekben lényeges, mivel minden egyes tevékenységre vagy cél elérésére más-más ingatlan lesz a megfelelő választás, mint például amennyiben bérbeadás céljából vásárlunk apartmant, úgy célszerű jó elhelyezkedésű, városközpont közelében fekvő, kisebb méretű lakást vásárolni, amely esetleg nem a legmodernebb állapotban van, kisebb mértékű ráfordítás segítségével kellőképpen felújítható és bérbeadható. Emellett amennyiben például egy kereskedelmi tevékenységet szeretnénk végezni, például egy kisboltot szeretnénk üzemeltetni, úgy egy földszinti kisebb lakás, amelyik nem túl előnyös helyszínen található, viszont mégis egy lakott környezetben található, hosszú távon jelentősebb profitot biztosíthat a befektető számára (Peszeki, 2011).

Amennyiben az ingatlan bérbe adását fontolgatjuk, minden esetben kössünk szerződést a bérbe vevő fizikai vagy jogiszeméllyel. Az ingatlant személyesen adjuk bérbe, illetve rendszeresen látogassunk el oda, annak érdekében, hogy megbizonyosodjunk arról, hogy a bérlő teljesíti mindazokat a feltételeket, amelyek a szerződés kötése során megfogalmazásra kerültek.

2.1. Ingatlanbefektetés a tőzsdén keresztül

Az egyetemi tanulmányaim alatt a tőzsdéről, mint befektetések helyszíne, számos esetben hallottunk, viszont a tanórák során amikor kisebb kitérőt tettünk, miszerint a tőzsdén lehetőségünk van az ingatlanbefektetésekre is egyaránt, akkor fogalmazódott meg bennem a kérdés, hogy a gyakorlatban is kellő szaktudással, illetve tőke segítségével jelentős profitra lehet szert tenni.

Napjainkban, mivel a bankbetétek meglehetősen alacsony kamatot ígérnek befektetéseinket tekintve, így a legtöbb befektető más lehetőséget keres az anyagi biztonságuk megteremtésére. Ennek következményeként merül fel legtöbb esetben a tőzsdei részvények vásárlása, amelyek számos alkalommal magas kockázatot adnak, illetve egy másik alternatíva az ingatlanokba történő befektetés. Az ingatlan befektetéseket széleskörű elterjedését elsősorban az gátolja,

hogy nem egy likvid befektetési forma, sok esetben hónapokat, vagy akár éveket is kell várni annak érdekében, hogy a lehető legjobb körülmények között adjunk el egy ingatlant.

Alapvetően két lehetőségünk van, amennyiben ingatlanbefektetésen gondolkodunk. Az első és legelterjedtebb folyamat, amikor keresünk egy ingatlant, amely megfelel a személyes célunknak, majd ezt gyakorlatilag meg is vásároljuk. A második lehetőség nem ennyire egyszerű. A második lehetőség, amikor a részvényt piacon keresztül fektetünk be egy adott ingatlanba. Ebben az esetben is ugyancsak megvásároljuk az ingatlant, függetlenül annak jellegétől és céljától. Ezt a vásárlást voltaképp ingatlanvállalatok által kínált részvények vételével, vagy tőzsdén kereskedett alapokkal tudjuk megvásárolni ETF-k segítségével. Legtöbb esetben, amennyiben ingatlanokba fektetünk be egy közvetítő vállalaton keresztül, egy tranzakciós jutalékot kell fizetnünk a közvetítő vállalat számára, amely 3-6% között mozoghat, ennek mértékét elsősorban az ingatlan értéke befolyásolja. Ezzel szemben, amikor ETF-t vásárlunk, meglehetősen alacsonyabb a brókerek jutaléka, legtöbb esetben 0,01 USD a jutalék egy darab részvényre visszaosztva (ADMIRAL MARKETS, 2021).

Egy következő szempont, amelyet tekintve kifizetődőbb lehet ETF-en keresztül vásárolni ingatlant, mivel ennek a befektetésnek a likviditása jobb, rövidebb idő alatt értékesíthető egy részvény, mint egy adott ingatlan. Így sok esetben nem csak gyors, de kedvezőbb árak mellett is megtörténhet az adás-vétel.

Kockázatkezelés tekintetében sok esetben abba a tévedésbe eshetünk amikor egy ingatlant vásárlunk, hogy nem olyan feltételek mellett tudjuk kiadni vagy értékesíteni, ahogy szeretnénk, költségek merülhetnek fel az üresen állás miatt, valamint sok esetben csak egy ingatlanba fektetünk be. Az ETF-ek ezzel ellentétben lehetővé teszik, hogy eltérő országokban található ingatlanokba is befektessünk, befektetési alapok, vagy a tőzsde segítségével. Mindezek mellett lehetőségünk nyílik arra, hogy bevásárlóközpontok, irodaházak, üdülőhelyek, lakóépületek és sok más ingatlan társtulajdonosává váljunk (Gere, 2021).

Az ETF-ek mellett tudomásunk van olyan vállalkozásokról, akik kimondottan ingatlanvásárlással és azok kiadásával foglalkoznak, ezek a REIT (Real Estate Investments Trust) vállalatok. Ezekbe a vállalatokba részvényesek fektetnek be és a befektetett pénzből újabb épületeket vásárolnak. A részvényesek ebben az esetben jutalékot kapnak a befolyt bérleti díjakból. Főképp abban az esetben érdemes ilyen vállalatok részvényeit vásárolni, amennyiben nem rendelkezünk elegendő tőkével az ingatlanvásárláshoz, viszont a kedvező piaci helyzet és alacsony árak miatt szeretnénk egy biztos befektetést.

A REIT típusú vállalatok részvényeibe történő befektetés előnye, hogy ezen részvények vásárlása viszonylag kevés feltételhez van kötve, ebből kifolyólag szinte bármilyen ingatlanba

befektethetünk. Kevés rendelkezésre álló tőkével is befektethetünk, nem a befektető felelőssége az ingatlan karbantartása, és a bérelőkkal való kapcsolattartás, illetve lehetőségünk van a tulajdonunkban lévő részvények szinte azonnali eladására, ezért likviditási szempontból is kedvező lehet. Az előnyök mellett néhány hátrány is képviseli a REIT részvényeket, hiszen sok időbe telhet a megfelelő vállalat kiválasztása, valamint a vállalatok részvényei elsősorban a kereslet és kínálat alakulása határozza meg (Gere, 2021).

2.2. Ingatlanbefektetés, mint hosszútávú profitszerzési lehetőség

Az ingatlanokra legtöbb esetben úgy tekintünk, mint egy tartós eszközre, amely a személyi biztonságunkat teremti meg, hiszen ezeket elsősorban lakóingatlanokként, kereskedelmi felületekként használjuk. Az emberek alapvetően két csoportra oszthatóak a lakhatással kapcsolatos viszonyukat tekintve, az első csoportba azok a személyek tartoznak, akik arra törekednek, hogy a saját vagyonuk tárgyát képezze az adott ingatlan, amelyben laknak, míg a másik csoportba azok a személyek tartoznak, akik többnyire albérletben élnek, és nem tartják létfontosságú tényezőnek, hogy saját ingatlannal rendelkezzenek (Harnos, 2017).

A két csoportot tekintve elmondható, hogy nincs közöttük minőségbéli különbség, esetleg, ha a személyi biztonságot vesszük alapul, akkor egyértelműen megállapítható, hogy az a kifizetődőbb, amikor egy adott ingatlan a saját vagyonunk tárgyát képezi. Mivel sok esetben, leginkább fiatalok körében, akik karrierük elején tartanak, illetve nem rendelkeznek jelentős anyagi háttérrel, ők kezdetben albérletet fognak választani lakhatási célra (Harnos, 2017).

Napjainkban az ingatlanpiacot tekintve az mondható el, hogy a kereslet túlzottan meghaladja, amit a kínálati oldal biztosítani képes, főleg a lakó ingatlanok tekintetében, amely az ingatlan árak folyamatos emelkedéséhez vezet (Horváth és Körmendi, 2009).

Azt a jelenlegi tényállást vizsgálva, miszerint a fiatalok körében leginkább a bérlakások az elterjedtek, így befektetőként kifizetődő lehet hosszú távra vásárolni olyan ingatlant vagy ingatlanokat, amely jó elhelyezkedésű és olyan áron lehet bérbe adni, amely a bérbe adónak és a bérbe vevőnek is megfelelő lehet. Ebből a szempontból törekedni kell arra, hogy olyan lakást válasszunk befektetési céllal, amelyhez kedvező áron jutunk hozzá, viszonylag jó állapotú, nem igényel nagyobb összegű utólagos ráfordítást, illetve olyan környéken található, amelyhez közel találhatók boltok, iskolák, óvodák, parkos részek, amelyek a fiatal családoknak fontos szempontot jelentenek. Amennyiben bérbeadás céljából vásárlunk lakást, leginkább kisebb lakások a kifizetődőbbek, garzonok, két, illetve három szobás tömbházlakások, amelyek jó fekvésűek. Ezekhez az ingatlanokhoz viszonylag kedvező áron hozzá lehet jutni, emellett a fiatalok, és fiatal családok ezeket az ingatlanokat keresik első sorban, hiszen a jövedelmükhöz

mérten megfizethetőek, főképp olyan városokban, ahol egyetemek, főiskolák találhatóak, amelyek szintén húzóerőként szolgálnak az ingatlanpiacot tekintve (Harnos, 2017).

Az ingatlanokat viszont nem csak hosszútávon adhatjuk bérbe, hanem rövidtávon is, amely esetén leginkább az Airbnb jellegű turisztikai tevékenységek folytatását értjük. Abban az esetben, ha a rövidtávú bérbeadás lehetőségével szeretnénk élni, számolnunk kell néhány különbséggel a hosszútávú bérbeadáshoz képest. Minden esetben biztosítani kell, hogy az ingatlanunk, amit bérbe adunk, megfelelő minőségű bútorokkal és berendezésekkel legyen felszerelve, emellett egy stílusosabb megjelenést, valamint minőség érzetét kell sugallja az ingatlan. A bérlőket minden esetben fogadni kell, ismertetni a lakással kapcsolatos tudnivalókat, információkat, valamint a távozásukkor ismét találkozni kell velük. Ez alapvetően időigényes, emellett minden vendég után a takarítás, valamint az ágyneműk mosása minket fog terhelni. Számolni kell a magasabb kockázattal a rongálásokat tekintve, esetlegesen a nem fizetés veszélyével, de ezek mellett a különböző hirdetési internetes platformok is jelentős jutalékot fognak felszámolni, amely a 15-20%-ot is elérheti a vendégéjszaka díjából. Az említett kockázati tényezők és költség teremtő tényezők mellett, viszont nem szabad megfeledkeznünk arról, hogy jelentősen magasabb áron tudjuk bérbe adni a tulajdonunkban lévő ingatlant, még abban az esetben is, ha kisebb kihasználtsággal számolunk, ebben az esetben néhány kiadott vendégéjszakából akkora bevételt realizálhatunk, mint amennyi havonta befolyhat a hosszútávon lakó bérlőtől. Az ilyen jellegű, rövid távú bérbeadás esetén évi 30%-os hozamot is realizálhatunk amennyiben jó elhelyezkedésű az ingatlan, illetve, ha olyan településen található, amely vonzza a turistákat. Ezzel ellentétben a hosszú távú bérbeadásból legfeljebb évi 10%-os hozamot realizálhatunk amennyiben az ingatlan megfelelő környéken található és számunkra kedvező áron bérbe tudjuk bocsájtani (tudastar ingatlan.com, 2011).

Mindazok mellett, hogy a tulajdonunkban levő ingatlanokat hosszú távon bérbe adhatjuk, és ezáltal egy annuitás jellegű jövedelmet tudhatunk magunkénak, azt is célszerű szem előtt tartanunk, hogy az ingatlanok árai normális esetben felfelé ívelnek, tehát amennyiben a későbbiekben el szeretnénk adni a tulajdonunkban lévő ingatlant, akkor az eladás pillanatában is profitot realizálhatunk belőle (Erdélyi és Horváth, 2007).

2.3. Spekulatív ingatlan kereskedés

Az ingatlankereskedés másik formája a hosszútávú befektetéssel ellentétben a spekulatív befektetés, amely az ingatlan piacon nem annyira elterjedt, mint az értékpapír piacon, hiszen az ingatlanok nem annyira likvidek, sok esetben hónapok, vagy évek telhetnek el, amíg egy olyan vevőre találunk, akinek kedvező áron el tudjuk adni a tulajdonunkban levő ingatlant (Peszeki, 2011). Ennek ellenére az ingatlanpiacon is jelen vannak olyan befektetők, akik többnyire gyengébb állapotú ingatlanok vásárlására specializálódnak, jó üzleti kommunikációval képesek minél kedvezőbb áron hozzájutni az ingatlanokhoz, így a vásárlás pillanatában is úgymond profitra tesznek szert, viszont ez majd csak az eladás pillanatában realizálható többlet profitot fogja jelenteni. Ezeknek a személyeknek az elsődleges szempontjuk, hogy olyan jó elhelyezkedésű ingatlanokat vásároljanak, amelyek gyengébb állapotúak, sok esetben olyan ingatlanok, amik nem keltik fel az emberek érdeklődését, mivel költségtöbbletet látnak benne, vagy nem megfelelő állapotban vannak, viszont kisebb ráfordítással felújítható annyira, hogy megállják helyüket az ingatlanpiacon és eladásra lehessen kínálni. Ebben az esetben leginkább kisebb ingatlanok jöhetnek szóba, amelyet az átlag jövedelemmel rendelkező személyek egy kisebb hitel, vagy rendelkezésre álló saját tőkéből képesek megvásárolni. A spekulatív lakásvásárlással kapcsolatos feltevések leginkább olyan esetben lehetnek kifizetődőek, amikor piaci ár alatt jutunk hozzá egy ingatlanhoz, azt kellőképpen fel tudjuk újítani minél kevesebb anyagi befektetés igénybevételével, majd eladásba kínáljuk, annak tudatában, hogy az adott térségben magas a kereslet az ingatlanok iránt. Minden esetben eladás előtt meg kell vizsgálni, hogy a vásárolt ingatlan elektromos, illetve fűtés hálózata milyen műszaki állapotban van, valamint az ilyesfajta felújításokat kötelezőképpen végezzük el annak érdekében, hogy az esetleges zárlatokat és más tűzveszélyes kockázati tényezőket elkerüljük, amiért a közeljövőben felelősségre vonhatóak leszünk (Ex verbum: Fazakas, 2022)

2.4. Különböző kereskedelmi tevékenységet nyújtó vállalkozások helyszíneként szolgáló ingatlanok vásárlása

Az ingatlanbefektetések egy másik formája, amikor olyan épületek, vagy földterületek vásárlása valósul meg, amely valamilyen gazdasági tevékenységnek biztosítanak helyszínt. Ebből a szempontból vásárolhatunk irodaházakat, turisztikai létesítményeket, kisebb földszinti tömbház lakásokat, amelyeket átalakítással más funkcióval láthatunk el, mint például egy kisbolt, de ezek mellett ilyen ingatlan befektetésnek mondhatóak olyan ingatlanok, amelyeket Airbnb turisztikai céllal szeretnénk kiadni, de számos földterület vásárlása is ide sorolható,

amelyeken mezőgazdasági tevékenységet szeretnénk folytatni jövedelemszerzés céljából (investopedia.hu, 2021).

Ezeket a beruházásokat tekintve sok esetben magasabb tőkére van szükség, mivel nagyobb méretű épületek, területek kellenek egy-egy gazdasági tevékenység folytatásához. Amennyiben irodaházat vagy turisztikai létesítményt szeretnénk vásárolni, fontos eldönteni, hogy mi a célunk az ingatlannal. Mindkettő esetében fontos az épület tagoltsága, és elhelyezkedése, megközelíthetősége, parkolóhelyek száma, hiszen amennyiben irodaházként szeretnénk működtetni az adott ingatlant, úgy a helyiségeket különböző vállalatoknak fogjuk bérbe adni, illetve amennyiben turisztikai tevékenységet szeretnénk folytatni ugyancsak a kialakítás, elhelyezkedés és parkolóhelyek száma fontos tényezőként szolgál annak érdekében, hogy a turisták kényelmét biztosítani lehessen.

Azok az ingatlanok, amelyek viszonylag nem a legmegfelelőbb helyen találhatóak, viszont egy lakóparkban helyezkednek el, emellett az elhelyezkedési hátrány következtében kedvezőbb áron hozzáférhetők, megfelelő ingatlanként szolgálhatnak kisebb boltok kialakításában. Abban az esetben, ha ilyen tevékenységben gondolkodunk, elengedhetetlen a térségben élő emberek megkérdezése, hogy igényt tartanak vagy sem egy ilyen bolt jelenlétére, fel kell mérni, hogy a közelben milyen versenytársak vannak jelen, illetve a szupermarketek, akik legtöbb esetben kedvezőbb áron tudják kínált termékeiket, milyen távolságra találhatóak a lehetséges üzlethelyiségünktől (Harnos, 2019).

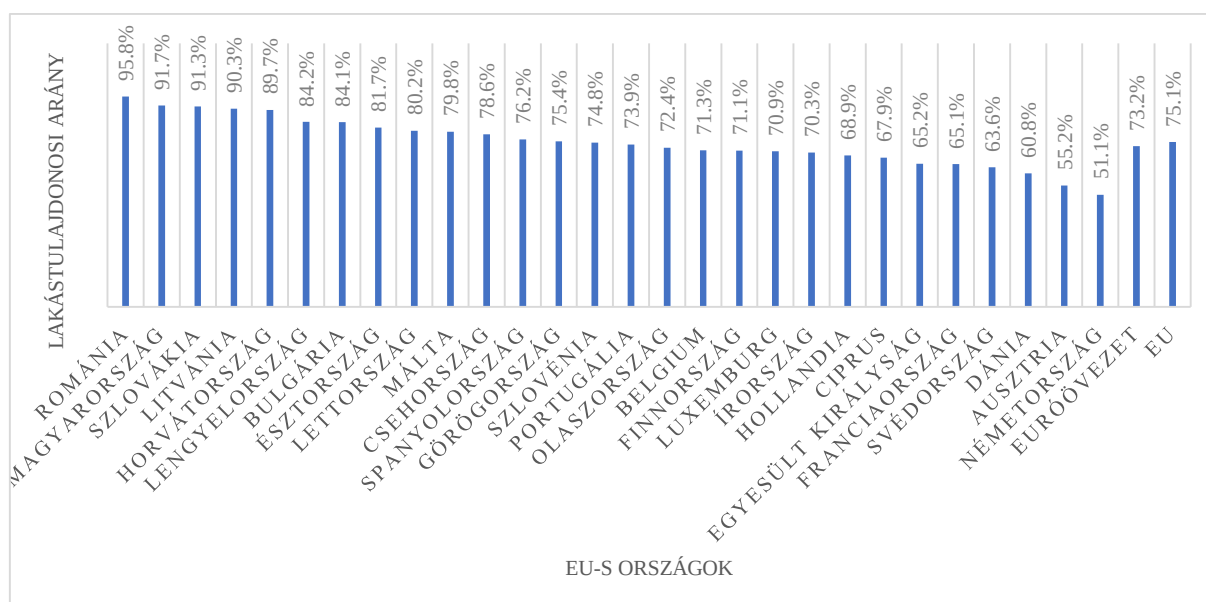
Földterületeket tekintve is fontos mindenekelőtt megállapítani, hogy milyen célra szeretnénk vásárolni. Mezőgazdasági tevékenységre legtöbb esetben a sík területek megfelelőek, hiszen könnyebben művelhetőek különböző munkagépekkel, viszont a domborzati adottságok mellett az éghajlatot is szem előtt kell tartani, hiszen tudatában kell lenni annak, hogy az adott területen milyen növények képesek megteremni.

Mindazok mellett, hogy a vásárolt ingatlanokból egy gazdasági tevékenység segítségével jövedelmet tudunk megvalósítani, az ingatlan mindvégig a tulajdonunk tárgyát képezi, amelynek értéke hosszú távon növekedést produkál, amely azt eredményezi, hogy az eladás pillanatában magasabb áron értékesíthető, mint amennyibe került az ingatlan a megvásárlás pillanatában (Németh, 2017).

3. Az ingatlanpiac alakulása Európában az elmúlt 20 évben

Az ingatlanok a lakosság legjelentősebb befektetésének is mondható, abból kifolyólag, hogy a lakosság túlnyomó része arra törekszik, hogy saját ingatlannal rendelkezzen a biztonságos életkörülmények megteremtése érdekében.

Az Eurostat 2019-es adatai alapján (3. ábra) elmondható, hogy nem csak hazánk, hanem az Európai Unió lakosságának nagyrésze prioritásnak tartja a saját ingatlan birtoklását, viszont az adatok azt mutatják, hogy leginkább Európa keleti részében törekednek a saját ingatlan által nyújtott biztonságérzet megteremtésére, míg Európa nyugati országai tekintetében, megközelíti az 50%-ot a lakástulajdonlási arány.



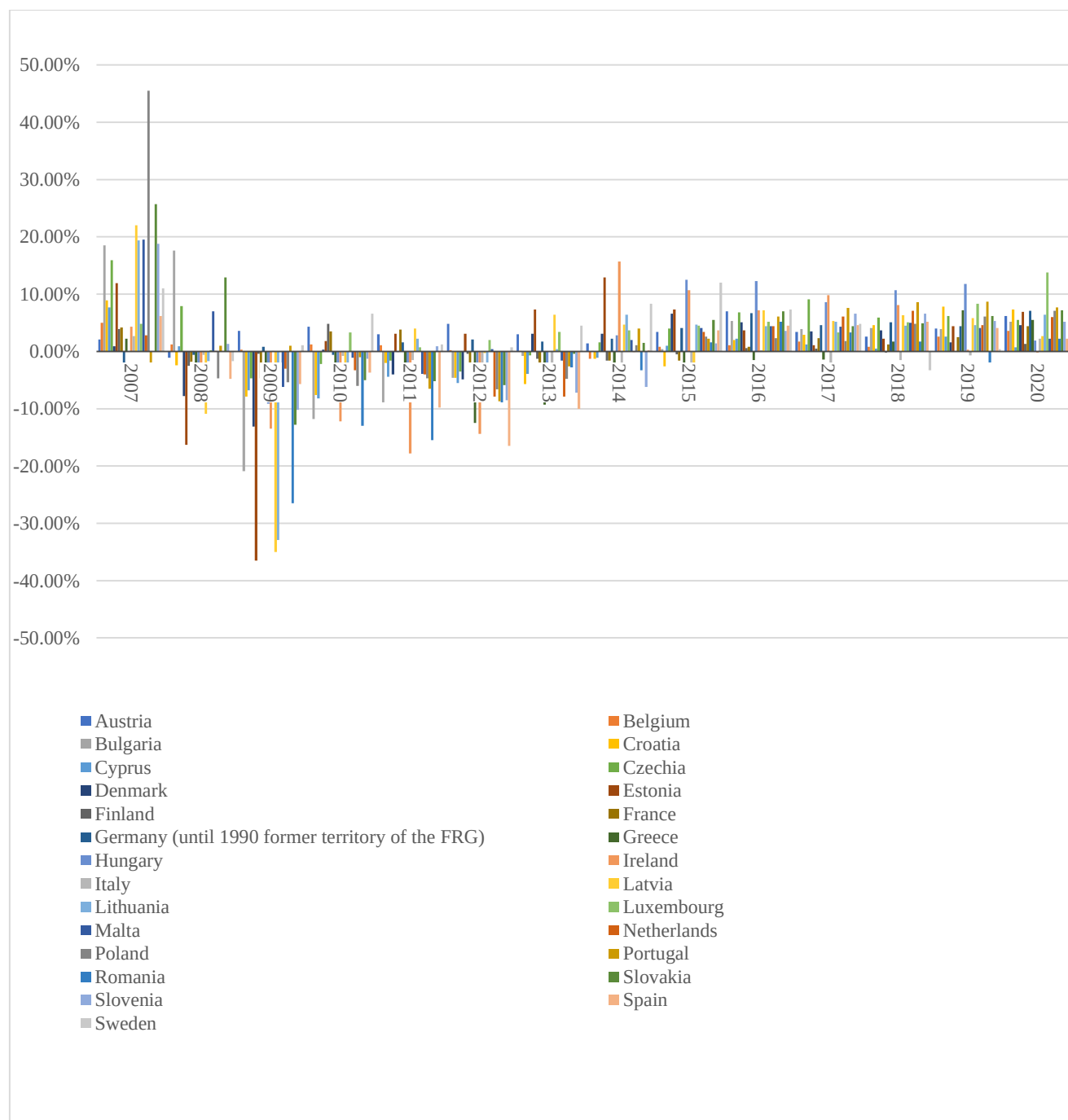
3. ábra: Az Európai Unió egyes országaira jellemző lakástulajdonlási arány a 2019-es adatok alapján

Forrás: Saját szerkesztés az Eurostat (2020) adatai alapján

Az Eurostat adataiból kiderül, hogy mind Románia, mind Magyarország tekintetében a lakóingatlan képezi a legjelentősebb vagyonelemet az országok lakosságát tekintve. Az adatok azt mutatják, hogy Romániában 95,8%-a, a lakosságnak saját ingatlannal rendelkezik, míg második helyen Magyarország áll ebben a tekintetben 91,7%-al. Az említett két ország jelentős mértékben meghaladja az Európai Unió tagállamai által produkált átlagot, amelyek a lakástulajdonlási arányra vonatkoznak (eurostat.eu, 2021).

A 2007, illetve 2020-as évek közötti időszakot tekintve elmondható, hogy az Európai Unióban, a lakásárak jelentősen változtak. A vizsgált időszak elején jelentős árcsökkenés

történt a gazdasági válságból adódóan. A mélypontot 2009-ben érte el, majd emelkedni kezdett. A 4. ábrán is látható, hogy a jelentősebb emelkedés 2012-ben kezdődött, amely 2016-ig mondható jelentősebbnek. Az ábrából azt látjuk, hogy 2016-tól is emelkedtek az ingatlanárak a vizsgált periódus végéig, viszont nem történt kimagasló ingadozás (eurostat.eu, 2021).

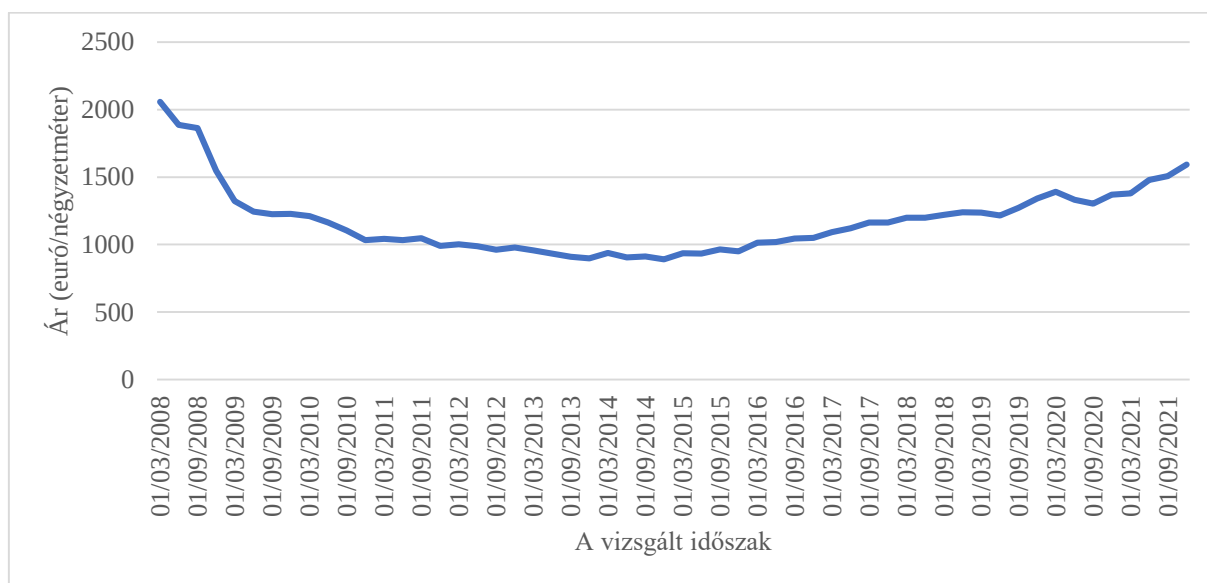


4. ábra: Lakásárak százalékos változása 2007-2020-as időszakot tekintve az Európai Unióban

Forrás: Saját szerkesztés az Eurostat (2020) adatai alapján

3.1. Az ingatlanpiac alakulása Romániában

Romániában is, akárcsak Európában, az elmúlt húsz év távlatát tekintve számos árcsökkenés, valamint árnövekedés történt az ingatlan piacon, viszont elmondható, hogy a 2000-es évek elejétől napjainkig, emelkedő tendenciát mutatnak ingatlan és főleg ezen belül a lakó ingatlanok árai. Az elmúlt húsz év távlatából, a legnagyobb ingatlan áremelkedés a 2005 és 2008 közötti időszakra tehető, amely háttérében a túlzottan kedvező hitelkonstrukciók álltak. A 2008-ban kezdődő gazdasági világválság a romániai ingatlanpiacra is hatással volt, hiszen Romániában 2008 márciusában az ingatlanok négyzetméterenkénti értéke elérte a 2.100 eurót. Az imobiliare.ro statisztikai adatai alapján az ingatlanok négyzetméter ára 2009 áprilisára már 1.237 eurónak felelt meg, illetve a legalacsonyabb négyzetméterár 2014-ben volt, ugyanis 2004 decemberében egy négyzetméter értéke mindössze 891 eurónak felelt meg. A statisztikai adatok alapján elmondható, hogy 2015 elejétől kezdődően, egészen napjainkig egy fokozatosan emelkedő ingatlanpiaci árváltozást láthatunk, amely napjainkra elérte az 1.536 euró/négyzetméter árat (imobiliare.ro, 2021).

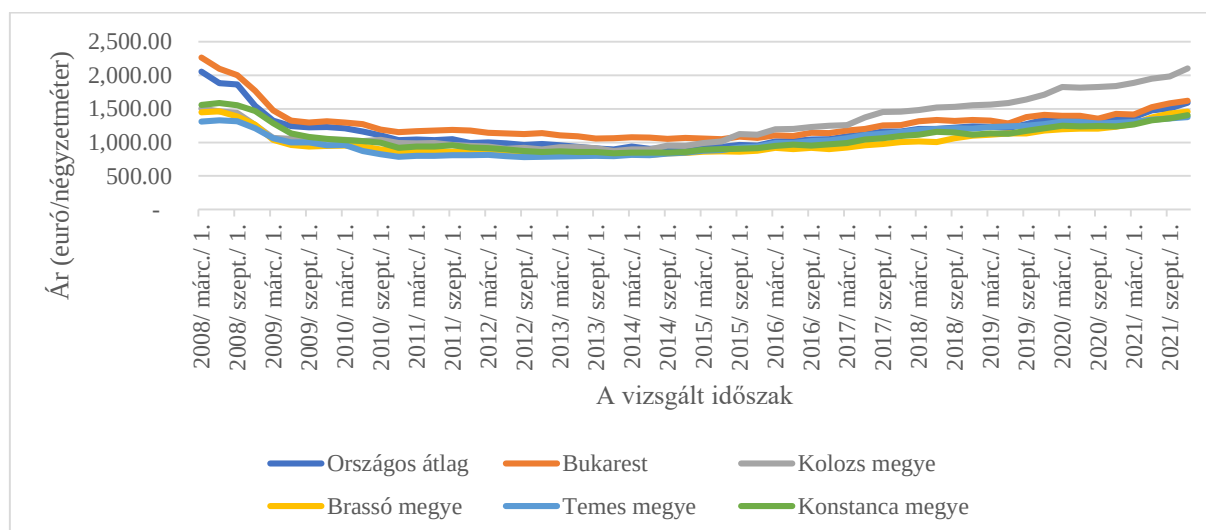


5.ábra: Romániai lakó ingatlanok árváltozása, euró/négyzetméter tekintetében a 2008-as gazdasági világválságtól napjainkig

Forrás: Saját szerkesztés az imobiliare.ro (2021) adatai alapján

Az 5.ábrán látható grafikonból azt is megállapíthatjuk, hogy a 2019-es év végén elterjedő koronavírus járvány nem, hogy értékcsökkentő, hanem ezzel ellenkezőleg, árnövelő hatást ért el az ingatlanpiacon. A járvány köztudatba kerülését követően alapvetően három hónap volt az az időszak, ahol jelentősebb értékcsökkenés valósult meg az ingatlanok átlagos

négyszetméterenkénti árát tekintve, de 2020 második negyedétől egészen napjainkig jelentős mértékű értékelkedést figyelhetünk meg. Az említett márciusi hónapban Kolozsváron nőtték a legnagyobb mértékben az ingatlanárak, amely megközelítőleg 2,6%-os áremelkedést jelentett a négyszetméterenkénti árát tekintve, hiszen a februári hónapban 1.780 eurót, míg márciusban 1.826 eurót kellett fizetni egy négyszetméternyi ingatlan felületért (imobiliare.ro és kronikaonline.ro adatai alapján, 2021).



6. ábra: Fontosabb romániai megyék ingatlanárainak változása euró/négyszetméterben kifejezve 2008-2011 között

Forrás: Saját szerkesztés az imobiliare.ro (2021) adatai alapján

Románia viszonylatában pontos regionális adat nem állt rendelkezésemre, ahogyan a 6. ábrán is látható. Az ábra elkészítése során négy megyéről, Brassó, Kolozs, Konstanca és Temes, illetve az ország fővárosáról Bukarestről kaptam pontos adatokat. Ezek a megyék, helyszínek az ország nagyrésztét lefedik, viszont mivel nem adnak pontos eredményt a különböző régiókról, így az országos átlagot is feltüntettem, az ingatlanok euró/négyszetméter árát tekintve.

Az imobiliare.ro adataiból kiderült, hogy a 2008-as gazdasági világválság következtében jelentős árcsökkenés valósult meg az egyes megyékben, illetve a fővárosban. A válság kezdetén Bukarestben 2.264 eurót kellett fizetni egy négyszetméter hasznos felület vásárlásakor átlagosan, míg Brassó megyében 1.448 eurót, Kolozs megyében 1.506 euró, Konstanca megyében 1.560 eurót és Temes megyében 1.311 eurót kellett fizetni egy négyszetméternyi hasznos felületért. Ebben az időpontban az országos átlag 2.058 euró/négyszetméter áron volt

megvásárolható. Az árak kezdetben 2008-2010-es időintervallumban nagyobb mértékben csökkentek, majd 2010 és 2014 között az árcsökkenés mértéke lassulni kezdett.

Az ingatlanpiac szempontjából 2014 decemberében volt a mélypont, amikor az ingatlanok euró/négyzetméter ára átlagosan 891 euró volt. Ebben az időszakban Bukarestben 1.066 euró/négyzetméter áron, Brassó megyében 841 euró/négyzetméter áron, Kolozs megyében 948 euró/négyzetméter áron, Konstanca megyében 856 euró/négyzetméter áron és Temes megyében 847 euró/négyzetméter áron lehetett ingatlanokat vásárolni átlagosan.

Ezt követően az ingatlan árak területén kisebb stagnálás figyelhető meg, amely 2017 júniusáig tartott. Ebben az időszakban kezdődött el a fellendülés az ingatlanpiac területén, amikor Kolozs megye és azon belül is a megyeszékhelyen, Kolozsváron kezdődött nagyobb mértékű áremelkedés az egyetemek és a munkaerő beáramlásnak köszönhetően, ennek következtében Kolozsváron olyan mértékű áremelkedés történt az ingatlanpiacon, hogy az ország fővárosában is olcsóbban lehetett ingatlant vásárolni.

Ebben az időszakban az országos átlag 1.120 euró/négyzetméter volt, Bukarestben ekkor 1.203 euró/négyzetméter, Brassó megyében 956 euró/négyzetméter, Kolozs megyében 1.372 euró/négyzetméter, Konstanca megyében 1.044 euró/négyzetméter és Temes megyében 1.111 euró/négyzetméter áron lehetett egy négyzetméter hasznos ingatlan felületet vásárolni, ahogyan a 6. ábrán is látható. Az adatokból is látható, hogy Kolozs megyében ebben az időszakban a Bukaresti átlagnál megközelítőleg 169 euróval és az országos átlagnál 150 euróval volt magasabb. Ezt követően egészen a vizsgált időszak végéig, 2021 decemberéig tartós növekedést mutat, viszont ahogyan a 6. ábrán is látható, Kolozs megyében messzemenően drágábban juthatunk ingatlanhoz, mint az ország más részein (imobiliare.ro, 2021).

A 2021.-es év decemberére az országos átlag elérte az 1.593 euró/négyzetméter árat, Bukarestben ekkorra az ingatlanok négyzetméterenkénti ára felment 1.620 euróra emelkedett, Brassó megyében 1.459 euró/négyzetméter volt, Kolozs megyében 2.105 euró/négyzetméter, Konstanca megyében 1.408 euró/négyzetméter és végül, de nem utolsónak sorban Temes megyében 1.378 eurót kellett fizetni egy négyzetméternyi hasznos ingatlan felületért a 6. ábra, illetve az imobiliare.ro adatai alapján (imobiliare.ro, 2021).

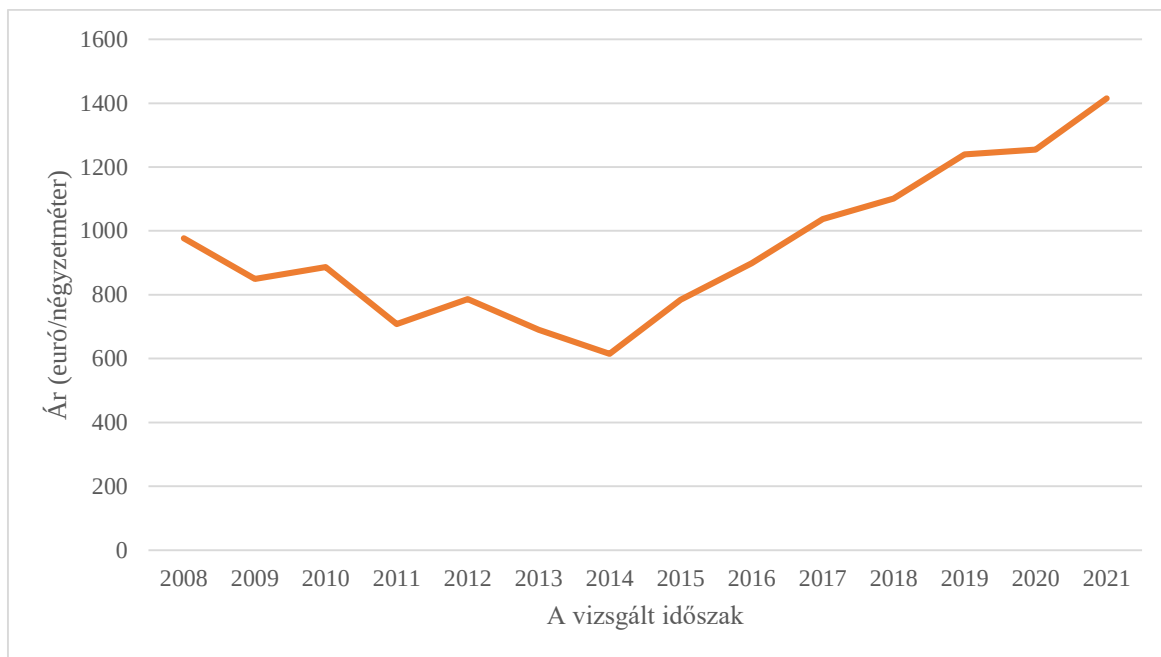
Az előrejelzések alapján várható volt, hogy a Covid-19 járványt követően jelentős mértékű keresletnövekedés valósul meg az ország egyetemi városaiban, viszont senki nem gondolta, hogy Kolozsváron az albérletek árai az egekbe fognak szökni. A kronikaonline.ro, Pap Melinda által írt egyik cikke, amelyet 2022.03.17-én tettek közzé, részletesen taglalja, hogy mivel az egyetemek követelik a személyes jelenlétet a hallgatóiktól, akik a járvány kezdetén sok esetben a saját szülő településükre visszaköltöztek, megszüntették a kolozsvári ideiglenes lakhatásukat,

és így több száz hallgató egyszerre próbál lakhatást találni. A rohamosan növekvő keresletnek, illetve a korlátozott számú kínálatnak köszönhetően Kolozsváron egy kétszobás lakás havi bérleti díja sok esetben 500 euróra is rúghat. A diákok folyamatosan tüntetnek, annak érdekében, hogy az egyetemek a tanévből fennmaradt néhány hónapban biztosítsák az online oktatást, valamint csak a vizsgákon való részvételt kössék a személyes jelenléthez. Arra hivatkoztak, hogy ennyire rövid idő alatt szinte képtelenség lakást találni, de ha találnak is, akkor nagyon magas bérleti díj ellenében költözhetnek be. Az említett cikkből az is kiderül, hogy a Măraști negyedben egy 22 négyzetméteres garzonlakásért a tulajdonos 210 eurós havi bérletidíjat kér el, ebből is látszik, hogy a lakástulajdonosok kihasználják a megnövekedett keresletet (kronikaonline.ro, 2022)

3.2. Az ingatlanpiac alakulása Magyarországon

Akárcsak Románia esetén fontosnak tartom megemlíteni azt a gazdasági jelenséget, amely a 2008-as gazdasági világválságot követően valósult meg az ingatlanok piacán, azon belül is alapvetően a lakóingatlanok piacán, amely a kutatás fő tárgyát képezi. A 7. ábrán látható, hogy a válságot követő években jelentős mértékű árcsökkenés történt a lakóingatlanok piacán, amely Magyarország tekintetében 2014-ben tetőződött, ekkor érte el a mélypontot az ingatlanok ára euró/négyzetméter szerint. Ahogyan az ábrán látható, a 2014-es évet követően, egészen napjainkig, az ingatlanok piacán nagymértékű növekedés valósult meg, amely a gazdaságpolitika egyes beavatkozásainak is köszönhető.

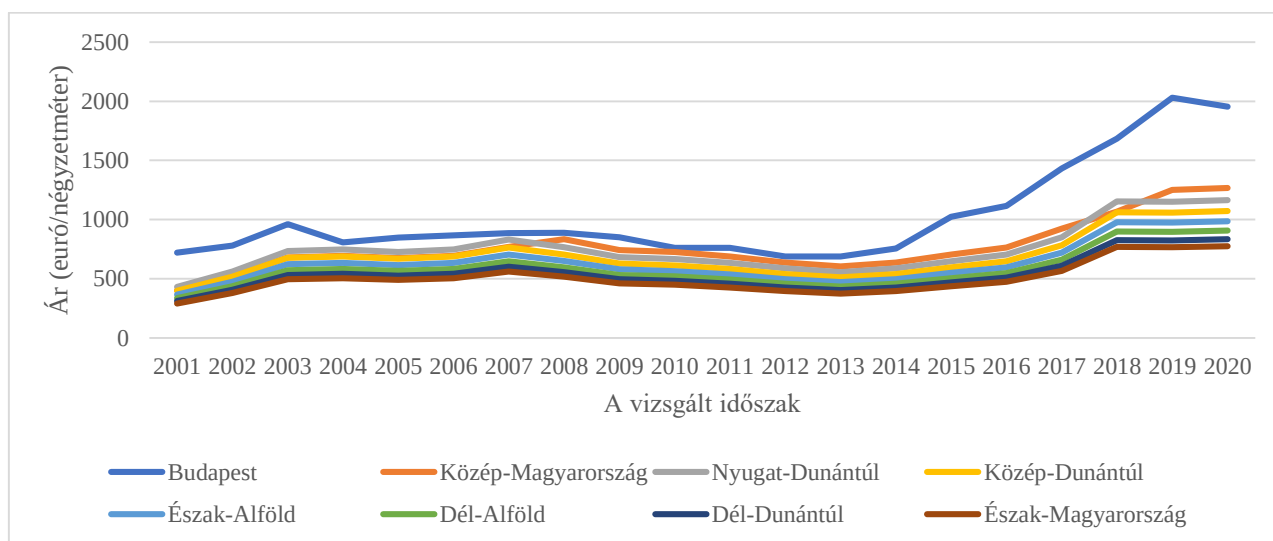
A 2014-es évben országos viszonylatban, átlagosan 614 euró/négyzetméter áron lehetett vásárolni lakóingatlanokat (320 HUF/EUR árfolyam mellett), viszont már 2015-ben, ugyanazért az egy négyzetméternyi hasznos lakófelületért 784 eurót kellett fizetni, amely több mint 150 eurós áremelkedést jelent 310 HUF/EUR árfolyam mellett. A tendencia egészen napjainkig megfigyelhető, 2021 decemberében 1.415 euró volt egy négyzetméternyi lakófelület 270 HUF/EUR árfolyamon. A diagramból kiderül az is, hogy a 2019-2020-as évek között kisebb mértékű árnövekedés történt, amely alapvetően a Covid-19 világjárvány elterjedéséből adódik. Ebben az időszakban a váratlan korlátozások és politikai döntések következtében bizonytalanság érzete alakulhatott ki a befektetők körében, amely pillanatnyilag befolyásolta a döntések meghozatalát, viszont ezt követően a piacon korrekció valósult meg.



7. ábra: Magyarországi lakóingatlanok árváltozása, euró/négyzetméterben kifejezve a 2008-as gazdasági világválságtól napjainkig

Forrás: Saját szerkesztés az ingatlanet.hu (2022) adatai alapján

A KSH, illetve az MNB adatai alapján tudomást szerzünk arról, hogy a magyarországi ingatlan piacon a lakásnégyzetméter árak miként alakultak a vizsgált 2000-2020-as időszakban (8. ábra). A feldolgozott adatok mértékegysége euró/négyzetméter értékben van megadva, viszont az egyszerűség, illetve az összehasonlítás kedvéért célszerű ezeket az adatokat is euró/négyzetméter mértékegységbe meghatározzunk, mint Románia esetén.



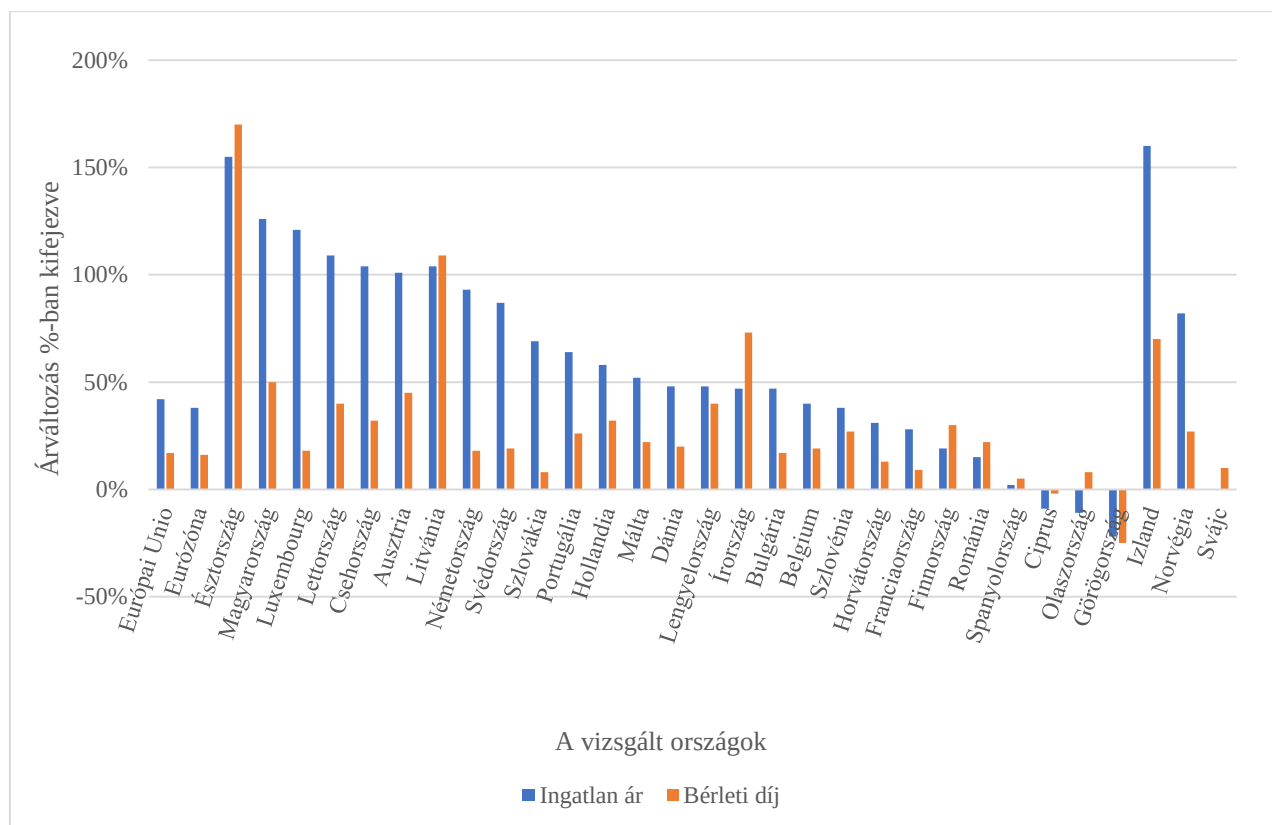
8. ábra: A magyarországi lakáspiacon levő négyzetméterenkénti árak euróban kifejezve

Forrás: Saját szerkesztés az MNB és a portfolio.hu (2020) adatai alapján

Ahogy a 8.ábrán is látható a lakások négyzetméterenkénti ára a vizsgált időszakban emelkedő tendenciát mutatott, viszont ebben az esetben az a jelenség látható, hogy a 2014-es évtől egy exponenciális emelkedés történ, amely egészen napjainkig tart. Az ábrából azt is leolvashatjuk, hogy bár Románia esetén egy exponenciális emelkedés történt 2004-2008 között, majd 2008 és 2014 között meredek zuhanás történt a lakások négyzetméterenkénti árát illetően, majd ezt követően egy kevésbé meredek áremelkedés kezdődött, amely napjainkig is tart. Ezzel ellentétben a magyarországi ingatlanpiacon az volt a jellemző, hogy a gazdasági világválság ideje alatt is kisebb emelkedések és csökkenések történtek a négyzetméterenkénti árát tekintve, de alapvetően nem volt jelentős kiugrás. Érdekesebb jelenség alapvetően 2014-től látható, ugyanis ez volt az elmúlt húsz évben az az év, mikortól az ingatlanárak exponenciálisan kezdtek emelkedni, ez a jelenség leginkább Budapest és vonzáskörzetére volt jellemző. A 2014-es növekedés alapvetően annak tudható be, hogy az MNB 2013-ban bevezette a Növekedési Hitel Programot, amely azt jelentette, hogy a Jegybank hitelt nyújt a kereskedelmi bankoknak, akik a likviditásuk megtartása mellett a gazdasági szereplőket hitelezni tudták. Ennek következtében az ingatlan hitelek igénybevétele növekedni kezdett, növekedett az ingatlanok iránti kereslet, amelynek eredménye az ingatlanok árának növekedése volt (Ex verbum: Gürthi, 2022). A 8.ábrán láthatjuk, hogy 2000-ben, vidéken az ingatlanok négyzetméterenkénti ára 90 ezer forint és 130 ezer forint között volt, amely az akkori körülbelül 250 HUF/EUR-os árfolyamon 360 euró és 520 euró között volt, míg Budapesten egy négyzetméternyi felületért 760 eurót kellett fizetni. A 2014-es évben, amikor ütemesebb mértékben kezdtek az ingatlanok négyzetméterenkénti árai emelkedni, a kezdetekben vidéken egy négyzetméter értéke 100 ezer és 200 ezer forint között ingadozott az ország térségeitől függően, amely az akkori 298 HUF/EUR árfolyam mellett 336 euró és 672 euró közé tehető. Ebben az időszakban, Budapesten megközelítőleg 230 ezer forintot, azaz 772 eurót kellett fizetni egy négyzetméternyi hasznos felületért. Az MNB és a KSH adatai alapján a lakások négyzetméterenkénti ára 2019-re elérte Közép-Magyarországon a 400 ezer forintot (322 HUF/EUR árfolyamon 1.242 eurót), míg a legalacsonyabb értéket Észak-Magyarországon figyelhetjük meg, ahol megközelítőleg 150 ezer forintot (466 euró) kellett fizetni egy négyzetméternyi lakóingatlanért. Budapesten mind eközben már egy négyzetméterért megközelítőleg 650 ezer forintot, azaz 2.019 eurót kellett fizetni, amely alapvetően az ország főváros központúságának köszönhető.

Érdekességként elmondható, hogy az Eurostat 2021 negyedik negyedéves adatai alapján jelentős mértékben növekedtek az ingatlan árak, illetve a bérleti díjak az elmúlt tíz évben. Az elemzés tárgyát képző harminc ország közül Magyarország áll a harmadik helyen az ingatlan árak, illetve bérleti díjak százalékos növekedésében, az említett időszakban, ahogyan a 9. ábrán

is látható. Az elemzés alapján a lakásárak tekintetében több mint 120%-os növekedés valósult meg az elmúlt tíz évben, amely kimagasló érték, amennyiben figyelembe vesszük, hogy az Európai Unióban az ingatlanok átlagos árnövekedése körülbelül 42%-os volt, valamint az eurózónában körülbelül 38%-ot emelkedtek az elmúlt tíz évben, ahogyan az 8. ábrán is látható (Eurostat: Rents up by 16%, house prices by 42% since 2010).



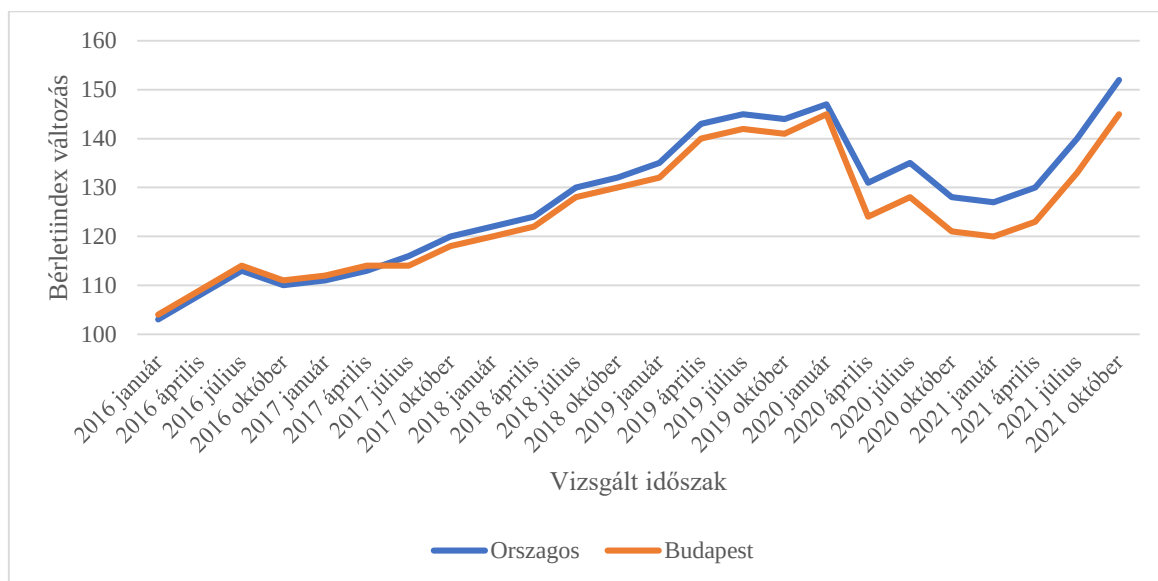
9.ábra: Európai országok ingatlan árainak és bérleti díjainak változása %-ban kifejezve 2021-re, 2010-hez képest

Forrás: Saját szerkesztés az Eurostat (2022) adatai alapján

A 9. ábrából azt is megtudjuk, hogy a vizsgálat tárgyát képző országok többségében a bérleti díjak áremelkedése nem olyan mértékű, mint az ingatlan vételárainak változása. Magyarország tekintetében is hasonló megállapítás mondható el, hiszen az ingatlan árak megközelítőleg 120%-os áremelkedést mutatnak, viszont a bérleti díjak ezzel szemben megközelítőleg 50%-os növekedést mutatnak a 2010-es adatokhoz képest

A portfolio.hu 2022.04.27-én közzétett egy cikket, amelyben az elmúlt néhány évben megvalósult lakbér árváltozásokról olvashatunk. Az elemzés alapvetően a 2016-2021-es

időszakra vonatkozik, illetve az elemzés során a 2015-ös adatok képezik a 100%-ot, amelyhez viszonyítják a későbbi évek adatait, ahogyan az 10. ábrán is látható.



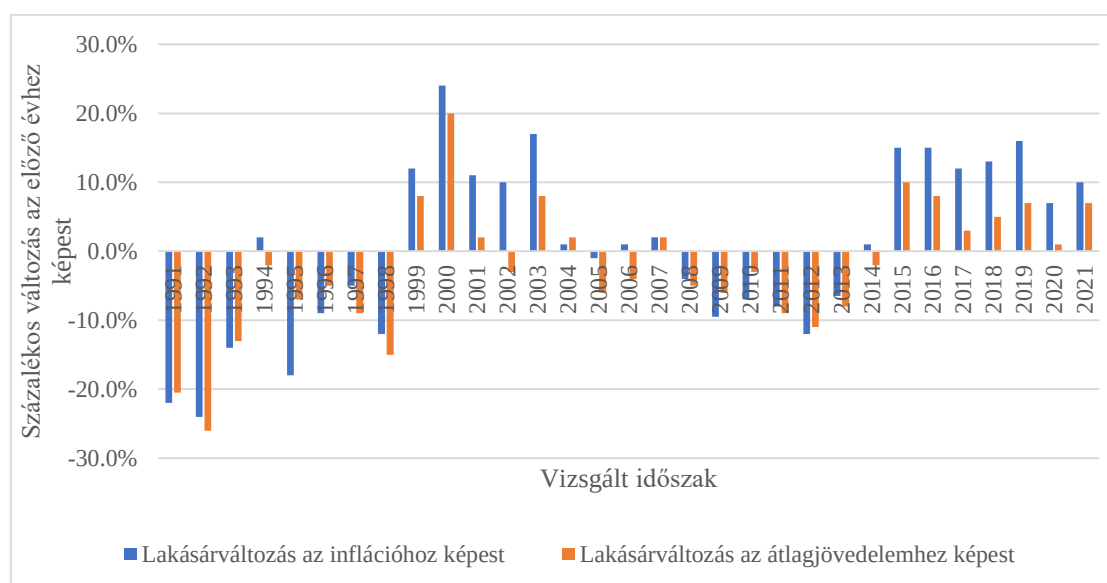
10. ábra: A magyarországi, illetve budapesti lakásbérleti index változása

Forrás: Saját szerkesztés a portfolio.hu (2022) adatai alapján

Az 10. ábrán látható, hogy a 2016-os évben az országos, illetve a budapesti érték között elenyésző eltérés volt, illetve a bérleti árak emelkedő tendenciát mutattak. A Covid19 járvány elterjedéséből adódóan a 2020-as években jelentősen lecsökkent, megközelítőleg 10 bázis pontot esett az index értéke. A csökkenés egészen 2021 januárjáig tartott, az említett év februárjától már szinte exponenciálisnak mondható emelkedés valósult meg, ami az évégére több mint 20 bázispontot emelkedett. A 2021-es év végére Budapesten megközelítőleg 145%-os emelkedés, míg az országos adatot tekintve 155%-os emelkedés valósult meg a 2015-ös évhez képest a lakások bérbeadási díjában (portfolio.hu).

A portfolio.hu 2022.04.24-én közzétett egy cikket, amelyben arról írnak, hogy az elemzők előrejelzése szerint, a közeljövőben nagymértékű árcsökkenés történhet a magyarországi lakáspiacon.

Említésre kerül, hogy jelentősen meghaladja a kereslet a kínálat mértékét, amelyből kifolyólag a családok ingatlankezesői körében zavargások, illetve negatív érzelmek alakultak ki.



11. ábra: A magyarországi infláció és átlagjövedelem változása 1991-től napjainkig

Forrás: Saját szerkesztés a portfolio.hu (2022) adatai alapján

Az 11. ábra alapján a lakás piac különböző szakaszokra tagolható. Az 1991 és 1998-as évek közötti időintervallum számít ebből a szempontból az első szakasznak, amikor magas az infláció, a lakások leértékelődése volt jellemző, ebben az időszakban optimális döntés volt az ingatlanokba való befektetés, hiszen jelentősen kedvezőbb áron lehetett az ingatlanokat megvásárolni. Az 11. ábrát látva megállapítható, hogy az 1999-es évektől egy jelentős mértékű fellendülés valósult meg, amely alapvetően 2003-ig tartott. Ebben az időszakban a lakásárak emelkedése volt megfigyelhető. A harmadik szakaszban az inflációhoz, illetve az átlagjövedelemhez viszonyított lakásárak változásában stagnálás vagy kisebb mértékű változások voltak megfigyelhetőek. Ez a szakasz alapvetően a 2004-es évtől egészen 2008-ig tartott. A negyedik szakaszban, amely már konkrétan a gazdasági világválságot jelentette (a 2009-2014-es évek közötti időintervallum), amikor a lakásárak területén jelentős csökkenések történtek, ebben a szakaszban megközelítőleg 20-25%-os árcsökkenés történt a lakásárakat illetően. A 2014-es évtől napjainkig egy növekvő tendencia figyelhető meg az ingatlanpiacon, jelentősen felértékelődtek az ingatlanok, emellett növekedett az ingatlanok iránti kereslet, amelyet sok esetben a kínálat nem tudott és napjainkban sem tud követni (portfolio.hu).

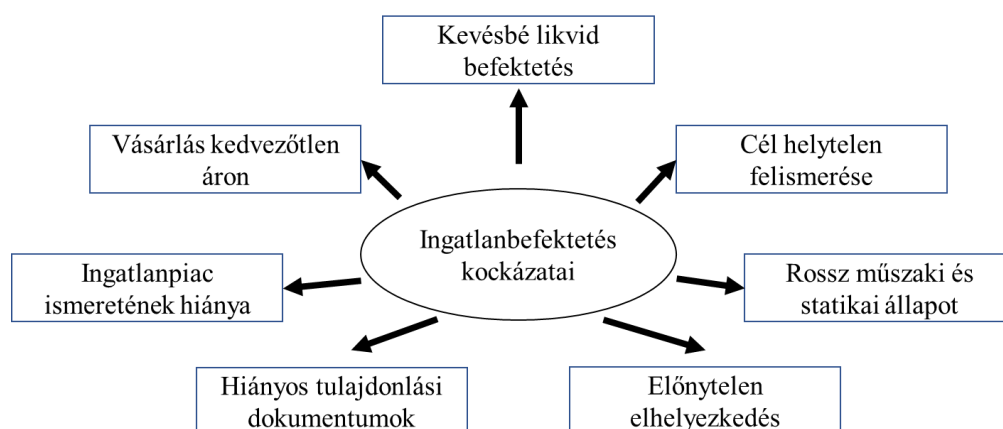
Abban az esetben, ha belegondolunk, hogy a pénz, illetve tőkepiacokon és általában a gazdaságra jellemző egyfajta ciklikusság, akkor figyelembe kell venni ezt az ingatlanpiac tekintetében is, hiszen az elmúlt közel tíz évben jelentősen növekedtek az ingatlanok árai, mely előbb-utóbb a piac beszakadását eredményezheti.

4. Ingatlan befektetési buktatók, avagy főbb kockázati tényezők

A befektetések legtöbb formája számos kockázati tényezőt hordoz, amennyiben nem vesszük figyelembe az állampapírokat, amelyek gyakorlatilag a nullához közeli kockázati faktorral rendelkeznek, viszont az általuk realizált profit is a kockázat mértékével arányos. A befektetések hozamát alapvetően befolyásolja a kockázatok mértéke, hiszen minél nagyobb a kockázat, annál nagyobb mértékű a hozamelvárásunk is (Szalay és Tóth, 2003).

Az ingatlanvásárlást megelőzően több ingatlant is érdemes lehet megnézni, annak érdekében, hogy a számunkra leghatékosabb döntést tudjuk meghozni. Meg kell bizonyosodjunk arról, hogy a lehetséges ingatlanok, amelyek potenciális részét képezhetik a portfóliónknak, milyen műszaki állapotban vannak, milyen az ingatlan elhelyezkedése, valamint, hogy hol helyezkedik el. Meg kell bizonyosodni arról, hogy az ingatlan papírjai rendben vannak, vagy adódhatnak problémák a vásárlás és tulajdonosi csere során.

Miután megtaláltuk a számunkra megfelelő ingatlant, próbáljunk meg minél kedvezőbb áron hozzájutni, annak érdekében, hogy a későbbiekben magasabb hozamra tehesünk szert. A vásárlást követően olyan mértékű felújítást végezzünk, amely még belefér a meghatározott célköltségvetésbe, ha rövidebb idő alatt szeretnénk túladni az adott ingatlanon, nem feltétlenül célszerű jelentősebb összeget a felújításba fektetni, hiszen sok esetben a következő vásárló a saját ízlésének megfelelően fogja átalakítani az adott ingatlant, viszont törekedni kell arra, hogy jobb állapotot mutasson, mint ahogy vásároltuk.



12. ábra: Az ingatlanbefektetés főbb kockázati tényezői

Forrás: Saját szerkesztés a Peszeki Z. (2011) adatai alapján

Az ingatlanbefektetések legtöbb esetben alacsonyabb kockázatú befektetéseknek mondhatóak, viszont ennek értelmében nem is olyan nagymértékű az elvárható hozam, mint számos értékpapír esetében, emellett likviditási szempontból sem a legkifizetődőbb választás, amennyiben a gyors pénzszerzés az elsődleges célunk, viszont az inflációval szembeni védekezéshez kifizetődő választás lehet. A bizonytalan jövő miatt a befektetők szívesebben kötik le tőkéjük rövidebb, mint hosszabb időtávra. Ha ugyanis a jövőben váratlanul pénzre lenne szükségünk, akkor a hosszabb távra lekötött tőkéjüket csak kedvezőtlen feltételek mellett szabadíthatnák fel. A likviditás mellett az infláció is hordozhat kockázatot a hosszútávú befektetések esetében, ebből kifolyólag a befektetők akkor lesznek hajlandóak a hosszú távú befektetéseket választani, ha megbizonyosodnak arról, hogy majd az eladás pillanatában jelentős profitra tehetnek szert (Peszeki, 2011).

Az ingatlan már a vásárlás pillanatában is jelenthet kockázatot, abban az esetben, ha nincs egy konkrét célrendszerünk, hogy mit szeretnénk az adott ingatlannal elérni hosszú vagy akár rövidtávon. Amennyiben különböző hitelkonstrukció igénybevételével szeretnénk egy lakásvásárlást lebonyolítani, fontos elsősorban felmérni, hogy a hitelt nyújtó társaság milyen pénznemben bocsájtja rendelkezésünkre a szükséges tőkét. Ebben az esetben kifizetődő, ha az ország elfogadott pénznemében vesszük igénybe a hitelt, mivel legtöbb esetben ugyanabban a pénznemben fog a törlesztéshez szükséges jövedelmünk is befolyjni, kikerüljük az árfolyamkockázatot és tudjuk törleszteni a havi részletet. Számolni kell a kamat mértékével és a futamidő hosszával, illetve mérlegelni kell annak kockázatát, hogy mi történik, amennyiben nem vagyunk képesek törleszteni a hitelt nyújtó szervezettel szembeni kötelezettségünket (Peszeki, 2011).

Amennyiben bérbeadásból szeretnénk finanszírozni a törlesztőrészt, akkor számolnunk kell a lehetséges üresen állás mértékével. Ebben az időszakban voltaképp nem realizálunk bevételt, viszont számos kiadásunk lehet, amelyeket saját költségünkre kell fizetnünk, elsősorban ilyen lehet a havi törlesztő részlet a bank felé, valamint a különböző fixköltségek, amelyek üresen állás során is fizetendőek, viszont kisebb mértékűek (mint például áram szolgáltatás, fűtés, közösköltség).

5. Az ingatlanvásárlás finanszírozási lehetőségei

Az ingatlanvásárlás tekintetében, az elsődleges kérdés, ami mindenkiben felmerül, hogy a vásárlást milyen módon szeretnénk finanszírozni. Az ingatlanok vásárlása különböző tőkefelhasználás által valósulhat meg, mint például lakossági bankhitelek, állami támogatások, amelyek idegen tőke igénybevételével segítenek az ingatlan vásárlásban. Azonban az ingatlanvásárlás nem csak idegen tőke igénybevételével, hanem rendelkezésre álló saját tőke által is megtörténhet, amennyiben megfelelő mértékű tőkével rendelkezünk. Optimális esetben a saját tőkéből származó vásárlás lenne a megfelelő döntés, mivel az adott ingatlant ebben az esetben nem terheli semmilyen fizetési kötelezettség, amelyet az ingatlan vásárlása érdekében vettünk igénybe. Biztonságosabb, hiszen, ha egy előre nem látható történés következtében a jövedelem forrásunk megszűnik, akkor is a tulajdonunk tárgyát fogja képezni az ingatlan (Szalay és Tóth, 2003).

Léteznek olyan finanszírozási formák, mint például a kereskedelmi ingatlanfinanszírozás, amely során az ingatlan befektetés, az ingatlan hasznosításából származó bevételből valósul meg. Ez a finanszírozási forma passzív finanszírozási formának tekinthető, hiszen az ingatlan a bérbeadásból, eladásból vagy üzemeltetésből teremti meg egy adott hitel törlesztőrészletét, így nem kell a befektetőnek jelentősebb erőfeszítést tennie a törlesztés érdekében (Szenes és mtsai, 2017).

5.1. Ingatlanvásárlás saját tőke segítségével

Abban a pillanatban, amikor egy ingatlan befektetésen kezdünk gondolkodni, fel kell tennünk magunknak azt a kérdést, hogy az adott ingatlan, amely számunkra kifizetődő lehet, mint befektetés, milyen tőke segítségével vagy igénybevételével tudjuk megvásárolni (Peszeki, 2011).

Alapvetően amennyiben magánszemélyként akarunk ingatlanbefektetéssel foglalkozni, úgy sokkal kifizetődőbb, ha saját tőkéből, vagy legalább túlnyomó részt saját tőkéből vásároljuk a meg potenciális ingatlant. Ebben az esetben viszont megfelelő mértékű rendelkezésre álló szabad tőkével kell rendelkezünk, amit befektetési célra tudunk használni, annak tudatában, hogy sok esetben hosszabb időtávon belül tudjuk pénzzé tenni az ingatlanba levő vagyonunkat. Bármilyen tőke igénybevétele esetén, így a saját tőkéből történő vásárlás előtt is meg kell határoznunk, hogy mi a célunk az adott ingatlannal, ennek érdekében ajánlatos több ingatlant is felkeresni és a legjobb fekvésű, legkedvezőbb ár-érték arányú ingatlant választani a célunkhoz mérten. Elengedhetetlen szempont, hogy számoljunk a megtérülés idővel abban az

esetben, ha hosszú távú befektetésnek szánjuk, illetve, ha rövidtávú befektetés a cél akkor törekedjünk arra, hogy kisebb felújítást követően, rövid időn belül magasabb összegért tudjuk értékesíteni, ebben az esetben ajánlatosabbak a kisebb, megfizethetőbb lakóingatlanok, melyek jó elhelyezkedésűek és könnyen megközelíthetőek (Peszeki, 2011).

Hosszú távú befektetésként gyakorlatilag kifizetődő lehet a lakóingatlanokba, nagyobb kereskedelmi ingatlanokba vagy földterületekbe fektetni, viszont az utóbbi két ingatlan típusba akkor érdemesebb, ha saját vállalkozásunknak biztosítanánk helyszínt, vagy kedvező áron bérbe tudjuk bocsájtani.

5.2. Ingatlanvásárlás idegen tőke igénybevételével

Az ingatlanbefektetéseket tekintve, a különböző idegen tőkék igénybevétele magasabb kockázatúak, leginkább, ha magánszemélyként szeretnénk befektetni. Alapvetően ebben az esetben számolni kell a különböző hitelkonstrukciók futamidejével, valamint azok törlesztő részleteivel. Annak ellenére, hogy az idegen tőke segítségével történő befektetés kockázatosabb, mégis számos támogatást igénybe vehetünk magánszemélyként abban az esetben, ha lakóingatlant vagy termőföldet szeretnénk vásárolni. Ebben az esetben viszont biztosan hosszútávú befektetésként kell tekintenünk az ingatlanra (Borszéki és Végh, 2011).

Fontosnak tartom, hogy néhány szót ejteni a lakástakarék pénztárakról, amelyek alapvetően olyan szakosodott hitelintézetek, ezek kizárólagosan lakás betét gyűjtésével, illetve hitelek nyújtásával foglalkoznak. Ezek a lakástakarék pénztárak alapvetően nem befektetési szempontból, hanem annál inkább lakhatási, nem kereskedési céllal vásárolt ingatlanok esetében fontos. A lakástakarék betétek általában minimálisan 4, valamint maximálisan 10 éves megtakarítási időintervallumot biztosítanak, amelyet szerződésbe kell foglalni. Magyarországot tekintve, ilyen fajta tevékenységet a Fundamenta Lakáskassza, az Aegon, az Erste, valamint az OTP lakástakarék pénztár végezhet. A lakástakarék pénztárakba, amennyiben megtakarítást szeretnénk képezni, havonta egy meghatározott összeget kell befizetni, amelyre kamatot számít fel a szövetkezet, emellett támogatásban is részesülhetünk, amely lehet a rendszeres megtakarítás 30%-a, vagy évi 72 (190 euró, 260 HUF/EUR a jelenlegi árfolyamon) ezer forint, amennyiben havi 20 ezer (75,6 euró), illetve évi 240 ezer forint (907 euró) megtakarítást képezünk. A konstrukció alapvetően 4 elemből tevődik össze, amelyek a rendszeres befizetési összegek, állami támogatások összege, betéti kamat a rendszeres befizetések és a támogatások után, illetve a lakáscélú kölcsön összege (Harnos, 2019).

Abban az esetben lehet indokolt a lakástakarék pénztárak által nyújtott szolgáltatásokat igénybe venni, mennyiben szeretnénk lakást vásárolni, lakásunkat egy nagyobb lakásra

lecserélni, házat építenénk, meglévő lakásunkat felújítanánk vagy esetleg lakáshitelt szeretnénk kiváltani a felhalmozott pénzösszeggel.

A lakástakarékokat tekintve két típusú konstrukciót kínálnak, viszont a megtakarítás összegét és a futamidőt tekintve számos lehetséges variáció létezik. A két típus alapjaiban a betét nagyságában, valamint a hitel kamatok nagyságában tér el. Az első típus, amikor nem szeretnénk kölcsönhöz folyamodni, akkor a rendszeresen befizetett betét után magasabb a betéti kamat, amit kaphatunk, viszont a másik lehetőség, amikor kölcsönt is szeretnénk felvenni, akkor kifizetődőbb lehet az alacsonyabb betét fizetése, viszont ebben az esetben a betéti kamat is alacsonyabb mértékű lesz (Harnos, 2019).

A lakástakarékok számos előnnyel is rendelkeznek, hiszen tudni illik, hogy az állami támogatás következtében magasabb lehet a megtakarítás hozama és ezzel párhuzamosan csökkenhetnek a kockázatok. A betéti rendszer 100 ezer euróig garanciát vállal a szolgáltatást igénybe vevők számára. A megtakarítás által realizált hozam teljes mértékben kamatadómentességet élvez. Amennyiben lakáshitel igénybevételevel szeretnénk vásárolni, a megtakarított összeget felhasználhatjuk önerőként (portfolio.hu, 2021).

Ezek mellett a lakástakarékok lakáshitelekkel is kombinálhatóak. Ebben az esetben igénybe lehet venni lakáshitelt a betéti futamidő lejáratának pillanatában, valamint a futamidő lejárt előtt is lehetőség van erre, viszont figyelni kell, hogy az előzetesen szerződésbe foglalt kritériumok szerint ez megengedett vagy sem.

Alapvetően elmondható, hogy minél hosszabb időtávra tervezzük a betétet, annál magasabb lesz a teljes megtakarítás végösszege, valamint a betéti hozam is azzal párhuzamosan emelkedik, a hosszú időintervallumban rejlő kockázatok következtében.

A fent leírt tulajdonságokból adódóan nem mehetünk el a tény mellett, hogy a lakástakarék pénztárnak, mint bármilyen más megtakarítási formának, vannak kockázatai és hátrányai. Az egyik és talán legfontosabb kockázata az időben rejlik, ugyanis minimálisan 4 maximálisan 10 éves időintervallumról beszélünk. Az infláció és más gazdasági események ez időszak alatt bármikor bekövetkezhetnek, amelynek hatására azt az eredmény kapjuk, hogy az addig szorgosan megtakarított pénzünk jelenértéke nem egyezik a befizetés időpontjának értékével. Vannak jó megtakarítási formák és vannak, amelyek csak jól hangzanak. Jelenérték és jövőérték számítással lehet a kettőt megkülönböztetni, hogy melyik a legmegfelelőbb a céljaink elérése érdekében. Nézzünk egy példát az 13. ábra első számítás alapján:

$$FV = 50.000 \text{ euró}$$

$$r = 1,78\%$$

$$n = 120 \text{ hó, } 10 \text{ év}$$

$$PV = FV/(1 + r)^n$$

13. ábra: Jelenérték számítás diszkontálással

Forrás: Saját szerkesztés Benjamin G. (2011) alapján

$$PV = 50.000 / (1 + 0,0178)^{10}$$

$$PV = 41.912,69 \text{ euró}$$

A kapott eredmény azt jelenti, hogy ha ma az 50.000 eurót nem fektessük be semmilyen portfólióba, akkor 10 év múlva csak 41.912,69 eurót fog érni. Ebből a példából is jól látszik, hogy különböző gazdasági hatásokra a pénzünk a jövőben kevesebbet fog érni, mint ma. Ennek tudatában kell azt eldöntenünk, hogy melyiket választom.

A törvényi előírásokat figyelembe véve, a lakáskasszába félretett pénzünket csak ingatlan-ingatlanfejlesztés célra használhatjuk fel, ezt számlákkal igazolni kell a takaréknál. Tehát ha a futamidő elteltével úgy döntene a számla tulajdonosa, hogy nem lakásra szeretné költeni az ott felhalmozott anyagi vagyonát, akkor ezt nem teheti meg.

Az állami támogatások is rejtenek magukban félreértéseket, ha nem vagyunk elég figyelmesek. Fontos, de mégis az emberek egy része elsiklik azon részlet felett, hogy nem a teljes összegre jár a 30%-os támogatás, hanem az éves befizetések után.

Abban az esetben, ha az ingatlant bankhitel segítségével szeretnénk megvásárolni, fontos lehet megállapítani, hogy az ingatlan vételárának hány százalékát érdemes idegen tőke igénybevételevel kifizetni. Akkor lehet optimális a hitel igénybevétele, ha rendelkezünk akkora mértékű önrésszel, ami lehetővé teszi, hogy egy kisebb mértékű hitel segítségével vételezzünk egy ingatlant, és azt bérbe adva a törlesztőrészletet fedezni tudjuk a bérleti díjból.

Az OTP Bank online kalkulátora segítségével megállapítható, hogy egy 10 éves időperiódusra felvett hitel havi törlesztőrészlete abban az esetben lesz körülbelül 200 euró (996 lej, 4,98 lej/euró árfolyam mellett), ha körülbelül 20.000 eurónak (99.600 lejnek) megfelelő hitelt veszünk fel, abban az esetben, ha egy 50.000 euró (249.000 lej) értékű lakást szeretnénk vásárolni. Ebben az esetben az ingatlan vételárának körülbelül 40%-át finanszírozhatjuk hitel igénybevételevel és 60% önrésszel kell rendelkezünk.

Hasonló módon megvizsgáltam ezt a feltevést a Raiffeisen Bank, a BCR, a BRD, illetve a CEC Bank esetén is. Az említett bankok esetében is ugyancsak megközelítőleg 40-41% hitel, illetve 59-60% önrész lehet az optimális tőkeösszetétel abban az esetben, ha a bérbeadásból realizált jövedelemből szeretnénk az igénybe vett hitelt törleszteni.

6. Hosszútávú befektetési lehetőségek összehasonlítása

A dolgozatom gyakorlati részében alapvetően több befektetési lehetőséget is megvizsgálók, mint például hosszútávú bankbetét, részvénnyel, kötvénnyel való hosszútávú kereskedés, annak érdekében, hogy információt kapjunk arról, az aktuális gazdasági helyzetben mely befektetés lehet a legoptimálisabb választás hosszútávon. Ennek kapcsán elsősorban különböző tőzsdei termékeket, alapvetően nevesebb tőzsdei indexeket követő ETF-ket vizsgálók meg, az elmúlt tíz év távlatából, ezek mellett román, illetve magyar államkötvény által kínált hozamokat és hosszútávú bankbetéteket vizsgálom. Ezekből az adatokból egy előrejelzést képezek, az elmúlt évek trendjei alapján, illetve azt szem előtt tartva, hogy a gazdasági környezet pesszimista scenárió szerint alakul, amely az előre nem látható kedvezőtlen gazdasági történések miatt fontos. Az egyes befektetési lehetőségek összehasonlítása érdekében, minden alkalommal 50.000 eurót vettem alapul abból a megfontolásból, hogy ekkora összegből már lakóingatlan vásárlása is magvalósítható.

A tőzsdei indexek mellett különböző banki termékeket is megvizsgálók, ebből a szempontból leginkább a hosszú távra lekötött bankbetétek kerülnek előtérbe, amelyek lehetnek a jelenlegi kínálat szerint egy, kettő, illetve hároméves bankbetét. Ezeket tíz éves befektetésként úgy próbálom meg lemodellezni, hogy az adott betét típusokat a lejárat függvényében megújítva, az egy éves betétet tízszer, a kétéves betétet ötször, valamint a hároméves betétet háromszor és még egyszer az egyéves betétet alkalmazva, milyen nyereséget képezhet majd a tíz éves befektetési intervallum végén.

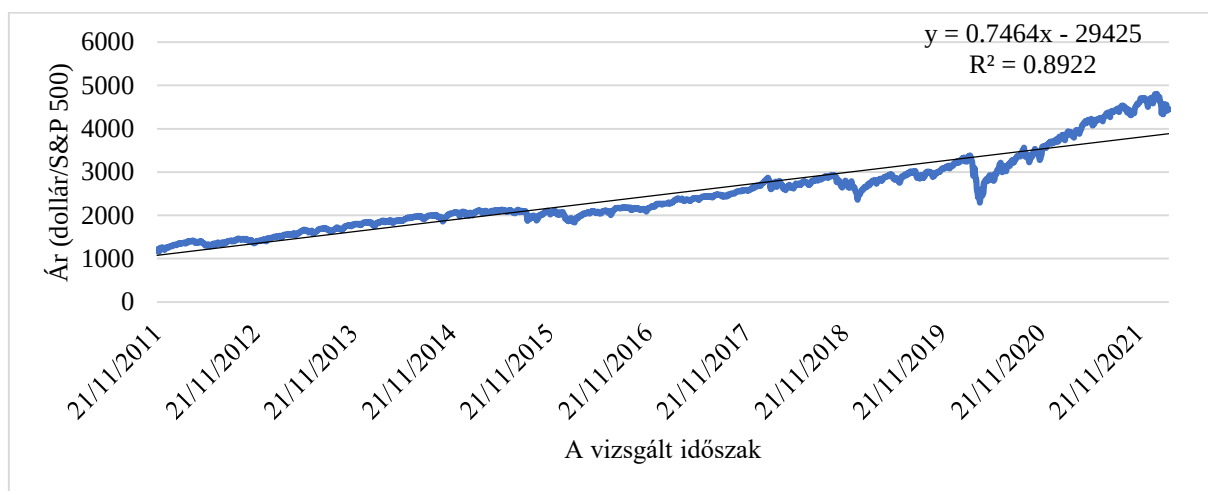
A tőzsdei indexek, valamint a banki szolgáltatások mellett számításokat végzek az ingatlanbefektetés szemszögéből is, amelyet különböző finanszírozási konstrukciókkal valószínűsítenék meg, számolva azzal, hogy milyen mértékű hitel, valamint saját tőke szükséges egy adott ingatlan vásárlásához, és majd a későbbiekben bérbe adva eleget téve annak a feltételnek, hogy a bérleti díj fedezni tudja az igénybe vett banki vagy egyéb hitelszövetkezettől kapott hitelt.

Ezekhez a kutatásokhoz különböző ingatlanértékesítő portálok adatait, tőzsdei kereskedési felületek adatait, valamint kereskedelmi bankok szolgáltatásai vizsgálom meg.

6.1. Tőzsdei indexekbe való befektetés hosszútávon

A kutatásom során leginkább nevesebb tőzsdei indexeket vizsgáltam meg, mint például az S&P 500, a Nasdaq Composit, a Nasdaq 100, valamint a UK 100 tőzsdei indexek ETF-i is az elemzés tárgyát képezi.

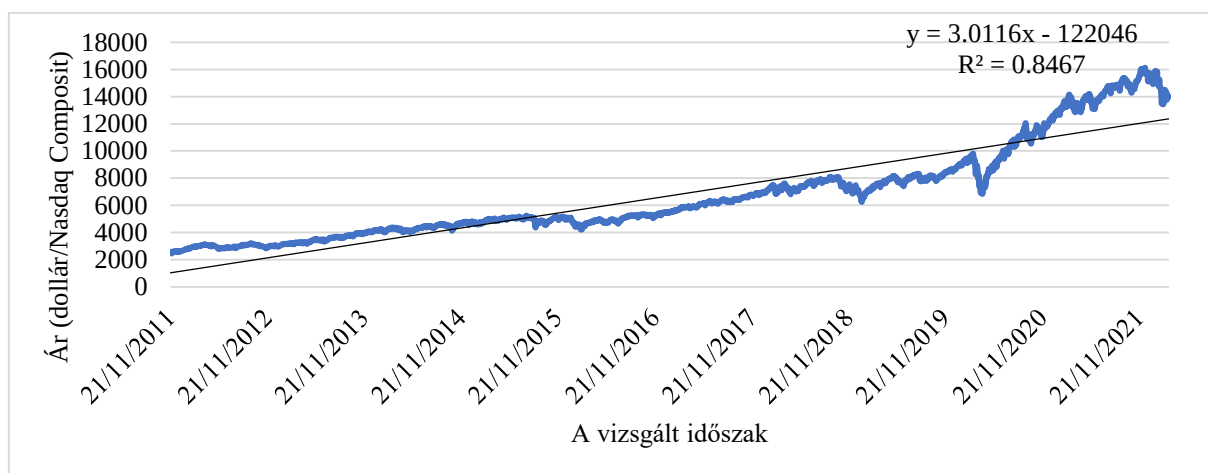
Az S&P 500 ETF adatait 2011.11.21-től egészen 2021.11.21-ig vizsgálom, amelyből kiderül, hogy a 2008-as gazdasági világválságból kilábalva egészen 2020-ig, a Covid-19 világjárvány kezdetéig egy növekvő tendenciát mutat, ahogyan a 14. ábrán is láthatjuk. A vizsgálat kezdeti időpontján a tőzsdei zárás pillanatában 1.192,98 dollárba került egy darab S&P 500 tőzsdei ETF. Az ETF értéke 2020.03.19-i értéke már elérte a 3.386,15 dolláros értéket, amelyet ettől a ponttól a járvány következtében csökkenés jellemzett, ami egészen 2020.03.23-ig tartott, ebben az időpontban egy darab S&P 500 ETF-et 2.237,4 dollárért lehetett megvásárolni. Ezt az időpontot követően, egészen a vizsgált intervallum végéig, 2021.11.21-ig jelentősebb növekedésnek lehettünk szemtanúi, hiszen két év leforgása alatt a 2020.03.23-i értékhez képest megkétszerezte az említett tőzsdei index az árfolyamát.



14. ábra: Az S&P 500 ETF alakulása az elmúlt 10 évben

Forrás: Saját szerkesztés, a www.wsj.com (2022) adatai alapján

A Nasdaq Composit, valamint a Nasdaq 100 esetében is ugyancsak ez az árfolyam ingadozás történt, mint az S&P 500 esetében. A Nasdaq Composit esetében, ahogyan a 15. ábrán is látható 2011.11.21-ben 2.523,14 dolláros árfolyamon volt, a 2020.01.17 napi érték elérte a 9.388,94-es dollár/ETF árfolyamát, ezt követően csökkenés történt. A mély pontot 2020.03.23-án érte el, ahol egy Nasdaq Composit ETF értéke 6.860,67 dollár volt. Ezt követően ismét emelkedés történt, majd 2021.11.21-re elérte a 13.716,72 dolláros értéket.



15. ábra: A Nasdaq Composit tőzsdei ETF változása az elmúlt 10 év távlatából

Forrás: Saját szerkesztés, a www.wsj.com (2022) adatai alapján

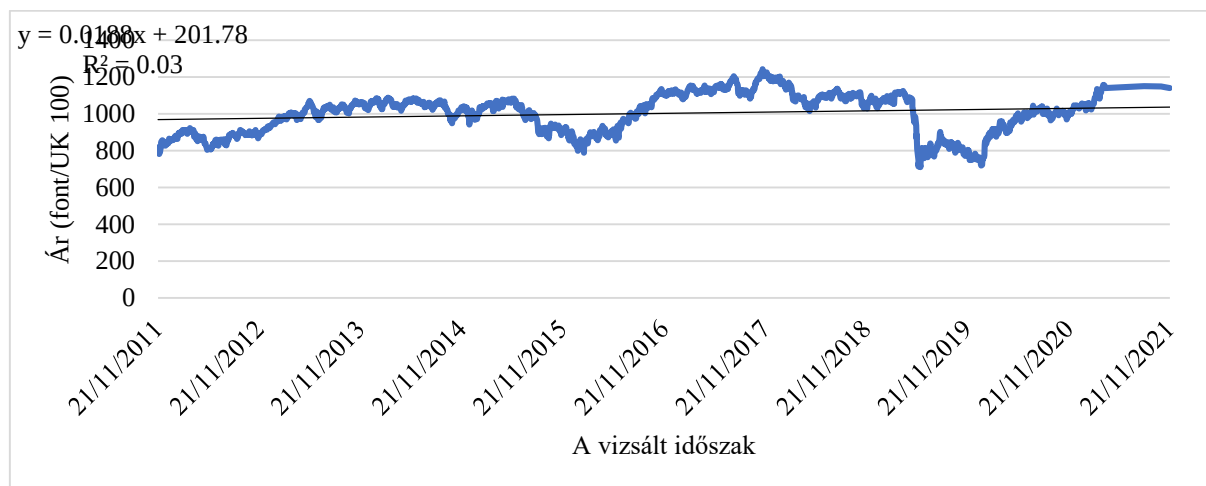
Ugyancsak ezt a tendenciát látva a Nasdaq 100 esetében kimagaslónak tekinthető a vizsgálat kezdetén, valamint a vizsgált idő intervallum végén megvalósult árfolyam különbség. A kezdeti 2011.11.21-i időpontban 2.211,14 dollár volt egy darab ETF, amely a 2021.11.21-i időpontra elérte a 14.171,74 dolláros értéket, amely a 16. ábrán is látható. Ez a hatalmas növekedés alapvetően a technológiai vállalatok fejlődéséből adódik.



16. ábra: A Nasdaq 100 tőzsdei ETF változása az elmúlt 10 év távlatából

Forrás: Saját szerkesztés, a www.wsj.com (2022) adatai alapján

A UK 100 FTSE tőzsdei ETF esetében a 2011.11.21-2021.11.21 közötti intervallumban eltérő tendenciák figyelhetők meg, mint az említett három amerikai tőzsdei ETF esetében, ahogyan a 17. ábrán is látható.



17. ábra: A UK 100 FTSE tőzsdei ETF változása az elmúlt 10 év távlatából

Forrás: Saját szerkesztés, a www.wsj.com (2022) adatai alapján

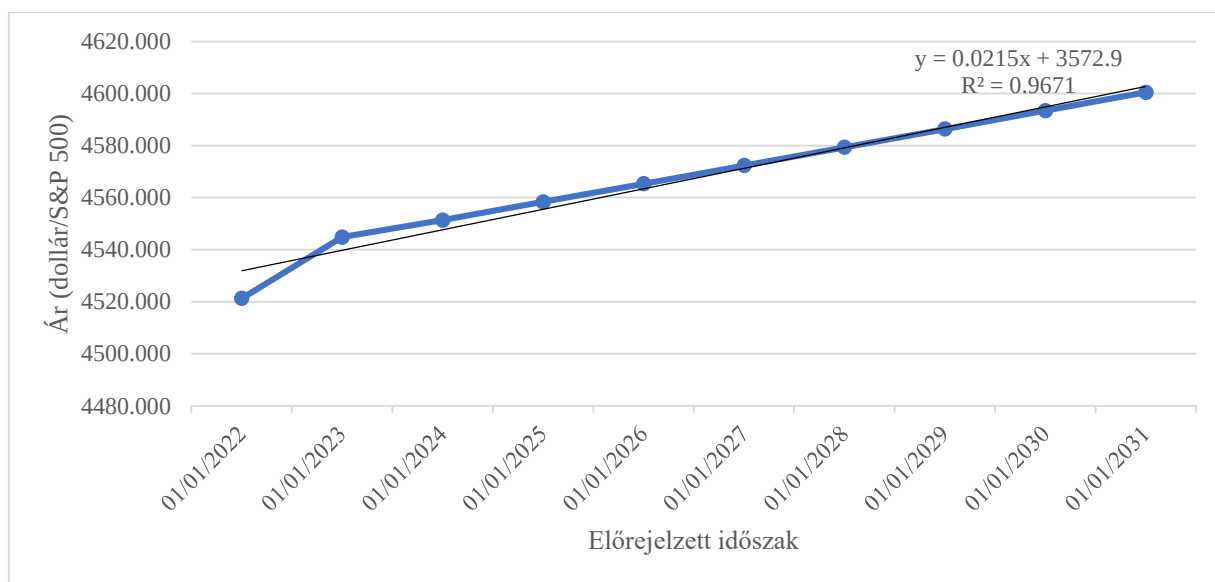
A UK 100 FTSE tőzsdei ETF egy viszonylag kisebb ingadozást produkált az elmúlt tíz évben. Az elemzés kezdeti időpontján 805,38 angol fontba került egy darab tőzsdei ETF, míg az elemzési intervallum végén 1.138,9 font volt, amely bár egy nem olyan mértékű növekedés, mint a Nasdaq esetén, viszont azok a személyek, akik az elmúlt tíz évben ezt a tőzsdei ETF-et választották befektetési célra, ők is jelentős nyereséggel gazdagodhattak. Fontos megemlíteni azt a tényt, miszerint a Covid-19 kezdetén jelentős csökkenés valósult meg, ez a mélypont 2020.03.23-án volt, ahol a tőzsdei ETF értéke 693 fontnak felelt meg.

Tudva azt, hogy a tőkepiacokon legtöbb esetben előre jelezhetetlen pontosan a részvények, ETF-ek mozgása, nehéz lehet egy jövőbeli képet alkotni arról, hogy miként fognak változni a piacok. A piaci mozgások miértjének megértéséhez fundamentális elemzést kell végezni, hogy pontosabb ok-okozati összefüggést kapjunk, viszont ezt előre jelezni majdnem, hogy lehetetlenség. Ennek ellenére az elmúlt éveket látva, az adatok segítségével az vizsgált ETF-ek tendenciája valamelyest kiszámítható, viszont ez csak iránymutató jellegű, abban az esetben, ha a piac zavartalanul működik, amely a tökéletes piac lenne, viszont ez hosszú távon nem valósul meg.

Az említett négy ETF adatai ismeretében a jövőbeli tendenciát előre jeleztem, a 2022-2031-es időintervallumra. Az elmúlt tíz évben 2011-2021-es időintervallumban, átlagosan az S&P 500 ETF 0,06%-os éves növekedést, a Nasdaq Composit ETF 0,08%-os, a Nasdaq 100 ETF

0,09%-os, illetve a UK 100 ETF 0,02%-os éves növekedést produkált. Ezeket az átlagos növekedéseket vettem alapul az előrejelzés során.

Az S&P 500 ETF trendjének előrejelzése a 18. ábrán látható, amely során 0,06%-os éves növekedést vettem alapul.

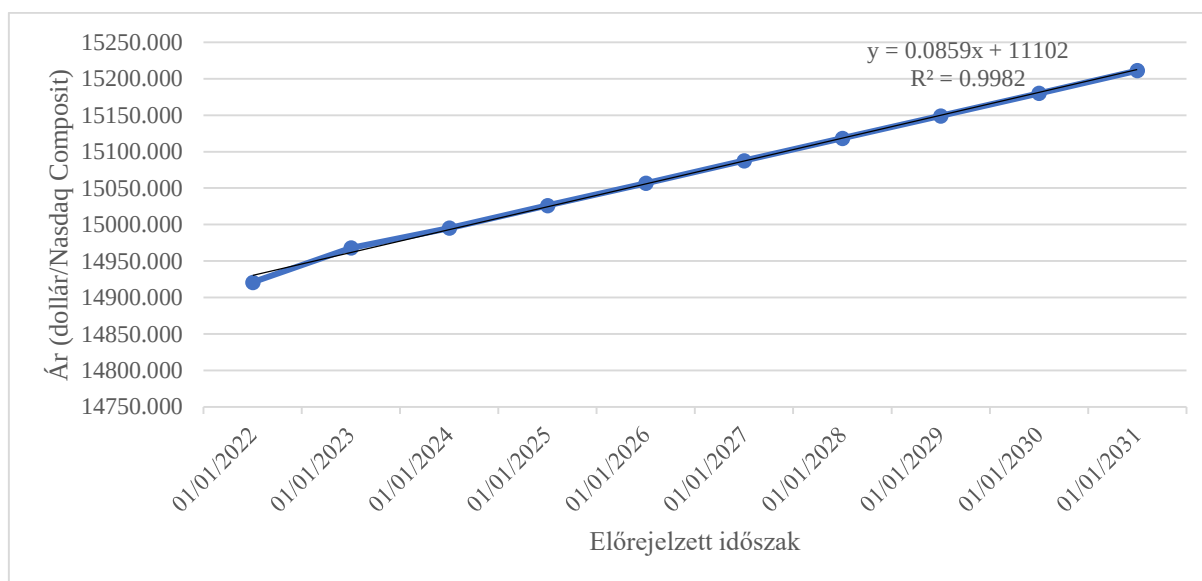


18. ábra: Az S&P 500 ETF trendjének előrejelzése 2022-2031-es időintervallumra

Forrás: Saját szerkesztés, a www.wsj.com (2022) adatai alapján

A 18. ábrán az látható, hogy a trend szerint alakuló piaci körülmények mellett átlagosan éves 0,19%-os növekedésre lehet számítani.

A 19. ábrán a Nasdaq Composit ETF trendjének előrejelzése látható 0,08%-os éves növekedés mellett.

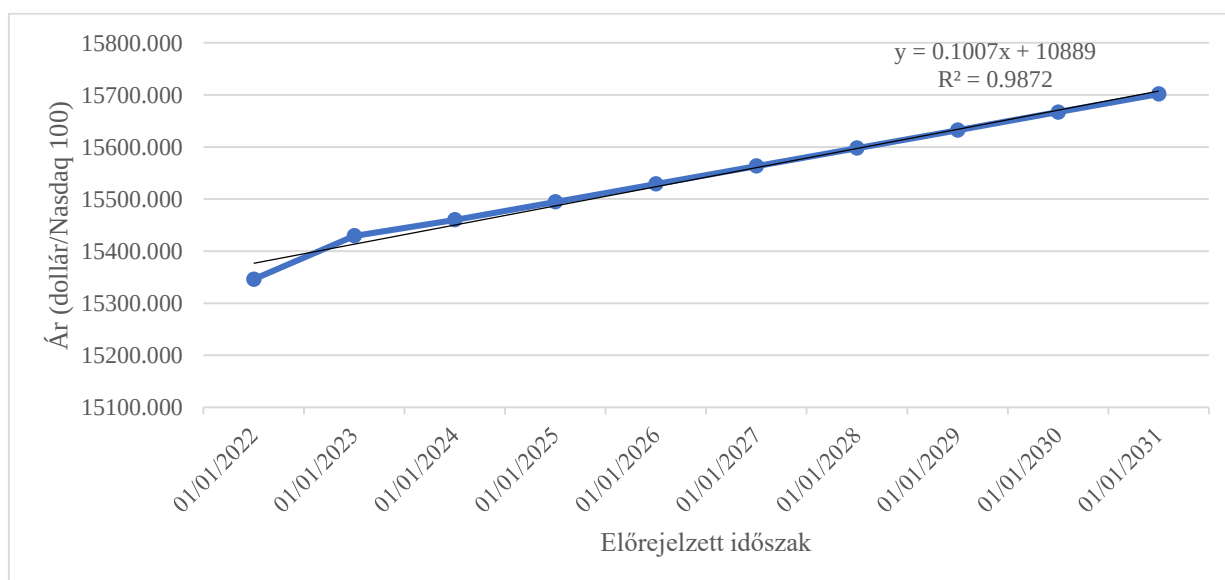


19. ábra: Az Nasdaq Composit ETF trendjének előrejelzése 2022-2031-es időintervallumra

Forrás: Saját szerkesztés, a www.wsj.com (2022) adatai alapján

A 19. ábrán az látható, hogy a trend szerint alakuló piac körülmények mellett átlagosan éves 0,21%-os növekedésre lehet számítani.

A 20. ábrán a Nasdaq 100 ETF trendjének előrejelzése látható 0,09%-os éves növekedés mellett.

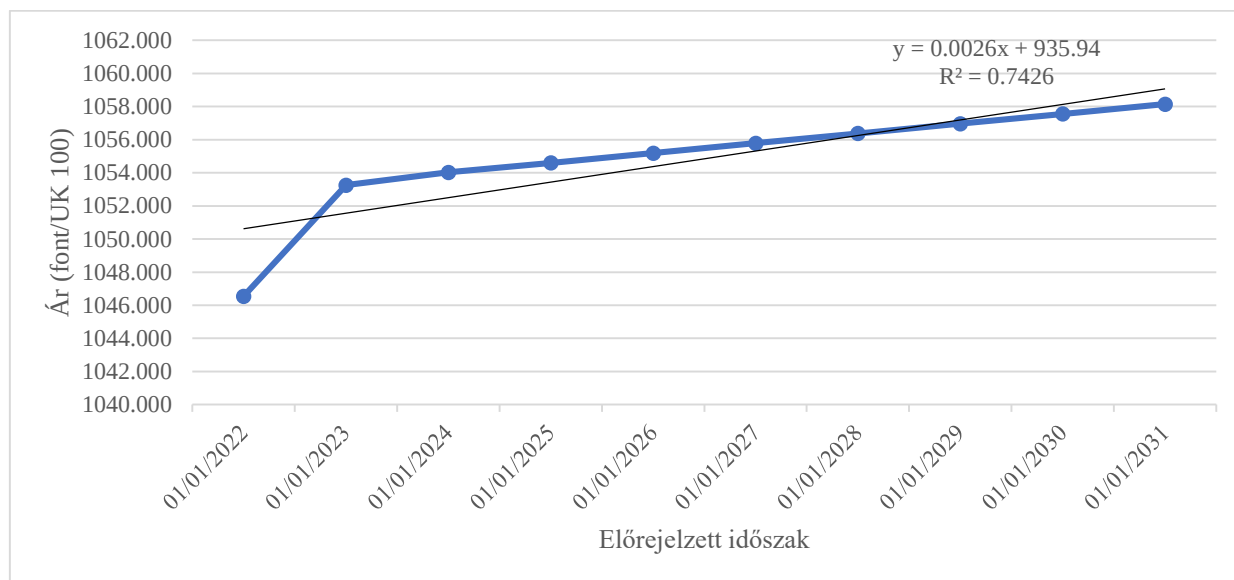


20. ábra: Az Nasdaq 100 ETF trendjének előrejelzése 2022-2031-es időintervallumra

Forrás: Saját szerkesztés, a www.wsj.com (2022) adatai alapján

A 20. ábrán az látható, hogy abban az esetben, ha az elmúlt évek adatai alapján képzett előrejelzés alapján alakul a piac, akkor átlagosan éves 0,26%-os növekedésre lehet számítani.

A 21. ábrán a UK 100 ETF trendjének előrejelzése látható 0,02%-os éves növekedés mellett.



21. ábra: Az UK 100 ETF trendjének előrejelzése 2022-2031-es időintervallumra

Forrás: Saját szerkesztés, a www.wsj.com (2022) adatai alapján

A 21. ábrán az látható, hogy az előre jelzett trend szerinti alakulás mellett, átlagosan éves 0,12%-os növekedésre lehet számítani.

Abban az esetben, ha a piac képes lenne a tökéletes működésre, valamint nem befolyásolnák különböző előre nem látható külső veszélyek, akkor az említett négy ETF közül a legkifizetődőbb a Nasdaq 100 ETF lenne, amennyiben a számított tendenciák relevánsak lennének. Annak tudatában, hogy a tökéletes piac nem képes hosszú távon, sőt rövid távon is hiányosan működhethet. Amennyiben a minél kisebb kockázatú befektetéseket preferáljuk, viszont jelentősebb profitra is szeretnénk szert tenni, akkor olyan portfóliót kell kialakítani, amely diverzifikáltan tartalmaz ingatlan, részvény, befektetési alapban vásárolt jegyet vagy akár állampapírt is egyaránt. Ezeket aránya annak függvényében változik, hogy a befektető milyen kockázatot képes bevállalni hosszútávon egy magasabb jövőbeli profit érdekében.

6.2. Hosszútávú befektetés államkötvények vásárlásával

Az államkötvények alapvetően azok az értékpapírok, amelyeket kockázatmentesnek tekintjük, illetve a hozamuk az ország kockázatával növekszik

Annak érdekében, hogy egy újabb befektetési alternatívát is vizsgáljak, amely biztonságosabbnak mondható, megvizsgáltam, hogy milyen mértékű hozamot lehet realizálni a román, illetve magyar államkötvények vásárlásával, egy tíz éves időintervallumban.

A Román Nemzeti Bank (BNR), 2022.04.05-i adatai alapján az egy évre lekötött államkötvény 4,47%-os hozamot, a három éves 5,64%-os hozamot, az öt éves 5,88%-os hozamot, míg a tíz éves állampapír 6,11%-os hozamot ígér éves szinten (bnr.ro, 2021).

A romániai állampapír, abban az esetben, ha tíz évre szeretnénk befektetni, a példa kedvéért 50.000 eurót (249.000 lejt, 4,98 RON/EUR árfolyamon), és ezt minden évben megújítjuk, úgy a tíz éves futamidő végén megközelítőleg 136.581 lejre (27.426 euróra) tehetünk szert az évi 4,47%-os kamatláb mellett. Abban az esetben, ha a hároméves lejáratú kötvénnyel szeretnénk tíz évre befektetni, háromszor a háromévest megújítva és az utolsó évben az egy éves állampapírt vásárolva, a jelenlegi kamatlábak mellett megközelítőleg 177.232 lejre (35.589 euróra) tehetünk szert. Az ötéves államkötvény két alkalommal vásárolva, egyszer a futamidő kezdetén és egyszer az ötödik évében, a tíz éves futamidő végén 191.899 lejre (38.534 euróra) tehetünk szert. Végül de nem utolsó sorban, abban az esetben, ha egy alkalommal veszünk egy tíz évre szóló állampapírt az említett összeggel, akkor a futamidő végén 201.570 lejre (40.476 euróra) tehetünk szert. Ezekből az adatokból látva a jövőbeli bizonytalanság miatt, a tíz éves lefolyású állampapír ígéri a legmagasabb hozamot a futamidő végén.

A magyar Államadósság Kezelő Központ ZRT. 2022.04.07-i adatai alapján az egy évre lekötött államkötvény 4,25%-os hozamot, a három éves 5,85%-os hozamot, az öt éves 6,60%-os hozamot ígér éves szinten (allampapir.hu, 2022).

A magyarországi állampapír, abban az esetben, ha tíz évre szeretnénk befektetni, a példa kedvéért 50.000 eurót (249.000 lejt, 4,98 RON/EUR árfolyamon), és ezt minden évben megújítjuk, úgy a tíz éves futamidő végén megközelítőleg 128.538 lejre (25.811 euróra) tehetünk szert az évi 4,25%-os kamatláb mellett. Abban az esetben, ha a hároméves lejáratú kötvénnyel szeretnénk tíz évre befektetni, háromszor a háromévest megújítva és az utolsó évben az egy éves állampapírt vásárolva, a jelenlegi kamatlábak mellett megközelítőleg 184.005 lejre (36.949 euróra) tehetünk szert. Az ötéves államkötvény két alkalommal vásárolva, egyszer a futamidő kezdetén és egyszer az ötödik évében, a tíz éves futamidő végén 222.815 lejre (44.563 euróra) tehetünk szert. Ezekből az adatokból látva a jövőbeli bizonytalanság miatt, az öt éves

lefolyású állampapír ígéri a legmagasabb hozamot a futamidő végén, abban az esetben, ha határidősen tudjuk vásárolni a második alkalommal az ötéves állampapírt.

Következtetésként elmondható, hogy bár a részvényekkel való kereskedés hosszútávon kockázatosabbnak bizonyul az előre nem látható gazdasági változások, politikai döntések és vállalati tevékenységek miatt, de amennyiben a piacot nem érinti jelentős hatás, úgy számottevő hozamot is realizálhatunk. Az államkötvények a jelenlegi gazdasági helyzetben viszonylag magas kamatlábbal vásárolhatóak meg, amely hosszú távon magas hozamod ígér, amellet, hogy a kockázata jóval kedvezőbb, mint a részvények kockázatának mértéke.

6.3. Hosszútávú bankbetétek igénybevételével realizálható nyereség

A tőzsdei termékek mellett, egy befektetési lehetőség lehet a különböző kereskedelmi bankok szolgáltatásainak igénybevétele. Ebből a szempontból kiemelném a tartós bankbetéteket, amelyeket napjainkban három standard változatban vehetünk igénybe lejáratuk szerint. Ezek lehetnek egy, kettő, valamint hároméves futamidejű. A dolgozatom kutatási szempontjából három romániai bank kínálatát vizsgáltam meg, ezek a TIB Bank, a CEC Bank, illetve a Banca Transilvania. Mindhárom bank esetében megvizsgáltam mind a három periódus kínálatát, abban az esetben, ha tíz évre szeretnénk befektetni. Ezt úgy valósítanám meg, hogy a tíz év leteltéig az különböző futamidejű betéteket újra és újra lekötném.

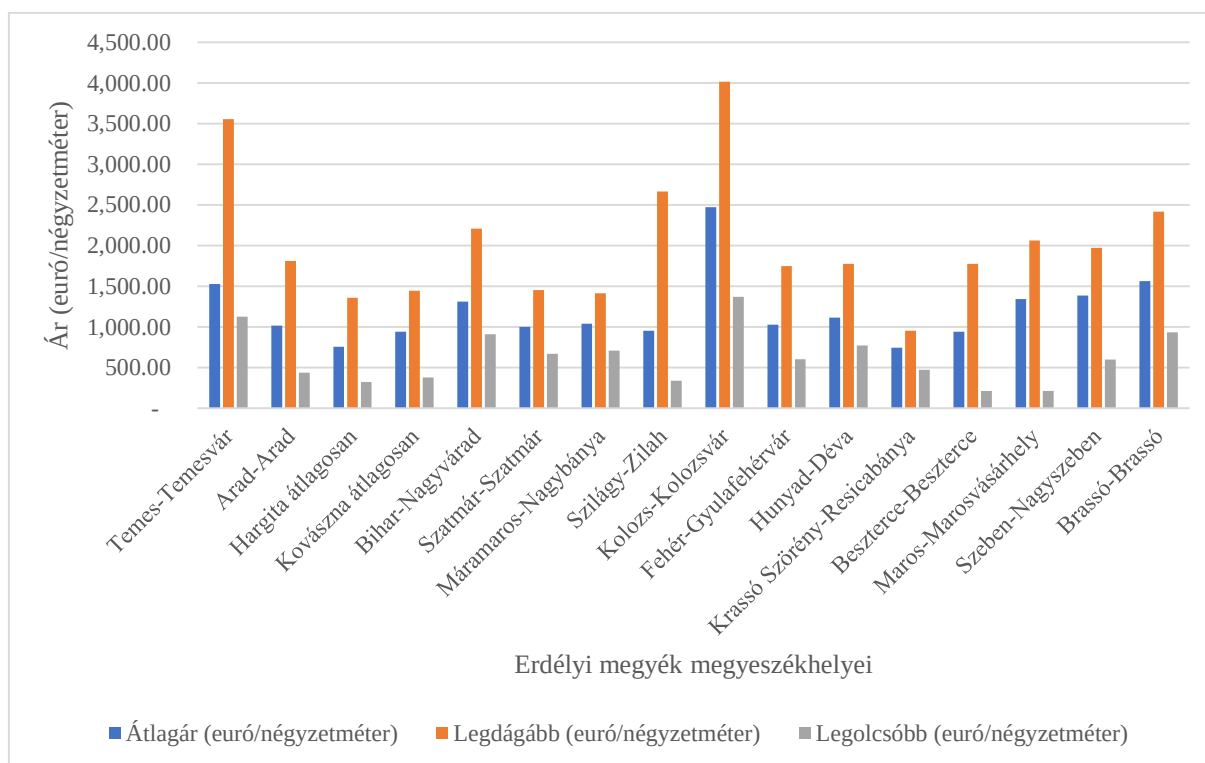
A példa kedvéért 50.000 eurónak megfelelő 249.000 lej (4,98 RON/EUR árfolyam mellett) vettem alapul a Román Nemzeti Bank weboldala (bnr.ro, 2022) 2022.04.08-as adatai alapján. Napjainkban körülbelül ekkora összeggel lehet átlagosan egy kétszobást vásárolni Hargita és Kovászna megyékben. A vizsgált bankok más-más kamatlábbal kínálják szolgáltatásaikat. A TIB bank esetén az éves betét 3,82%, a kétéves betét 4,28%, és a hároméves betét 4,72 % kamatot ígér a lejárat végén. A CEC bank esetén az éves betét 2,74%, a kétéves betét 2,93%, és a hároméves betét 3,06% kamatot ígér a lejárat végén. A Banca Transilvania esetén az éves betét 1,71%, a kétéves betét 1,89 %, és a hároméves betét 2,07% kamatot ígér évente. Ezeket az egyes futamidők lejártával megújítva, egy tíz éves időintervallumot véve, a TIB Bank egy éves betét esetén 113.251,00 lej, azaz 22.650,20 eurót kapunk, a kétéves betét esetén 129.443,75 lej, azaz 25.888,75 eurót, illetve a hároméves intervallumot három alkalommal igénybe véve és emellet egy-egy éves lekötéssel 142.625,97 lej, azaz 28.525,19 eurót kapunk a tizedik év végén. A CEC Bank egy éves betét esetén 77.283,39 lej, azaz 15.456,68 eurót kapunk, a kétéves betét esetén 83.206,48 lej, azaz 16.641,30 eurót, illetve a hároméves intervallumot három alkalommal igénybe véve és emellet egy egyéves lekötéssel 86.544,52 lej, azaz 17.308,90 eurót kapunk a tizedik év végén. A Banca Transilvania egy éves betét esetén

46.009,42 lej, azaz 9.201,88 eurót kapunk, a kétéves betét esetén 51.272,09 lejt, azaz 10.254,42 eurót, illetve a hároméves intervallumot három alkalommal igénybe véve és emellett egy egyéves lekötéssel 55.541,19 lejt, azaz 11.108,24 eurót kapunk a tizedik év végén.

Következtetésként megállapítható, hogy az egyes bankbetétekbe történő befektetés, az alacsonyabb mértékű kockázat miatt, alacsonyabb hozamot is ígér. A legmagasabb hozamot a vizsgált tíz éves időintervallum végén minden bizonnyal azzal a konstrukcióval érhető el, amelyben három alkalommal kötjük le megtakarításunkat három évre, illetve az utolsó évben is egy évre lekötjük az addig realizált hozammal együtt a kezdeti tőkénket. A számításokból az is kiderült, hogy a vizsgált három bank közül a TIB Bank kínálja a legmagasabb hozamot a tíz éves futamidő végén. Ebben az esetben a futamidő végén megközelítőleg 28.525 eurót kapunk vissza a befektetett megtakarításunk mellett.

6.4. Ingatlanbefektetés különböző erdélyi megyékben

A dolgozat készítése során tizenhat megyét vizsgáltam, amelyek alapvetően az erdélyi térséget teszik ki. A vizsgált megyék közé tartozik Arad, Beszterce-Naszód, Bihar, Brassó, Fehér, Hargita, Hunyad, Kolozs, Kovászna, Krassó-Szörény, Maros, Máramaros, Szatmár, Szeben, Szilágy és Temes megyék. Az elemzés során az imobiliare.ro (2021) romániai ingatlankereskedési portál adatai használtam fel, ahol alapvetően az említett megyék, megyeszékhelyeit vizsgáltam. A portál segítségével megközelítőleg 850 ingatlant néztem meg, amelyeket egy Excel táblába gyűjtöttem össze. Az ingatlanok esetében alapvetően vizsgáltam a megye, megyeszékhelyet, ingatlan típuság, viszont ebben az esetben kimondottan csak tömbház lakásokat vizsgáltam. Ezek mellett feltüntettem az tömbház lakás szobáinak számát, értékeltem egy és öt között az állapotát, vizsgáltam a bútorozottságát, a fekvését, azaz, hogy hányadik emeleten található az ingatlan, valamint az ingatlan építési évét. Mindezek mellett az említett megyék ingatlanai szempontjából az volt az elemzés fő célja, hogy egy képet kapjak arról, hozzávetőlegesen mennyibe kerül egy négyzetméter az egyes megyék megyeszékhelyén.



22. ábra: A vizsgált erdélyi megyék megyeszékhelyein található tömbház lakások árai
euró/négyzetméterben kifejezve

Forrás: Saját szerkesztés, az imobiliare.ro (2021) adatai alapján

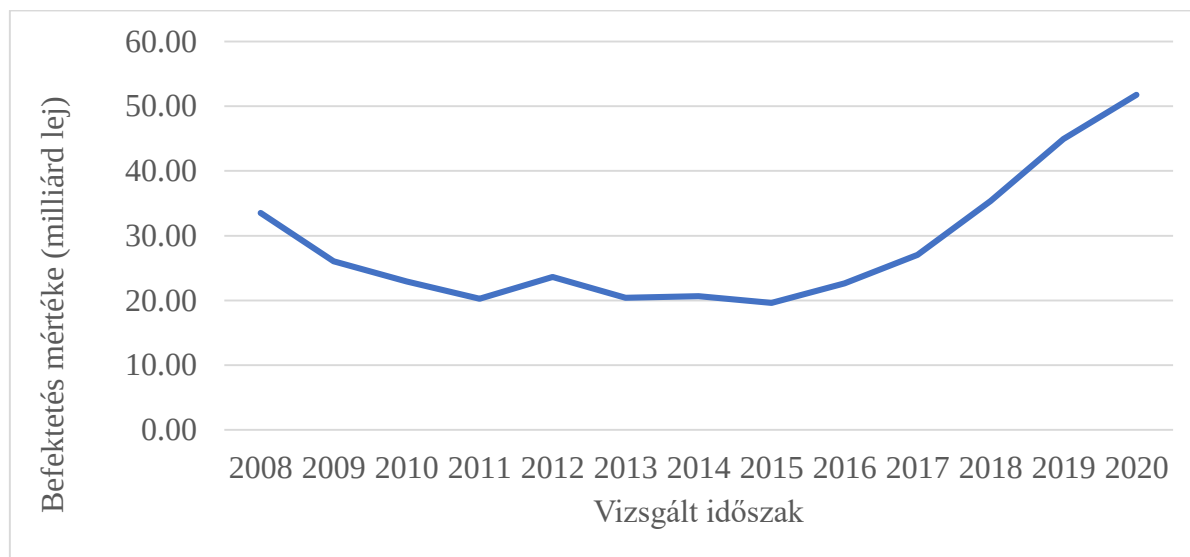
Az elemzésből kiderült, hogy Aradon átlagosan 1.017 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, ahogyan a 22. ábrán is látszik, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 437,5 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 1.810,34 euró/négyzetméter volt. Besztercen átlagosan 940,55 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 210,9 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 1.776,7 euró/négyzetméter volt. Bihar megyében, Nagyváradon átlagosan 1.311,39 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 907,9 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 2.209,3 euró/négyzetméter volt a 22. ábra alapján. Brassóban átlagosan 1.562,14 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 931,25 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 2.419,1 euró/négyzetméter volt. Gyulafehérváron, Fehér megyében átlagosan 1.029,26 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 600,96 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 1.750 euró/négyzetméter volt az imobiliare.ro (2021) adatai alapján. Hargita megye esetében nagyon kevés eladó ingatlant találtam, ebből kifolyólag több város adatait használtam fel. A megyében átlagosan 756,51 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 321,3

euró/négyzetméter, míg a legdrágább 1.360 euró/négyzetméter volt a 22. *ábra* alapján. Déván, Hunyad megyében átlagosan 1.114,46 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált tömbház lakások között a legolcsóbb 772,72 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 1.774,2 euró/négyzetméter volt. Kolozsváron Kolozs megyében átlagosan 2.473,46 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 1.370,67 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 4.014,08 euró/négyzetméter volt a 22. *ábra* alapján. Kovászna megyében hasonló problémába ütköztem, mint Hargita megye esetében, itt is nem hagyatkozhattam a megyeszékhely adataira, hanem az egyész megye eladó ingatlanai közül kellett keresgéljek. Kovászna megyében átlagosan 941,99 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 376,37 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 1.444,44 euró/négyzetméter volt az imobiliare.ro adatai alapján. Resicabányán, Krassó-Szörény megyében átlagosan 743,61 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 473,75 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 953,84 euró/négyzetméter volt. Marosvásárhelyen, Maros megyében átlagosan 1.341,23 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 210,86 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 2.062,5 euró/négyzetméter volt. Nagybányán, Máramaros megyében átlagosan 1.038,43 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 707,14 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 1.411,76 euró/négyzetméter volt a 22. *ábra* alapján. Szatmárnémetiben átlagosan 998,54 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 669,23 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 1.454,54 euró/négyzetméter volt. Nagyszebenben átlagosan 1.385,71 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 600 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 1.973,68 euró/négyzetméter volt az imobiliare.ro (2021) adatai alapján. Zilahon, Szilágy megyében átlagosan 952,37 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált tömbház lakások között a legolcsóbb 339,17 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 2.664,53 euró/négyzetméter volt a 22. *ábra* alapján. Végül de nem utolsó sorban Temesváron átlagosan 1.529,38 euró/négyzetméter áron lehet vásárolni ingatlant, viszont a vizsgált lakások között a legolcsóbb 1.126,44 euró/négyzetméter, míg a legdrágább 3.553,66 euró/négyzetméter volt (imobiliare.ro, 2021).

Az adatokból az látható, hogy jelenleg Kolozsváron, illetve Temesváron a legmagasabbak Erdély szerte a lakások árai. Az említett két megyében a legalacsonyabb euró/négyzetméter ár is meghaladja számos más erdélyi megye átlagát, ami alapvetően a fejlett IT-szektornak, a számos egyetemnek és fellendülő helyi gazdaságnak köszönhető. A Román Statisztikai Intézet

adatai azt mutatják, hogy 2020-ban Kolozsváron 271 darab, illetve Temesváron 238 darab oktatási intézményt tartottak számon. Az adatokból azt is megtudtam, hogy jelenleg legkedvezőbb áron Hargita megyében lehet tömbház lakást vásárolni erdélyi viszonylatban, viszont ebben a megyében a végzett elemzés nem annyira reprezentatív, mivel kevesebb adat képezi a kutatás eszközét (statistici.insse.ro, 2022).

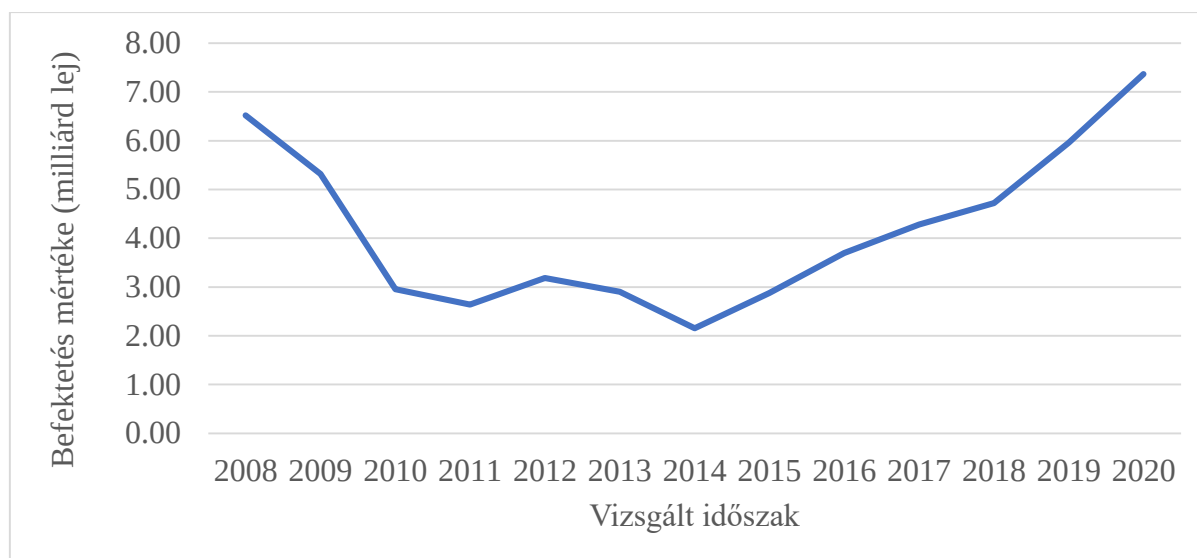
A Romániai Statisztikai Intézet adataiból kiderül, hogy a 2008, illetve 2020 közötti időintervallumban jelentős mértékű árnövekedés történt az építkezési munkálatok terén. A vizsgált időszak elején 2008-ban 33,53 milliárd lejt (6,73 milliárd euró 4,98 RON/EUR árfolyamon) költöttek lakóingatlanok építésére, amely 2020-ban már elérte az 51,77 milliárd lejes (10,40 milliárd euró) összeget, ahogyan a 23. ábrán is látható.



23. ábra: Romániai lakóingatlanok építkezéseinek befektetése milliárd lejben, a 2008-2020-as évek között

Forrás: Saját szerkesztés a Román Statisztikai Intézet (2021) adatai alapján

A lakóingatlanokon belül, a tömbházak az említett összegből 6,52 milliárd lej (1,41 milliárd euró) tett ki a vizsgált időszak elején 2008-ban, míg 2020-ban ebben az esetben nem történt olyan mértékű növekedés, az időszak végén 7,36 milliárd lej (1,48 milliárd euró) volt, ahogyan a 24. ábrán is látható.



24. ábra: Romániai tömbházak építkezéseinek befektetése milliárd lejben, a 2008-2020-as évek között

Forrás: Saját szerkesztés a Román Statisztikai Intézet (2021) adatai alapján

Mindkét ábrát megfigyelve elmondható, hogy a 2008-ban elinduló gazdasági válságnak kimondottan rossz hatásai voltak az ingatlanpiacon. A legmélyebb pontot a 2014-2015-ös években produkálták, amely annak tudható be, hogy néhány év elteltével fejtette ki a gazdasági válság kedvezőtlen hatásait. Emellett viszont az is elmondható, hogy a 2015-ös évtől jelentős fellendülés történt, amely napjainkban is tart, illetve a 2020-ban elterjedt Covid-19 járvány sem hatott nagyobb mértékben az ingatlanpiacon. Ezzel ellentétben, a 2021-es évben jelentős mértékű építőanyag drágulás történt, amely maga után vont az ingatlanárak jelentős mértékű növekedését is.

6.4.1. *Ingatlanba való befektetés konkrét példán keresztül*

A szakdolgozat relevanciájának céljából szeretném szemléltetni egy aktuális példán keresztül az ingatlan befektetést Székelyudvarhelyen, amely tárgya egy kétszobás tömbházlakás. A lakás kimondottan arra a célra lett vásárolva, hogy hosszú távon bérbe adva a

tulajdonosa jövedelmet realizálhasson, amellet, hogy az ingatlan a tulajdonát képezi, illetve annak tudatában, hogy az ingatlanok árai az idő függvényében növekvő tendenciát mutatnak.

Az ingatlan, amelyet az esettanulmány során vizsgálók egy nyolcadik emeleti, 49 négyzetméteres, kétszobás lakás, amely elég elhanyagolt állapotban váltott tulajdonost. Az *1. melléklet*, illetve a *2. melléklet* is kellőképpen szemlélteti, az ingatlan állapotát a vásárlás pillanatában. A lakás vételára 50.000 euró, azaz 249.000 lej volt 4,98 RON/EUR árfolyam mellett, amelyből az következik, hogy megközelítőleg 1.020 euró/négyzetméter (5.079 lej/négyzetméter) áron lehet hozzájutni jelenleg egy viszonylag rossz állapotú lakóingatlanhoz. A lakás, amelyről a továbbiakban szó lesz, egy rendezett környéken található, ahol számos ételmisszer-, ruhaboltok, játszótér, park, iskolák találhatóak. A lakás a városközponttól 500 méterre található, ezáltal amellet, hogy könnyen megközelíthető, szinte minden, a város szempontjából fontos helyszín, gyalogló távolságon belül található.

Az ingatlan vásárlását követően készítettem egy látványtervet, annak érdekében, hogy egy képet kapjunk arról, milyen jövőbeli kinézet mellett lehetne viszonylag magas áron bérbe bocsájtani a székyudvarhelyi ingatlanpiacon. Az általam készített látványtervről készült fotók az *3. melléklettől*, a *9. mellékletig* láthatóak. Az ingatlan felújítási folyamatát dokumentáltam, annak érdekében, hogy a folyamatról, illetve a végeredményről egy képet kapjunk.

A vásárolt ingatlan felújítása körülbelül 3.200 euróba (megközelítőleg 15.936 lej) került, amely tartalmazza a szükséges szalagparkettát, csempét, a csempézéshez szükséges kellékeket, lámpatesteket, ajtókat és ezek szerelésének munkadíját. Ezek mellett az ingatlan tulajdonosi átírása 753 euróba (3.750 lejbe) került, kisebb szekrények vételára 602 euró (3.000 lej). Ezeket összesítve az ingatlan vételárával együtt összesen megközelítőleg 54.555 euró (271.686 lej). Ez az az összeg, amennyi szükséges volt ahhoz, hogy berendezett és elfogadhatóan felújított szintre kerüljön az említett ingatlan, ahogyan a *10. melléklettől*, a *15. mellékletig* tartó képeken látható.

A tulajdonos bútorozott állapotban szeretné bérbe adni az ingatlant olyan személyeknek, családoknak, akik rendelkeznek néhány berendezési tárggyal, viszont az alap bútorzatot nem szeretnék költöztetni. A lakásban néhány alapfelszerelés megtalálható, a fürdőszobában kagyló, fürdőszoba bútor, illetve mosógép található. A konyhában hűtőszekrény, kagyló és egy kisebb asztal, székekkel és konyhabútor található.

A példa kedvéért annak lehetőségével is számolok az esettanulmány során, hogy melyik típusú bérbeadás lehet a kifizetődőbb a tulajdonos számára, a hosszú távú bérbeadás vagy esetleg az Airbnb típusú, leginkább turisztikai jellegű bérbeadás.

Első lehetséges szcenárióként azt vizsgálom, hogy milyen lehetséges hozamot lehet a hosszútávú bérbeadás során realizálni. A jelenlegi bérbeadási árak tekintetében egy ilyen

felszereltségi szintű, felújított kétszobás lakást Székelyudvarhelyen körülbelül 170-200 euró (847-996 lej) közötti áron lehet havonta bérbe bocsájtani. Abban az esetben, ha a tömbház lakást az első évben havi 200 euróért adjuk bérbe, valamint az ezt követő években, minden évben 3%-ot emelünk a bérleti díjon, akkor az első évben 11.952 lej (2.400 euró) bevételt realizálhatunk, míg az ötödik évben 13.452 lej (2.701 euró) bevételünk lehet az ingatlan bérbeadásából. Abban az esetben, ha számolunk az egyes költség tényezőkkel, ebben az esetben az adó és illetékekkel, valamint az amortizációval, amely nem is feltétlenül költségként jelenik meg az esetünkben, akkor a cashflow eredménye az első évben 5.393 lej (1.083 euró) és az ötödik évben 6.793 lej (1.364 euró) lesz, amely az éves nyereséget jelenti a hosszútávú bérbeadásból az említett körülmények között. Az eredmény, illetve az amortizáció összegéből kapott nettó cashflow így az első évben 10.752 lej (2.159 euró), az ötödik évben 12.152 lej (2.440 euró) lesz. Amennyiben 8,5%-os elvárt hozammal számoltam, amely abból adódik, hogy a romániai Újház program idegen tőke költsége (az r_D), 3,5%, illetve Aswath Damodaran szerint a piaci kockázati prémium 6,42% Romániában. A feltörekvő piacok ingatlanpiaci ágazat bétája 0,96 (Ex verbum: Bíró Bíborka Eszter, 2022). A Román Nemzeti Bank adatai alapján jelenleg a kockázatmentes hozam az egy éves állampapír kamata 6,7%. Ebből adódóan az r_E , a saját tőke hozama $6,70 + 0,96 * 6,42 = 12,86\%$, amelyet a CAPM szerint, a 25. ábra alapján számoltam ki.

$$r_E = r_f + \beta * (r_m - r_f)$$

25. ábra: A saját tőke hozamának számítási alapösszefüggése

Forrás: Saját szerkesztés a André F.P. (2004) alapján

A WACC képletét alkalmazva, amely a 26. ábrán látható, amennyiben az ingatlan vásárlást idegen tőke igénybevételelével valósítsuk meg. Az említett 50.000 eurónak az 50%-a saját tőkéből és 50%-a idegen tőkéből (Újház program nevű hitelből) tevődne össze, így a WACC képletéből az r_A az az a súlyozott átlagos tőkeköltség, $r_A = 50\% * 3,5\% + 50\% * 12,86\% = 8,18\%$.

$$r_A = \frac{D}{D+E} \cdot r_D + \frac{E}{D+E} \cdot r_E = \frac{D}{V} \cdot r_D + \frac{E}{V} \cdot r_E$$

26. ábra: A súlyozott átlagos tőkeköltség számításának képlete

Forrás: Saját szerkesztés a Gyenge B. és mtsai. (2016) alapján

Az említett számítások alapján megkaptam a súlyozott átlagos tőkeköltséget, amely 8,18%, ebből adódóan a további számítások során 8,5%-os elvárt hozamot veszek alapul.

Ezek alapján az első év nettó cashflow jelenértéke 9.910 lej (1.990 euró), míg az ötödik évben 249.309 lej (50.062 euró) lesz, abban az esetben, ha az ingatlan maradványértéke az ötödik évben 356.603 lej, azaz 71.607 euró lesz. Az említett számok ismeretében a nettó jelenérték -40.189 lej (-8.070 euró) lesz, amely arra enged következtetni, hogy a befektetés megvalósítása kedvezőtlen, sőt nem ajánlott megvalósítani.

A második scenárió, amikor az említett ingatlan berendezésre kerül olyan mértékig, hogy turisztikai tevékenységet lehessen folytatni. Szükségszerű ezesetben az ingatlan bebútorozása, illetve egyes elektronikai cikkek megvásárlása, mint például televízió, kávéfőző, mikrohullámú sütő, indukciós főző lap és egyéb szükséges elektronikai berendezések. A szükséges bútorok, illetve elektronikai eszközök megvásárlására 20.000 lejt, azaz 4.016 eurót vettem alapul. A számítás során 250 lejt (megközelítőleg 50 eurót) határoztam meg, amely ellenében bérbe lehet bocsájtani egy éjszakára a lakást, így abban az esetben, ha például négy személy érkezik, akkor személyenként 62,5 lejt (12,5 eurót) kell fizessenek, amely más szállásadó egységekhez képest jelentősen kedvezőbb árat jelent. A pénzügyi számítás tekintetében az éves kapacitáskihasználtság az első évben eléri a 22%-ot, második évben a 27%-ot, harmadik évben a 32%-ot, negyedik évben a 36%-ot és az ötödik évben a 39%-ot, majd a rákövetkezendő években az ötödik évi kapacitáskihasználtság valósulna meg egyfajta annuitásként. Az ilyen típusú turisztikai tevékenység esetében a bevételek mellett számos költségtényező is megjelenik, mint például kisebb fogyóanyagok (kis szappan, tisztasági papír, illetve egy kis figyelmesség az érkező vendégeknek), a rezsi költség, internet-televízió, könyvelő költsége, adók és illetékek, valamint karbantartási és más előre nem látható kisebb költségtényezők. Az *16. mellékleten* látható, hogy az említett kapacitáskihasználtsági szintek, illetve a 250 lej/vendégéjszaka mellett az első évben megközelítőleg 20.100 lej (4.036 euró) árbevételt lehetne megvalósítani, illetve ehhez 20.565 lej (4.129 euró) költség társulna, amely esetén negatív eredmény valósul meg. Ezek az értékek az ötödik évre kisebb emelkedésen mennek keresztül. Az ötödik évben az éves árbevétel 35.600 lej (7.149 euró) lenne a 39%-os kapacitáskihasználtság mellett. Ebben az évben a költségek megközelítőleg 22.265 lejre (4.471 euróra) emelkedik, amely hozzávetőlegesen 13.335 lej, azaz 2.678 eurónak megfelelő éves eredményt jelent. Abban az esetben, ha leszámoljuk az amortizáció értékét az első évben, akkor a nettó cashflow 6.500 lejre (1.305 euróra) tehető, amelynek jelenértéke 5.991 lejnek, azaz 1.203 eurónak felel meg. Amennyiben az *17. melléklet* alapján a harmadik, negyedik és ötödik évben osztalékot vonunk ki a tevékenységet folytató vállalatból, illetve az ötödik évben

eszközölünk egy kisebb felújítást, fejlesztést, amely 6.000 lejbe (1.205 euróba) kerül, akkor az ötödik évben a nettó cashflow megközelítőleg 8.250 lej (1.657 euró) lesz. Ebben az esetben, ha a számolt maradványérték 323.759 lejre (65.012 euróra) tehető, akkor a jelenérték ebben az évben megközelítőleg 223.564 lej, azaz 44.592 euró lesz. Az említett számítások, illetve egy 8,5%-os elvárt hozam mellett, a számolt nettó jelenérték -33.664 lejre (-6.760 euróra) tehető. Ez arra enged következtetni, hogy ez a beruházás sem kifizetődő a jelenlegi gazdasági körülmények között.

A két scenárió számításai tekintve egyik sem kifizetődő a jelenlegi gazdasági körülmények között, amely az ország bizonytalan állapotából, az ukrán-orosz konfliktusból, illetve a Covid-19 világjárványból fentmaradt hatásokból adódik.

A példa kedvéért tegyük fel, hogy a gazdaság a közeljövőben helyre áll, az ország gazdasági, politikai helyzete stabilizálódik, csökken az állampapírok által biztosított hozam. Tegyük fel, hogy a 25. ábra, illetve a 26. ábra számításai alapján az átlagos tőkeköltség alacsonyabb, így egy elvárt 5%-os hozammal tudunk számolni.

Ebben az esetben is a beruházás, illetve az egyes bérbeadási díjak azonosképp alakulnak, akárcsak az első és második scenárió esetében, a bevételek, költségek, illetve az egyes scenáriókban kiszámított eredmények, nettó pénzáramok azonosak lesznek. Az első scenárióban (hosszú távú bérbeadás 8,5%-os elvárt hozam mellett) számított a harmadik scenárió (hosszú távú bérbeadás 5%-os elvárt hozam mellett) számításaival, illetve a második scenárió (rövid távú, Airbnb típusú bérbeadás 8,5%-os elvárt hozam mellett) a negyedik scenárióval (Airbnb típusú bérbeadás 5%-os elvárt hozam mellett) lesz azonos.

Az első szembevetendő változás, a harmadik scenárióban az elsőhöz képest, hogy az 5. évben kapott jelenérték jelentősen magasabb az 5%-os elvárt hozam mellett, ebben az esetben 291.000 lej (58.546 euró) lenne, a nettó jelenérték 5.142 lej (1.032 euró) lenne, amely arra enged következtetni, hogy kifizetődő lehet a beruházás megvalósítása, illetve a beruházás megtérülése a 22. évre várható a hosszú távú bérbeadás és az 5%-os elvárt hozam mellett, ahogyan az 18. mellékleten is látható.

A negyedik scenárióban, azaz abban az esetben, amikor 5%-os elvárt hozam mellett rövid távon szeretnénk bérbe adni a birtokolt lakást, az 5. évben a számított jelenérték 261.924 lej (52.595 euró, 4,98 lej/euró árfolyam mellett). Ebben az esetben a nettó jelenérték 7.536 lej (1.513 euró) lenne, valamint a beruházás megtérülése ugyancsak a 22. évre várhatóan valósulna meg, ahogyan az 19. mellékleten is látható. Ebben az esetben is kedvező lehet a beruházás megvalósítása, hiszen a projekt pozitív nettó jelenértéket ad, viszont számolni kell a hosszú távú megtérülési idővel. A megtérülési idő mondhatni figyelmen kívül hagyható, hiszen az

említett ingatlan a saját tulajdonunk tárgyát képezi, illetve a számítások alapján a bérletidíjból képesek vagyunk az igénybe vett hitel törlesztésére.

Az említett négy scenárió számításai alapján elmondható, hogy a jelenlegi gazdasági, politikai helyzetben nem kifizetődő hitel igénybevétele, sem az első, sem a második scenárió megvalósítása. Ezzel szemben amennyiben kívárujuk a gazdasági stabilitás létrejöttét, úgy érdemes lehet mindkét tevékenység végzéséhez vételezni az adott ingatlant, különösképpen a negyedik scenárió a legoptimálisabb választás, amely tekintetében egy 5%-os elvart hozam mellett, hozzávetőlegesen 7.536 lej (1.513 euró) értékű nettó jelenértékre tehetünk szert.

KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK

Végkövetkeztetésként elmondható, hogy az ingatlanokkal kapcsolatos befektetések hosszútávon kifizetődőnek bizonyulnak, a tartós értéknövekedés és az alacsonyabb kockázat miatt. A kutatás készítése során számos tényező reflektált arra a tényállásra, miszerint a kisebb méretű tömbház lakások a legkifizetődőbbek a befektető számára, abban az esetben, ha kimondottan lakóingatlanokat szeretne a portfóliójában tartani. A kisebb méretű lakóingatlanok, garzonlakások, kétszobás tömbház lakások legtöbb esetben kedvezőbb áron megvásárolhatóak, mint nagyobb lakóingatlanok, esetleg házak, amelyeket nehezen lehet bérbe bocsájtani a magas bérletidíj miatt. A kiadásra vásárolt ingatlant célszerű felújítani olyan állapotra, amely úgy mond kiadhatóvá teszi azt a piaci áron. Pozitívumként szolgál az említett kisebb lakások mellett, hogy a lakosság túlnyomó része, akik bérlakásokat keresnek lakhatási céllal, hosszú távon is megengedhetik maguknak az olyan albérlet fizetését, amely a közép szintű jövedelem mellett is fenntartható. Ezek mellett a kutatás során arra is választ kaptam, hogy kimondottan hitelből vásárolni egy lakóingatlant bérbeadás céljából, nem egy kifizetődő döntés lehet, hiszen a bérlő által fizetett havi összeg nem fedezi a hitel törlesztőrészletét, illetve kockázatot jelenthet számunkra egy olyan szituáció, amikor az ingatlan üresen áll, ezekben a hónapokban a tulajdonos kell a hitel törlesztőrészletét fizesse. Emellett, ha mégis azon gondolkodunk, hogy hitel segítségével vennénk meg az adott ingatlant, amely a portfóliónk tárgyát képezi, úgy maximálisan az ingatlan vételárának 50%-át finanszírozzuk hitel segítségével, hiszen ebben az esetben a törlesztőrészlet jóval kevesebb lesz, egy átlagos kétszobás csíkszeredai lakás esetén a havi bérleti díjból képesek lehetünk törleszteni az igénybe vett hitel törlesztőrészletét.

A lakóingatlanok mellett számos kereskedelmi felület megvásárlása is potenciális jövedelmet biztosíthat hosszú távon, amennyiben ezeket bérbe tudjuk adni. Ezesetben fontos lehet olyan bérlő találása, aki olyan kereskedelmi tevékenységet folytat, amely hosszú távon fenntartható, ezáltal csökkenhet az üresen állás kockázata. Ilyen tevékenységek lehetnének például gyógyszertárak, bankok, hitelszövetkezetek, valamint olyan kereskedelmi vállalatok, amelyeknek jelentős mértékű ügyfélbázisa, illetve forgalma van.

A bérbeadás mellett egy alternatíva lehet az ingatlankereskedés területén a rövid távú adásvétel abban az esetben, ha kedvező áron jutunk lakóingatlanokhoz, amelyek felújításra szorulnak. Ezeket felújítás során jelentősen magasabb áron lehet értékesíteni, főleg a jelenlegi gazdasági helyzetben, amikor az ingatlanok iránti kereslet és ezek árai folyamatosan emelkednek.

A kutatás során nem csak az ingatlanokkal való kereskedést vizsgáltam, hanem egyes bankbetétek és értékpapírokkal való kereskedést, mint alternatív befektetési lehetőséget. A bankbetétek esetében viszonylag kis kamatláb mellett is szert tehetünk jelentősebb hozamra egy tíz éves futamidő alatt, viszont az értékpapírokkal történő kereskedés jelentősen magasabb hozamot ígér abban az esetben, ha hajlandóak vagyunk a magasabb kockázatvállalásra. Az értékpapír piacon, kimondottan a részvények esetében jelentős mértékű kockázattal számolhatunk az előre nem látható hatások miatt, de egy optimálisnak mondható piaci környezetben kifizetődő lehet, viszont ez sok esetben nem valósul meg hosszú távon, ezért a magas kockázati faktorról is számolni kell. Az államkötvények esetében, ha egy tíz éves időintervallumra szeretnénk lekötni a megtakarításunk akkor optimálisabb döntés lehet, mint a részvényekkel való kereskedés, ha a kockázat minimalizálására törekszünk. A kutatás során vizsgált magyar, illetve román állampapírok több mint 6%-os éves kamatot biztosítanak egy tíz éves futamidő esetén, emellett ez a konstrukció jóval biztonságosabb, mint a részvényportfólió.

Az értékpapírok mellett, az ingatlanokkal való kereskedés, bérbeadás is optimális döntés lehet annak tudatában, hogy a havi bérleti díjak mellett az ingatlanok árai hosszú távon növekvő tendenciát mutatnak, a növekvő kereslet, viszonylag stagnáló kínálat és az építésben használt nyersanyagok áremelkedésének köszönhetően.

Az esettanulmány készítése során az derült ki, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben nem kifizetődő befektetés a lakásvásárlás idegen tőke igénybevétele Székelyudvarhelyen, hiszen a tőke átlagos költsége jelentősen magas napjainkban, amelynek következtében jelentősebb mértékű elvárt hozammal kell számolnunk a jövedelmezőség érdekében, illetve ebben az esetben a megtérülés sem valósul meg belátható időn belül. Ezek mellett vizsgáltam annak lehetőségét, hogy egy optimálisabb gazdasági környezetben, egy 5%-os elvárt hozam mellett melyik befektetési konstrukció kifizetődőbb. Arra a megállapításra jutottam, hogy az optimálisabb döntés az Airbnb típusú bérbeadásra vásárolt és kialakított lakás-projekt véghezvitele, hiszen magasabb nettó jelenértéket biztosít, mint a hosszú távú bérbeadás esetén.

Véleményem szerint a befektetések terén az lehet egy optimális portfólió összeállítása, amely tartalmaz kockázatosabb és kevésbé kockázatos értékpapírokat, emellett egy olyan ingatlant is, amely kisebb méretű és szinte bárkinek, bármikor bérbe bocsájtható. Ezek tudatában a kockázat is mérsékelhető, viszont mégis jelentős mértékű hozamot realizálhatunk, abban az esetben, ha hosszú távon gondolkodunk. Tudva azt, hogy az ingatlanpiac nem túl likvid, minden bizonnyal kedvezőbb olyan portfólió kialakítása, amelyben gyorsan pénzzé tehető értékpapírok is szerepelnek, abban az esetben, ha tőkét kell felszabadítanunk egy váratlan helyzet megoldása érdekében.

KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

Ezúttal köszönöm dr. Bíró Bőborka Eszter egyetemi adjunktusnak, és dr. Bareith Tibornak, akik a dolgozatomat irányították, kutatásomat segítették, valamint hasznos tanácsokkal láttak el a munkám során. A segítségük nélkül nem valósulhatott volna meg a dolgozatomban ebben a formában.

Továbbá köszönöm a családom, szeretteim, illetve a barátaim támogatását, akik mindvégig mellettem voltak a kutatás, illetve dolgozat elkészítése során.

FELHASZNÁLT IRODALOM

1. André, F. P. (2004): *The Capital Asset Pricing Model*, In: *The Journal of Economic Perspectives* Vol. 18, No. 3 (Summer, 2004), American Economic Association, pp. 3-24
2. Balog, G., Györdi, Zs., Fazekas, M. (1997): *A Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis*, In: *M&M* 1997/4, Budapest, pp. 4-10 Forrás: <https://journals.lib.pte.hu/index.php/mm/article/view/2103/1923>
3. Banai, Á., Vágó, N., Winkler, S. (2017): *Az MNB lakásárindex módszertana*. In: *MNB-tanulmányok* 127., Budapest, p. 54
4. Baricz, N., (2018): *Az ingatlan befektetés, mint kockázatos jövedelemkiegészítés*, Budapest, pp. 15-18
5. Becski-Nagy, P., Fazekas, B. (2015): *Befektetés vagy tanulópénz*. In: *Pénzügyi Szemle* 2/2015 évfolyam, pp. 243-251 Forrás: https://dea.lib.unideb.hu/dea/bitstream/handle/2437/238953/FILE_UP_0_becsky_nagy_2015_2_m.pdf?sequence=1
6. Benjamin, G. (2011): *Az intelligens befektető*. T.bálint Könyvkiadó, Törökbálint, p. 517
7. Békés, G., Horváth, Á., Sági, Z. 2016: *Lakóingatlanárak és települési különbségek*. In: *Közgazdasági szemle* LXIII évfolyam, Debrecen, pp. 1289-1223
8. Bodie, Z., Kane, A., Marcus, A. (2005): *Befektetések*. Aula Kiadó, Budapest, p. 1144
9. Borszéki, É., Végh. K. (2011): *A pénzügyi-gazdasági válság hatása az ingatlan befektetési alapokra*. In: *Gazdaság & Társadalom*, Soproni Tudós Társaság, Sopron, pp. 85-102
10. Csipkés, M. (2021): *A használt lakások áralakulása Magyarországon*. In: *Jelenkori társadalmi és gazdasági folyamatok* XVI. évfolyam, pp. 105-120
11. David, G., Christopher, J. M. (1994): *Equity and time to sale in the real estate market*, Cambridge, p. 32 Forrás: https://www.nber.org/system/files/working_papers/w4861/w4861.pdf
12. Direcția Generală de Asistență pentru Contribuabili (2022): *Ghidul fiscal al contribuabililor persoane fizice care realizează venituri din închirierea și subînchirierea bunurilor mobile și imobile și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală*. Bukarest, p. 20
13. Dudás, G., Boros, L., Vida, Gy. (2020): *Az Airbnb szállásait meghatározó tényezők a Balaton turisztikai régióban*. Szegedi Tudományegyetem Gazdaságtudományi Kar, Szeged, pp. 320-329

14. Erdélyi, D., Horváth, Á. (2007): *A lakóingatlan-árak emelkedéséről*. In: *Külgazdaság, LI. évfolyam.*, pp. 19-38
15. Európa Befektetési Alapkezelő Zrt., (2009): *Tájékoztató és Alapkezelési Szabályzat Európa Ingatlanbefektetési Alapra vonatkozóan*. Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete, Budapest, p. 95
16. European Commission, (2017): *Lakáspiaci fejlemények*. In: *Európai Szemeszter – Tematikus Tájékoztató*, p 16.
17. EUROSTAT (2021): *House prices up by 4.9% in the euro area*. p. 3
18. EUROSTAT (2021): *House prices up by 6.8% in the euro area*. p. 3
19. EUROSTAT (2022): *Rents up by 16% house prices by 42% since 2010* Forrás: <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/DDN-20220408-1>
20. Fellner, Z., Szabó, E., Bereczki, Á., Hajnal, G., Winkler, S, (2020): *Lakáspiaci jelentés*. Magyar Nemzeti Bank, Budapest, p. 38
21. George, H. R. (2007): *Trump ingatlanstratégiái, milliárdos leckék kisbefektetőknek*. Royalwell Kiadó, Debrecen, p. 226
22. GKI. Gazdaságkutató Zrt. (2019): *A derűlátás prolongálva*. In: *A GKI 2019. Júliusi ingatlanpiaci felmérések eredményei*, p 2.
23. GKI. Gazdaságkutató Zrt. (2019): *Az ingatlanpiaci aranykor egyhamar nem ér véget*. In: *A GKI 2019. Áprilisi felmérések eredményei*, p 2.
24. Grant, I. T. (2002): *Bussiness geography and new real estate market analysis*, Oxford University Press, New York, pp. 19-27 Forrás: https://books.google.ro/books?hl=hu&lr=&id=tT7nCwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR9&dq=real+estate+market&ots=MCzgOY8rnA&sig=H9_CJ9qaUbjUj_usu0GjRhNefuc&redir_esc=y#v=onepage&q=real%20estate%20market&f=false
25. Gyenge, B., Kozma, T., Tóth, R. (2016): *Folyamatmenedzsment kihívásai – Versenyképességi tényezők a 21. században*. PerfActa Kft., Gödöllő, pp. 141-161.
26. Harnos, L. (2017): *Befektetési célú ingatlanok értékelése magyar és nemzetközi számviteli környezetben*. In: *Prosperitas Vol. IV 2017/1.*, Budapesti Gazdasági Főiskola, Budapest, pp. 129-144 Forrás: <http://publikaciotar.repozitorium.uni-bge.hu/1087/>
27. Harnos, L. (2017): *A magyar lakáspiaci trendek alakulása a 2008-ban kirobbant gazdasági válság után*. Sopron, pp. 100-119
28. Harnos, L. (2019): *A lakásárakat befolyásoló tényezők, különös tekintettel a településfejlesztési döntésekre Sopron példáján*. Sopron, p. 183

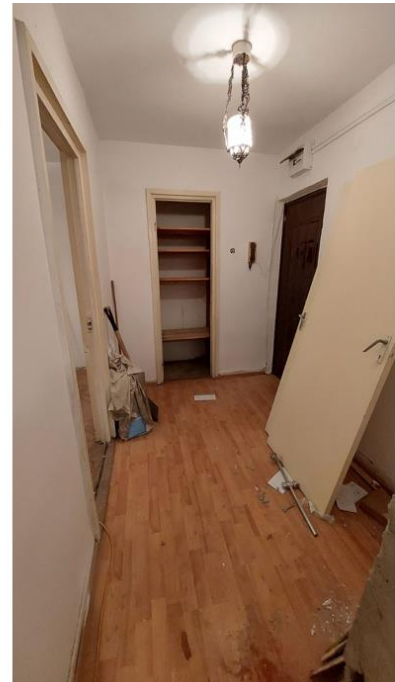
29. Horváth, Á., Körmendi, Gy. (2009): *A hazai lakásárak alakulása*. In: *Jelentés a pénzügyi stabilitásról*, Budapest, p. 4
30. Horváthné, K. A. (2011): *Merre tart az ingatlanpiac?*. pp. 48-53
31. Ion, A., Ioan, B., Lucian, B., Eduard, D., Silvia, P., Vasile, R., Elena, C. Ș., Petru, Ș. (2013): *Analiză și evaluare economico-financiară – Provocări pe piața imobiliară*. Academia de Studii Economice București. București. pp. 5-64
32. Niță, D., Blaga, D., Iordan, L. 2020: *Piața imobiliară rezidențială*. Iride Business Park – imobiliare.ro, București, p. 43
33. Kovács, I., Karádi, K., Kovács, I. (2006): *A lakáspiac szerepe a monetáris transzmisszióban – Románia esete* -. In: *Közgazdász Fórum*, pp. 5-22
34. Központi Statisztikai Hivatal (2009): *A városi használt lakások árának alakulása 2001-2008 között*. In: *Statisztikai tükör III. évfolyam*, Budapest, p. 3
35. Kurucz, A. (2012): *Az ingatlanfejlesztés, az üzletforma és méret szerepe a magyar kiskereskedelembeben*. Szent István Egyetem, Gödöllő, pp. 29-47
36. Lakatos, G., Szerendi, T. (2017): *A lakáspiac stabilitását támogató makroprudenciális eszközök*. p. 5
37. Nagy, B. Zs. (2007): *Tőzsdei és ingatlanpiaci ár buborékok*. In: *Közgazdász Fórum*, pp. 5-18
38. Nemes, R. (2017): *Hogyan csináljunk pénzt ingatlanból?*. Publio Kiadó, Győr, pp. 192-193
39. Németh, B. (2017): *Az ingatlangazdálkodás*. pp. 199-219
40. Oliver de B., Thomas, K., Juan, P., Francesco, Z. (2010): *Housing Markets in Europe: A Macroeconomic Perspective*. Springer, Berlin, pp. 48-66
41. ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 55 din 24 iunie 2021 pentru modificare Legii nr. 152/1989 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe Forrás: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/243798>
42. Orosz, D. (2021): *A válságok hatásai az ingatlanpiacra*. In: *Fejlődés, Jövőkép, Innováció*. Miskolci Egyetem Gazdaságtudományi Kar, Miskolc, pp. 139-144
43. Peszeki, Z. (2011): *Ingatlangazdálkodás*. Szent István Egyetem, p. 91. Forrás: <https://adoc.pub/ingatlangazdalkodas-dr-peszeki-zoltan.html>
44. Philip, A., Peter, M., Karin, W. (2009): *Housing market Challenges in Europe and the United States*. Springer, Berlin, pp 15-17
45. Rostás, Z., Farkas, J., Sajtos, G., Kákonyi, J., Bódog, M. (1996): *Ingatlan-értékbecslése*. Budapesti Műszaki Egyetem Mérnöktovábbképző Intézet, Budapest, p. 150

46. Szalai, Gy., Tóth, Gy. (2003): *A lakásfinanszírozás gyakorlata, kapcsolódó kockázatok és azok kezelése a magyar bankrendszerben*. Magyar Nemzeti Bank, Budapest, p. 39
 47. Szalai, Z. (2004): *Értékpapír – befektetés az Európai Unióban*. In: *MNB Műhelytanulmányok 14.*, Missura Gábor, Budapest, pp. 18-61 Forrás: <http://mek.oszk.hu/17000/17096/17096.pdf>
 48. Szenes, M., Tomsics, A., Kutasi, D. (2017): *A kereskedelmi ingatlanfinanszírozás kockázatai a felügyeleti felülvizsgálatok tapasztalatai alapján*. In: *Hitelintézeti Szemle*, 16. évfolyam, pp. 74-91
 49. Tatay, T. (2019): *Befektetési alapok*, In: *Pénzügyi intézményrendszer Magyarországon 2019*, Soproni Egyetem Kiadó, Sopron, pp. 309-328 Forrás: http://publicatio.uni-sopron.hu/1882/1/Penzugyi_intezmenyrendszer_Magyarorszagon-elektronikus_11_Tatay.pdf
 50. Tóth, Cs. (2019): *Ingatlanberuházások közgazdasági elemzésének feltételei*. In: *ECONOMIC Online Tudományos Folyóirat*, Soproni Egyetem Kiadó, Sopron, pp. 50-59
 51. Tóth, K.: *Lakáspiaci változások Magyarországon és Budapesten*. p. 14
 52. Ulbert, J., Csanaky, A. (2004): *Kockázátészlelés és kockázati magatartás*, In: *Közgazdasági Szemle*, LI. évf. 2004. március, pp. 235-258 Forrás: <http://efolyoirat.oszk.hu/00000/00017/00102/pdf/3mhulbert.pdf>
-
- <https://forbes.hu/uzlet/igy-dontenek-a-magyarok-ingatlanvasarlas-elott/> (Letöltve: 2021.11.03)
 - <https://admiralmarkets.com/hu/education/articles/forex-basics/ingatlanbefektetes-tozsden-keresztul> (Letöltve: 2021.11.03)
 - <https://financer.com/hu/penzugyi-wiki/ingatlan-befektetes/> (Letöltve: 2021.11.03)
 - <https://bank360.hu/otthonteremtesi-tamogatas> (Letöltve: 2021.11.11)
 - <https://tudastar ingatlan.com/kiadnek/ingatlanbefektetes> (Letöltve: 2021.11.18)
 - <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro> (Letöltve: 2021.11.18)
 - <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/TIPSHO10/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=058bb038-96e4-40b0-90a2-f4a2ae228be3> (Letöltve: 2021.11.26)
 - <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20211228/mi-tortent-iden-a-covid-legnagyobb-ingatlanpiaci-nyertesevel->

516584?utm_source=portfolio&utm_medium=mail&utm_campaign=hirlevel_hirfutar
(Letöltve: 2022.01.04)

- <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table> (Letöltve: 2022.01.15)
- <https://www.wsj.com/market-data> (Letöltve: 2022.02.18)
- <https://kronikaonline.ro/erdelyi-hirek/berobbant-a-kolozsvari-alberletpiac-az-egyetemistak-visszateresevel-nott-az-erdeklodes-a-kiado-lakasok-irant> (Letöltve: 2022.04.08)
- <https://www.anl.ro/ro/locuinte-pentru-tineri/> (Letöltve: 2022.04.09)
- <https://www.allampapir.hu/allampapirokk/PMAP/> (Letöltve: 2022.04.09)
- [https://www.bnr.ro/Titluri-de-stat---rate-de-referinta-\(fixing\)-6332-Mobile.aspx#](https://www.bnr.ro/Titluri-de-stat---rate-de-referinta-(fixing)-6332-Mobile.aspx#) (Letöltve: 2022.04.09)
- <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/> (Letöltve: 2022.05.24)
- <https://bnr.ro/Raport-statistic-606.aspx> (Letöltve: 2022.05.24)

MELLÉKLETEK



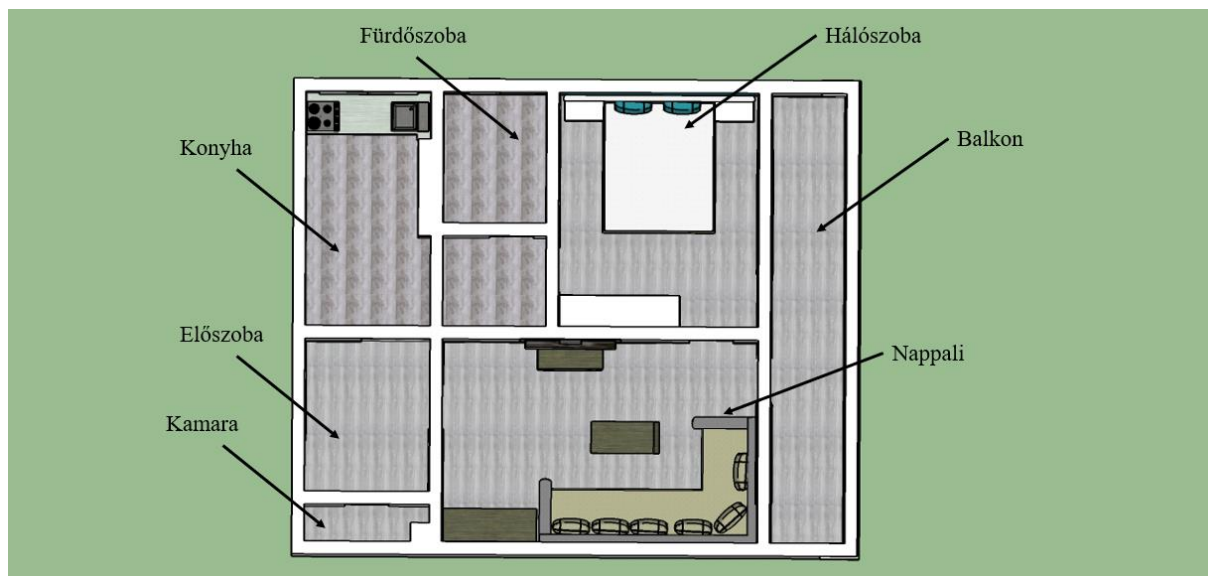
1. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan állapota a vásárlás után (előszoba, hálószoza, erkély)

Forrás: Saját szerkesztés



2. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan állapota a vásárlás után (konyha, nappali, fürdőszoba)

Forrás: Saját szerkesztés



3. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan alaprajza

Forrás: Saját szerkesztés



4. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan látványterve, előszoba - bejárat

Forrás: Saját szerkesztés



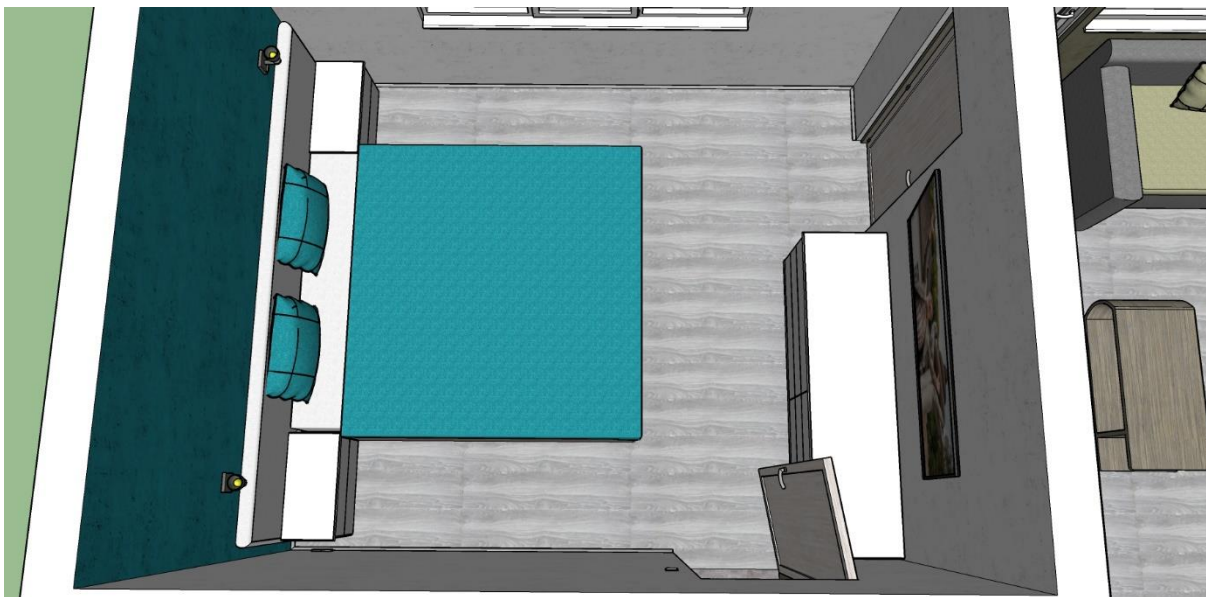
5. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan látványterve, fürdőszoba

Forrás: Saját szerkesztés



6. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan látványterve, konyha

Forrás: Saját szerkesztés



7. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan látványterve, hálószoba

Forrás: Saját szerkesztés



8. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan látványterve, nappali

Forrás: Saját szerkesztés



9. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan látványterve, erkély

Forrás: Saját szerkesztés



10. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan felújítás után, erkély

Forrás: Saját szerkesztés



11. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan felújítás után, bejárat - előszoba

Forrás: Saját szerkesztés



12. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan felújítás után, fürdőszoba

Forrás: Saját szerkesztés



13. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan felújítás után, nappali
Forrás: Saját szerkesztés



14. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan felújítás után, hálószoba
Forrás: Saját szerkesztés



15. melléklet: Az esettanulmány során említett ingatlan felújítás után, konyha

Forrás: Saját szerkesztés

	M.e	e.Ár	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	1	2	3	4	5
			Mennyiségek												
Bevétel	ejzsa lakás	250,00	3 650,00	5 500,00	7 300,00	3 650,00	4 550,00	6 400,00	8 200,00	5 500,00	20 100,00	24 650,00	29 200,00	32 850,00	35 600,00
Költségek															
Fogyasztások	50,00	250,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	800,00	800,00	700,00	700,00	700,00
Rézsi	150,00	1 000,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	2 000,00	2 000,00	2 100,00	2 200,00	2 200,00
Amortizáció			1 741,35	1 741,35	1 741,35	1 741,35	1 741,35	1 741,35	1 741,35	1 741,35	6 965,39	6 965,39	6 965,39	6 965,39	6 965,39
Internet/tv	150,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	1 800,00	1 800,00	1 800,00	1 800,00	1 800,00
Jog.Pzgy/Mark	200,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	2 400,00	2 400,00	2 400,00	2 400,00	2 400,00
Könyvelő	300,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00
Karbantartó	50,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Adóilleték	10%	400,00	600,00	700,00	400,00	500,00	600,00	800,00	600,00	2 000,00	2 500,00	2 900,00	3 300,00	3 600,00	3 600,00
Egyéb előre nem láts.	3%	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
Költségek összesen			5 041,35	5 241,35	5 341,35	5 041,35	5 141,35	5 241,35	5 341,35	5 241,35	20 565,39	21 065,39	21 465,39	21 965,39	22 365,39
Eredmény			- 1 391,35	258,65	1 158,65	- 1 391,35	- 591,35	1 158,65	2 758,65	258,65	465,39	3 584,61	7 734,61	10 884,61	13 334,61

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Nető CF	6 500,00	10 550,00	9 700,00	12 350,00	8 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00	28 250,00
PV	5 990,78	8 961,75	7 594,21	8 911,44	5 486,62	17 315,70	15 959,17	14 708,91	13 556,60	12 494,56	11 515,73	10 613,57	9 782,09	9 015,76	8 309,45	7 658,48	7 058,51	6 505,54	5 995,89	5 526,16	5 093,24	4 694,23	4 326,48	3 987,54
Halmozott PV Mentorlési idő	5 990,78	14 952,54	22 546,75	31 458,19	36 944,81	54 260,51	70 219,68	84 928,59	98 485,19	110 979,76	122 495,48	133 109,06	142 891,15	151 906,91	160 216,36	167 874,84	174 933,35	181 438,88	187 434,77	192 960,93	198 054,17	202 748,40	207 074,88	211 062,41

Forrás: Saját szerkesztés

NYILATKOZAT

a diplomadolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Gergely Norbert
A Hallgató Neptun kódja: PL2F9P
A dolgozat címe: Az ingatlanpiacon rejlő befektetési lehetőségek
A megjelenés éve: 2022
A tanszék neve: Vidékfejlesztés és Fenntartható Gazdaság Intézet

Kijelentem, hogy az általam benyújtott diplomadolgozat egyéni, eredeti jellegű, saját szellemi alkotásom. Azon részeket, melyeket más szerzők munkájából vettem át, egyértelműen megjelöltem, s az irodalomjegyzékben szerepeltettem.

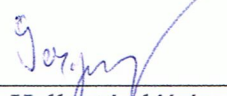
Ha a fenti nyilatkozattal valótlan állítottam, tudomásul veszem, hogy a Záróvizsga-bizottság a záróvizsgából kizár és a záróvizsgát csak új dolgozat készítése után tehetek.

A leadott dolgozat, mely PDF dokumentum, szerkesztését nem, megtekintését és nyomtatását engedélyezem.

Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkor szellemi tulajdonkezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

Tudomásul veszem, hogy dolgozatom elektronikus változata feltöltésre kerül a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem könyvtári repozitori rendszerébe.

Kelt: 2022. október 24.


Hallgató aláírása