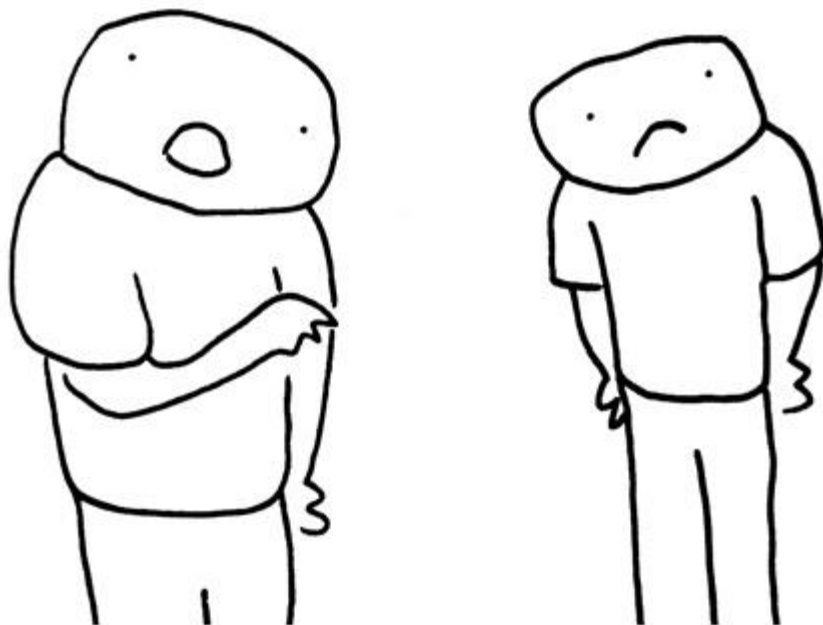


Bérbeadható lakások

Amit a bérlők ma keresnek

MI KIADHATÓ? MIT VEGYÜNK?



BP Ingatlankezelő
PARTNER ZRT

Az ingatlanértékesítő hálózatok az ingatlan adásvételek jutalékaiból nőttek nagyra. Szinte minden ingatlanközvetítő másodlagos bevételforrásnak tekinti a bérbeadást. Miközben alig találni olyan ingatlanpiaci megközelítést, mely ne az ingatlanhasznosításon alapulna, a befektetés célú lakásvásárlást hangsúlyozná. *Ellentmondás vagy sem, a bérbeadó lakások piacát sokkal kevesebben ismerik, még kevesebben értik mint ahányan beszélnek róla.* Csak néhány az általános piaci klisékből - amit minden évben olvashatunk pl. a felsőoktatási intézmények felvételi ponthatár kihirdetését követően - hogy az egyetemek és főiskolák környékén nagy a kereslet a kiadó lakásokra. Ennek szinonímája a belvárosi kerületekben, jó tömegközlekedéssel jobban keresnek kiadó lakásokat, mint a város más részein. Ugyan ilyen ismételt klisé, hogy 50e-60e Ft környékén keresnek leginkább albérletet Budapesten. Hasonlóan semmitmondó gondolat, hogy Budán drágább az albérlet mint Pesten. De ugyan olyan ostobaság az is, hogy a bútorozott/berendezett lakások bérleti díja magasabb vagy az ilyen lakások jobban keresettek, magyarul hamarabb bérbeadhatóak. *Pedig az üres és bútorozt lakások bérleti díja között gyakorlatban nincs különbség, mert két különböző bérlői igényt fejeznek ki.* Arról nem is beszélve, hogy a berendezés minősége sokat számít. Néha pont a bútorok csökkentik a bérbeadási lehetőségeket, amit nem akarnak tudomásul venni a bérbeadók. De legalább annyira bosszantó az olyan és hasonló kijelentés, mint hogy a bérlőknek nagyon gyorsnak kell lenni és rámenősnek, mert a lakásokat gyorsan kibérlik. Hozzá téve, hogy aki lakást akar bérelni, az ne nagyon tétovázzon, pár nap alatt vagy akár az első napon az adott lakást megnézve, azonnal döntsön, mert sorban állnak a lakásokért.

A budapesti albérletpiacról kijelenthető, hogy senki sem ismeri igazán, mert senki sem foglalkozik vele mélyrehatóan. Sokkal több városi legenda és ingatlanközvetítők értékesítési trükkjei láthatóak és hallhatóak viszont, de ezek biztosan nem a valóság tükörképei. Viszont óvaintenénk minden érintettet az ilyen sületlenségek komolyanvételétől, amikor pl. bérbeadásra akar lakást vásárolni, vagy üresen álló ingatlanát szeretné bérbeadni. A budapesti ingatlanpiac ennél szerencsére sokkal összetettebb és a bérlői igények sokkal változatosabb preferenciákon alapulnak. De milyen lakást vegyünk bérbeadni?



Csak a belváros?

A válasz egyértelműen nem. De jól látható, hogy a belvárosi kerületekben a kiadó albérletek száma jóval jelentősebb. *Az, hogy a belvárosban sok a kiadó ingatlan nem azt jelenti, hogy a bérlők ott keresnek leginkább albérletet. Sőt a kínálatból akár túlkínálatra is gyanakodhatunk, de mindenképpen egy olyan kínálatra, ami nem találja meg a keresletét. A budapesti ingatlanpiac sajátossága, ami az albérletpiacon még szembetűnőbb, hogy nem a bérlői kereslethez van igazítva a bérbeadó lakások kínálata.*

Még az a tulajdonosi hozzáállás sem magyarázza ezt, mely szerint a belvárosban mindig könnyebb kiadni lakást. Ez természetesen nem igaz és aki lakásvásárlást tervez, az ne is ringassa magát ilyen édes álomba. A belvárosban inkább nehezebb kiadni ma lakást, mert olyan túlkínálat van, ami miatt a bérlők könnyebben válogathatnak. Mi adható bérbé a belvárosban?

- garzon lakások 75e Ft-ig
- 1 hálósobás lakások 100 Ft-ig
- 2 hálósobás lakások 130e Ft-ig
- mindezek bérbeadhatósága és persze elérhető bérleti díja függ nagyon a ház állapotától, sokkal jobban mint azt elsőre gondolnánk
- új, újszerű, felújított házakban a bérbeadhatóság sokkal valószínűbb
- *belvárosi földszinti lakások nem ajánlottak bérbeadásra, a bérlők sem kedvelik*
- átlagos állapotú házaknál már nagyságrendekkel nő a várakozási idő és a problémás bérlők szűrése egyre nagyobb feladatot jelenthet
- rossz állapotú házaknál, a teljes állapottól függően akár gátja is lehet a bérbeadásnak
- liftes vagy lift nélküli ház akkor válik kulcsfontosságúvá, ha pl. magasabb bérleti díjú és minőségibb lakást szeretnének bérbeadni, mert ott a lift árat meghatározó és bérlői döntést befolyásoló tényező lehet
- a belvárosban a parkolás és a parkoló kérdése hasonlóan a lifthez, egy bizonyos ár szint felett elvárás lehet, így hiába a magas életszínvonal, a kellemes a környék, a jó kilátás, ha az ilyen lakást keresők nem szeretnék az utcán hagyni az autóikat (mert akár több is lehet családon belül), vagy a parkoló keresésével időt tölteni, de még parkolóházig sem akar sétálni a lakástól



Viszont rosszabb házban jobb lakást még mindig könnyebb kiadni, mint rossz állapotú lakást jó házban. A lakás állapota, életkörülményei döntően befolyásolják a bérbeadhatóságot. Az elhelyezkedés természetesen fontos, de nem tudja pótolni a bérlői igényeket és elvárásokat. Minél régebbi időket idéz egy ingatlan, annál nehezebb bérbeadni, legyen az bárhol a városban.

A belvárosnál meg kell említeni a külföldi bérlőket, akik ma már nem bírnak olyan jelentőséggel mint egykoron, sokkal kevesebbet hajlandóak fizetni lakásokért. *Ma már jellemzőbb a hazai bérlők túlsúlya és a fizetőképesebb hosszú távú bérlőket is köztük kell keresni.* A külföldi bérlők egyre költségkímélőbb lakásokat bérelnek és egyre válogatosabbak is. A külföldi diákok is a jobb minőségű, de nem drága lakásokat keresik, minél rendezettebb és tisztább házban.

Belvárosban jó házban, jó állapotú garzontól a 3 szobás lakások adhatóak leginkább bérbé 100e Ft alatt. A megörkölt, elhanyagolt és lelakott lakások nem bérbeadhatóak. Az

ilyennel rendelkezők ezt jobb ha figyelembe veszik, mert az ilyen lakásokra vadásznak a legrosszabb típusú bérlők, akiket még az ellenségeinknek sem kívánunk. *Igen, a lakás állapota meghatározza a rá jelentkező bérlőket. Minél problémásabb egy lakás vagy annak környéke, annál problémásabb bérlőkkel kell számolnunk. A havi 50e Ft alatti bérleti díjú lakások piaca már kritikusan nevezhető, mert annyira rosszminőségű bérlők jelentkeznek rájuk. Ilyen lakásokban nem érdemes gondolkodni, mert nagyon sok fejfájást okozhatnak és inkább csak vinni fogják a pénzt mint hozni.*

Problémás és kényesebb környékek a belvárosban



Csábíthat ingatlanvásárlásra egy rossz hírű kerület, „rehabilitált” városrész, nem túl közkedvelt utca, mert jobb ár/értéket képviselhet. Ha ilyen környéken vásárolunk vagy már vásároltunk, a legtöbb problémát megelőzhetjük, ha a ház és a lakás a lehető legjobb állapotban van. Pl. újszerű, új építésű vagy teljesen felújított mind a ház mind pedig a lakás egyaránt. Az ilyen környékeken az ilyen típusú ingatlanok jól bérbeadhatók és jó bérleti

díjat jelenthetnek az ingatlan tulajdonosának, aki nem biztos, hogy arányaiban sokkal kevesebb bérleti díjat kaphat, mint ha jobb környéken vásárolt volna. A lakóközösség, a szomszédok, természetesen nem elhanyagolható tényezők ilyenkor sem. *A rossz hírű környékeken még az átlagos lakások is bérbeadhatók, bár itt megnő ismételten a bérlő szűrés jelentősége, ami több türelmet igényel.*

Külváros és a külkerületek bérlői

Megdöbbenő a külkerületek kínálathiánya. *Ha ma valaki nem a tágan értelmezett belvárosban keres albérletet, már zavarba ejtő kínálathiánnyal szembesülhet. Így a külvárosi részeken jelentős túlkereslet uralkodik.* Pl. a IV. kerületben, egészen Káposztásmegyérig, egy újszerű 2 szobás lakásra, melynek bérleti díja 90e Ft/hó, szó szerint jönnek a bérlők mint az illatos virágporra a méhek. Olyan kevés az ilyen kiadó lakás a kerületben, hogy a tulajdonosának fokozott érdeklődéssel kell számolnia. A bérlőszűrés itt sem elhanyagolható, mert a kínálathiányos piacon a bérlők hajlamosabbak túl hamar dönteni, anélkül, hogy ezt egyeztetnék a bérbeadóval. *Ha sok a jelentkező, akkor érdemes előre szólni, hogy a bérbeadó maga választja ki a komoly érdeklődőkből a bérlőt. Nem annak adja ki, aki igent mond, vagy foglalót hoz magával.* A kínálathiányos kerületekben mint pl. a XV. és XVI. kerületekben, elsősorban az újszerű vagy nagyon jó állapotú lakásokat keresik leginkább a 5-15 éve épült házakban. 2 és 3 szobás lakásokért 90e-120e bérleti díjat is hajlandóak a bérlők fizetni, mert a legtöbb esetben a külvárosi bérlők adott kerületen belül keresnek csak lakást, érzelmileg oda kötődnek.



Budán csak drága lakást keresnek?

Óriási tévedés! *A budai ingatlanpiac jelentős keresletét a pesti bérlők hasonló igényei határozzák meg.* Természetesen van egy prominens szegmense a magasabb bérleti díj kategóriában, de ha valaki ingatlanbefektetést tervez, akkor elég kockázatos a drága szegmenst megcélozni. A budai oldalon is hasonló kínálatiány van az új, újszerű és felújított házakból és ingatlanokból „élhető és minőségi albérlet pesti lakások árain”. A budai oldalon az elavultságot még inkább próbálják a környék presztízs értékével kompenzálni, de sikertelenül. A bérlők nagyon nehezen találnak elfogadható életszínvonalú lakásokat, elfogadható áron Budán. Ha valaki ilyen lakással rendelkezik, vagy ilyet szeretne venni, az a budai bérlők igényeivel fog találkozni. A budai albérletpiac 60e-200e Ft között a legaktívabb, amiben 2-3 szobás lakásokat keresnek. A budapesti albérlet piac a 300e Ft-os bérleti díjnál szakad ketté. Ez pedig igaz a budai oldalra is, ahol 300e Ft-os bérleti díjú lakások piaca erős kihívásokkal küzdök. Szélsőséges minőségkülönbségek és árkülönbségek egyaránt előfordulnak. Olyan ingoványos talaj ez már, ahová befektetési céllal nem érdemes belépni. Jobban járhat a vásárló, ha kerüli ezt a piaci szegmenst manapság. *A túlárzott, alacsony minőségű és irreális bérleti díjú budai ingatlanok piaca a pesti piachoz hasonlóan pang. Itt fontos megjegyezni, hogy a budai albérletpiac évek óta egyre jobban igazodik a pesti árakhoz.*



Még azért hosszú út előtt áll, de már láthatóak az elmúlt 10 év pozitív változásai, amikor még óriási szakadék tátongott a két piac árai között. Miközben a pesti oldalon a lakások életszínvonala folyamatosan nőtt, addig elmondható, hogy a budai oldalon az albérletre kínált lakások életszínvonala inkább csak stagnál. Nagyon sokszor olyan lakásokat kínálnak bérbeadásra, amibe a saját tulajdonosuk sem költözne be, mert azt hiszik „bérlőnek még jó lesz”. Ez viszont ma már egyre kevésbé működik.

Panellakás?

Akár Pesten vagy Budán járunk, a panellakás még mindig keresett a bérlők körében. Elsősorban a belvárost nem szeretik, ott élni nem tudók, zöldebb környezetbe vágyók teljesen racionális alternatívája. A felújított és korszerűsített panelházak az egész városban a bérlők figyelmének középpontjában vannak. A 70-es éveket idéző panellakások 50e-70e Ft között találnak bérlőre, amíg a felújított és modernizált társaik az új és újszerű lakások bérleti díjával vetekedhetnek. A panellakások ezért bérbeadásra ajánlottak, és lakásvásárlás



előtt állóknak pedig érdemes erre a típusú ingatlanra is külön figyelmet szentelni, mert nagyon jó ár/érték aránnyal rendelkeznek. A rossz társadalmi megítélése is csak egy médiahadjárat, amivel nem a panelben élők sorsát nehezítik meg, hanem a panellakást kereső bérlőket. Ugyanis nem könnyű panellakást sem bérelni ma Budapesten. Főleg ha figyelembe vesszük a külváros kínálati hiányos albérletpiacát, ahol jellemzően a panellakások adják a kínálat egy jelentős részét.

Rezsi költségek fontossága

A panellakásokról az a rémhír terjedt el, hogy drága a fenntartásuk, magas a rezsijük. Ez ma már egyáltalán nem igaz. *Több esetben olcsóbb egy panellakás éves rezsi költsége mint normál téglalapítású társaié.* Arról nem is beszélve, hogy a távhős társasházakban sokkal jobb a hőérzet. Ha valaki például megszokja egy téli panellakás kellemes hőmérsékletét, az nagyon meglepődhet egy családi ház vagy más típusú társasház sokkal hidegebb átlaghőmérsékletén. Az pedig, hogy nyáron csak a „panelben” van meleg az sem igaz. Nyáron minden ingatlanban meleg van, amiben nincs légkondi vagy nem szuterén/pincelakás. *De a társadalmi sztereotípiák legalább annyira befolyásolják az albérletpiacot mint maguk a városi legendák.*

Egy lakás rezsije viszont döntő lehet a bérbeadhatóság szempontjából. Hátrány a magas költség, a különböző fix díjak, a fűtés és melegvíz előállításával kapcsolatos abnormális költségek. Ennek egyik szenvedő alanyai a különböző újszerű társasházak, amiben házközponti fűtés van és melegvíz szolgáltatás. Ezt tudja még külön súlyosbítani a különböző extra szolgáltatások, mint pl. porta- és biztonsági szolgálat, amire ma már a bérlőknek nincs igénye. A 2000-es évek közepén divatos kényelmi szolgáltatások ma már teljesen feleslegesnek bizonyultak. Már maguk a lakásvásárlók sem preferálják az ilyen házakat, mert csak drágítják a fix költségeket. A magas rezsi a lakások bérleti díját is befolyásolhatja, nem beszélve a tulajdonost terhelő költségről, ha a lakás nincs bérbeadva. Egy lakás várható rezsiéről ezért érdemes előre tájékozódni, amikor vásárlás előtt állunk. Egyáltalán nem ajánlott pl. a villanyfűtés, amivel azért még ma is lehet találkozni. Bérlők kimondottan kerülnek a villanyfűtéses lakásokat, amik fűtési díja nagyon extrém lehet és a hőérzete egy gázkonvektoréhoz hasonló. Ha pedig valaki tulajdonosként már tisztában van ingatlanja terheivel, az ezt vegye figyelembe a bérleti díj meghatározásánál. A bérlők ugyanis elsősorban bérleti díjat hajlandóak fizetni és csak egy kisebb hányadban fogadják el/tolerálják a rezsi díjakat. Azt viszont érdemes tudni, hogy minden bérlő egy meghatározott „költségvetés szerint” keres lakást, amibe beszámolja a bérleti díj és rezsi díjakat is. *A félremagyarázott rezsi díjak vagy elhallgatott várható rezsi számlák a bérlői fizetőképességet sodorják veszélybe. Sem a leendő tulajdonosnak sem pedig már ingatlan tulajdonnal rendelkezőnek ezért nem ajánlatos a rezsi díjak alulbecslése és félvállról vétele, ha ingatlanát bérbe szeretné adni.*

Bérlővel vagy bérlő nélkül?



Aki azért vásárol, hogy bérbeadja, annak a kérdés adott. Nem csak azért, mert előszeretettel hirdetik meg a kiadott lakásokat, hanem azért is, mert a kérdés egyszerűen adja magát. A bérlővel kínált lakások látogatása sokszor körülményes, nem mindig látható a lakás a bérlő személyes dolgaitól. Ahogy „nem olyan jó érzés” körbejárni egy olyan lakást, amiben nem látnak minket szívesen. Mi zavarjuk a bérlőt a bérlő pedig minket. De ha már elkerülhetetlen, vagy ha pont bérlővel szeretnénk lakást venni, mindig beszéljünk a bérlővel is. Próbáljunk meg minél többet megtudni, hogy ő mit gondol a lakásról, a házról, környékről. A bérleti díjról és rezsi költségekről is kérdezzük meg bátran a véleményét, ahogy a jövőbeni terveiről is érdeklődjünk. Néha több hasznos információt tudhatunk meg a bérlőtől mint magától az ingatlan tulajdonosától. A bérbeadott lakás viszont nem feltétlenül előny. *Az ördög sosem alszik és tegyük fel magunknak a kérdést: ha annyira jó „befektetés”, miért adja el a tulajdonosa?*

Egy ingatlan lehetőségeivel sajnos legkevésbé a tulajdonosa van tisztában sajnos. Ha pl. valaki úgy beszél a bérbeadási lehetőségekről, hogy ő maga még sosem adta bérbé, abban azért kételkedjünk. *A bérlővel kínált lakás egy jó lehetőség arra, hogy valójában lássuk a lakás piaci megítélését. De itt arra kell nagyon figyelni, hogy a több éve bérbeadott lakások bérlői sokszor magasabb bérleti díjat fizethetnek mint az aktuális piaci ár. Ezzel pedig csak bérlőváltáskor szembesülhetünk. Ahogy a bérlő kiköltözése után derülhet ki, hogy a lakásra bizony költeni kell, hogy egyáltalán meg lehessen hirdetni. A bérlővel kínált lakásoknál ezért mindig kérdezzük meg:*

- mióta bérlő?
- miért ezt választotta?
- meddig tervez még maradni?
- nézzük meg a bérleti szerződést is!

Összességében elmondható, hogy a bérlők egész Budapesten keresnek albérletet, minden kerületben és városrészben. Az elhelyezkedés ilyen szempontból nem számít. Az adott kerületen belüli elhelyezkedés már annál inkább. Minden kerületnek vannak kedveltebb részei, akár több is. Így érdemes odafigyelni, hogy nem csak az utcablán jelölt városrész presztízs értékét akarjuk megvásárolni vagy kínálni a bérlők felé, hanem az adott városrész valódi értékét. A kellemes és élhető lakókörnyezet, de a városi életérzés nem egyforma, akár mi is van ráírva az utca táblára. *Ezt azért érdemes ennyire hangsúlyozni, mert sokszor látni azt a bérbeadói hibát, amikor egy városrész nevével vagy kerülettel szeretné felülpozicionálni lakását, miközben az az utca a városrészben semmilyen értékkel nem bír. Ha valaki lakásvásárlás előtt áll, az nagyon gondolja meg, hogy az elhelyezkedés vagy az irányítószám meddig érték és mikortól degradálódik teljesen lényegtelen adattá.*