INGATLAN VAGY AZ ÉRTÉKPAPÍR A JOBB BEFEKTETÉS?





Szerzők:

Tátrai Csaba

Horváth Attila

InwestMentors

ELŐSZÓ

Befektetésben gondolkodik? Akkor biztosan feltette már magában azt az eldöntendő kérdést, hogy melyik a jobb lehetőség: az *ingatlan* vagy az *értékpapír*?

Örök kérdés, hogy az ingatlanpiac vagy a befektetési piac eszközei között érdemes-e körülnézni a magasabb hozam reményében. Alábbi elemzésünkkel pontosan ebben a dilemmában szeretnénk segíteni. Egy sorvezető van Ön előtt, nem egy befektetési Szent-Grál. Tehát nem fogunk ítéletet hirdetni a leírásban, ellenben bemutatjuk a legalapvetőbb tényeket, kiadási és bevételi oldalakat, a leggyakrabban előforduló tévhiteket, ahogy az előnyöket és a kockázatokat egyaránt.

Abban azonban biztosak vagyunk, hogy mire az e-book végére ér, döntést tud hozni a fenti kérdés megválaszolásához.

TARTALOMJEGYZÉK

1 AZ INGATLANBEFEKTETÉS

2 Milyen előnye van az ingatlanbefektetésnek?

3 Támogató környezet

6 Milyen bevételt tud elérni ingatlan-bérbeadással?

9 Milyen költségek merülnek fel az ingatlanbefektetésnél?

10 Végre sikerült kiadni a lakásunkat!

11 Vessük össze a bevétel és kiadás oldalt!

12 Milyen kockázatokkal kell szembenéznie ingatlanbefektetőként?

14 További kockázatok

17 AZ ÉRTÉKPAPÍR-BEFEKTETÉS

18 Milyen előnye van az értékpapír-befektetésnek?

22 Rendszeres bevétel értékpapír-portfólióból? Igen, lehetséges!

24 További előnyök értékpapír-befektetésnél

25 Milyen kockázatokkal kell szembenéznie értékpapír-befektetőként?

30 Milyen költségek merülnek fel az értékpapír-befektetések során?

32 Így tudja kihasználni az ingatlan- és értékpapírbefektetést egyszerre

34 KONKLÚZIÓ AZ INGATLAN VS. ÉRTÉKPAPÍR-BEFEKTETÉSHEZ

INGATLAN BEFEKTETÉS

Mindig is *hungarikumnak számított a saját ingatlan birtoklása*, amelynek aránya Magyarországon az egyik legnagyobb a Földön.



Itthon a felnőtt lakosság több mint

92%-a

saját tulajdonú ingatlanban él és 19% minimum kettőt is birtokol.

Jól látható tehát, hogy az ingatlannak, mint kézzelfogható, megtapintható vagyonelemnek hazánkban komoly hagyománya van. Nemzedékről nemzedékre adunk át a „lakáskulccsal" együtt egyfajta beidegződést, hogy az épület, amelyben lakunk az a miénk legyen, hisz az a biztos!
Ha az utcán megkérdeznénk 100 embert, hogy adunk 80 millió forintot, milyen befektetést választana, a megkérdezettek kétharmada az ingatlanra szavazna.

Ezen a hozzáállásunkon még a 2008-as hitelválságot követő meredek ingatlanpiaci árzuhanás és az évekig tartó stagnálás, az adók emelkedése sem változtatott. A fejlett országokban az emberek nagy része hosszú évekre, akár egy életen át is bérelt ingatlanokban élnek. 2024-ben az Európai Unió lakosságának 68%-a élt saját tulajdonú ingatlanban.

Ma Magyarországon, ha valaki még nem rendelkezik saját ingatlannal, akkor többnyire erre gyűjt, majd miután főképp hitel segítségével megvette azt, csak utána indítja el megtakarítását értékpapírban.

Tény és való, hogy 2014-2026 között a hazai ingatlanpiac szárnyalását láthattuk, ezért sokan un. *bezzeg befektetésként is emlegetik*. Általánosan elmondható, hogy naponta több száz ingatlan cserél gazdát és ebben az a 12 évben a fővárosban és a megyeszékhelyeken a tranzakciók 35-40%-a befektetési céllal történt. Nem csoda tehát, hogy az ingatlanok árai ebben az időszakban meredeken emelkedtek. Ez a trend meddig folytatódhat?

MILYEN ELŐNYE VAN AZ INGATLAN-BEFEKTETÉSNEK?

Ingatlanba történő befektetés esetén két oldalról származhat bevétele:



A megvételt követően (felújítva) az ingatlant nyereséggel tovább értékesítheti.



Bérbe adhatja – rövid távra (pl.: Airbnb), vagy **hosszú távra** (tartós bérlet), **miközben az ingatlan értéke is** (ha kedvező a piaci környezet és hosszú távon gondolkodunk) **emelkedni fog.** Budapesten 2026-ban több mint 140.000 ingatlan van bérbeadva.

Az MNB tanulmánya szerint a hazai befektetések közül 2015 és 2021 között a legmagasabb hozamot lakásvásárlással lehetett elérni, ami számos változótól függően, de évi nettó 15-25% profitot is hozhatott a befektetőnek, nominálisan.

Hozzátenném, hogy a saját ingatlannal rendelkezőknek is gyarapodott ezáltal a vagyona.

Bármilyen befektetésről is legyen szó, infláció nélkül nem is érdemes hozamról, profitról beszélni.
Ez nincs másként az ingatlannál sem, bár sokan erről nem akarnak tudomást venni. Az ingatlanbefektetők is igyekeznek a bérleti díjakat az infláció mértékével növelni, azonban inflációs sokkoknál (pl.: 2022-2023), illetve recessziós vagy gyenge gazdasági környezetben (pl.: 2022-2026) ez szinte lehetetlen.
Tehát egyértelműen nem jelenthető ki, hogy a bérbeadás inflációálló. Mindezek ellenére az ingatlan értéknövekedését a reál eszközök közé soroljuk, azaz hosszabb távon hozama a mindenkori infláció mértékét meghaladóan növekszik.



TÁMOGATÓ KÖRNYEZET

Ha egészen a rendszerváltásig visszatekintünk két olyan időszakot látunk a hazai ingatlanpiacon, amikor az árak kiugróan sokat emelkedtek. A fennmaradó időszakban magas infláció, magas kamatok vagy válság és recessziók váltották egymást, amely hatások eredője a hazai ingatlanpiac áresése volt.

Az első fellendülés 1998-2007 közé tehető. Tömegek fordultak el a tőzsdéktől az orosz válság hatására, valamint a gazdaság javulását a Bokros csomag és a hitel boom is segítette. Ezekben az években – részben az infláció csökkenésének is köszönhetően – a befektetők reál hozamot tudtak elérni a legtöbb ingatlanbefektetéssel.

A második ciklus kb. 2014-2024-ig tartott. Ebben az időszakban nemcsak a kormányzat élénkítette mesterségesen a keresletet, mellette éveken keresztül negatív reálkamat uralkodott, és a globális gazdasági környezet is rendkívül kedvező feltételeket biztosított a fellendüléshez:

- Az állam számos támogatással (CSOK, babaváró, zöld hitel stb.), olcsó hitelekkel ösztönözte az otthonteremtést (az állami támogatású hitelek 97%-át ingatlanvásárlásokra vették fel).
- Jelentősen növekedtek a reál bérek.

A hagyományos befektetéseken (betét, állampapír) elérhető kamatok nem tudtak tartós, infláció feletti profitot felmutatni és eltörpültek az ingatlanárak emelkedéséhez képest.

Korábban soha nem látott szintre emelkedett a turizmus, ez fellendítette a rövidtávú ingatlankiadást is.

Tehát minden adott volt ahhoz, hogy egyaránt tartósan emelkedjenek a négyzetméter- és a lakbérárak.

2020-2025 között nézzük, akkor 2025-ben volt a csúcs mind a lakáshitel-állomány, mind az éves folyósítás összege alapján. Lakáshitel-állomány 2025 végén: **6 783 milliárd Ft**

Ez új történelmi nominális rekord volt. A teljes állomány 2024 végén még 5 652 milliárd Ft volt, tehát egy év alatt körülbelül 20%-kal nőtt.

A mesterségen fűtött kereslet megtette a hatását. 2010 és 2023 között a magyar ingatlanárak drágulása az egyik legnagyobb volt az EU-n belül, még ha az albérletárak emelkedése csak félig tudta lekövetni ezt a növekedést.

	ORSZÁG	10 ÉV
1	Törökország	132,23%
2	Portugália	116,75%
3	Izland	83,28%
4	Írország	78,88%
5	Chile	69,62%
6	Hollandia	61,91%
7	Észtország	57,93%
8	Málta	55,71%
9	Izrael	55,20%
10	Cseh Köztársaság	50,35%
11	Észak-Macedónia	53,51%
12	Kanada	47,10%
14	**Magyarország**	**46,67%**
16	Szlovénia	43,35%

Ugyanakkor ha globális kitekintést végzünk, akkor elmúlt 10 év inflációval korrigált ingatlanpiaci áremelkedését összevetve a hazaival azt láthatjuk, hogy "csak" a 14. helyen vagyunk a listában.*

*Az adatot szolgáltató 58 ország rangsorában



Ezek a támogató tényezők azonban egy idő elteltével óvatosságra kell, hogy intsék a lakosságot és a befektetőket, hiszen a nagymértékű árnövekedés nem tarthat örökké. Nem érnek égig a fák...

Így, 2026-ból visszatekintve már látjuk, hogy a fordulópont 2022 volt a hazai ingatlanpiacon. A magas infláció, az orosz-ukrán háború miatti pánik és a drasztikus gazdasági lassulás megtette hatását, mérsékelve az ingatlanárak és a bérleti díjak növekedését.

Mivel az ingatlanpiaci árak is ciklikusan ingadoznak, kérdéses, hogy jelenleg hol tartunk ebben a trendben, mikor és hogyan mérséklődnek az árak, majd milyen tényezők ösztönözhetik az emelkedést.



Az árváltozás mértéke jelentősen eltérhet egymástól az ország különböző térségeiben. Az országos statisztikákat nézve kitűnik, hogy a nagyobb városokban az árak változásai lekövetik a budapesti ingatlanárakat.

Bármilyen gazdasági visszaesés, netán inflációs sokk esetén a kisebb településeken lévő ingatlanok forgalma jelentősen csökkenhet, még az árak leszállítása mellett is. Ez a változás a nagyobb városokban, megyeszékhelyeken kevésbé figyelhető meg.

MILYEN BEVÉTELT TUD ELÉRNI INGATLAN-BÉRBEADÁSSAL?

Példánkban egy másfél szobás budapest XIII. kerületi ingatlant veszünk górcső alá, olyat, amely könnyen kiadható hosszútávra, és a lakosság nagyobb részének elérhető. (Egyes esetekben természetesen az adatok között jelentős eltérés mutatkozhat.)



MIÉRT PONT EGY XIII. KERÜLETI INGATLANNAL SZÁMOLUNK?

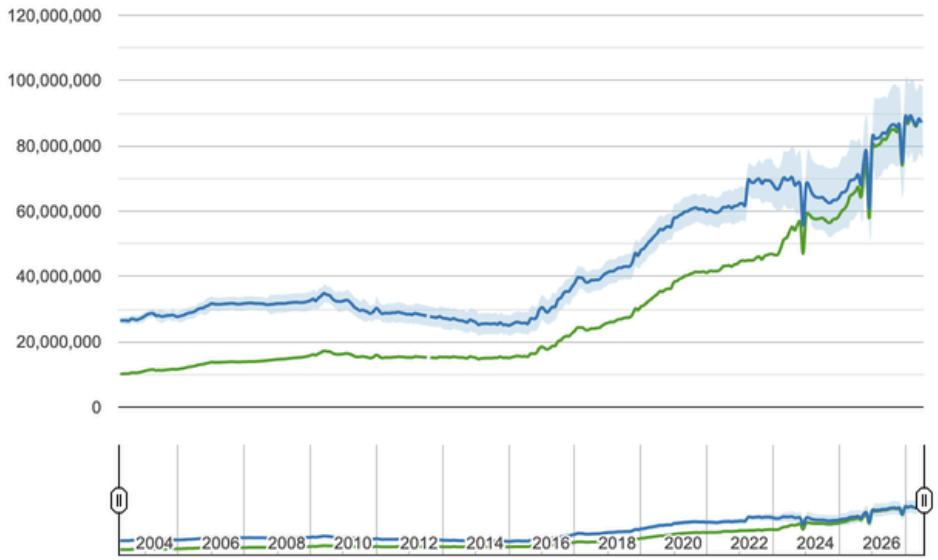
Számos szakértő véleménye szerint a fővárosban továbbra is néhány kiemelt kerület a befektetők kedvence, amelyek között előkelő helyen áll a XIII. kerület. Jónéhány éve ebben a kerületben történik a legtöbb tranzakció, és épült a legtöbb ingatlan is.

Ezt az ingatlant tartós bérletre szeretnénk kiadni a piac által meghatározott áron, melyhez az **ingatlannet.hu** kalkulációját vettük alapul.

Ennél magasabb hozamot lehet elérni a rövidtávú bérbeadással (pl: Airbnb), itt azonban lényegesen több munkát és időt kell a kiadásra fordítani. Illetve a piaci szabályozások következtében fokozatosan szűkül a piac.

Az https://www.ingatlannet.hu/statisztika/budapest oldal segítségével kerületre (és megyeszékhelyekre is) meg tudjuk nézni a lakó-, és egyéb ingatlanok árát. A példánkban szereplő XIII. kerületi lakóingatlant 2026. júniusban, az árak alapján elemezzük. A m2 ár ebben az időszakban **1.740.154 forintba került, így az 50 nm-ért átlagosan 87.007.700 forintot kéne fizetnünk.**

50 m2-es lakóingatlan árának alakulása, XIII. kerület 2004-2026



Az ingatlant átlagosan havi 290.000 forintért tudjuk kiadni. (forrás: ingatlannet.hu)

Ez éves szinten bruttó 3.480.000 forintot jelent, ami a vételárra vetítve bruttó 4% bevételt jelenthet.

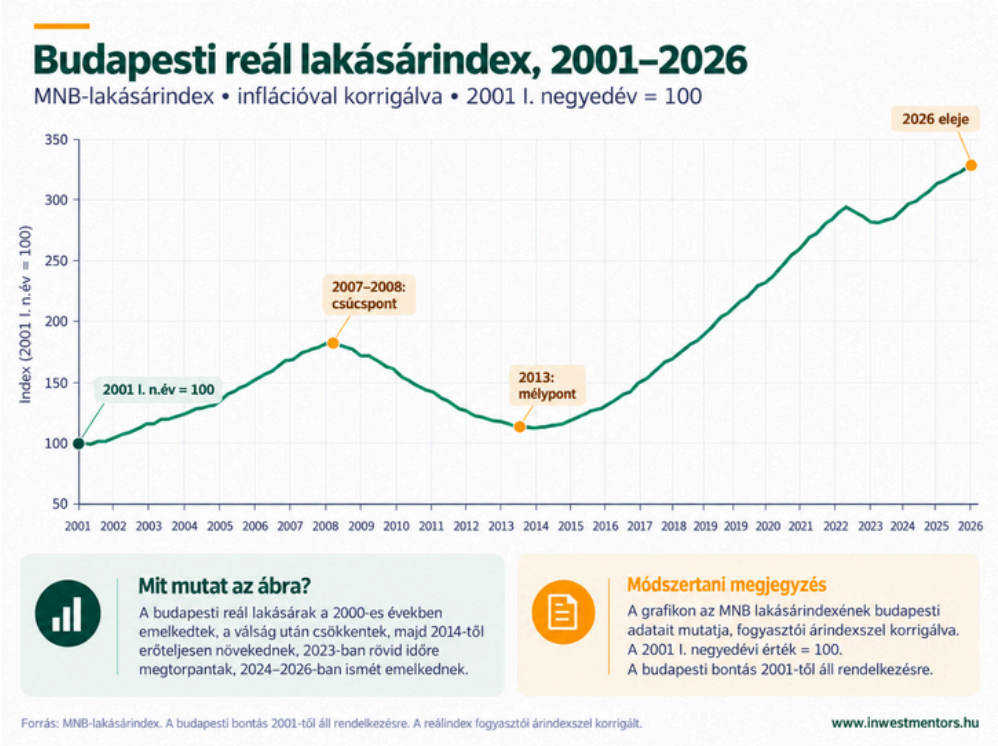
ÉVI **4%** BEVÉTEL







Vételár	59.130.050 Ft	45.746.600 Ft	51.699.250 Ft
Albérlet ár	240.000 Ft	187.600 Ft	193.250 Ft
Éves bruttó bevétel	4,05%	4,1%	3,7%



Budapesten 2001 - 2026 között az ingatlanárak reálértéken - **azaz inflációval súlyozott érték** - évente **4,87%**-ot emelkedtek a KSH adatai szerint.



Az inflációt lassan, de lekövetik az albérletek árainak a növekedése.

Tehát visszatérve a fenti példánkhoz, **a tartós kiadásból évi bruttó 4% bevételt érhetünk el egy XIII. kerületi ingatlan esetében, amihez hozzáadva az éves 4,87%-os reál lakásár-növekedést, akkor kb. 8,9% -os bruttó hozamot kaphatunk**. Az adatok természetesen eltérőek lehetnek. A számítással csupán a megtérülési mutatót modelleztük, döntés előtt érdemes pontos adatokkal kalkulálni.
A legtöbb befektető a tervezés fázisába egyáltalán nem foglalkozik sem a várható, sem a fix költségekkel, sem azzal, hogy az ingatlanbefektetés számos kockázatot rejt magában.

Bármilyen befektetésről is legyen szó, kizárólag csak ezek ismeretében hozhatunk megalapozott döntést.

MILYEN KÖLTSÉGEK MERÜLNEK FEL AZ INGATLANBEFEKTETÉSNÉL?

Az ingatlanbefektetés komplex költségszerkezettel rendelkezik, amivel a legtöbben a futamidős során szembesülnek csak.
Egy ingatlan megvásárlása jelentős kezdeti kiadással jár. Minden befektetőnek mélyen a zsebébe kell nyúlnia, ezért a többség valamilyen *hitel* vagy *állami támogatás* segítségével képes kifizetni a vételárat.

A vételáron kívül még számolnunk kell vagyonszerzési illetékkel (4%), ügyvédi munkadíjjal (0,5%-1%), földhivatali tulajdonjog-bejegyzés (10600 forint), tulajdoni lap lekérésével (elektronikusan 4600 forint) is. A hitelfelvételnél további költségek merülnek fel!

Miután birtokba vettük az ingatlant, néhány berendezési tárgy beszerzésén kívül, kisebb-nagyobb felújítást is többnyire el kell végeznünk annak érdekében, hogy ki- vagy eladható legyen a lakás.

Szerintem nem esünk túlzásba akkor, ha azt mondjuk, látva az építőiparban tapasztalható brutális árnövekedést, hogy ezeknek a kiadásoknak az összege elérheti a vételár 2-4%-át is.

Tartós bérlet esetén érdemes a bérleti szerződést közjegyző által hitelesíttetni, amely procedúra szintén költség. Ennek díja 2026-ban 50.000 forint környékén mozog.

Valamint az ingatlanra biztosítást is kötnünk kell, amit minden évben meghosszabbítunk. 2026 ban ezekkel a paraméterekkel kb. 60.000 forint a biztosítás.

VÉGRE SIKERÜLT KIADNI A LAKÁSUNKAT!

A kalkulációnk kedvéért az ingatlan bérbeadásából származó jövedelemként az összevont adóalap részeként adózunk, aminek a mértéke 15%. ***Fontos megjegyezni, hogy számos esetben az adóalap eltérhet, egyénenként változhat. A pontos tájékozódás érdekében tanulmányozza az oldal aljára belinkelt NAV dokumentumot, valamint kérje adótanácsadó segítségét!***

Magánszemély esetében a lakás bérbeadása áfamentes tevékenység, így vállalkozás nélkül is végezhető.

Ingatlantulajdonosként számoljunk amortizációval is. Az évek során kisebb-nagyobb javításokra készüljünk, a homlokzat szigetelésétől, a csőtörés okozta felújításon át, a nyílászárók, burkolatok kicseréléséig, festéséig. A sort még hosszan lehetne folytatni, így talán érthető is, hogy az ingatlan értékére vetítve éves szinten érdemes 1%-ot félretennünk a kiadásokra.

Tehát a példánkban taglalt XIII. kerületi, **50nm-es ingatlan esetében éves szinten 522.000 forintot jelent.**

Az építményadót évente kell fizetnünk, éves építményadó = hasznos alapterület × helyi adómérték. Például, ha a helyi adó 1 500 Ft/m²/év, akkor:

- 50 m²-es ingatlan: 75 000 Ft/év
- 70 m²-es ingatlan: 105 000 Ft/év
- 100 m²-es ingatlan: 150 000 Ft/év

A rendszeres kiadásnak természetesen adóvonzata is van, amely részleteiről a NAV tájékoztatójában



VESSÜK ÖSSZE A BEVÉTEL ÉS KIADÁS OLDALT!



Bevétel

- 4,9% - (reál) értéknövekedés
- 4% - bérleti hozam

8,9%

Kiadás

Első év

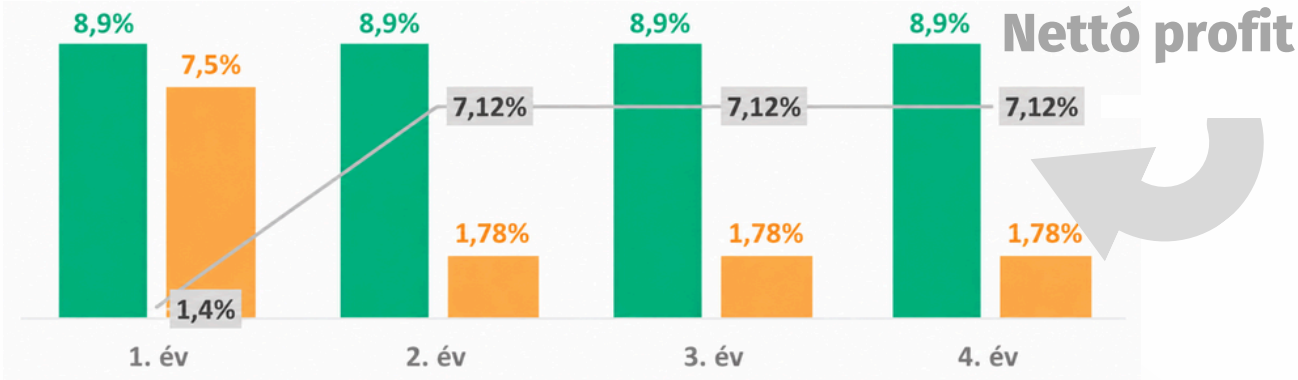
- 4% - vagyonszerzési illeték
- 0,00086% - földhivatali tulajdonjog-bejegyzés, tulajdoni lap lekérésével, biztosítás
- 0,5% - ügyvédi munkadíj
- 3% - felújítás, berendezés

7,5%

Folyamatos kiadás

- 0,6% - adó, a bérleti díj 15%-a (522.000 forint/év)
- 1% - amortizáció
- 0,17% - építményadó *(kb. 3000/nm üzleti célú hasznosítás esetén)*
- 60.000 huf - éves biztosítás

1,78%



Látható tehát, hogy az első évi bevételünket teljes egészét elviszik a kezdeti költségek.

A kalkuláció alapját képező számokat a 2026-os év átlagárai adják, ezek nem jelentenek garanciát a jövőre nézve! A pontos kalkuláció érdekében informálódjon a megfelelő, hivatalos forrásból, mert az e-book csupán tájékoztató jelleggel készült.

MILYEN KOCKÁZATOKKAL KELL SZEMBENÉZNIE INGATLAN-BEFEKTETŐKÉNT?

Bármilyen befektetésről is legyen szó, nem szabad figyelmen kívül hagynunk a kockázatokat sem. Az ingatlanbefektetés esetén is számos kockázati tényezőre fel kell készülnünk a természeti katasztrófától, a betörésen át a tűzkárig.

Mindezek közül a legvalószínűbb kockázatot maga az ingatlanpiac árfolyamváltozásaiból fakadó kockázat adja, amit a piaci hatásokon kívül az infláció is növel. Csak azért, mert a befektetési ingatlanunk árának nincsen naponta frissülő grafikonja, például úgy, mint az értékpapíroknak , nem jelenti azt, hogy figyelmen kívül kell hagynunk a piaci árakat. Számos paraméter, gazdasági adat befolyásolja profitabilitásunkat.



Az általános vélekedés - miszerint az ingatlanbefektetés biztonságos - nem igaz.



A 2008-2013 között, amikor a hitelbuborék kidurrant, tartósan megnövekedett a lakáskínálat a piacon. Részben azért, mert a válság visszavetette a keresletet, másrészt azért, mert a devizahitelek sorozatos bedőlése miatt rengeteg ingatlan került a piacra. A korábbi négyzetméterárak csökkenése reálértéken akár a 30-40%-ot is elérte, miközben a tranzakciós számok szintén jelentősen visszaestek. Sok eladó nem tudta értékesíteni ingatlanát, és a vásárlók alkupozíciója oly mértékben megnőtt, hogy az új lakások építése szinte teljesen leállt.

A kalkulációnkban ezért lett az eredmény 4,9%-kal.

A befektetéshez történő hitelfelvétel a tőkeáttétel egy formája, ami jelentősen növelheti kockázatunkat. Elég csak a svájci frank alapú hitelfelvételek szörnyű következményeire gondolni.



TOVÁBBI KOCKÁZATOK



LIKVIDITÁSI KOCKÁZAT: Az ingatlanbefektetés illikvid. Értékesítése még egy támogató gazdasági közegben is hetekig vagy hónapokig tart. Pangó piaci környezetben akár évekbe is. Ha ingatlanközvetítőt vonunk be az értékesítésbe, 3-5% körüli közvetítői díjat is fizethetünk. Ráadásul fokozatosan nem tud kiszállni belőle, hisz nem lehet a lakásnak csupán egy részét eladni ahhoz, hogy pénzhez jusson.
Önmagában az ingatlan tulajdonlása sokaknál egyet jelent a hosszú időre történő eladósodással. Aminek többnyire egyenes következménye a mobilitás kényszerű feladása is.



BÉRLŐ KOCKÁZAT: Természetesen az is bevételkiesést és kockázatot jelent, csupán rövid távra is, ha nem tudjuk kiadni az ingatlant, így muszáj fedezet nélkül fizetni a járulékos költségeket.
Statisztikák szerint 12 hónapból átlagosan 1 hónapot áll üresen egy albérlet. Amennyiben az új bérlő egy ingatlanügynökön keresztül érkezett, a közvetítői jutalék 1 havi bérleti díjat visz el.
A bérlő tehát paradox módon önmagában egy kockázatot jelent, hiszen személye, élethelyzete, munkája stb. határozza meg, hogy mennyire megbízható bevételi forrást jelent a számunkra.



INFLÁCIÓS KOCKÁZAT: Minden befektetés akkor tekinthető profitábilisnek, ha hosszú távon infláció feletti bevételt biztosít.
Ha rohamosan nő az infláció, ahogy azt 2021 végétől tapasztaltuk, egyre nehezebb reálhozamot elérni. Ilyen piaci környezetben még egy kiváló helyen lévő ingatlannak is inkább értékmegőrző szerep jut.
A jegybankok legfőképpen kamatemelésekkel próbálnak védekezni ez ellen, viszont így a hitelkamatok összege is jelentős mértékben emelkedhet, ami miatt egyre kevesebben kapnak hitelt, ezáltal csökkentve a keresletet.

IDŐ FAKTOR: Az ingatlan befektetés menedzselése és értékesítése nagyságrendekkel komolyabb erőfeszítés, idő, pénz, energia, mint egy értékpapír portfóliót kezelni, eszközöket értékesíteni.
Sokan nem számolnak azzal, hogy a bérleti díjakat minden hónapban, be kell szedni, a közüzemi és egyéb számlák ellenőrzését is el kell végezni, nem beszélve a közgyűlésekről, vagy a mesteremberek intézéséről.

GAZDASÁGI KÖRNYEZET: Olyan környezeti és gazdasági hatások, mint az állami támogatások, a konjunktúra, a pandémia, a háború vagy a recesszió egyik pillanatról a másikra átrajzolhatják az egész ingatlanpiacot.
A pandémia miatt érthető okokból a fővárosi ingatlanok meredek emelkedése jelentősen megtorpant, sőt, egyes kerületekben visszaestek az árak 2020 nyarától számítva. Ellenben az agglomeráció, valamint a vidéki ingatlanpiac tovább tudott növekedni. 2021-től fogva a kivitelezési árak, az anyagköltségek, a felújítási díjak jelentősen megdrágultak. Az állami támogatások kifutásával a mesterségesen generált áremelkedés is megállt. A rákövetkező években aztán fokozatos növekedést mutatott be a gazdaság, csökkent az infláció és jelentősen emelkedtek a négyzetméterárak.

Az infláció leküzdése érdekében az MNB drasztikusan emelte a kamatokat 2021-2023 között. Ezt követően a pénz romlásának az üteme csökkent, amivel párhuzamosan a jegybank fokozatosan csökkenteni kezdte az alapkamatot, amely hatást gyakorolt a hitelkamatok alakulására is.



Az infláció csökkenése nélkül
- **nem élénkülhet meg az ingatlankereslet,**
- **nem csökkenhetnek a hitelkamatok,**
- **nem indulhat meg a gazdaság növekedése sem.**

Az alacsony kamatok csökkentik a jelzálogtörlesztés mértékét.

ÉS EZT A PONTOT VÁRJÁK AZ INGATLANBEFEKTETŐK!!!

A hitelkamat mértéke tehát nagyban meghatározza, hogy árcsökkenés vagy esetleg áremelkedés várható lakáspiacon.



AZ INGATLAN-BÉRBEADÁS TEHÁT EGYÁLTALÁN NEM NEVEZHETŐ PASSZÍV ÉS ALACSONY KOCKÁZATÚ BEFEKTETÉSNEK.



Több ingatlan, több munkát igényel, amivel természetesen már megosztjuk a kockázatunkat, azonban a portfolió menedzselése több időt von el tőlünk. Ezért ezt a munkát sokan kiszervezik, ami természetesen plusz költséget jelent.

Általánosságban elmondható, hogy az ingatlanbefektetés ugyanolyan hosszú távú befektetés, mint egy részvény vásárlása, tehát érdemes legalább 10 éves futamidőben gondolkodni.

AZ ÉRTÉKPAPÍR-BEFEKTETÉS



Azt a pénzügyi piacot, amely a befektetők (tőkét kínálók) és a vállalkozók (tőkét keresők) összekapcsolását teszi lehetővé értékpapír-vásárlás révén, tőkepiacnak nevezzük.

A hazai állampapírpiac igazán akkor indult be, amikor a Magyar Államkincstár 2019 nyarán piacra dobta a Magyar Állampapír Plusz-t (szuper állampapír). Majd a meredeken emelkedő infláció miatt 2022 után felpörgött az inflációkövető állampapír (PMÁP) népszerűsége is.
Ezek megjelenésével az ingatlanbefektetés igazi kihívóra akadt.

Az államnak elemi érdeke, hogy magyar forintban adósodjon el, főképp a magyar lakosság felé. Bár a tervektől némiképp elmaradt, de így is rekord magas a lakosság körében mért értékpapír állomány, ami 2026-ra meghaladta a 14.000 milliárd forintot.
A növekedést a geopolitikai feszültségek, háborúk és a részvény befektetések növekedése sem tudta megállítani, ahogy az sem, hogy az infláció a Covid óta a jegybanki célérték felett van és a forint is komoly ingadozásokat mutatott.

Ilyen piaci környezetben különösen érdekes a főleg forintos, konzervatív eszközök népszerűsége, hiszen ezeket a szélsőséges piaci hatásokat leginkább reál eszközökkel, tehát részvényekkel, befektetési alapokkal, ETF alapokkal vagy arannyal lehet átvészelni.

Bármilyen befektetésről is legyen szó, fontos szempont a választék. Az ingatlanpiaccal szemben, ahol korlátozott a kínálat, a nemzetközi tőkepiacon több tízezer lehetőség érhető el, a forintnál értékállóbb devizában (pl.: eur, usd, chf) is tud kötvényeket, befektetési alapokat, részvényeket vásárolni! Ebben az esetben már inkább a bőség zavara okozhat fejtörést.



MILYEN ELŐNYE VAN AZ ÉRTÉKPAPÍR-BEFEKTETÉSNEK?



A Magyar Állampapír megvételével befektetőként a láthatatlan banki kamatokhoz képest már értelmezhető, hosszabb távon infláció körüli hozamot érhetünk el. Már 10.000 forinttól is elérhető, valamint kisebb összegekkel hozzá tudunk vásárolni.



Az állampapír kiszámítható, alacsony kockázatú befektetésnek számít, tehát előre lehet tudni, hogy mennyi az éves kamat, mikor van a lejárat és ha az államkincstáron keresztül vásároljuk és tartjuk, akkor díjmentes a konstrukció.



Az infláció kompenzálására találták ki a Prémium Magyar Állampapírt, amely kamatát mindig az előző évi átlag inflációhoz igazítja az Államkincstár és erre adnak egy kamatprémiumot. Tehát minden évben változik a kötvény kamata.

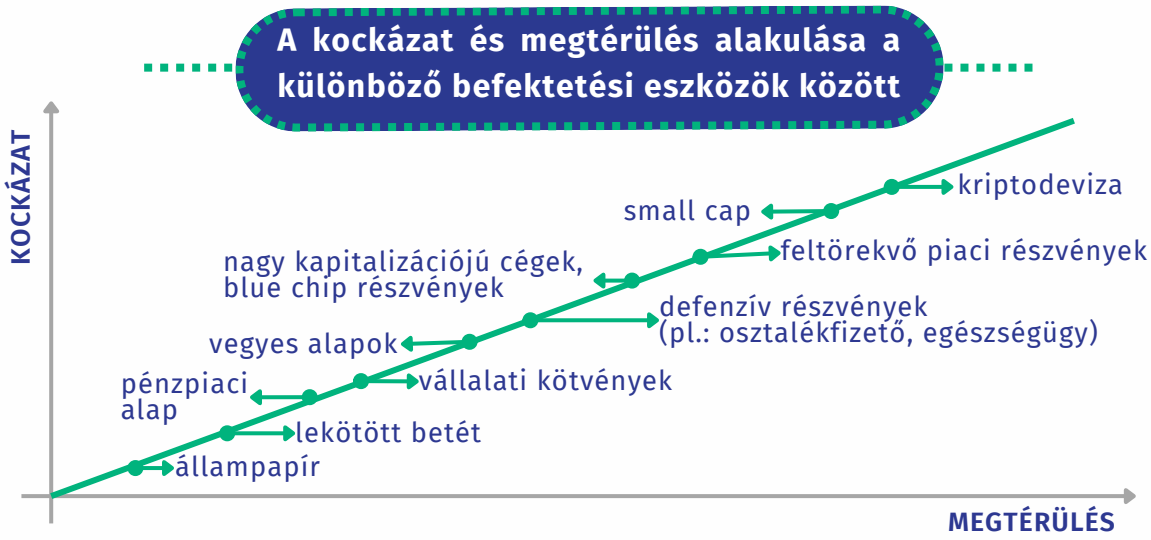


Minden állampapír adómentes. Likvid, tehát eltérő költséggel, de relatív gyorsan hozzá tudunk férni pénzünkhöz, akár még a lejárat előtt is.

Egy kiegyensúlyozott gazdasági környezetben, célérték körüli inflációnál az állampapírok jó alapot biztosíthatnak a portfoliónkban. A hangsúly az alapon van. A ház építése sem áll meg az alapoknál...

Ne felejtse el az egyik legfontosabb befektetési alapelvet, a diverzifikációt, tehát a kockázatok szisztematikus porlasztását és az infláció feletti hozamot!

Ne ijedjen meg, a diverzifikáció nem egy bonyolult kémiai képlet, közgazdasági végzettség sem kell a megértéséhez, kezdésnek csupán egy alaposan átgondolt táblázatra van szükség.
Ennek fejlécébe beírja a befektetendő pénzösszeget, majd kijelöl magának befektetési területeket és eszközöket.
Ezek mellé írja a kockázatokat (nyilvános adatok), a várható hozamot és az egységnyi pénzt.



Ha még mindig bonyolultnak hangzik és nem szeretné saját maga menedzselni portfólióját, keressen fel egy befektetési szakembert, aki legalább 10-15 éve a szakmájában dolgozik és a globális piaci lehetőségeket is eléri. Minél nagyobb értékpapír halmazból választ, annál több szektorban, eszközosztályban és devizában tud pénzt tartani.
Soha ne kövesse el azt a hibát (amit sajnos a legtöbb hazai befektetőnél tapasztalunk), hogy az összes pénzüket (olykor hitelt is) kizárólag csak ingatlanba vagy állampapírba rakják, netán bankbetétbe.

Miért beszéltünk ilyen részletesen a diverzifikációról?

Pontosan azért, mert az ingatlanokkal szemben az értékpapíroknál megvan önnek az az előnye, hogy akár több száz befektetési eszközt is a portfóliójában tudhat, akár már néhány millió forinttól. Természetesen minél több pénzzel rendelkezik, annál szélesebben képes porlasztani a kockázatokat.

Egy sokszínű portfolióban eltérő kockázatú eszközöket helyezünk el. Mivel befektetőként célunk, hogy az inflációnál magasabb hozamot érjünk el, a portfólió egyes elemeinél le kell mondani a tőke 100%-os megőrzéséről (tőkegarancia).

A tőkepiacon sincs ingyen ebéd. A reálhozam érdekében meg kell barátkoznia az árfolyam-ingadozással is, ami sok konzervatív befektető számára elképzelhetetlen, ezért inkább hagyják pénzüket a biztos veszteségben, a bankszámlán elporladni.

A NEMZETKÖZI RÉSZVÉNYTŐZSDE LEGNAGYOBB PIACI INDIKÁTORAI KÖZÉ TARTOZIK AZ AMERIKAI S&P 500 ÉS A NÉMET DAX INDEX.





AZ AMERIKAI S&P 500 INDEX (AMERIKA 500 LEGNAGYOBB VÁLLALATA) 2016-2026 KÖZÖTT 204%-OS REÁLHOZAMOT ÉRT EL, DOLLÁRBAN.

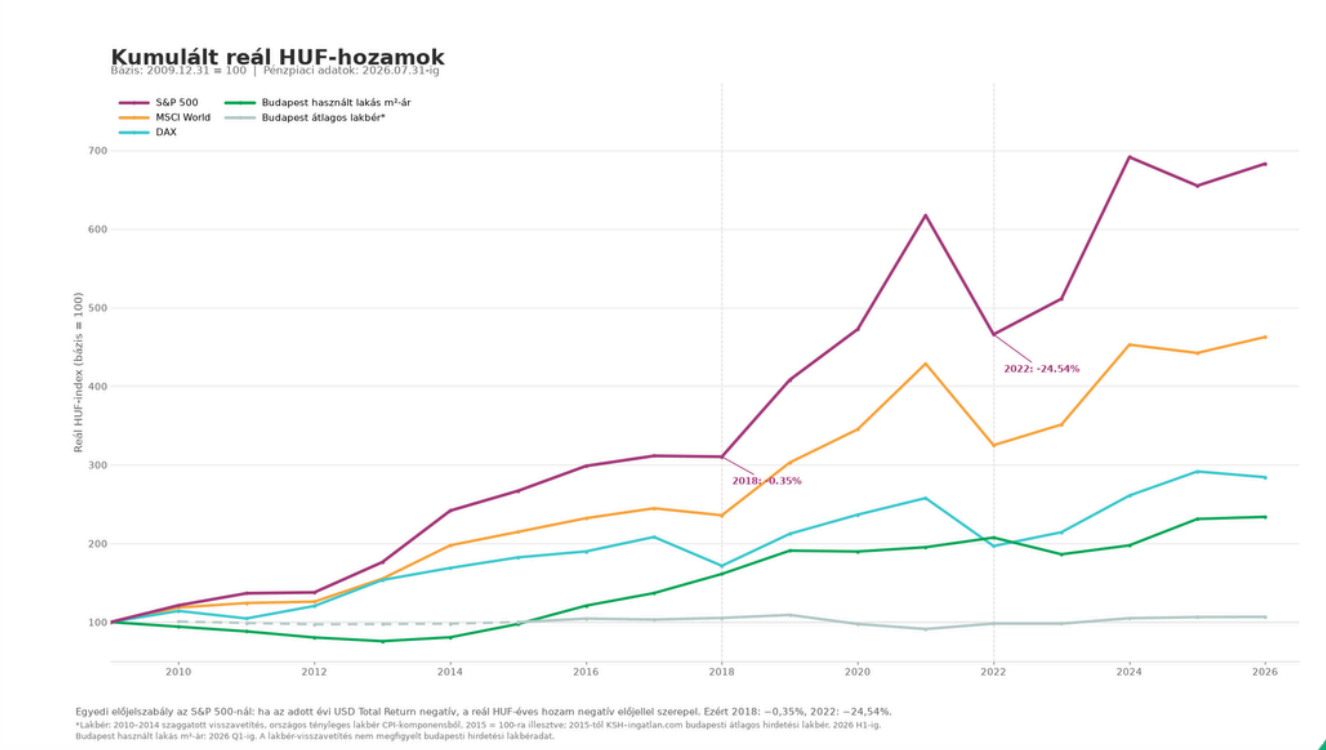
A NÉMET DAX INDEX (NÉMETORSZÁG VEZETŐ VÁLLALATI) 2016-2026 KÖZÖTT 75%-OS REÁLHOZAMOT ÉRT EL, EURÓBAN.



Azonban több kutatás is bebizonyította, hogy egy portfólió hozamának hosszú távú szórása, több mint 90%-ban az eszközallokációtól függ. Ez azt jelenti, hogy a hozam szórásának nagyon kis része magyarázható csupán a befektető piaci időzítési képességeivel vagy az egyedi értékpapírok kiválasztásának sikerével.

INGATLAN VS. ÉRTÉKPAPÍR AZ ELMÚLT 17 ÉVBEN:

(reálértéken)



RENDSZERES BEVÉTEL ÉRTÉKPAPÍR-PORTFÓLIÓBÓL? IGEN, LEHETSÉGES!

Ahogy márt fent is bemutattuk, a kötvény befektetések önmagukban képesek arra, hogy rendszeres bevételt biztosítsanak, azonban a globális piacon számos kiváló lehetőség adódik e befektetési cél eléréséhez. Nemzetközi szinten a jegybankok szigorú kamatpolitikája megemelte a kötvény kamatokat, ezáltal nem ritka a 3-6% os, deviza alapú állampapír, vagy vállalati kötvény kamat sem.

Ennek a monetáris folyamatnak köszönhetően az osztalékot fizető kötvény alapok emelni tudták az elérhető kamat mennyiségét. Az aktívan kezelt alapokon kívül léteznek ETF alapok (dividend ETF) is, amelyek részvényeket, kötvényeket, vagy ingatlan befektetéseket (REIT) gyűjtenek össze. Érdemes ezeket a befektetéseket egy dinamikusan kezelt portfólióba rendezni. Egy ilyen kosár kifizetése jelenleg meghaladhatja akár a bruttó 6%-os hozamot is, termék euróban vagy dollárban.

A részvények osztalék kifizetései közismertek, azonban azt már kevesen tudják, hogy léteznek osztalék arisztokrata vállalatok, amelyek nemcsak megtartják, hanem emelik is az osztalék kifizetésük mértékét. Amerikában több, mint 60 ilyen céget jegyeznek, de számos más országban is működnek hasonló, tartósan magas osztalékfizető vállalatok. A teljesség igénye nélkül bemutatunk néhány osztalékfizető vállalatot, a világ több pontjáról.*

Allianz	4,40%
Scotiabank	4,30%
BASF	5,10%
BHP	4,67%
NN group	5,10%
RioTinto	4,94%
OMV	6,16%
TotalEnergies	4,83%
Unilever	3,47%
BHP	4,67%

*2026. októberi állapot, forrásadót és a hazai adóvonzattal nem számoltuk.

Ahogyan az ingatlan befektetést sem lehet pár millióból elindítani, úgy a rendszeres bevételt biztosító portfóliót sem érdemes.

Vegye alapul az eredeti példánkban bemutatott, 50 nm es, belvárosi ingatlan árát.

Az értékpapír portfólió esetében előnyt jelenthet, hogy az első 5-10 évet, amíg nincs szükségünk a rendszeres kifizetésekre, adómentes számlán (TBSZ számla) futtathatjuk a befektetési eszközöket.

Továbbá a tervezés során érdemes megnézni, hogy a befektetéseink kamat/osztalék bevétele hogyan alakult az elmúlt 10-20 évben és milyen várható növekedésre lesz képes a következő években.

Ezt vessük össze az adott megyére, településre jellemző albérlet ár emelkedéssel.

Kalkuláljunk az adókkal, költségekkel és a forint ingadozásával, gyengülő trendjével is.



TOVÁBBI ELŐNYÖK AZ ÉRTÉKPAPÍR-BEFEKTETÉSEKNÉL

100%-ig adómentes formában is elindíthatja befektetését ***(TBSZ számla).***

100% likviditás, bármikor hozzáférhet pénzéhez (kivételt képez pl.: a zárt végű, vagy a fix futamidejű konstrukció).

A befektetését folyamatosan növelni tudja, akár néhány tízezer forinttól is.

Személyes igényeihez, élethelyzetéhez lehet igazítani a befektetést.

Rendszeres bevételt is biztosíthat magának, pont úgy, mint egy ingatlankiadás esetében.

Sokkal kevésbé időigényes, mint az ingatlankiadás.

A legjobb eredményt hozó szektorok állandóan változnak, ezért a TOP befektetési alapok és vagyonkezelések mögött szigorú szabályok mentén azon dolgoznak szakemberek, hogy reagáljanak a piaci változásokra, ezzel egyenletes, reálhozamot biztosítsanak a befektetőknek.

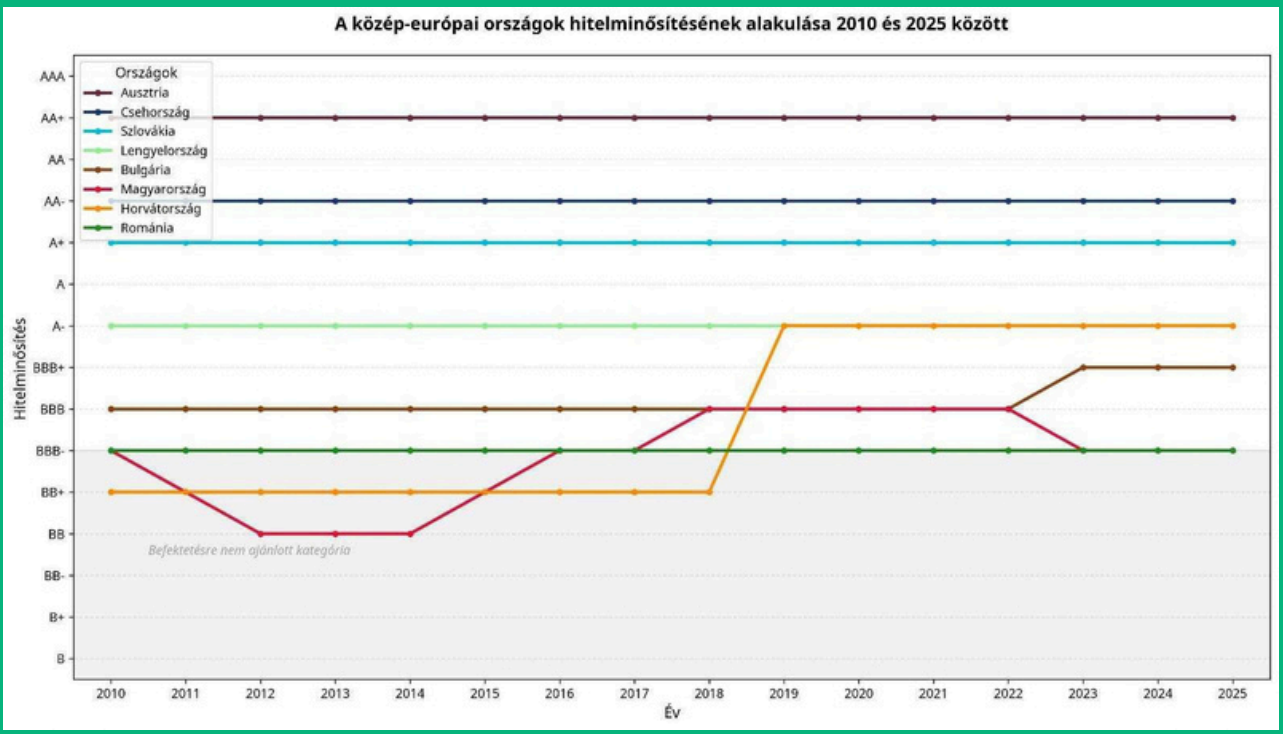


MILYEN KOCKÁZATOKKAL KELL SZEMBENÉZNIE ÉRTÉKPAPÍR BEFEKTETŐKÉNT?

Az állampapírok a nemzetközi hitelminősítők besorolásai alapján kerülnek rangsorolásra. Ha a Standard & Poor's vagy a Fitch hitelminősítőt nézzük, akkor Magyarország kockázati besorolása BBB.

Ez már a befektetésre ajánlott kategóriába esik, tehát az államcsőd kockázata mérsékelt. Egy ország akkor szenved el technikailag államcsődöt, ha tartozásait (tehát az állampapírok kamatait) nem tudja időben kifizetni. *Így ebben az esetben a nemfizetés kockázatát minden esetben a befektetőnek kell elviselni.* Természetesen egyes országokban (köztük hazánkban) létezik a betétbiztosítás rendszere.

AZ ALÁBBI ÁBRÁN LÁTHATJA A KÖRNYEZŐ ORSZÁGOK KOCKÁZATI BESOROLÁSÁT 2010-2025 KÖZÖTT



A fix kamatozású állampapírok kockázata (pl.: MÁP+) közé soroljuk, hogy az infláció változékonyságát nem követik le. *A hosszútávú összehasonlításokból kiderül, hogy a fix kamatozású állampapírok képtelenek tartós, infláció feletti hozamot nyújtani (reálhozam).*

Éppen ezért hangsúlyozzuk oly sokszor a diverzifikációt. A diverzifikáció a legjobb módja a beismerésnek: fogalmunk sincs, mit hoz a jövő.

Ennek segítségével a borzalmasan rossz elkerülése érdekében elfogadjuk az elég jót és lemondunk a rendkívüliről.

A kockázat megosztásával beemelünk a portfólióba olyan eszközöket is, amelyek bár kockázatosabbak, de lehetőséget biztosítanak az inflációt meghaladó hozam eléréséhez.





Többnyire kijelenthető, hogy egyenes arányosság áll fenn a kockázat és a várható kamat között. Tehát minél kockázatosabb állam - vagy vállalati kötvényeket veszünk a piacról, annál nagyobb kamatban részesülhetünk. A nemfizetés kockázatot nagy mértékben csökkenthetjük, ha befektetési alapot vásárolunk, így az egységnyi kockázatunk eloszlik akár több száz eszköz között. Befektetési alapok esetében azonban már árfolyam-ingadozással is számolnunk kell.

Még a szakemberek sem tudják megmondani, hogy a következő évek gazdasági és piaci hangulata hogyan fog alakulni. Éppen ezért, onnan is felmérhetjük az adott értékpapír-portfólió kockázatát, ha megállapítjuk, hogy a várható hozam mekkora tartományban mozoghat. Másnéven mekkora a volatilitása.

0% és +10% között vagy -20% és +20% között vagy -50% és +50% között

Magas kockázati kategóriába tartoznak többek között a részvényalapok, az egyedi részvények és az arany is. **Minden részvény mai értéke az általa termelt jövőbeli pénzáramlástól (cash flow) függ.** A részvények esetében ez az érték tehát az általuk megtermelendő jövőbeli osztalékon és árfolyamnyereségen alapszik. Valójában azonban senki sem tudja biztosan megmondani, hogy mekkora is lesz ez a bevételi oldal. Lehetetlen megjósolni, hogy hová jutunk az emberi zsenialitással, vagy milyen lesz a jövőben a gazdasági vagy geopolitikai környezet. **Így minél kockázatosabb egy értékpapír, rövid- és középtávon az érzelmek, nem pedig a fundamentumok dominálnak.**

A részvények a kötvényekhez képest kockázati prémiummal bírnak (ez a kockázatmentes hozam feletti többlethozam). Részvény és részvény között is óriási különbség van. Nem ugyanaz a kockázata egy Coca-Cola és egy Tesla részvénynek. Hosszabb távon a fundamentumok a mozgatórugói az árváltozásnak, így a futamidő előrehaladtával a részvény befektetésének kockázata is fokozatosan csökken.

Nem véletlenül kerül a részvény portfolió javaslatokra, hogy az ajánlott futamidő minimum 10 év.

Ha csak annyit elfogad, hogy a piacok és a gazdaságok ciklusokban mozognak, amelyek közvetlen kihatást gyakorolnak az értékpapír piacra is, akkor a befektetői közösség nagy többségénél már előrébb tart!

Az, hogy egy befektetési alap vagy részvény egy korábbi szinthez képest visszaesett, nem jelenti feltétlen azt, hogy az adott eszköz rossz befektetés lenne. Átfogó vizsgálatot kell folytatni, ami megmutatja, hogy a visszaesést egy piaci behatás okozta (pl.: monetáris politika változása, gazdasági gyengülés, rekord magas infláció vagy egy geopolitikai feszültség, esetleg a mögöttes vállalat, szektor adatai folyamatosan romló képet mutatnak).
Amikor kedvezőtlen gazdasági környezetben vagyunk, de a cégek negyedévről negyedévre emelkedő profitabilitásról számolnak be, akkor várható egy tartós növekedés, egy átlaghoz való visszatérés.

A kockázat részben pont abból ered, hogy ezt előre senki sem tudja megmondani, hogy mikor fog bekövetkezni. Ezt a bizonytalansági faktort egyesek el tudják viselni, mások nem. Ezért fontos az adott befektetés alapos vizsgálata, hogy döntést tudjunk hozni a kockázatok és a profit összevetésével.

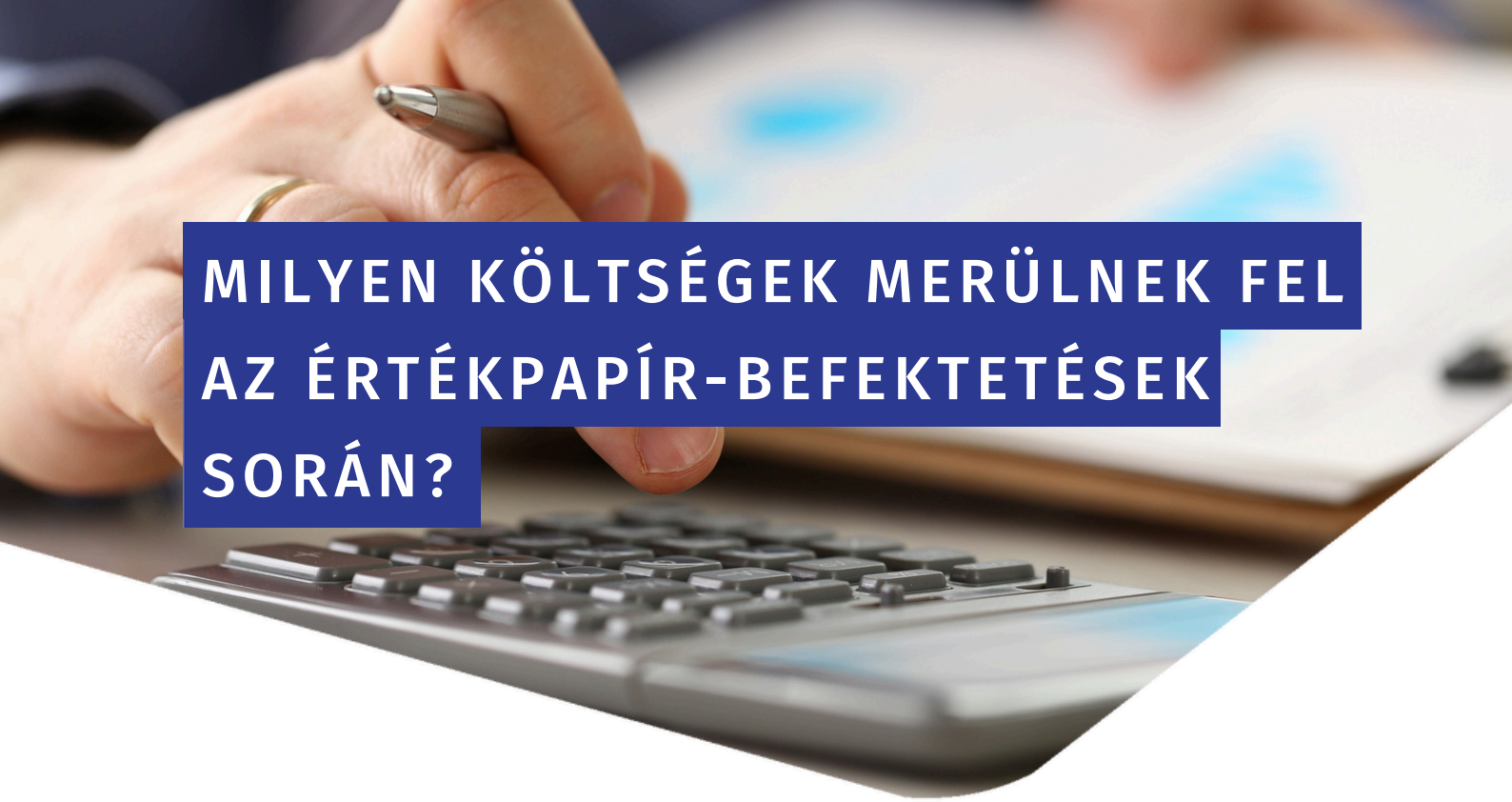
Az alábbi kockázatok merülhetnek még fel a kockázatosabb befektetések esetében:

- Piac- és árfolyamkockázat: A részvények, valamint a tőzsdék és a megfelelő alapok jelentős árfolyamveszteséget mutathatnak.
- Devizakockázat: A nemzetközi befektetések miatt veszteséggel keletkezhetnek az árfolyamingadozássokból.
- Kibocsátói- vagy hitelképességi-kockázat: a fizetésképtelenség árfolyamveszteséget okozhat a portfólióban.
- Tematikus kockázat: Az ESG kritériumokra való összpontosítás teljesítménybeli hátrányokhoz vezethet.

Az alábbi 3 kérdést kiragadtuk az Inwestmentors konzultációs kérdőívéből, amelyek megválaszolásával beléphet a tervezés fázisába:

- **Mikor van szüksége a befektetési összegre?**
- **Megfelelő ajánlat esetén mekkora lenne az indulási összeg?**
- **Mekkora ingadozást tud elviselni a befektetési számláján a hátralévő időben?**





MILYEN KÖLTSÉGEK MERÜLNEK FEL AZ ÉRTÉKPAPÍR-BEFEKTETÉSEK SORÁN?

A befektetés kezdeti vásárlási díjain túl (átlagosan, szolgáltató és portfoliótól függően 1-5%) a futamidő során is jelentkeznek költségek, mint például a letétvezetési és számlavezetési díj, illetve számos egyéb, az adott szolgáltató által meghatározott költség, amit a kondíciós lista lekérdezésével tud megvizsgálni és összehasonlítani egyéb szolgáltatók ajánlataival.

Az államkincstáron keresztül vásárolt állampapír díjmentes. Ha már vállalati kötvényt, befektetési alapot, ETF-et, részvényt, certifikátot, opciót stb. akar vásárolni, 3 költségtételre különösen figyeljen oda:

VÁSÁRLÁSI DÍJ	ELADÁSI DÍJ	MENEDZSMENT VAGY SZOLGÁLTATÁSI DÍJ

Az egyes bankok, befektetési szolgáltató vállalatok, brókercégek között jelentős eltérések mutatkozhatnak. Az esetek egy részében alkupozíciónk is lehet, a befektetési összeg fényében.

Magyarországon a befektetés nyeresége adóköteles, ennek mértéke jelenleg 15% + bizonyos befektetéseket 13%-os szocho is terhel. A Tartós Befektetési Számla (TBSZ) segítségével azonban adómentessé tudja tenni befektetése nyereségét az 5. év végére.

A legnagyobb költségeket az okozza, ha a befektető túl sokszor lép ki az eszközökből, hogy aztán átugorjon egy másik befektetésbe. Ez jellemzően a részvénybefektetőkre igaz, akik úgy gondolják, hogy a portfólió elemeinek mozgatásával többlet hozamot érhetnek el. Azonban számos elemzés kimutatta már, hogy ezeknél a tranzakcióknál kizárólag a szolgáltató járhat jól hosszú távon. Ez már sokkal inkább spekulációnak, mint sem befektetésnek nevezhető.

Értelemszerűen a nettó nyereség kiszámításához először érdemes kiszámolnia a felmerülő költségeket + az infláció mértékét, így ezekkel szembe tudja állítani a várható hozamokat, kamatokat és osztalékokat.



ÍGY TUDJA KIHASZNÁLNI AZ INGATLAN- ÉS ÉRTÉKPAPÍR-BEFEKTETÉST EGYSZERRE

Az ingatlanalapok többnyire növelt, vagy magas kockázatú befektetéseknek számítanak. Mivel az ingatlanpiac egy befektetési szektor, ami homogén csoportot alkot, elkülönülve más befektetésektől, sebezhetőbb, mint azok az alapok, amelyekben 2-4-8+ másik szektor szereplőit is összegyűjti.

Nem kell nagyon sokat az időben visszamennünk, hogy kockázatos piaci környezetet találjunk. Mikor 2020 márciusában a koronavírus megjelent Európában, ezek az alapok (is) akár több tíz százalékot estek vissza. Azóta természetesen már magukhoz tértek a piacok és újabb csúcsokra emelkedtek, de bármikor bekövetkezhet hasonló ingadozás.

Annak érdekében, hogy egy-egy ilyen turbulens piaci időszak ne szegje kedvünket, pontosan ugyanazt a befektetői magatartást kell tanúsítanunk, mintha befektetési célból vásárolnánk ingatlant.

TÜRELMESEN KELL VÁRNUNK.





Azonban létezik egy szemmel látható különbség az ingatlan és az ingatlanalapok között. Ez nem más, mint a befektetés árfolyamának (értékének) a láthatósága.

Az ingatlan esetében természetesen ez nem létezik, hiszen mindig csak egy körülbelüli értéket tudunk meghatározni, amit a piac vagy elfogad, vagy sem. Ezzel szemben például a befektetési alapok árfolyamai a napi változást mutatják.

EZ A TRANSZPARENCIA TORZÍTHATJA A BEFEKTETÉSI PERCEPCIÓNKAT ÉS MEGGONDOLATLAN DÖNTÉSEKRE IS KÉSZTETHET.

Minden gazdasági folyamat, legyen az ingatlanpiac, vagy részvénypiac, a változást elindító hatások lassabban, több hónap, netán több év alatt fejtik ki hatásukat.

KONKLÚZIÓ AZ INGATLAN- VS. ÉRTÉKPAPÍR-BEFEKTETÉSHEZ

Ahogy azt az e-book elején ígértük, célunk e két népszerű befektetési terület összehasonlítása volt. Egy sorvezetőt olvasott, amit a döntés előkészítésre használhat, de nem helyettesíti a pontos számításokat, az elemzést és a megfelelő időráfordítást.
Mindezek ellenére kijelenthetjük, hogy 4-5%-os bérleti hozamokkal együtt sem volt jobb magyar ingatlanba fektetni, mint egy jól diverzifikált nemzetközi értékpapír portfólióba.





Elképesztően nagy a szórás az országok között. Pontosan ugyanúgy, mint részvények esetében.
A részvényekkel szemben, ugyanakkor ingatlanokból szinte lehetetlen jól diverzifikált nemzetközi portfóliót építeni. Ez jelenti az ingatlanvásárlás legnagyobb hátulütőjét: **kiszolgáltatja magát előre megjósolhatatlan egyedi faktoroknak (az adott ország, régió, kerület fejlődése, ahol az ingatlan elhelyezkedik).** A fenti táblázatból jól kivehető, hogy hosszútávon is nagyon félremehetnek a dolgok ezen a téren. Ideje leszámolni azzal az illúzióval, hogy az ingatlan valamiféle garantáltan megbízható befektetés.



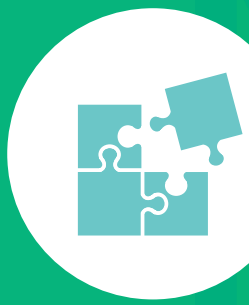
Egy széles körű befektetési portfolióban mindkét eszköznek helye van!

A kockázatok viselésével és ezek átgondolt porlasztásával kiszabadíthatja megtakarítását az infláció és a banki költségek szorításából, megcélozva a reálhozamot.

Egy teljes körű portfolióban hasonló arányban kell helyet kapnia az ingatlannak és az értékpapíroknak egyaránt. Ezt egészítik ki egyéb alternatív befektetések, mint például az arany vagy a műtárgy. Természetesen minél több pénzzel rendelkezik, annál szélesebb kockázatporlasztást tud elvégezni.

Kockázatmentes hozamnak az adott ország devizájában kibocsátott állampapír kamatokat tekinthetjük (saját pénznemben az ország nem lesz fizetésképtelen, hiszen a jegybank korlátlan mennyiségben tud pénzt ”nyomtatni”). Bármilyen magasabb hozammal kecsegtető eszközről is legyen szó (pl.: ingatlan, részvény, opció, arany stb.) a kockázati prémium miatt fektetjük be megtakarításunkat.

Összességében kijelenthető, hogy a tőzsdeindexek sokkal változékonyabban mozognak, mint a lakásárindexek, így, ha valahogy sikerül egy-egy nagyobb tőzsdei zuhanást elkerülni, akkor a mélyponton jobban megéri részvénybe fektetni, mint lakásba.





Ugyanakkor, ha nem akarunk a piaci hullámzásokkal foglalkozni, akkor a bérbeadásból származó hozammal kiegészítve már a lakáspiac vagy azon részvények felé billen a mérleg, amelyek több évtizede, kiszámíthatóan, arányaiban magas osztalékot fizetnek.

SOK SIKERT KÍVÁNUNK A BEFEKTETÉSI DÖNTÉSEIHEZ!

Kérdés esetén forduljon hozzánk bizalommal!
https://inwestmentors.hu/kapcsolat/

A SZERZŐK



Horváth Attila és **Tátrai Csaba**, a Pénz Beszél podcast szakértői és az Érthetően a befektetésről könyv szerzői.

Ha nem csupán az ingatlanok kapcsán érdeklődik a befektetések iránt, ez a könyv kötelező olvasmány!



Útmutató az anyagi biztonság és bőség megteremtéséhez

ÉRDEKEL

INWESTMENTORS

Források

ksh.hu, portfolio.hu, telex.hu, Duna house barométer, ingatlan5.hu, Forbes magazin, Otthon Centrum, index.hu, Morningstar.uk, xe.com, Bloomberg, https://www.globalpropertyguide.com/home-price-trends, ingatlannet.hu

Jogi nyilatkozat

Az e-bbokban található információk és elemzések a szerzők magánvéleményét tükrözik. A jelen ebookban megjelenő írások nem valósítanak meg a 2007. évi CXXXVIII törvény (BSZT.) 4. parg. (2) bek 8. Pontja szerinti befektetési elemzést és a 9. pont szerinti befektetési tanácsadást. Bármely befektetési döntés meghozatala során az adott befektetés megfelelősségét csak az adott befektető személyre szabott vizsgálattal lehet megállapítani, merre a jelen ebook nem vállalkozik és nem is alkalmas. Az egyes befektetési döntések előtt éppen ezért tájékozódjon részletesen és több forrásból, szükség esetén konzultáljon személyes befektetési vagy pénzügyi tanácsadóval! Egy adott ügylet megkötésére vagy annak halasztására vonatkozó döntést mindig a befektetőnek / felhasználónak kell meghoznia és az ebből eredő kockázatot és kizárólag a befektetőknek felhasználóknak kell viselnie. Az adatok és az információk felhasználással befektető / felhasználó felelősségére történik.

Minden jog fenntartva. Jelen e-bookot vagy annak részleteit tilos reprodukálni, nyilvánosan bemutatni, részben vagy egészben közzétenni, file megosztó weboldalakra feltölteni, bármely formában vagy eszközzel a szerző engedélye nélkül közölni. Kérjük, tartsa tiszteletben azt a rengeteg időt, munkát évek alatt felhalmozott tudást és tapasztalatot, amit abba fektettünk, hogy ezt az e-book-ot összeállítsák.

Az ebookban feltüntetett adatokat utoljára 2026 októberében frissítettük, aktualitások és érvényességük változhat.

Köszönjük, hogy korrektül jár el!

Copyright © InwestMentors Hungary KFT., 2026