



▼ hirdetés

**Portfolio**  
**FINANCIAL & CORPORATE IT**  
**2020** | szeptember 3.  
 Kempinski Hotel Corvinus Budapest  
**IT, FINTECH, BANKOK, BIZTOSÍTÓK EGYÜTT EGY HELYEN**  
 OTT LESZEK >

**INGATLAN**

2020. augusztus 13. 13:00

## Egy hibrid lakáskiadás van kialakulóban - Mi lesz így a budapesti piacon?

Portfolio

Ajánlom 63



Bár még egyáltalán nem biztos, hogy elkaszálják itthon a kerületek a rövid távú lakáskiadás eddig működő formáját, mégis van esély rá, hogy egyes belvárosi részeken a korlátozások miatt egy eddig kevésbé ismert szálláskiadási módszer fog kialakulni azon tulajdonosoknál, akik nem akarják sem eladni, sem hosszú távra kiadni a lakásaikat. Egy hibrid megoldás, ahol az év nagyobb részében hosszú távra, míg egy 4 hónapos időszakban rövid távra adják ki a lakásokat. De vajon hogyan milyen bevételekre számíthatnak, és milyen nehézségekkel állnak szemben a lakástulajdonosok a hibrid megoldás során?

▼ hirdetés

Ez az oldal sütiket (cookie) használ. Ha tovább használja az oldalt, bezárja ezt az ablakot vagy az "Elfogadom" gombra kattint, hozzájárul a sütik használatához. További információkért olvassa el [adatvédelmi tájékoztatónk](#)at.

ELFOGADOM

További információk



Egyelőre még nem tudni, hogy melyik kerületi önkormányzat fog élni a rövid távú lakáskiadás korlátozásával, ha azonban valamelyik belvárosi részen bevezetik, az a bérleti, a szálláskiadási és az egész lakáspiacra is hatással lesz. Utóbbival már többször is foglalkoztunk, a hotelpiaci oldal kevesebb említést kap, de egyértelmű, hogy ennél pozitív változások várhatóak, leginkább a kiszámíthatóbb és magasabb vendégszámból fakadóan. A bizonytalanságok miatt valószínűleg sokan lesznek, akik átteveznek a hosszú távú kiadás felé, ahogy az láttuk a járvány kitörésének első heteiben is, amikor nagy mennyiségű egyébként airbnb-s lakás került a hosszú távú bérleti piacra. Aki pedig ragaszkodik a rövid távú kiadáshoz, annak egy egészen más üzleti modellt kell majd felépíteni az adott kerületi szabályozásnak megfelelően.

### PROPERTY MARKET RELOADED 2020

Töltsük meg együtt étellel a hazai ingatlanpiacot! Találkozunk kevesebb mint egy hónap múlva, szeptember 10-én a Property Market RELOADED konferencián.

[INFÓ](#) | [JELENTKEZÉS](#)

## Az 5%-os kínálatbővülés a bérleti piacon, 20%-kal kevesebb szálláshelyet jelenthet

A hosszú távú bérleti piacon vélhetően kisebb változást fog eredményezni, ha megjelenik pár ezer eddig airbnb-s lakás, mint amekkora hiányt jelentene ez a váltás a szálláskiadási piacon. A teljes bérbe adott lakásállományhoz képest ugyanis arányaiban kevesebb lakással nő meg a kínálat, szemben a rövid távú piaccal, ahol a pár ezer kieső lakás is meglátszódhat a kínálatban. A jelenleg várható változásokról **Botos Bálintot, a Forestay Group Managing Partnerét** kérdeztük, aki elmondta, hogy amennyiben a Budapesten működő Airbnb lakások fele, vagyis hozzávetőlegesen 5000 lakás visszakerül a bérleti piacra, az mintegy 5%-os kínálatbővülést fog okozni. Míg a másik oldalon ez az 5000 lakás, körülbelül 8000 szobának felel meg, ami a budapesti szálláshely-piac 15-20%-os csökkenését jelenti.

*Az 5%-os kínálatnövekedés a bérleti piacon mérsékelheti a budapesti bérleti díjakat, a rövid távú kiadó lakásoknál várható csökkenő kínálat pedig stabilizálhatja a szálláshely piacot azáltal, hogy a szálláshely kínálat hozzá igazodhat a csökkenő turistaszámhoz.*



### BOTOS BÁLINT

Forestay Alapkezelő, Managing Partner

Bálint több mint 10 évnyi ingatlanfejlesztési és portfóliókezelési tapasztalattal rendelkezik. A Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemen szerzett közgazdász diplomát vidék-és városfejlesztés... [Tovább](#)

Portfolio | KONFERENCIA

Ez az oldal sütiket (cookie) használ. Ha tovább használja az oldalt, bezárja ezt az ablakot vagy az "Elfogadom" gombra kattint, hozzájárul a sütik használatához. További információkért olvassa el [adatvédelmi tájékoztatónk](#)at.

A kiadó szálláshelyek csökkenésével egyértelmű, hogy jól járnak a szállodák, az ideérkező eddig airbnb-s lakást választó turisták egy része ugyanis csak hotelekben tud majd megszállni. Az airbnb lakások egy részének hibrid lakássá történő átalakulásával **ELFOGADOM** éves telítettsége is kiegyensúlyozottabb lesz. Budapest turizmusát egyébként is erős szezonális jellemzi, mely egyrészt a nagy létszámú konferenciák hiányából, másrészt az alacsonyabb üzleti keresletből adódik.

[További információk](#)

**Botos Bálint** szerint: "A bérbeadható napok számának korlátozásával a megmaradó szálláshelyek hibrid üzemeltetésű ingatlanokká átalakulhatnak, aminek a pozitív hatása az hotelpiacra, hogy a nyári csúcs keresletkor megjelennek a szálláshelyek a piacon, viszont év közben ezek hosszú távú bérleményként működhetnek, így a hotelek év közbeni kihasználtsága magasabb lesz és az éven belüli ciklikusság is csökken, ami a keresleti és hatékonyság oldalról is javítja profitabilitásukat."

## Hogyan működhet egy hibrid megoldás?

Fontos kérdés azoknak, akik játékban maradnának, hogy milyen hozamokkal, bérlői körrel, és nehézségekkel kell szembenézni, és hogy egyáltalán van-e tömeges felvevőbázisa a 4 hónapos airbnb-zés mellett, egy 8 hónapig tartó lakáskiadásnak. Ha ugyanis nincs bérlő az év nagyobb részében, vagy nem olyan bérlési díj mellett van, akkor a hibrid megoldással már jóval kedvezőtlenebb helyzetbe kerülhet a tulajdonos, mintha átmenne a kizárólag hosszú távú kiadásokhoz. **Botos Bálint** szerint Budapesten körülbelül 15 ezer külföldi egyetemista van, illetve még 30 ezer olyan magyar diák, aki vidékről budapesti kollégiumba költözik az egyetem miatt: számolni lehet továbbá a Budapestre jövő ideiglenes munkavállalókkal, vagy a digitális nomádokkal.

*Az állami kollégiumok folyamatos felújításon esnek át, ami egyben azt is jelenti, hogy komfortosabbak lesznek, részben azáltal, hogy csökken a szobánkénti ágyszám. Miután új állami kollégium nem épül, csökken a budapesti kapacitás, miközben a külföldi diákok száma minden évben körülbelül ezer fővel növekszik. Ez a két folyamat megteremtheti a keresletet a hibrid lakáskiadásra.*

## Mekkora bevételre számíthatnak a tulajdonosok?

Mind a nyári, mind az évközbeni időszakra nézve kulcskérdés a bérlési díj megállapítása. Az egyik oldalról az airbnb-s lakások általában jobb minőségű, felújított lakások, amiken a tulajdonos eddig havi szinten jóval több bevételt realizált, mint egy hosszú távú kiadásnál, így elsőre felmerülhet, hogy a tulajdonos a 8 hónapos szakaszban drágábban adná ki, mint a piaci átlag. Ugyanakkor egy hosszú távú bérlőnek mégsem lehet többért kiadni, mint egy hasonló, 1 éves bérlési szerződéssel kötött lakást. Ez azt eredményezheti, hogy a 4 hónapos időszakban kell árat emelniük a tulajdonosoknak (megközelítve a hotelek árát), hogy ezzel kompenzálják az év másik feléből származó hozamcsökkenést. Ez, a csökkenő kínálat miatt akár elérhetővé is válhat számukra.

SZÁMÍTÁSUNK SZERINT AZ ÉVES BEVÉTEL 50%-A VÁRHATÓ A 3-4 HÓNAPOS AIRBNB IDŐSZAKBÓL ÉS 50%-A A 8-9 HÓNAPOS HOSSZÚ TÁVÚ BÉRBEADÁSBÓL.

- mondta el **Botos Bálint**, majd hozzátette, hogy ez csak akkor lehetséges, ha talál olyan bérlőt a tulajdonos, akinek elég a 8 hónapos bérlés. A diákok a vizsgaidőszakot már el tudják végezni otthonról is, így a 8-9 hónap Budapesten töltött idő akár elképzelhető is. Másik lehetőség, hogy a köztes időszakot aparthotelként adják bérbe, nem szálláshelyként, hanem bérlési szerződéssel, szolgáltatások nélkül olyanoknak, akik egy átmeneti ideig tartózkodnak Budapesten valamilyen képzés, vagy munkaügy miatt. Ha ez nem minősül rövidtávú szálláshely bérbeadásnak, akkor ez javít a jövedelmezőségen.

*Összességében akárhogy is nézzük, az Airbnb hozamának csökkenése várható, mely csökkenti az Airbnb lakásba való befektetési kedvet. Mérséklően hat a budapesti bérlési piac árára, így kedvező a lakosságnak és kedvező a hoteleknek is.*

- összegezte a helyzetet a szakértő.

A kisebb lakásoknál könnyebb lehet a rövid és hosszú táv közötti átváltás, nagyobb esély van ugyanis arra, hogy a vendégeknek és a lakóknak hasonló az életmódja. A szakértő szerint azonban egy nagyobb, több szobás lakás esetében sem probléma a rövidből hosszúba átváltás, mert elképzelhető, hogy több egyetemista bérelje ki ezeket, mely kedvező árazást tesz lehetővé, kicsi alacsonyabb komforttal (közös mosdó). Nehezebben megoldható viszont a nyári csúcsra történő felfuttatása, vagyis a jó értékelés megtartása és megszerzése az értékesítési platformokon egy 8-10 hónapja nem üzemelő airbnb-s, vagy booking.com-on hirdetett szállásnak. De problémás lehet a takarítás megoldása is, csakúgy mint a hosszabb távon bérlakást keresők nyári kiköltözése. **Botos Bálint** szerint:

*A fentiek fényében a hibrid modell leginkább professzionálisan üzemeltetett*

Ez az oldal sütiket (cookie) használ. Ha tovább használja az oldalt, bezárja ezt az ablakot vagy az "Elfogadom" gombra kattint, hozzájárul a sütik használatához. További információkért olvassa el [adatvédelmi tájékoztatónk](#)at.

*Hotel és apartmanok egy épületben, ilyen a Forestay Csoport által üzemeltetett Dean's College Hotel, ahol a szobákban főzési lehetőség, saját fürdőszoba is megtalálható, így alkalmas hotel és aparthotel funkcióra is.*

ELFOGADOM

További információk

## Eddig is voltak hibridek a szálláshely-piacon

Az aparthotel már egy viszonylag kiforrott megoldás a hazai szálláshely-piacon is, de vannak olyan hotelekhez köthető eddig kevésbé ismert újítások, mint az irodának kiadott szállodai szoba, vagy a nemzetközi szinten már jobban elterjedt kollégiumi szoba és hotelfunkció együttes üzemeltetése. *A Dean's College Hotelhez, vagy ahhoz hasonló hibrid üzemeltetési ingatlanok mind hozzájárulnak az épületek optimális hasznosításához, a szálláshely és bérleti piac stabilizálásához, a bérleti díjak mérséklődéséhez és az épület kockázatának csökkenéséhez - véli a szakértő.*



**GALÉRIA** | 10 kép Dean's College Hotel, Budapest

Forrás: Forestay Group

### KAPCSOLÓDÓ CIKKÜNK

- 2020. 08. 04. **Egyelőre csak tájékozódnak a kerületek az Airbnb ügyében**
- 2020. 07. 27. **A Főváros azt szeretné, ha a nyári időszakon kívül diákoknak adnák ki a tulajdonosok a lakásaikat**
- 2020. 07. 18. **Elárulta a befektető, mennyit keresett Airbnb-zéssel az elmúlt évek során**
- 2020. 07. 13. **Airbnb: beadták a törvényt, aminek eredményeként jöhet az önkormányzati korlátozás**
- 2020. 07. 28. **Elegend van a home office-ből? Van, akinek már egy szállodai szoba az új irodája**

### TÁMOGATOTT TARTALOM

A cikk megjelenését a **Dean's College Hotel** fejlesztője, a **Forestay Group** támogatta.

Ez az oldal sütiket (cookie) használ. Ha tovább használja az oldalt, bezárja ezt az ablakot vagy az "Elfogadom" gombra kattint, hozzájárul a sütik használatához. További információkért olvassa el [adatvédelmi tájékoztatónk](#)at.

ELFOGADOM

További információk

---

**CÍMLAPRÓL AJÁNLUJUK**

---

**GAZDASÁG****Már több mint 800 ezren meghaltak a koronavírus-fertőzöttek közül** 

Íme a hétfő reggeli adatok.

**GAZDASÁG****Bejelentette a kormány: elszáll az idei költségvetési hiány!**

A GDP 7-9%-a lehet a deficit.

**ÜZLET****Tépik az európai tőzsdéket** 

A vírusfronttól érkezők kedvező hírek után.

**BEFEKTETÉS****Megvan a magyarázat, miért nem veszik a világ egyik legnépszerűbb befektetését Európában**

Nem tudni, mikor és ki lesz hajlandó feloldani ezt az akadályt.

**BANK****Újra együtt a magyar bankszektor: Hitelezés 2020 hibrid konferencia**

Érdemes regisztrálni a szeptember 15-ei online közvetítésre.

**ÜZLET****Még nincs vége, megint extrém mozgások jöhetnek a tőzsdéken**

A SocGen elemzői figyelmeztettek.

**BANK****A magyarok többsége még mindig csekken fizeti be a rezsit**

Érdekes eredményekre jutott a Díjnet felmérése.

**PORTFOLIO SIGNATURE**

Ez az oldal sütiket (cookie) használ. Ha tovább használja az oldalt, bezárja ezt az ablakot vagy az "Elfogadom" gombra kattint, hozzájárul a sütik használatához. További információkért olvassa el [adatvédelmi tájékoztatónk](#)at.

Mutajuk a kapaszkodókat.

[ha lemaradtál a jó vételekről](#)

ELFOGADOM

További információk



Cégtár Light

Opten webshop

Heti felszámolás lista

Heti csődlista

Pályázati előminősítés

Cégtár Mobil

---

**EZ IS ÉRDEKELHET**

---

**Játssz 3 percet ezzel a játékkal és látni fogod, miért vált mindenki a rabjává**

Total Battle: Online-strategispill | Hirdetés

**Sok magyar bánhatja, hogy eladta régi kedvencét – Ez hozta idén eddig a legtöbb pénzt****60 éve éltek boldog házaspárként - mígnem aztán a férj rájött a felesége titkára...**

Daily Stage | Hirdetés

**Megvan a magyarázat, hogy miért terjed most jobban a koronavírus Magyarországon****Hamarosan értéktelenné válnak ezek az autók - a tiéd is a listán van?**

DuplaKuplung.com | Hirdetés

**Ez lehet a magyarázat, hogy miért készül jelentős szigorításra az Orbán-kormány szeptembertől****A drón olyan képet készít, amit senkinek sem lett volna szabad látnia**

JustPerfact | Hirdetés

**Elkobozzák az összes kutyát Észak-Koreában****Ez a ház csak 24 m2, de nézze meg a belsejét!**

Listseveryday | Hirdetés

by Taboola

▼ hirdetés

Ez az oldal sütiket (cookie) használ. Ha tovább használja az oldalt, bezárja ezt az ablakot vagy az "Elfogadom" gombra kattint, hozzájárul a sütik használatához. További információkért olvassa el [adatvédelmi tájékoztatónkat](#).

ELFOGADOM

További információk

- 
- 08:47 | [Ördögi körbe kerültek a nyugdíjpénztárok a világban, a koronavírus-válság csak olaj a tűzre](#)
- 
- 08:42 | [350 felett indítja a hetet a forint – Merre tovább innen?](#)
- 
- 08:41 | [Nem áll le az OTP, folytatta a saját részvény-vásárlásokat](#)
- 
- 08:40 | [Kómába került Kim Dzsongun? Megint súlyos pletykák keringenek a diktátor egészségi állapotáról](#)
- 
- 08:33 | [JP Morgan: ne szálljunk még ki a technológiai részvényekből!](#)
- 
- 07:20 | [Felpöröghet a koronavírusos betegek plazmakezelése Amerikában](#)
- 

▼ hirdetés

---

## NAPTÁR

[ÖSSZES ESEMÉNY >](#)

2020. szeptember 2.

**Járműipar: Új időszámítás, sokasodó kihívások**

2020. szeptember 3.

**Financial and Corporate IT 2020**

>

2020. szeptember 7.

**Private Investor Day 2020**

2020. szeptember 9.

**Sustainable World 2020**

▼ hirdetés

## PORTFOLIO HÍRLEVÉL

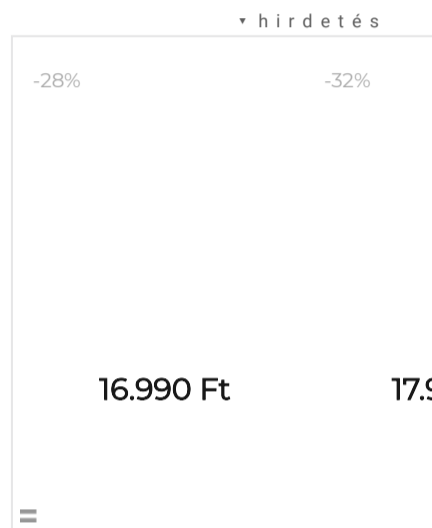
Ez az oldal sütiket (cookie) használ. Ha tovább használja az oldalt, bezárja ezt az ablakot vagy az "Elfogadom" gombra kattint, hozzájárul a sütik használatához. További információkért olvassa el [adatvédelmi tájékoztatónk](#)at.

ELFOGADOM

További információk

SHORT

[TOVÁBB A SHORTRA >](#)

**FRISS HÍREK**[TÖBB FRISS HÍR >](#)

- 13:02 | [Már több mint 800 ezren meghaltak a koronavírus-fertőzöttek közül](#)
- 12:45 | [Bejelentette a kormány: elszáll az idei költségvetési hiány!](#)
- 12:36 | [Tépi az európai tőzsdéket](#)
- 12:19 | [Megvan a magyarázat, miért nem veszik a világ egyik legnépszerűbb befektetését Európában](#)
- 12:05 | [Újra együtt a magyar bankszektor: Hitelezés 2020 hibrid konferencia](#)
- 11:53 | [Még nincs vége, megint extrém mozgások jöhetnek a tőzsdéken](#)
- 11:22 | [A magyarok többsége még mindig csekken fizeti be a rezsit](#)
- 10:59 | [Kibővíti az együttműködést a Transferwise és a Mastercard](#)
- 10:45 | [Óriult emelkedés a tőzsdéken, segítünk, ha lemaradtál a jó vételekről](#)
- 10:28 | [Egy ország, ahol a járvány ellenére is virágzik a lakáspiac - Magyarország elbújhat mögötte](#)
- 10:22 | [Ausztráliai óslakos műemlékeket rombolt le egy bányai óriásvállalat](#)

Ez az oldal sütiket (cookie) használ. Ha tovább használja az oldalt, bezárja ezt az ablakot vagy az "Elfogadom" gombra kattint, hozzájárul a sütik használatához. További információkért olvassa el [adatvédelmi tájékoztatónk](#)at.

09:00 | [Koronavírus Magyarországon: hat megyében és Budapesten találtak új fertőzötteket](#)

ELFOGADOM

08:53 | [Rekordbevételt hozott a BL-győzelem a Bayern Münchennek](#)

További információk



**Rekordbevételt hozott a BL-győzelem a Bayern Münchennek**

A Paris Saint-Germain ellen győzött a csapat 1-0-ra.

**Ha még nem indultál el a Balatonról Pest felé, akkor most már készülj a dugóra!**

Beállt az M7-es.

**PORTFOLIO INGATLAN** Raktárkereső
[LÁSSUK A RAKTÁRAKAT >](#)
**Kiadó raktárak és logisztikai központok**

A legmodernebb ipari és logisztikai központok kínálata egy helyen

**Itt van a sárga csekk jövője****Durva szigort vezet be az Airbnb****Éppen iskolakezdésre jöhet egy jelentős forgalmi változás****Újít a KSH, mindenki kiszámolhatja a saját inflációját****Szeptemberben is nyár lehet a turizmusban****A külügy is besegít a vetőmagexportba****ÁLLÁSAJÁNLAT****Vezető elemző****Főosztályvezető**

Ez az oldal sütiket (cookie) használ. Ha tovább használja az oldalt, bezárja ezt az ablakot vagy az "Elfogadom" gombra kattint, hozzájárul a sütik használatához. További információkért olvassa el [adatvédelmi tájékoztatónk](#)at.

ELFOGADOM

További információk

Újságíró

## FÓRUM

Keresés a fórumban

KERES

- 13:15 | [Erősödő EHEP](#)
- 13:14 | [MOLly tulajok topikja](#)
- 13:13 | [Spekázunk együtt Amerikában! \(blumen szobája\)](#)
- 13:10 | [Financial Forecasts](#)
- 13:08 | [Lakás/Ingatlan árak topik](#)
- 13:08 | [Appennin real](#)
- 13:08 | [4IG Nyrt részvényesek.](#)
- 13:08 | [Tréder Topik :o\)](#)
- 13:07 | [NEW OPUS GLOBAL](#)
- 13:06 | [EUR/HUF](#)
- 13:05 | [ORBÁN TAKARODJ !!!](#)
- 13:03 | [OTP részvényesek ide!](#)
- 12:56 | [Saját használatra ingatlant vásárlók topicja](#)

▼ hirdetés



## TRADER



## ONLINE KURZUS

**Sikeres tőzsdei vagyonépítés egyszerűen**

Akár 100 000 Ft-tal elkezdhető, hosszú távú megtakarítási módszer.



## ONLINE ELŐADÁS

**Hazai és európai tőzsdei körkép kezdő befektetőknek**

Legfontosabb aktualitások, elemzés, ötletelés.

© 2020 Portfolio [impresszum](#) [jogi nyilatkozat](#) [adatvédelem](#) [médiaajánlat](#) [ÁSZF](#)

Itt keressen minket:



Partnereink

bank360.hu

AVIS

Opten

BUDAI EGÉSZSÉGGŐZPONT

Ez az oldal sütiket (cookie) használ. Ha tovább használja az oldalt, bezárja ezt az ablakot vagy az "Elfogadom" gombra kattint, hozzájárul a sütik használatához. További információkért olvassa el [adatvédelmi tájékoztatónk](#)at.

ELFOGADOM

További információk