Népszava

Gazdaság

Tovább nőnek a lakásárak

Népszava|2017. ápr 22. 05:21



Még jó ideig folyamatos csúszásokkal és drágulással kell számolniuk az új lakásra vágyóknak FOTÓ: MOLNÁR ÁDÁM

Élénkül a lakáspiac, egyre többen vesznek fel hitelt. Az új lakások iránt is nőtt a kereslet, de hurráoptimizmusra nincsen ok. A lakás- és az infrastrukturális beruházók versenyeznek az építőipari szakemberekért, ami a lakóingatlanok drágulásával járhat.

Fellendülőben a lakáshitelek iránti igény, olvad a devizahitelek okozta mély bizalmatlanság az eladósodással szemben. Ráadásul rengeteg kedvezményes hitelajánlat közül választhat az, aki akár új, akár használt lakást akar vásárolni. Jelenleg már 2,5-4 százalékos kamatra is lehet lakáshitelt felvenni, ami a devizahiteles időszaknál is alacsonyabb, hiszen akkor a 6-8 százalékos ráta is igen kedvezőnek számított. A tavaly engedélyezett 477 milliárd forintnyi lakáshitel több mint kétszerese a 2010-13-as évek átlagának, de elmarad a 2009 előtti évek szintjétől - közölte a KSH legfrissebb kiadványában. A lakosság teljes lakáshitel-állománya megközelíti a 3000 milliárd forintot. A tavaly folyósított 85 ezer lakáshitel az előző évit tízezerrel haladta meg, és kétharmada használt lakás vásárlásához kapcsolódott. A kamatok csökkenése ellenére azonban a felvett hitelek mindössze 4 százalékát fordították korábbi hitelek kiváltására. Családi otthonteremtési kedvezményt tavaly 21 ezer hiteligénylő kapott.

A lakáshitelek átlagos futamideje 14 és fél év, az új lakásoké már több mint 16 év. A hosszú időtáv miatt érdemes átgondolni, a változó, vagy a fix kamatozású hitel az előnyösebb. A változó kamatozású hitelek ma kétségtelenül jóval olcsóbbak, mint a fix kamatozásúak, ám a 20-25 éves időtáv vizsgálata azt mutatja, hogy a jegybanki alapkamat várható emelkedése alaposan megnövelheti a törlesztőrészlet összegét - említette a Népszavának Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője. A lakásvásárlók tudatosságának erősödését, biztonságra törekvését jelzi a hosszabb távú, 5-10 évig fix kamatozású lakáshitelek növekvő népszerűsége.

A BankRáció.hu április közepén 17 bank ajánlatának összevetésével készített összeállítása szerint a legjobb, legalább 5 évig fix törlesztőrészletet garantáló hitelek hiteldíjmutatója (thm) 4,5 százalék alatt marad, így egy 10 millió forintos 20 éves futamidejű hitel havi törlesztőrészlete 59 ezer forint, összesen pedig - a kamatok változatlanságát feltételezve - 13,5 millió forintot kell visszafizetni. Néhány hónappal korábbi kamatok mellett a végösszeg még 3 millióval magasabbra jött ki.

A lakásvásárlóknak a megalapozott döntésükhöz mindenképpen érdemes az interneten fellelhető hitelkalkurátorokat is használni. A gazdaságpolitika és a jegybanki kamatok bizonytalan alakulása miatt szakértők gyakran ajánlják a "kevert-hitelt", azaz, hogy egy részét fix, a maradékot pedig változó kamat mellett vegyék fel.

Az új, illetve a használt lakások iránti kereslet Budapesten kívül leginkább csak a megyei jogú városokban, illetve a munkalehetőségeket kínáló nagyobb településeken növekedett - emelte ki Balogh László. Az új lakás vásárlóknak érdemes arra is figyelniük, hogy a beruházók a lakások 25-30 százalékát "lábon" értékesítik, s ezeket az ingatlanokat valamivel kedvezőbb áron kínálják, mint a fennmaradó 70-75 százalékot. A menet közbeni drágulás oka, hogy a beruházók külső kivitelezőket is bevonnak, folyamatosan drágul a munkaerő, emellett az építőanyag ipari cégek is jelentős áremeléseket jelentettek be.

Az élénkülő kereslet miatt a beruházók, némi túlzással, sorban állnak a kivitelező cégeknél. A dráguláshoz hozzájárul az is, hogy sok ingatlanfejlesztő - a lakásvásárlókhoz hasonlóan -, kénytelen hitelt felvenni, és törlesztőrészlet előteremtéséhez elengedhetetlen a lakások említett 25-30 százalékos előszerződéses lefedése - mondta az ingatlanszakértő. Az lakásépítések iránti érdeklődés még egy ideig nőhet is, hiszen az új lakások 5 százalékos áfája csak 2019 végéig érvényes, a jelenlegi állás szerint akkor ismét 27 százalékra ugrik vissza.

A dinamikus keresetnövekedés ellenére is behatárolt a vásárlóerő - állapította meg Balogh, aki az ingatlanpiacon az elkövetkező 2-3 évben még lassuló ütemű áremelkedésre számít. Fékezi a drágulást, hogy legtöbben új otthont a régi eladásából vesznek, így a használt lakás piacon is növekszik a kínálat. A használt lakások legföljebb 3-4, az újak 5-10 százalékkal kerülhetnek többe idén, mint tavaly - tette hozzá.

Bihari Tamás