hirdetés

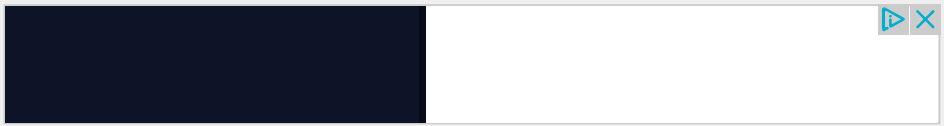


Így lesz egyre kisebb a lakáshitelek törlesztője

2017.04.24.

G+1 0 Tetszik 0

Az elmúlt években kibontakozó lakáspiaci drágulás eredményeként a lakástulajdonos háztartások vagyona is emelkedett, évtizedes távlatban pedig még szembetűnőbb a változás - áll az ingatlan.com friss elemzésében. - Pécsi Napilap -



hirdetés





Fizetések, lakásárak, százalékpontok, 100 és 1000 milliárdok

A kétezres évek elején (2001-2002) jellemző átlagos lakásárakhoz képest körülbelül 100 százalékkal, azaz durván a duplájára nőtt a lakások átlagára a magyarországi városokban. A lakásdrágulás nettó bérek nominálisan ezt meghaladó mértékű, 130-170 százalékos emelkedést produkáltak. Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője kiemelte, hogy figyelembe véve azt is, hogy a mindennapos költségeink drágulása miatt ugyanannyi pénzből egyre kevesebbet dolgot tudunk vásárolni - vagyis az inflációval korrigált, reálértékeket nézzük - akkor mind a lakások reálértéke, mind a reálbérek nagyságrendekkel alacsonyabb ütemben 20-50 százalékkal nőttek. Fontos megjegyezni ugyanakkor, hogy területileg hatalmasak a különbségek, a fővárosban például az átlagnál jóval nagyobb mértékben drágultak a lakások.

Régen és most

A másfél évtizeddel ezelőtti helyzethez képest most teljesen más, kiegyensúlyozottabb helyzetben van a lakás- és lakáshitelpiac, valamint a keresleti oldalon lévő háztartások. Balogh László szerint többek között azért, mert a nettó reálbérek növekedéséből adódó többletnek csak egy része csapódik le a fogyasztásban, a válság után a háztartások megtakarítási hajlandósága jelentősen nőtt, emiatt a vagyonuk is gyarapodott. Nem beszélve arról, hogy az ingatlanok felértékelődése szintén növelte a lakosság vagyonának értékét. Akár már 2-3 százalékos lakásdrágulás is 1000 milliárdokkal növeli a háztartások vagyonát, azonban a területi különbségek itt is jelentősek. További fontos tényező, hogy a háztartások egyre könnyebben tudnak lakáshitelt igényelni a piacon, mivel a hitel fedezetéül szolgáló lakások értéke emelkedő pályán van.

BIOKOM Nonprofit Kft.

A Tüke Busz Zrt. szolgáltatási színvonalának erősítése és az utas-tájékoztatás fejlesztése DDOP-5.1.2/B-09-2009-0004

SZÉCHENYI TERV



www.tukebusz.hu

videoriport

Lakáshitelek, fizetések, törlesztések

Az ingatlan.com-csoporthoz tartozó BankRáció.hu számításai szerint a nettó fizetések emelkedése is segítheti a lakáshitelezés élénkülését. Különösen akkor, ha a lakáshitel-igénylők több évig, akár 10-20 évig fix törlesztőrészletű lakáshitelt vesznek fel. Az elemzés szerint egy 8 százalékos és 8 millió forintos fix kamatozású és ezáltal fix törlesztőrészletű 15 éves futamidejű lakáshitelnek a havi törlesztése mindvégig 76 ezer forint. Tizenöt évvel ezelőtt - 2002-ben - két átlagos nettó jövedelemmel rendelkező háztartás 156 ezer forintos összbevételének 49 százalékát vitte volna el a 76 ezres forintos törlesztés. Ezzel szemben ma már két nettó fizetés összege meghaladja a 360 ezer forintot, amelynek csak a 21 százalékát viszi el a törlesztés.

Gergely Péter, a BankRáció.hu hitelszakértője közölte: “Bár azt nehéz megmondani, hogy miként növekednek majd a nettó fizetések a következő 1-2 évtizedben, de évi 3 százalékos átlagos béremelkedést számolva 15 év múlva, vagyis 2032-ben, az egy főre jutó átlagkereset meghaladhatja a 280 ezer forintot, így az adott családban a nettó jövedelmek összege 560 ezer forintot jelentene, amelyhez viszonyítva a példahitel törlesztése a család bevételének mindössze 14 százalékát vinné el. Ez a jelenlegi szint kétharmadának felel meg.” Még kedvezőbbek az arányok, ha három vagy több gyermeket nevelő háztartások a szigorú feltételekkel igényelhető Családi Otthonteremtési Kedvezmény keretében elérhető 10 millió forintos lakáshitelt veszik fel. Ennek a hitelnek a havi törlesztése havonta 55 ezer forint, ami jelenleg a két átlagjövedelem összegének a 15 százalékát jelenti, az évi 3 százalékos béremelkedést feltételezve 15 év múlva csak a két fizetésnek kevesebb mint a 10 százalékát kell törlesztésre fordítani.

Következő évek

Gergely Péter azt is elmondta, hogy a várható béremelkedéssel számolva sokkal biztonságosabbak a hosszabb időre, akár 15-20 évre fix törlesztőrészletet biztosító lakáshitelek. Bár drágábbak a változó kamatozású lakáshiteleknél, ám az utóbbiak törlesztőrészlete a piaci és gazdasági helyzet, ezen keresztül a kamatkörnyezet változásának függvényében jelentősen emelkedhet a jövőben. Az elemzés szerint fix törlesztésű lakáshiteleknek egyértelműen a kiszámíthatóság az előnye, és a bérek és a reálbérek hosszú távú emelkedését feltételezve ráadásul arányosan jóval kisebb kiadást jelentenek egy-egy család számára. Éppen ezért a szakértő arra számít, hogy bár már most is egyre népszerűbbek a fix törlesztést garantáló lakáshitelek, a jövőben még nagyobb teret nyernek a piacon, különösen akkor, ha a bankok közötti verseny még élesebbé válik a fix törlesztésű hitelek piacán. A fokozódó verseny miatt a hitelszakértő szerint érdemes az összes bank lakáshitel-ajánlatát megnézni például online kalkulátorok segítségével. A teljes visszafizetendő összegben ugyanis milliós eltérések lehetnek, amelyek 10-15 éven keresztül is hatással lehetnek a hitelfelvevők anyagi lehetőségeire.

Balogh László az ingatlan.com előrejelzését ismertetve azt mondta, fontos tényező az is, hogy a bérek emelkedése fenntartható maradjon és összhangban legyen a gazdaság teljesítményével, ebben az esetben ugyanis hosszabb távon is emelkedhetnek az árak a lakáspiacon. Az árak növekedése elsősorban a fővárosban és a gazdaságilag fejlett térségekben, a megyeszékhelyeken és megyei jogú városokban várható, de a drágulás mértéke ingatlantípusonként az adott városon belül is rendkívül eltérő lehet.







