

Így lesz egyre kisebb a lakáshitelek törlesztője

2017.05.03 04:30 HITELEZÉS INGATLANPIAC

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, amely a hosszú távú folyamatok alapján vizsgálta a lakás- és lakáshitelpiac alakulását.

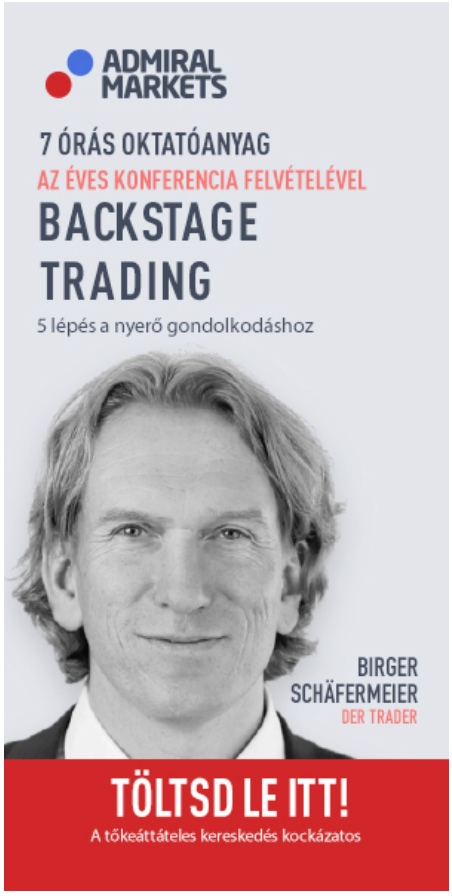




-Az elmúlt 15 évben átlagosan több mint 100 százalékkal nőtt a lakások ára, ezzel párhuzamosan azonban a nettó fizetések tempósabban, 130-170 százalékkal emelkedtek. A lakások és a fizetések reálértékét nézve azonban sokkal visszafogottabb volt a növekedés.
-A háztartások megtakarítási hajlandósága nőtt, ezért a vagyonuk is gyarapodott. Egy szerényebb mértékű, 2-3 százalékos lakáspiaci drágulás is 1000 milliárdos nagyságrendű vagyongyarapodást jelent a háztartások számára, ám a területi különbségekről itt sem szabad megfeledkezni.
-A béremelkedést nézve a 10-20 évig fix törlesztőrészletű lakáshitelek jelentik a legjobb választást. 15 évvel ezelőtt egy átlagos hitel egy háztartás jövedelmének az 50 százalékát vitte el, ma pedig csak a 21 százalékát, a jövőbeni béremelkedést feltételezve 15 év múlva pedig akár 14 százalékra is csökkenhet, ami a jelenlegi szint kétharmada.

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, amely a hosszú távú folyamatok alapján vizsgálta a lakás- és lakáshitelpiac alakulását.

Fizetések, lakásárak, százalékpontok, 100 és 1000 milliárdok



Legolvasottabb hírek

Komoly gondokat okozott a jég és a hirtelen lezúduló eső
A jövőben is szükségtelen a számlák online bekötése a NAV-hoz
Duna House: Áprilisi forgalom az ingatlanpiacon
Így változik a minimálbér
Több száz állást készül áttelepíteni Londonból a JP

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.

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.

Kapcsolódó kalkulátoraink:
[Mennyi adót kell fizetni albérlet kiadásakor?]
[Mennyi illetéket kell fizetni ingatlan vásárlásakor 2017-ben?]
[Hogyan jutok egyszer én is saját lakáshoz?]
[Mennyi adót kell fizetni ingatlan értékesítésekor 2017-ben?]

Mindig érdekelt a Tőzsde és Forex világa? Több mint 10 éves tapasztalat alapján az egyik leggyakorlatiasabb oktatást most otthonodból nézheted, csak regisztráció szükséges.

És erről mit gondolsz?

[Komoly gondokat okozott a jég és a hirtelen lezúduló eső]

[A jövőben is szükségtelen a számlák online bekötése a NAV-hoz]

[Duna House: Áprilisi forgalom az ingatlanpiacon]

Morgan

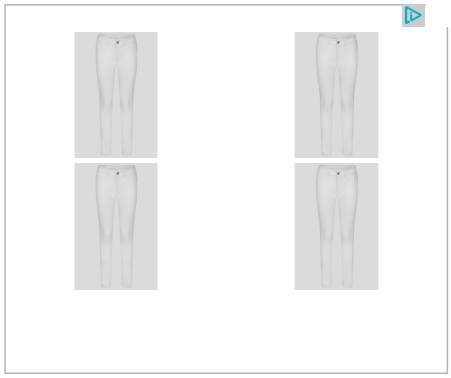
Most már korlátlanul netezhet repülés közben



Francia elnökválasztás - Éles támadások az elnökjelöltek vitáján



Eladási nyomás alá kerülhetnek a francia választás előtt felhalmozott arany long pozíciók



Legfrissebb híreink

Mit hozott az ázsiai zárás?

Mit tárgyalnak ma az Országgyűlésben?



Merre mozdult ma a forint?

A technikai elemzés szerepe a Forex stratégiáknál

Nincsenek nagy változások az adócsomagban



Elzárkóznak a kkv-k a cafeteriától?

Az Egyesült Államok szükség esetén újabb szankciókat léptet életbe Észak-Korea ellen

Kiszámítható volt az április a BÉT-en





Friss elemzéseink

OTP elemzés

RICHTER elemzés

MOL elemzés

MAGYAR TELEKOM elemzés

Legfrissebb fórum témák

Egyre magasabb a magyar fogyasztói kedv *(2 hozzászólás, 2016-08-09 17:05)*