ingatlan.com : A gyerekeken múlik a lakáspiac jövője?

2017-07-03 21:34 |

A demográfiai folyamatok alapvetően meghatározzák a lakáspiac és a lakáshitelpiac alakulását rövid és hosszú távon, ez jól látható az utóbbi évtizedek adataiból is.

A jövőben több, a gyermekvállalást segítő állami lépés várható, amelyek célja a kedvezőtlen demográfiai folyamatok megfordítása, azaz a népességcsökkenés megállítása. A demográfiai folyamatok, ezen belül a termékenységi ráta és a gyerekek száma rövid és hosszú távon komolyan befolyásolja a lakáspiacot is - derül ki az ingatlan.com és a BankRáció.hu legfrissebb elemzéséből, amely a demográfiai fordulatot célzó - egyelőre tervekben szereplő - intézkedések közül a lakás- és hitelpiacot szorosan érintő lépéseket vizsgálta.

Beszédes adatok az utóbbi évtizedekből

A lakáspiacra gyakorolt demográfiai hatás jól látható abból, hogy az 1980-as években évente 44-77 ezer új lakás épült, a tízezer lakosra jutó új lakások száma pedig 42-72 között mozgott. Ezzel szemben 2010 óta 8-21 ezer lakás készült el, tízezer lakosra pedig 7-21 lakás jutott. Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője szerint a nyolcvanas években látható lakásépítési boom részben azzal magyarázható, hogy jóval magasabb volt a gyerekvállalási kedv. Az 1970-1980-as években 1,9-2 százalékos volt a termékenységi ráta, szemben a mostani 1,45-ös értékkel. Az adatokból látható, hogy a gyermekvállalási kedv növekedése pozitív hatással van a lakásépítésekre, még akkor is, ha a ténylegesen megépült lakások számára sok más tényező is hatást gyakorol.

Balogh László azt is elmondta, kézenfekvő a demográfiai hatás, ha csökken a népesség, akkor alacsonyabb lesz az adásvételek száma is. A szakember hozzátette, ez különösen hátrányosan érintheti azokat a kistelepüléseket, ahol a mostani lakáspiaci élénkülés nem igazán látható, és már így is a fővárosi árak negyedéért vagy ötödéért cserélnek gazdát a lakóingatlanok.

Várható lépések, hitelkedvezmények számokban

A jövőben életbe lépő állami kedvezmények egyelőre csak tervek, de Balogh László azt mondta, hogy fontosak, mert ha sikerül pozitív irányba terelni a demográfiai folyamatokat, akkor abból a lakáspiac is profitálhat. Gergely Péter, a BankRáció.hu hitelszakértője pedig a tervezett állami kedvezmények közül kiemelte, hogy a lakáshitellel rendelkező háromgyermekes családok tartozásából 1 millió forintot átvállalna az állam. Ha egy 15 év múlva lejáró 8 millió forintos - az állami támogatással 7 millió forintra csökkenő - tőketartozású lakáshitelről van szó, akkor 6 százalék körüli piaci átlagkamat esetében a több mint 67 ezer forintos havi törlesztőrészlet 59 ezer forintra mérséklődik.

Gergely Péter szerint a kedvezmény igénybevétele mellett azonban az érintett családoknak érdemes megnézniük a piaci kínálatot és olcsóbb lakáshitelre váltani, mert nagy valószínűséggel találnak kedvezőbbet. Szintén érdemes 5-20 évig fix törlesztőrészletet garantáló lakáshitelt választani. A BankRáció.hu adatai szerint május végén a legalább 5 évre fix törlesztőrészletet biztosító lakáshitelek közül a legolcsóbbakkal 54 ezer forintra mérsékelhető az állami kedvezménnyel 7 millió forintosra csökkentett hitel törlesztőrészlete. Éppen ezért, ha már úgyis "hozzá kell nyúlni" a lakáshitelhez az állami támogatás miatt, akkor érdemes a piaci kínálatot alaposan átvizsgálni internetes hitelkalkulátorok segítségével, és a legolcsóbb, hosszú távon kiszámítható, fix törlesztőrészletű lakáshitelre váltani.

Tetszik Megosztás Az ismerőseid közül te lehetsz az első, akinek ez tetszik.