



INGATLAN

Megindult a növekedés a lakáspiacon és vele a hitelezés is



Az eladási adatok alapján rakétaként lőtt ki az ingatlanpiac 2014-ben, 30 százalékkal több lakást értékesítettek tavaly, mint egy évvel korábban. Nem egyetlen azonban a növekedés és az árakban is hatalmas eltérések vannak az országon belül.



Az ügyfelek a korábbinál alacsonyabb törlesztő-részlet mellett vehetnek fel forinthatelt. Az idei év első negyedévében szinte valamennyi hiteltermék esetében növekedett a befogadások és folyósítások száma. Nézzük, melyek az indikátorok, amelyek mozgatják a piacot. Nagyon jó hír, hogy szinte valamennyi mutató esetében tapasztalható, ha nem is nagymértékű, de pozitív elmozdulás. Az ügyfelek számára nagyon jó hír, hogy csökkentek a kamatszintek, így a havi törlesztő-részletek is lejjebb kerültek. A lakásárak tavaly a lakásárindex alapján még tovább csökkentek, de a vásárlások száma növekszik, és érdemes belevágni új lakásvásárlásba. Ez is azt segíti elő, hogy az ingatlanforgalommal együtt a hitelfolyósítások is növekedjenek. Az új ingatlanok építésével és átadásával kapcsolatban szemmel alig látható számokról beszélhetünk csak, de minimális növekedés már tapasztalható. Nem tudni, hogy a lakáshitelezés és a lakáspiac növekedése mennyire lesz tartós, illetve mennyire bizonyul törekenynek. Vannak olyan várakozások, amelyek szerint egyes MNB-intézkedések és jogszabályi változások miatt megtorpanhat a piac, a gazdaság 2-3%-os növekedésére tekintve azonban valószínűleg tartható a növekedés. Egyre többen vesznek már lakást, de még többen vannak azok, akik közvetlenül a nagy

döntés előtt állnak. Hol vannak új építésű lakások? Kitől vegyek fel hitelt? Melyik ügynökség tud nekem a legtöbbet segíteni álmaim lakásának megtalálásában? Hosszú évek lakáspiaci pangása után végre minden adott ahhoz, hogy beinduljon a lakáspiac fellendülése: alacsony lakásárak, olcsó hitel, avuló gazdasági kilátások.

Az élethelyzetek változása évente 120-150 ezernyi ingatlan adás-vételt indokol, ráadásul az elmúlt évek elhalasztott vásárlásai megjelentek az ingatlanpiacon. A kereslet bővülése az ingatlanárakra is hatással van, az elmúlt években az ingatlanközvetítők szakmaisága felértékelődött, egyre többen vették igénybe a minőségi szolgáltatásokat nyújtó hálózatok segítségét. Magyarország egyik vezető ingatlanközvetítő cége, az OTP Ingatlanpont adatai szerint 24 százalékkal nőtt az ingatlanok iránti kereslet a tavalyi hasonló időszakhoz képest. Az eladások száma azonban még ennél is nagyobb mértékben, 30 százalékkal, emelkedett. Szakértők szerint a nagyobb arányú ingatlan eladást a kínálat bővülése is magyarázza. A forgási sebességben nagy különbség van a főváros és a vidéki települések között. Az eladásra szánt ingatlanok Budapesten 25 nappal hamarabb kelnek el, mint vidéken.

Az adatok szerint az elmúlt időszakban Budapesten a 35-40 négyzetméteres kis lakások voltak a legkelendőbbek, átlagosan 150-240 ezer forintos négyzetméter áron keltek el. Érdekes, hogy a családi házak esetében is a 100 négyzetméternél kisebb alapterületű házakat keresték jobban, 250-370 ezer forint közötti négyzetméter áron. Vidéken a már kicsit nagyobb, 50-55 nm-es lakásokat vásárolták a legtöbben, itt a négyzetméter árak 100 és 200 ezer forint között mozognak. Budapesttől távolabb a családi házaknál is a nagyobb alapterület a keresettebb. A leginkább preferált házak négyzetméter árai vidéken ugyanis jóval alacsonyabbak, 50-100 ezer forint közötti összegbe kerülnek. Ugyancsak megfigyelhető trend a szakmában, hogy a közvetítők szerepe előtérbe került, mivel tapasztalatuk nagy segítség mind eladás, mind pedig vétel esetén. A befektetési céllal vásárlók többsége közvetítő cég segítségével találja meg ingatlanát, a szakértő tapasztalat ugyanis egy ilyen ügyletnél elengedhetetlen. A megfelelő szolgáltató kiválasztása azonban nem egyszerű. Az egységes rendszerben, közös bázissal, magas színvonalon működő

hálózatok viszont egyértelműen kiemelkednek a tömegből. Tapasztalatok szerint, az alacsony betéti kamatok miatt, egyre többen vásárolnak ingatlant befektetési céllal. Ez elsősorban Budapestre, valamint a főiskolával, vagy egyetemmel rendelkező vidéki városokra jellemző. A jogszabályok megalkotói abban bíznak: a most felvett hitelek hosszabb távon sem válnak alig-alig kezelhetően súlyos társadalmi problémává. Legfontosabb kritérium a papíron igazolható jövedelem. Az otthonalapítás manapság sem képzelhető el nagy általánosságban hitel nélkül. A lakáspiac változatlanul kedvező abból a szempontból, hogy nemzetközi összehasonlításban sincsenek egetverő magasságokban az árak. Első otthont jelentő lakást vidéki kistelepülésen viszonylag olcsón el lehet érni, s a nagyobb városokban is időről időre található ingatlan, amely ára kedvező lehet a kezdéshez. A saját otthon célú lakásvásárlás feltételei jelentősen megszigorodtak, mértékük, kondícióik papíron igazolható jövedelemhez kötöttek.



Ilyen értelemben az elérésük látszólag nehezebbé vált, ám helyette hosszabb távon biztonságosabb törlesztést eredményezhet. Ez pedig – ismervén a sok múltból beragadt lakáshiteles sorsát – egyaránt kedvező lehet a kölcsönt felvevőnek, a banknak és az államnak. Ma valójában megfelelő kondíciók között lehet lakáscélú hitelhez jutni Magyarországon. A fő feltétel persze az, hogy a család igazolhatóan rendelkezzen megfelelő nagyságú jövedelemmel. Háromszázezer, négy százezer forintos jövedelem esetén már viszonylag elfogadható, öt százalék körüli kamattal rendelkező kölcsönhöz is lehet jutni. Lakáshitelek esetében azonban jó ismerni legalább két dolgot. A legfontosabb az, hogy létezik az állami támogatású otthonteremtést segítő hitel. Ennek elérését több dologhoz köti az állam. Manapság a kölcsönügyletek alacsony központi kamat jellemezte környezetben valósulnak meg. Látszólag nincs is olyan nagy különbség egy normál lakásvásárlási és egy államilag támogatott kölcsön között. Ám

a feltételek akár gyorsan, s évente többször is változhatnak. A magyar alapkamat esztendőkön át süllyedő pályán állt. A helyzet azonban változhat. Emlékezzünk csak arra, miért is választották annak idején emberek ezrei a svájci frank alapú hitelt! És azután, mi lett a vége a dolognak? A mostani helyzet persze más. Az alapkamat esetleges, majdani emelkedéséhez azonban a bankok most is rövid idő után hozzáigazítják a saját kamataikat, ami bizony fél, egy százalékos növekedés esetén is a törlesztő részlet több ezer forintos gyarodásához vezethet. Az államilag támogatott otthonteremtő hitelek esetében azonban itt lép közbe az állam. Ha a felvett hitel kamata ebben az esetben hat százalék fölé kapaszkodik, kamatkedvezménnyel segít az állam. Ez a támogatás általában öt esztendőre szól. Mindezeket jó tudni, mielőtt bekopogtatunk bármelyik magyar bank fiókjának az ajtaján. Mire is számíthatunk?

Forras: origoningatlan.hu, resource.hu, ingatlanhitek.hu

