

Most jön a fekete leves – nagyon megemelkedhet a lakások törlesztője

Ábrahám Ambrus
2018. július 4., 10:54

1 Megosztás 1

A Zoom.hu is használ sütiket a felhasználói élmény javítása érdekében. A sütikről bővebben itt olvashat az Adatkezelési tájékoztatónkban

Nem járulok hozzá HOZZÁJÁRULOK

• Emelkedésnek indultak a bankközi kamatok, ez pedig a lakáshitelek törlesztőrészletét is növelheti, így végső soron a megvásárolt lakásra is többet kell fizetni.

• Egy változó kamatozású 20 éves 10 millió forintos lakáshitel jelentősebb kamatemelkedés esetén akár 0,5-3,5 millióval nagyobb kiadást jelenthet, mint egy fix kamatozású konstrukció. A megvásárolt ingatlanra kiadott teljes összeg pedig még évekkel az adásvétel után is akár 7,2-10 millió forinttal is drágulhat a kamatok emelkedése miatt.

• A kamatkockázatok ellen a futamidő végéig fix törlesztőrészletet nyújthatnak biztosítékot.

HIRDETÉS



A változó kamatozású lakáshiteleknél számottevően növekedhet a törlesztőrészlet, miután emelkedett a 3-12 hónapos bankközi kamat, a BUBOR szintje. Utóbbi mutató hatására a lakáshitel-kamatok és a törlesztőrészletek szintén növekedhetnek, ami persze a lakáspiacot is befolyásolja, miután a lakásvásárlások több mint 40 százalékához kölcsönfelvétel társul. A változó kamatozású lakáshitelek kamatainak további emelkedése a lakásra kifizetett teljes összeg növekedését eredményezheti – mutat rá a Ingatlan.com és a BankRáció.hu közös elemzése.

Januárhoz képest egyelőre csak mérsékelten, 0,23-0,47 százalékponttal kúsztak feljebb a bankközi kamatlábak, de ez folytatódhat – jegyzi meg Trencsán Erika, a Bankráció.hu szakértője. Az Egyesült Államokban már megkezdődött a kamatemelési ciklus, és az Európai Központi Bank is utalást tett arra, hogy szigorúbb monetáris politikára vált a jövőben. Emiatt pedig a rövid távra szóló – 3-12 hónapos – bankközi kamatoknál elképzelhető a növekedés, ami miatt a lakáshitelek kamatai is drágulhatnak – folytatta. Ebben az esetben a teljes számla jelentősen nőhet.

Nagyot drágulhatnak a változó kamatozású kölcsönök

Egy 30 millió forintos ingatlan vásárlásához felvett 20 éves 10 millió forintos hitel jelenleg 2,1 százalékos kamattal elérhető a változó kamatozású konstrukcióknál. Amennyiben nem változna a kamatszint, akkor összesen 12,2 millió forintot kellene visszafizetni. Ugyanakkor ezeknél a hiteleknél szinte biztos, hogy a kamatszint nem merevedik be a futamidő végéig, és a jelenlegi alacsony szint növekedni fog. Amennyiben a teljes futamidőre vetítjük a kamatszint 7 vagy 8 százalékra emelkedése mellett kalkulálunk, akkor a visszafizetendő összeg már 17,2-20 millió forint is lehet.

Ebben az esetben a korábban kalkuláltak igencsak felborulnak, nagyon szomorú számok jöhetnek össze. A most jellemző alacsony kamatszint mellett a – fenti hitelösszeg esetén – 30 millió forintért megvásárolható ingatlanért a 20 év alatt összesen 32,2 millió forintot kellene fizetni. Ha viszont a hitel teljes futamidejére vetített kamatszint a jelenlegi 2,1 százalékról 7-8 százalékra emelkedik, akkor az azt is jelenti, hogy az ingatlanra fordított teljes kiadás 32,2 millió forintról 37,2-40 millió forintra ugorhat – mondta Balogh László, az Ingatlan.com vezető gazdasági.

bank360.hu Hasonlítsd össze a bankok ajánlatait! KALKULÁLO

Megoldást, a futamidő végéig fix törlesztőrészletet garantáló lakáshitelek jelentenek. Ezek közül a legkedvezőbbek már 6 százalék alatti kamattal igényelhetők. Ha fenti példánál maradunk és a teljes futamidőt vizsgáljuk visszafizetendő összeg garantáltan 16,6 millió forint. Így a lakás végül 36,6 millióba kerül.

Trencsán Erika és Balogh László is hangsúlyozta, hogy a példában szereplő kalkulációk csak egy lehetséges forgatókönyvet tükröznek, így a hitelkamatok ennél kisebb és nagyobb mértékben is emelkedhetnek. Érdemes viszont visszaemlékezni, hogy 10 évvel ezelőtt nyáron is kevesen számítottak a rekordalacsony forint-euró árfolyam nagy mértékű változására és arra, hogy ez problémát okozhat a devizahitelek törlesztésében – tették hozzá.



75% számlanyitási díjelengedé
az OTP Lakástakaréknál Kérje

Hirdetés Negyedére csökkentettük a s
díjat! Kérjen visszahívást a kedvezmé

OTP Lakástakarék

További infó

Ezzel együtt, ha a Magyar Nemzeti Bank végül mégis hozzányúl az alapkamathoz – ami előbb-utóbb a nemzetközi trend miatt meg kell tennie –, akkor az említett tendencia felgyorsulhat, a kamatok növekedésének mértéke is jelentően emelkedhet. Márpedig akkor valóban nagyon fájhat majd a korábban alacsony kamatszint mellett felvett, ám változó kamatozású hitel új törlesztőrészlete.