magyar idők

GAZDASÁG

2018. JÚLIUS 18. SZERDA 07:41

EGYRE TÖBB HITELT VESZÜNK FEL

SOK KAMATOT MÁR FIXÁLNAK, ÁM A PERIÓDUS GYAKRAN CSAK EGY-KÉT ÉVRE SZÓL

Pintér Balázs

Döntően befolyásolná a lakáspiacot a hitelkamatok és a törlesztőrészletek esetleges emelkedése, hiszen a jelenlegi adatok szerint a vásárlások több mint negyven százalékához társul hitelfelvétel. Mindenesetre a lakosság – a jegybanki szigorítások miatt is – egyre tudatosabbnak tűnik, mind többen vannak, akik hosszabb időtávra rögzítik a hitelkamatokat.

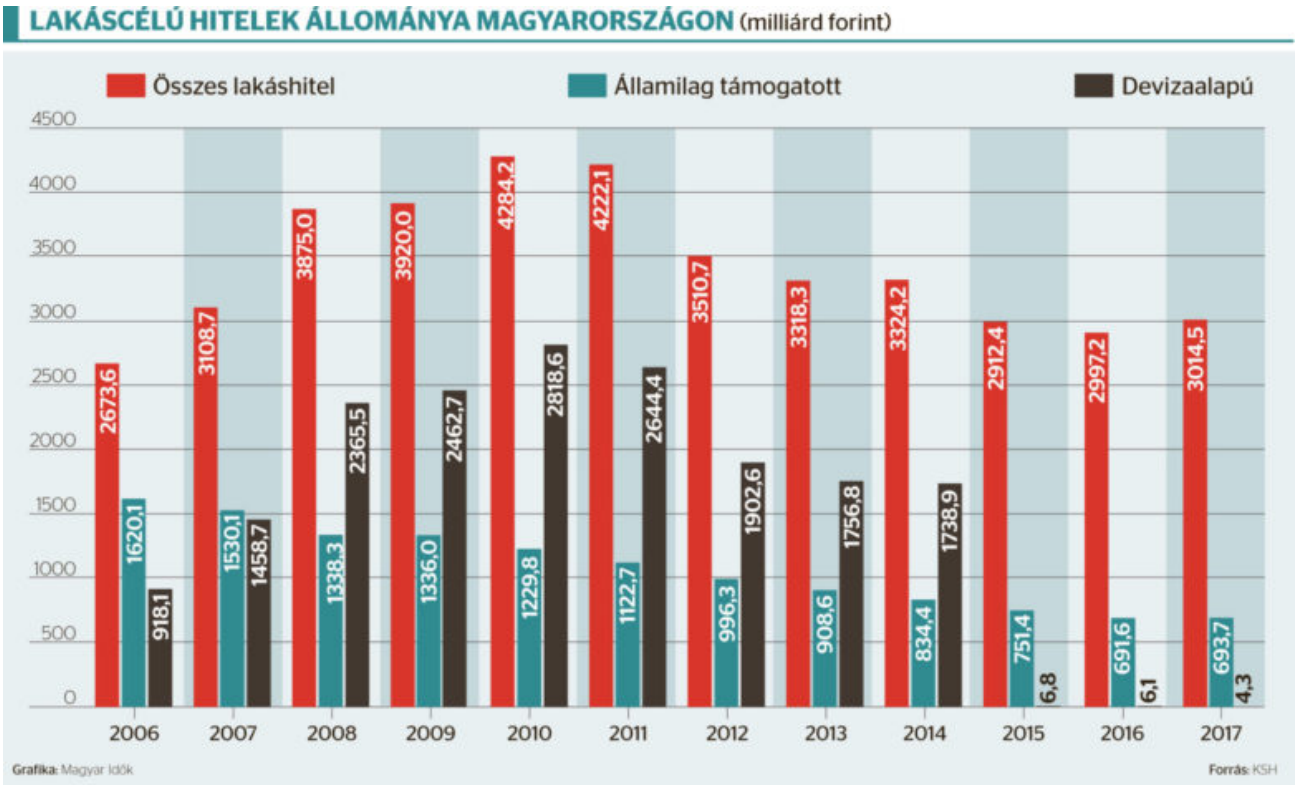
Ajánlom Megosztás 18 ember kedveli. Az ismerőseid közül te lehetsz az első.

Valamennyi friss adat a lakáshitelezés újbóli felfutásáról tanúskodik, olyannyira, hogy egyes szakértők azt sem zárják ki, hogy idén újabb csúcsot dönthet a kölcsönök kihelyezése. Nem véletlen, hogy a Magyar Nemzeti Bank (MNB) kiemelten figyeli, s ha szükséges, szigorít a feltételeken, ösztönözni igyekszik a rögzített kamatperiódusú, illetve a fogyasztóbarát kölcsönök felvételét.

Fontos változás például, hogy októbertől a jövedelem mértékéhez képest alacsonyabb arányban engedett csak az eladósodás a rövidebb kamatperiódusú jelzáloghiteleknél. A jegybank ezzel is arra ösztönöz, hogy az igénylők a hosszabb futamidőre rögzített kamatozású kölcsönöket válasszák. Mert bár az új hitelfelvételeknél döntő többségükben már fix kamatozásúak a kölcsönök, a rögzítés csak egy-két évre szól.

Jelenleg az ingatlanvásárlások több mint 40 százalékához társul hitelfelvétel, vagyis a hitelkamatok és a törlesztőrészletek esetleges emelkedése a lakáspiacot is nagyban befolyásolná. S noha egyelőre csak mérsékelten emelkedtek a bankközi kamatlábak, a jövőben ez tovább folytatódhat.

– A rövid távra szóló, 3–12 hónapos bankközi kamatoknál elképzelhető a növekedés, ami a lakáshitelek kamatainak drágulását hozhatja magával – jelezte Trencsán Erika, a Bankráció.hu hitelszakértője. A banki termékeket összehasonlító portál szerint egy harmincmillió forintos ingatlan vásárlásához felvett húszéves, tízmillió forintos kölcsön jelenleg akár 2,1 százalékos kamattal is elérhető a változó kamatozású konstrukcióknál.



Amennyiben nem módosulna a futamidő alatt a kamatszint, akkor lejáratkor összesen 12,2 millió forintot kellene visszafizetni. Ugyanakkor ezeknél a kölcsönöknél szinte biztos, hogy változni fognak a kamatok, a jelenlegi alacsony szint várhatóan növekedni fog. Ha a teljes futamidőre vetítve, mondjuk 7 vagy 8 százalékra emelkedik a hitel kamata, akkor a visszafizetendő összeg már 17,2–20 millió forint lehet.

A kamatkockázat ellen védelmet nyújtanak a futamidő végéig fix törlesztőrészletet garantáló, kiszámítható lakáshitelek. A fenti példa esetében a legkedvezőbbek már 6 százalék alatti kamattal igényelhetők, a teljes visszafizetendő összeg ez esetben garantáltan 16,6 millió forint.

Balogh László, az Ingatlan.com vezető gazdasági szakértője szerint a kamatok emelkedése ily módon jelentősen növelheti a lakások árát, akár évekkel az adásvétel után is. – Emlékezetes, hogy tíz éve nyáron is kevesen számítottak a rekordalacsony

forint–euró árfolyam nagymértékű változására és arra, hogy ez problémát okozhat a devizahitelek törlesztésében – hívta fel a figyelmet Balogh László, hozzátéve, hogy a jelenlegi helyzet sokkal kedvezőbb, mert a rögzített kölcsönök választásával a lakásvásárlók akár teljes mértékben ki tudják küszöbölni a kockázatokat.

A Duna House (DH) friss adatai szerint a jelzáloghitelek átlagos összege Budapesten 13 millió forint, Nyugat-Magyarországon 9,7 millió forint, Kelet-Magyarországon pedig 8,7 millió forint volt az idei második negyedévben. Vidéken a legjellemzőbb az 1-5 millió forintos kölcsön, a fővárosban a hitelfelvevők harmada 10-15 millió forintnyi segítséget vett igénybe lakáscél-jaihoz.

A DH is azt tapasztalta, hogy a hitelfelvevők már csak kis része vesz fel változó kamatozású hitelt. Az ügyfelek döntő többsége legalább öt évre fixálja kamatait, de az ország nyugati részében tízből négy hitel kamatát legalább tíz évre rögzítik. A családi otthonteremtési kedvezménnyel (csok) a keleti országrészben minden harmadik lakásvásárló él. Ott ugyanis az alacsonyabb áraknak tulajdoníthatóan a csok milliói arányaiban sokkal többet érhetnek ingatlanvásárláskor.

Ajánlom Megosztás 18 ember kedveli. Az ismerőseid közül te lehetsz az első.

CÍMKÉK: BANKRÁCIÓ.HU DUNA HOUSE FIX KAMATOZÁSÚ INGATLAN.COM LAKÁSHITEL MAGYAR NEMZETI BANK