
ÜZLETI HETILAP
FIGYELŐ
KOVÁCS ÁRPÁD,
A KÖLTSÉGVETÉSI TANÁCS ELNÖKE
IDÉN IS KELL
AZ ÉLÉNKÍTÉS
VILÁGI OSZKÁR, A MOL-CSOPORT
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓJA
A KÖRFORGÁSOS
GAZDASÁG
A MEGOLDÁS
CHRISTOPHER MATTHEISEN,
a Microsoft Magyarország ügyvezető igazgatója
ALKALMAZKODÁSI
KÉNYSZERBEN A CÉGEK
OSZTATLAN KÖZÖS FÖLDTULAJDON
BIRTOKRENDEZÉSBEN
SEGÍT AZ ÁLLAM
16. SZÁM | 2021. ÁPRILIS 22–28.
ÁRA: 790 FT



VISSZAFOGOTT KEZDÉS, NAGY REMÉNYEKKEL

LAKÁSHITELEK | Majdnem 18 százalékos visszaesést hozott az év első két hónapja az új lakáshitel-szerződéseknél. A kilátások viszont jóval biztatóbbak, így az év egészében akár növekedés is jöhet a piacon.

Nem sikerült túlságosan erőteljesre az év eleje a lakáshitelek piacán: a Magyar Nemzeti Bank adatai szerint a háztartások 127,5 milliárd forint értékben kötöttek új szerződéseket januárban és februárban, ami 17,8 százalékos visszaesést jelent az egy évvel korábbi volumenhez képest. Az idei első két hónap adatait vizsgálva ugyanakkor figyelembe kell venni azt is, hogy a 2020 elején kimutatott szerződési volumen évtizedes csúcsot jelentett, miközben még egyáltalán nem befolyásolták a koronavírus-járvány hatásai. Ráadásul az idei első két hónap új szerződéseinek értéke eléri – sőt, némileg meg is haladja – a 2019 hasonló időszakában regisztráltat, tehát negatív fordulatról még nagyon korai lenne beszélni.

A FIX KAMATOZÁS A NYERŐ

Az viszont mindenképpen figyelemreméltó, hogy a támogatott hitelek aránya látványosan csökkent az új szerződéseken belül. Az MNB adatai szerint 2021 első két hónapjában mindössze 16,1 milliárd forint értékben vettek fel kamattámogatott lakáshiteleket a háztartások, ami közel 41 százalékos visszaesés az egy évvel korábbi adathoz mérten. Ennek megfelelően a támogatott kölcsönök súlya is jelentősen – 17,6-ről 12,7 százalékra – csökkent a friss portfólióban.



A jegybank számsorai szerint tovább folytatódott az egy évnél hosszabb kamatperiódusú hitelek térhódítása a lakáscélú kölcsönöknél, hiszen a változó kamatozású konstrukciók új kihelyezéseken belüli aránya a 2020 elején mért 1,6-ről 0,8 százalékra olvadt. Csökkent az egy évnél hosszabb, de legfeljebb ötéves kamatfixálás mellett megkötött szerződések részesedése is: most 24,9 százalékot ért el, szemben az egy évvel korábbi 30,9-del.

Jelenleg magasan az 5 és 10 év közötti kamatfixálás a legnépszerűbb az adósok körében, itt egy év alatt 53,7-ről 61,7 százalékra nőtt a kimutatott arány. A tíz éven túli periódusú – praktikusan a végig fix kamatozású – hitelek aránya viszont némileg csökkent a tavalyi első két hónap új szerződéseinél mérthez képest, hiszen az akkori, közel 14 százalékkal szemben az idén 12,7 százalékot ért el.

A lakáshitelek állománya ezzel együtt stabilan növekszik. Az MNB adatai szerint február végén a háztartásoknál lévő portfólió mérete már meghaladta

FOTÓ: GIUSEPPE MANFRA, GETTY IMAGES

a 4034 milliárd forintot, amely kereken az egytizedével magasabb az egy évvel korábbinál. A két számjegyű növekedésben szerepet játszik a tavaly március óta élő hiteltörlesztési moratórium is, amely kissé felfelé torzítja az állományi adatokat.

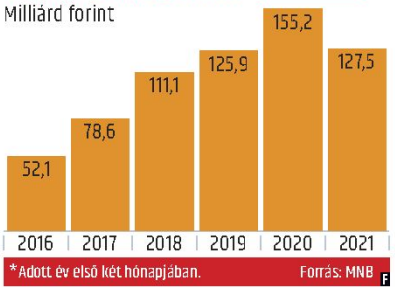
VISSZATÉR A KERESLET

A viszonylag szerény évkezdet ellenére minden esély megvan arra, hogy az idén is nagyon jó évet zárjon a magyarországi lakáshitelpiac, amely egyébként is a koronavírus-járvány által kevéssé érintett területek közé tartozik. Az óvatosan optimista várakozásokat több tényező indokolja. A legfontosabb, hogy a járványhelyzet enyhülésével a tavaszi-nyári hónapok már érezhető keresletnövekedést hozhatnak a piacon.

Erre a közelmúltban megjelent elemzésében a money.hu is utalt, rámutatva arra, hogy bár a járvány miatt továbbra is óvatosnak mondhatók a lakáshitelesek, némi élénkülés látható a piacon, azaz februárban csökkent a visszaesés mértéke. Az év második hónapjában – mutattak rá a portálnál – a háztartások közel 69 milliárd forint értékben kötöttek új lakáshitel-szerződést a bankokkal, ami 9 százalékkal marad el az egy évvel korábbi szinttől, viszont kedvezőbb a januári, több mint 20 százalékos visszaesésnél.

AZ ÚJ SZERZŐDÉSEK ÖSSZEGE A LAKÁSHITELEKNÉL*

Milliárd forint



*Adott év első két hónapjában. Forrás: MNB

A money.hu szakértői szerint a pandémia miatti bizonytalanság, különösen a harmadik hullám miatt a lakáshitel-felvételi kedv, az év első hónapjaiban visszafogott lehet, de a beoltottak arányának növekedését, valamint az óvatosság fokozatos lecsengését követően erősödés várható. A támogatott lakáshiteleknél is erőteljes bővülés jöhet az idén, részben azért, mert február óta már igényelhető az állami otthonfelújítási programhoz biztosított kamattámogatott kölcsön. A portál kalkulátora szerint egy 3 millió forint összegű, 10 éves futamidejű felújítási hitelnél a havi törlesztőrészlet 29 ezer forint lesz kezdetben, 6 millió forintos összegnél pedig 58 ezer. A havi törlesztés pedig a lakásfelújítás végén, az állami támogatás megérkezésével jelentősen csökken.

A kilátások kapcsán nem szabad megfeledkezni arról sem, hogy a lakáshitelek kondíciói változatlanul igen kedvezőnek mondhatók Magyarországon, továbbá az sem elhanyagolható szempont, hogy a pénzügyi szolgáltatók szintén kulcsfontosságúnak tekintik ezt a piacot, tehát a kínálati oldal is kedvez a növekedésnek.

BARÁT MIHÁLY