Népszava

Gazdaság

Felpörög az ingatlanhitelezés

Népszava|2018. ápr 20. 05:23



Népszava fotó

Az ingatlanvásárlások felét kölcsönből fedezik, a jegybanknak azonban ennél is nagyravágyóbb tervei vannak a hitelezésben.

Újabb rekordot döntött a tavalyi év során a lakáshitelezési piac: a bankok mintegy 96 ezer lakáshitelnek adtak zöld jelzést összesen több mint 642 milliárd forint értékben. Ez 18, illetve 35 százalékos emelkedés 2016-hoz képest, ráadásul 9 éves rekordot is jelent. Ennél több lakáshitelt utoljára a válság előtt, 2008-ban engedélyeztek a bankok. Mindez a KSH legfrissebb elemzéséből derül ki, amely szerint ezzel 2017 végére a teljes lakáshitelállomány elérte a 3015 milliárd forintot. Ez a GDP 7,9 százalékának felel meg, és ilyen értelemben csökkenést jelent, hiszen a lakáshitelállomány 2016-ban még a GDP 8,3 százalékát tette ki. Az MNB-nek azonban ennél jóval grandiózusabb tervei vannak. Nagy Márton, a jegybank alelnöke a Portfólió Hitelezés 2018 című konferenciáján azt mondta: várakozásai szerint a lakáshitelek GDP-hez viszonyított aránya 2030-ig akár 30 százalékra is emelkedhet. "Az eladósodottság jó dolog, hiszen hitelképességre és erős gazdaságra utal, a túlzott eladósodottság a rossz, ami kockázatokat és veszélyt hordoz" – fogalmazott.



A lakossági hitelszakértők az idei évre 20-30 százalékos bővülést várnak a lakáshitelek kihelyezésében, a tetőzés pedig szerintük 2-3 év múlva következhet be. Kérdés, hogy az MNB által vízionált lakáshitelpiac-robbanást hogyan lehet elérni? A legkézenfekvőbb út, hogy a jelenleginél többen vesznek fel hitelt - erre utalt is Nagy Márton. Szavai szerint a magyar lakosság jelenleg a legkevésbé eladósodott a régióban és az unióban: a háztartási hitelállomány a GDP százalékában Magyarországon mindössze 15 százalék, miközben a visegrádi országokban 20. A háztartások 32 százalékának van hitele, ami uniós szinten alacsonynak számít. Vagyis van lehetőség a növekedésre, és még ha háztartások fele is vesz fel kölcsönt, akkor sem lesz túlzott az eladósodottság. Mindehhez persze a jövedelmek gyors emelkedésére is szükség volna.

Az ingatlanárak is még feljebb kúszhatnak, így még nagyobb kölcsönöket kell majd a vásárláshoz fölvenni. A fővárosban jelenleg ugyan lassul az ingatlanok drágulása, és inkább a vidéki városokban jellemző a nagyobb lendület, ha azonban az újlakások kedvezményes, 5 százalékos ÁFA-ját nem hosszabbítják meg 2019 után, akkor az már önmagában is 20 százalékos drágulást hoz az ingatlanpiacon. A rendszerben ugyanakkor van egy – éppen a jegybank által elrendelt – adósságfék is, miszerint legföljebb a jövedelem 60 százalékáig lehet törlesztőrészletet bevállalni.

Paradox módon egyébként olykor éppen ez az adósságfék akadályozza a biztonságosabb, fix kamatozású hitelek felvételét. Az MNB februári adatai szerint az új ingatlanhiteleknél már 70 százalékos arányt képviselnek a legalább 3 évig fix kamatozású kölcsönök. Ezek ugyan drágábbak, ám kiszámíthatóbbak is, mert akkor sem változik a törlesztőrészlet, ha a jegybanki alapkamat, és vele a banki hitelkamat is emelkedik. A 70 százalékos adat mögé nézve ugyanakkor kiderül, hogy a lakosság korántsem törekszik olyan nagyfokú biztonságra. A legnagyobb részt - 44 százalékot - a mindössze 1-5 évre fixált kamatú hitelek teszik ki. Az 5-10 évre rögzített kamatozású hitelt csak 23, a 10 éven túli fix kamatozást pedig mindössze 4,7 százaléknyian kérték. Ez utóbbi, legbiztonságosabb kölcsönforma aránya ráadásul csökkenő tendenciát mutat, holott a lakáshiteleket átlagosan 14 éves futamidővel veszik fel – hívta fel a figyelmet a Bankmonitor.

Egy 10 évre rögzített kamatozású hitelnél azonban már annyival nagyobb a havi törlesztőrészlet, hogy azt a felvevők nagy része nem vállalja be, sőt, a 60 százalékos korlát miatt sokan nem is vállalhatják be – mutatott rá Trencsán Erika, a Bankráció.hu hitelszakértője. Egy 3 évig fix kamatozású hitelt jelenleg akár 3,1 százalékos kamattal is fel lehet venni, a 10 évre rögzített viszont 4,8 százalékos kamatnál kezdődik. Ez egy tízmilliós hitel esetében 69 800, illetve 78 ezer forint törlesztőrészletet, vagyis csaknem 10 ezer forintos különbséget jelent havonta. A hitelfelvevők ezért leginkább a 3-5 éves fix kamatperiódusokban gondolkodnak, és itt versengenek leginkább különböző kedvezményekkel a bankok is az ügyfelek kegyeiért.

Hitelből veszik a lakások felét

A Bankráció.hu összesítése szerint az ingatlanvásárlásoknak már a 46 százalékát finanszírozzák hitelből a vevők. Ez a 2013-as 33 százalékhoz képest növekedést jelent, ugyanakkor még nem érte el a 2008-as 59 százalékos szintet. A lakáshitelezés felfutásának az alacsony kamatkörnyezet, a lakáscélú állami támogatás, illetve a reálbérek emelkedése egyaránt lökést adott, de az ingatlanárak emelkedésének is komoly szerep jutott. Míg a fővárosban nemrég még 10-15 millió forintból lehetett venni egy átlagos lakást, addig ma már ehhez 15-20 millió forint kell, ezért egyre kevesebb a tisztán készpénzes vevő – magyarázza Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője. Tapasztalatai szerint ma jellemzően a befektetési céllal vásárlók szorulnak kevésbé hitelre, illetve a nyaralókat, és a kisebb települések olcsóbb ingatlanait veszik meg önerőből. A kedvező kamatoknak köszönhetően ugyanakkor sokan akkor is hitelből vásárolnak, ha van megtakarításuk, a hitelből vásárolt ingatlanok aránya ezért várakozásai szerint tovább emelkedik majd a közeljövőben.

Varga Dóra