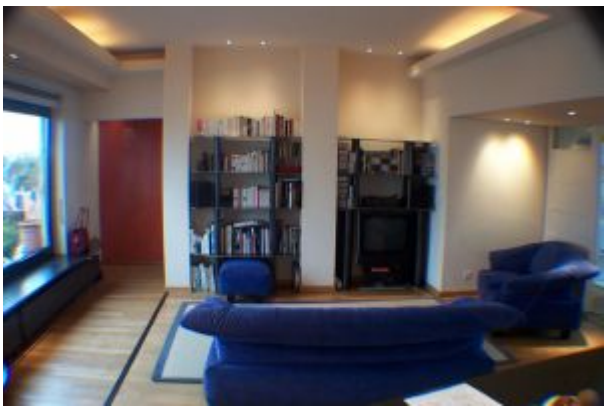
Több tízezer lakás térhet vissza a piacra

2018. November 28. *Lakás*

Ma szavazhat az országgyűlés arról a törvényjavaslatról, aminek eredményeként tisztulhat és bővülhet a magyarországi piacképes lakásállomány. A javaslat lényege, hogy a Nemzeti Eszközkezelő tulajdonában lévő lakásokat az érintettek kedvezményesen vásárolhatják vissza.



A várhatóan jövő januártól életbe lépő jogszabály segítséget nyújt az eszközkezelő által átvett lakások adósainak, hogy újból tulajdonosok lehessenek. Ha pedig a többség él a lehetőséggel, akkor több mint 30 ezer lakás válhat újra piacképessé. Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője közölte: “Az ingatlan.com becslése szerint az idén novemberi kínálati árak alapján az ingatlanok összértéke körülbelül 480-720 milliárd forint lehet, de ez nagyban függ a lakások állapotától, pontos elhelyezkedésétől.”

Mennyit érhetnek?

Konkrét példákkal élve 2016-ban például a Nemzeti Eszközkezelő által átvett Budapesti lakások átlagértéke közel 6 millió forint volt, az átlagos alapterületük 60 négyzetmétert tett ki. Egy-egy Fejér megyei, Győr-Moson-Sopron vagy Hajdú-Bihar megyei lakásnál tavalyelőtt az átlagos bekerülési érték 3,7-4,4 millió forintra rúgott, az átlagos alapterület mindhárom esetben 90 négyzetméter körül volt. Az ingatlan.com adatai szerint most novemberben egy 60 négyzetméteres átlagos fővárosi lakás átlagára a kínálati piacon több mint 36 millió forintot tett ki. A Fejér megyei, Győr-Moson-Sopron vagy Hajdú-Bihar megyei 90 négyzetméteres lakásokat pedig 18-29 millióért átlagban.

“A mai kínálati árak a bekerülési költség többszörösére rúgnak. Az viszont még kérdés, hogy pontosan milyen áron és részletes feltételekkel kerülhetnek vissza az érintettekhez az ingatlanok.” - mondta Balogh László. Az azonnali visszavásárlás mellett lehetőségük lesz arra is az érintetteknek, hogy részletfizetéssel vegyék meg az adott lakást, az állam ebben az esetben az eddig kifizetett bérleti díjat is beszámítaná és a vételár megállapítása során az állam kamatot nem számítana fel.

Jó hír lehet az adósoknak, hogy 5 vagy 10 millió forintot kamat- és költségmentes részletfizetéssel 10 év alatt törleszteni havonta 42 ezer, illetve 84 ezer forintból lehet. Az ingatlan.com csoporthoz tartozó BankRáció.hu számításai szerint ugyanezt a legkedvezőbb piaci hitelekkel is havonta 50 ezer, illetve 100 ezer forintos törlesztővel lehet visszafizetni. Az ismét tulajdonossá váló adósok viszont nem csupán kamatmentes és a piaci hitelkamatok közötti különbözetet, hanem a következő hónapokban bekövetkező lakásdrágulásból adódó értéknövekedést is megnyerhetik.

Nincs ideális megoldás csak a megelőzés

Balogh László szerint az eddig megismert tervek alapján kedvező lehetőségük nyílik a korábban bajba jutott adósoknak arra, hogy visszaszerezzék a lakásukat. A programban az eszközkezelő által november 21-ig átvett lakások tulajdonosai vehetnek részt. Az ingatlan.com szakembere szerint nincs ideális megoldás a bedőlt hitelek kezelésére, mert segítség nélkül az adósok helyzete kilátástalanná válhat, a túlzott támogatás pedig a későbbiekben is aránytalan kockázatvállalásra ösztönözheti a lakosságot. A jövőben a megelőzés lehet a leghatékonyabb megoldás.

Hiába lehet ugyanis most szuperalacsony kamatokkal hitelt felvenni, ezek nincsenek kőbe vésve a következő 15-20 évre. Az MNB ezért is vezetett be a háztartások túlzott eladósodását gátló intézkedéseket, mint például a jövedelemarányos törlesztésre vonatkozó szabályozás. “Az elmúlt 10 év tapasztalata az, hogy a lakáspiac és az ingatlanárak stabilitásához a lakáshitelesek biztonságos és kiszámítható anyagi helyzete nagy mértékben tud hozzájárulni.” - tette hozzá Balogh László.

Média forrás: realista.hu