

Hitellel vagy önerőből?

KÖRKÉP A tavaszi hónapok fejleményei erősen befolyásolhatják majd 2021 lakáspiaci szereplőit – így az ingatlanvilág egész éves teljesítményét is.

Az elmúlt évben a piacot egyértelműen a saját célra történő vásárlás határozta meg, ami hozzájárult ahhoz is, hogy a vidéki városokban, illetve az agglomerációs településeken mutatkozott meg leginkább a vásárlási kedv. Bár az Otthon Centrum adatai alapján 2020-ban még szinte mindenütt nőtt az átlagos négyzetméterár, de a korábban megszokott dinamika megtört, és néhány városrészben egyes lakástípusoknál kis csökkenés is megfigyelhető volt. 2020 első és negyedik negyedévének adásvételi adatai alapján a panellakásoknál országos szinten már csupán 1,2 százalékos növekedés volt tapasztalható, míg a téglalakásoknál 1,3 százalék. A családi házak ára év végére az első negyedévhez képest országos átlagban 19 százalékkal nőtt.



Fontos az önerő, de számos kedvezményes konstrukció is a rendelkezésünkre áll

ILLUSZTRÁCIÓ: SHUTTERSTOCK

alacsony kamatkörnyezet, az állami támogatások kibővített rendszere a lakásépítés újabb lendületéhez is hozzájárulhat. Tavaly az Otthon Centrum által közvetített lakástranzakciók közel 40 százalékához kapcsolódott valamilyen hitelfelvétel. Az idei évre óvatos optimizmussal tekintenek a hitelközvetítők. A gazdaság lassulása egyelőre nem érintette a hitelképes lakás-

Átlagon felüli volt az áremelkedés a régióközpontokban, ám a kisebb megyei jogú városokban csak néhány százalékkal emelkedtek az árak.

2020-ban a lakáscélú jelzálog-hitelezés nem érezte meg a járványt, és élenkítőleg hatott a babaváró hitel megjelenése is, a személyi kölcsönökben viszont erőteljes volt a visszaesés. A hitelfelvevők új lakás építésére, vásárlására átlagosan így is 14,5 millió forintot, használt lakás vásárlására pedig 11 millió forintot igényeltek.

Az Otthon Centrum Hitel Center a tavalyihoz hasonló évet vár idén is. A lakásárak enyhe mérséklődése, a tartósan

vásárló réteget, ugyanakkor az óvatosság érzékelhető.

A hitelpiac talán legkarakteresebb változása 2021 első felében az állami támogatású konstrukciók szerepének növekedése lesz. Az ingatlanvásárlók számára több millió forintos kérdéssé vált, hogy optimálisan tudják-e kombinálni a csok támogatást, a babaváró hitelt, a fix kamatozású támogatott hiteleket és a normál banki piaci kamatozású hiteleket. Egy ilyen piacon felértékelődik a hitelszakértők szerepe, hiszen ki lesz az, aki önállóan ki tudja választani, hogy számára melyik a megfelelő finanszírozási konstrukció?

NA