

Milyen lesz a lakáshitel-felvételi kedv 2021-ben?

A tavasz fejleményei – az ottás elérhetősége, a járvány tényleges megfékezése, vagy éppen a hosszabb időre elhúzó bizonytalanság – erősen befolyásolhatják 2021 lakáspiaci szereplőit – így az ingatlanvilág teljesítményét is.

CSONGRÁD-CSANÁD MEGYE
NÁNAI MÁRTA

Az elmúlt évben gyértelmen a saját célra történő vásárlás jellemezte a piacot, amely hozzájárult ahhoz is, hogy a vidéki városokban, agglomerációs településeken mutatkozott meg leginkább a vásárlási kedv.

ÁRAK, HITELEK 2020-BAN

Riadásul az áremelkedés üteme is csökkent. Bár az Otthon Centrum (OC) adatai alapján 2020-ban még szinte mindenütt nőtt az átlagos négyzetméterár, a korábban megszokott dinamika



2021-re növekedést várnak a szakértők. FOTÓ: DREAMSTIME

megtört, és néhány városrészen, egyes lakástípusoknál kis csökkenés is megfigyelhető volt (például Budapest belvárosában). A téglalakások négyzetméterára mindössze 2,9 százalékkal haladta meg a 2019-es átlagot országosan, a panelalakásoké 6,2-vel, míg a családi házak 9 százalékkal magasabb áron keltek

el tavaly, mint az azt megelőző évben.

A JÁRVÁNY NEM SZÓLT BELE

Az éves átváltáshoz képest 2020 első és negyedik negyedének adásvételi adatai alapján a panelalakásoknál országos szinten már csupán 1,2 százalékos növekedés volt tapasztalható,

míg a téglalakásoknál 1,3. A családi házak árai az év végére az első negyedévhez képest országos átlagban 19,7 százalékkal nőttek. Átlagban felül volt az áremelkedés a fővárosi agglomerációban, a budai kerületekben és a régióközpontokban is. A kisebb megyei jogú városokban csak néhány százalékkal

emelkedtek az árak, sőt valahol csökkenés is volt.

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

MIT HOZHAT 2021?

Az Otthon Centrum Hitelezési Center a tavalyihoz hasonló évet vár idén is. A lakásárak enyhe mérséklődése, a tartósan 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, ami az előző évhez hasonló arány volt. Sőt: a nyári hónapok lakáspiaci

csúcscsőszakában ez az arány meghaladta az 50 százalékot.

2021-re óvatossággal tekintenek a hitelközvetítőik. A gazdaság lassulása egyelőre nem érintette a hitelképes lakásvásárló réteget; az átlagberek még nőttek is, ugyanakkor az óvatosság a hitelezők és a hitefelvevők részéről is érzékelhető.

A hitelpiacon talán legkarakteresebb változása az év első felében az állami támogatással rendelkező konstrukciók szerepének növekedése lesz. Az ingatlanvásárlók számára ma már több millió forintos kérdésessé vált, hogy optimálisan tudják-e kombinálni a csok támogatást, a kedvezményes babaváró hitelt, a fix kamatozású támogatott hiteleket és a normál banki kamatozású hiteleket, amelyek prémium ügyfelek esetén jelenleg igazán kedvező alternatívát kínálnak. Egy ilyen piacon felértékelődik a hitelközvetítők szerepe: nélkülük nehéz lesz önállóan kiválasztani a legjobb konstrukciót.