Rengetegen vettek fel lakáshitelt tavaly, majdnem a felük rosszul döntött

2018. február. 07. 10:05 **Utolsó frissítés:** 2018. február. 07. 10:49

Szerző:
hvg.hu

Több mint 650 milliárd forint új lakáshitel került 2017-ben a piacra, ami 39 százalékos növekedést és többéves csúcsot jelent. A hitelfelvevők 46 százaléka azonban az elemzők szerint komoly kockázatot vállalt: a törlesztőrészleteket maximum egy évre rögzítették.

Ahogy arra az év közben megjelenő adatok alapján számítani lehetett, jelentős növekedést produkált 2017-ben az új lakáshitelek piaca: 12 hónap alatt 650 milliárd forint értékben kötöttek új szerződéseket a bankok, ez pedig 2016-hoz képest 39 százalékos emelkedésnek felel meg – derül ki a BankRáció.hu hivatalos jegybanki adatokon alapuló elemzéséből. A 650 milliárdos összeg nemcsak 2016-hoz képest jelent komoly bővülést, hanem több mint 10 éves távlatban nem volt erre példa; legutóbb 2003-ban került ennél több forintalapú lakáshitel a háztartásokhoz, akkor 800 milliárd forint felett volt a piac.

A lakáshitelezés motorját továbbra is az alacsony kamatok, a válságot követő években elhalasztott hitelfelvételek, a bérek növekedése és a lakáspiaci élénkülés jelenti. A részletes adatokból az is látható, hogy bár az átlagnál nagyobb mértékű, 42 százalékos volt a növekedés a több mint 10 évig fix törlesztőrészletet garantáló lakáshiteleknél, összesen 41 milliárd forintot értek el, ami a teljes 650 milliárd forintos összeg mindössze 6 százaléka.

Az elemzés szerint a különböző típusú hiteleket vizsgálva kiderül, hogy jelentős kockázatok vannak a hitelek egy részénél. Mégpedig azért, mert a piac legnagyobb részét a változó kamatozású, azaz 3-12 hónapig fix törlesztőrészletű lakáshitelek adták: összesen 300 milliárd forintra kötöttek szerződést a bankok, ami 46 százalékos aránynak felel meg. Trencsán Erika, a BankRáció szakértője szerint a változó kamatozású lakáshitelek magas aránya azzal magyarázható, hogy sokszor olcsóbbak,

mint a több évig fix törlesztőrészletet garantáló lakáshitelek, ugyanakkor kevésbé kiszámíthatóak.

“Bár a változó kamatozású hitelek törlesztőrészletei első ránézésre alacsonyabbnak tűnnek, hosszú távon óriási veszélyeket rejthetnek. Ha ugyanis a futamidő során a gazdasági környezet megváltozik, és emelkednek a kamatok, akkor a változó kamatozású lakáshiteleknél a törlesztőrészlet is emelkedik. Egy 20 éves 10 milliós lakáshitelnél, amelynél az induló kamat 4 százalékos, a havi kiadás 60 ezer forint, de 6 százalékos kamatnál már 72 ezer forintra, 8 százalékos kamatnál pedig 84 ezer forintra ugrik a havi törlesztő. Ezzel szemben a több évig fix, főként a futamidő végéig fix törlesztőrészletet garantáló lakáshitelek teljesen kiszámíthatóak, biztonságosak, mert az adott időszakban nem változik a havi kiadás” – fogalmazott a szakember.

Hozzátette, hogy a fix törlesztésű lakáshitelek bár egyre népszerűbbek, viszonylag új konstrukciónak számítanak a piacon, ami hozzájárul ahhoz, hogy egyelőre alacsonyabb az arányuk a teljes kihelyezésen belül. A BankRáció.hu szakértői arra számítanak, hogy a jövőben a hosszú távon fix törlesztőrészletű lakáshitelek – részben a fogyasztóbarát lakáshitelekre kidolgozott minősítési rendszernek köszönhetően – egyre inkább átveszik majd a főszerepet a piacon.

HVG Kiadó Zrt. © 2018 — v 5.9.1503.171