

INGATLAN KERESÉS

ÚJ OTTHON

HITEL

ELADÁS

INGATLANIRODÁK

OTTHON CENTRUM

Együttműködő Partner Program // Fejlesztőknek // Ingatlanpiac // Hírlévlé // Kapcsolat // Karrier // OCA // Franchise

Nyitóoldal // Ingatlanpiac // Friss hírek, elemzések // Lakás devizahitelből - jó döntés volt?

Lakás devizahitelből - jó döntés volt?

Nagyobb szerepet kaphat a bérletpiac?

2011.
november
29.

A devizaárfolyamok a történelmi csúcspontok közelítik, az országot leminősítették, várható az alapkamat emelése. Mindezek természetesen a lakáshiteles családokat is nagyon érzékenyen érintik. A jelenlegi helyzetből nézve gondolhatjuk, hogy rossz döntés volt a devizahitelből finanszírozott lakásvásárlás. Utólag könnyű okosnak lenni - tartja a mondás, és a válság előtti lakáspiaci viszonyokat vizsgálva ez igazolódni is látszik, mivel akkor nem tűnhetett egyértelműen rossz döntésnek a lakásvásárlás devizahitelből.

A devizahitelezés felfutását, illetve a jelenlegi problémák mértékét több tényező is visszafoghatta volna. Szigorúbb szabályozás, visszafogottabb banki hitelezési kedv, a kockázatok jobb, hangsúlyosabb kommunikációja. Utólag azonban tényleg könnyű okosnak lenni, főleg, mivel a jelentős lakáscélú hitelkereslet valamilyen szinten a lakáspiacba is kódolva volt. "Kezdve azzal a magyar sajátossággal, hogy ugyanazt az otthon funkciót ellátó ingatlant sokkal jobban szeretjük tulajdonolni, mint bérelni, odáig, hogy a család egyik legnagyobb, ha nem a legnagyobb vagyonelemének értékénövekedését szeretjük, garantálnak hinni" - mondta Kühne Kata az Otthon Centrum ügyvezető igazgatója.

A magas tulajdonosi arány hazánkban már jóval a devizahitelezés felfutása előtt kialakult. Az okokat keresve kezdetünk a lakásvásárlással, ahol jutányos áron válhatott bérletből tulajdonos. A tulajdonjog preferenciáját a bérleti joggal szemben a 2000-es évek elején beindított kamattámogatási rendszer is erősítette, ami olcsó forrást jelentett a lakásvásárlóknak. Támogatta az a széles körben elterjedt nézet, hogy a téglák jó befektetés, ami a támogatott forrínthitelezés időszakát tekintve különösen megalapozott volt. A 2001-től 2003-ig tartó időszakban nominálisan 15-20 százalékkal nőttek évről-évre az árak, főleg az olcsó finanszírozás jelentette keresletnövekedésből kifolyólag. Az árak növekedéséhez - szintén a kamattámogatás fűtötte - spekulációs célú ingatlanvásárlások is hozzájárultak. Az árak emelkedése az 1990-es évek végén még ennél is jelentősebb volt, ott azonban igazából az alacsony bázis miatt figyelhetők meg nagy ugrások, de az ingatlanok értékének növekedéséről kialakult nézet megalapozásához ez az időszak is hozzájárult. A devizahitelezés felfutásának időszakában 2004-től 2006-ig, reál értelemben, már csak az ingatlanok értékállóságáról beszélhetünk, ez azonban - a devizahitelekkel járó kockázatokhoz hasonlóan - nem épült be a köztudatba. A kamattámogatások feltételeinek szigorítása után az olcsó ingatlanvásárlási finanszírozás helyét a devizahitelek vették át. Ameltek. bár visszafogottabb mértékben, de szintén a kereslet növekedését hozták.

Visszakanyarodva az eredeti kérdés megválaszolására, miszerint jó döntés volt-e devizahitelből lakást vásárolni, egy példa segítségével vázoljuk fel az alternatívákat. Hasonlítsuk össze egy budapesti lakás megvásárlásának kondícióit, és ugyanannak a lakásnak kibérlését a válság előtt és most. Tegyük fel, hogy a példában alanyunk egy fővárosi, 50 négyzetméteres, használt téglalakás megvásárlásán gondolkodik, amihez 7 millió forint készpénz áll rendelkezésére 2007-ben. A vásárláshoz devizahitelt, illetve forinthitelt tud igénybe venni. A jelenlegi piaci viszonyok ismertetésben megvizsgáljuk azt is, hogy a vásárlás alternatívájaként milyen feltételekkel lehetett ugyanazt a lakást kibérelni. Ezt állítjuk szembe a jelenlegi helyzettel, illetve megmutatjuk, hogy az egyes alternatívák választása mit jelent 2011-ben.

Az 50 négyzetméteres lakás 2007-ben 15 millió forintba került. Az önerőhöz hiányzó 8 millió forintot a példa alanya fedezhette egy 20 évre felvett, 7 százalékos kamatozású svájci frank (CHF) alapú jelzáloghitellel, illetve egy piaci kamatozású forint (HUF) alapú hitellel, szintén 20 évvel számolva, az akkori 14 százalékos kamattal. A példában annyi egyszerűsítéssel élünk, hogy mindkét hitel kamatát a felvételtől eddig eltelt idő alatt változatlanul feltételeztük. A kamat mértékét, illetve változását több tényező is befolyásolja, köztük az ügyfél bonitása, a hiteltermék jellemzői, a folyósító bank, stb, ami megnehezíti egy megbízható, a kamatváltozásokat pontosan követő modell építését. Nincs a modellben semmilyen extra költség (kezelési költség, zárási költség, jutalék stb.), csak kamat, illetve nem számoltunk az árfolyam margszal sem. Az egyszerűsítések ellenére a nagyságrendi viszonyokat jól mutatja be a lenti táblázat.

Ingatlanpiac: Hírek, elemzések

- Archívum
- Elemzés Divízió
- Sajtmegjelenéseink
- Társadalmi felelősségvállalás

Ossza meg másokkal!



Kapcsolat, vélemény

- Elégedett honlapunkkal?
Mondja el véleményét!

OC Lakáspiaci Monitor

- 2011
 - OC Lakáspiaci Monitor 2010/2
- 2010
 - OC Lakáspiaci Monitor 2010/1
 - OC Lakáspiaci Monitor 2009/2
- 2009
 - OC Lakáspiaci Monitor 2009/1
 - OC Lakáspiaci Monitor 2008/2
- 2008
 - OC Lakáspiaci Monitor 2008/1
- 2007
 - OC Lakáspiaci Monitor 2007/2
 - OC Lakáspiaci Monitor 2007/1
- 2006
 - OC Lakáspiaci Monitor 2006/2
 - OC Lakáspiaci Monitor 2006/1
- 2005
 - OC Lakáspiaci Monitor 2005/2
 - OC Lakáspiaci Monitor 2005/1
- 2010
 - OC Residential Market Monitor 2010/1
 - OC Residential Market Monitor 2009/2
- 2009
 - OC Residential Market Monitor 2009/1
 - OC Residential Market Monitor 2008/2
- 2008
 - OC Residential Market Monitor 2008/1
- 2007
 - OC Residential Market Monitor 2007/2
 - OC Residential Market Monitor 2007/1
- 2006
 - OC Residential Market Monitor 2006/2

1. táblázat 50 négyzetméteres, budapesti, használt téglalakás megvásárlása, illetve kibérlése 2007-ben és 2011-ben

	2007*	2011**
Ingtalan értéke (M Ft)	15	13,9
Fennálló tőketartozás - CHF hitel (M Ft)	8	11,4
Fennálló tőketartozás - HUF hitel (M Ft)	8	7,6
Törlesztő részlet - CHF hitel (ezer Ft / hó)***	62	99
Törlesztő részlet - HUF hitel (ezer Ft / hó)***	99,5	99,5
Bérelti díj (ezer Ft / hó)	83	72

Forrás: Otthon Centrum, Otthon Centrum Hitel Center

* 156 CHF / HUF

** 250 CHF / HUF

*** változatlan kamatszintet feltételezve

A példa számai alapján a lakás devizahitelből történő megvásárlása tűnt a legjobb választásnak 2007-ben. A havi törlesztő részlet jóval kevesebb volt, mint a kisebb kockázatot jelentő forinthitel, de még a vásárlás alternatíváját jelentő albérelt havi díja is magasabb volt a devizahitel akkori törlesztő részleténél. A döntés az akkori havi költségek összehasonlításával racionális volt, hiszen a devizahitel nem csak a legkisebb havi terhet jelentette, hanem - az ilyen szempontból szinte kockázatmentes bérelti konstrukcióval szemben - megvolt az a lélektani előny, hogy az alanyunk tulajdonba kerülhet a lakásban. Az akkori hitelezési gyakorlatban gyakran került összehasonlításra a két hitel kamatkülönbsége, illetve a devizahitel kockázata. Az eredmény, miszerint csak jelentős - az akkori viszonyok között valószínűtlenül nagyoknak tűnő - forintgyengülés esetén olvadna el a kamatkülönbség is a devizahitel irányába toltta el a döntést.

A gazdasági környezet megváltozása jelentősen módosította a 2007-es sorrendet. A CHF alapú hitel törlesztő részlete a forint gyengülése miatt a forint alapú hitel havi terheinek szintjére emelkedett. Itt meg kell jegyezni, hogy az általános trend szerint a két hitel közötti kamatkülönbség csökkent, ezért a kamatváltozásokat figyelembe véve a forinthitel jelenlegi törlesztő részlete alacsonyabb is lehet a devizahitel havi terheinél. A bérelti díj pedig a piaci változások miatt csökkent, ezért most a legolcsóbb alternatíváját jelenti ugyanazon lakás otthon funkciójának kihasználására. "Az eddig megfizetett havi törlesztő részesletek - devizahitel esetén, a törlesztéskori árfolyamon, forintban megfizetett törlesztés számolva - összegét megvizsgálva a devizahitel nem feltétlenül veszítette el az előnyét, hiszen összesítve eddig néhány százezer forinttal kisebb összeget törlesztett a példában szereplő alany devizahitel esetén, mint a forinthitel esetén" - mondta Bánfalvi László, az Otthon Centrum hitelközvetítési üzletágát is működtető HC Központ Kft. ügyvezető igazgatója.

A havi költségek változásán túl az ingatlan értéke és a fennálló tőketartozás is megváltozott. Az ingatlan értéke, a budapesti, használt téglalakásoknál mért átlagos 8 százalékos csökkenéssel számolva 1,1 millió forinttal csökkent, míg a devizahitel esetén 3,4 millió forinttal nőtt a tőketartozás (végtörlesztés esetén csak 200000 forinttal). A forinthitel esetén alanyunknak most 7,6 millió forintot kéne visszafizetnie a banknak. Ezek alapján a 2007-ben ingatlanvásárlásba fektetett 7 millió forint ma, a devizahitel esetén, 2,5 millió forintot ér (végtörlesztés esetén 5,7 millió forintot), míg a forinthitel esetén 6,3 millió forintot. Ezek a veszteségek természetesen csak akkor realizálódnak, ha a tulajdonos az ingatlan eladására kényszerül, illetve ezen az árfolyamon kénytelen visszafizetnie hitelét. A gazdasági környezet javulása, a forint erősödése, az ingatlanárak válság előtti szintre emelkedése pedig teljesen elolvashatják a veszteségeket. A veszteségek áthárítása, illetve az árfolyamkockázat elfedése a háztartásoknak könnyebbséget jelenthet, de igazi megoldást a stabil gazdasági növekedés hozhat.

A kérdésre válaszolva a devizahittel finanszírozott lakásvásárlás csak a jelenlegi - korábban nagyon nehezen előrelátható -, viszonyok ismeretében tűnik rossz döntésnek, közép- és hosszú távon, a gazdaság stabilizálódása után, az árfolyamok, kamatok, és az ingatlanárak pozitív alakulásának függvényében a hitel felvételekor jellemző állapot állhat vissza. A veszteségek elszívására kényszerülők, azonban felül fogják vizsgálni az ingatlanok tulajdonlásának preferenciáját, ami erősítheti a bérelti keresletet. A jövőben a piac javára válhat, ha a lakhatási költségek, illetve a hozzájuk fűződő kockázatok alakulása, és főleg tudatos csökkentése, előtérbe kerül. Ez élénkítheti a bankok közötti hitelezési versenyt, ami nem csak az új hitelekre, hanem a meglévő hitelek kiváltására is vonatkozik, segíthet egy jól működő szociális és piaci alapú bérlakás rendszer kialakulásában. A bérlakás rendszer kialakulásához nem csak a kereslet erősödésére van szükség, hanem a bérlakás kultúra fejlődését segítő intézményi, szabályozási háttérre is.

© Otthon Centrum // 1023 Budapest, Lajos u. 28-32. II.em.

• OC Residential Market Monitor 2006/1

2005

• OC Residential Market Monitor 2005/2

• OC Residential Market Monitor 2005/1

PDF formátum - **Spanyol**

• Boletín del mercado de la vivienda de OC 2008-1 ESP

• Boletín del mercado de la vivienda de OC 2007-2 ESP