

Láncreakciót indíthat el a lakáspiacon az Otthon Start program

- Kiderültek az első lakásvásárlókat támogató kedvező hitelprogram az Otthon Start főbb feltételei, ami az előzetes várakozásokhoz képest gálásabb ajánlatot tartalmaz.
- A szélesebb érintetti kör miatt több első lakásvásárló léphet be az ingatlanpiacra, ami azoknak is jó hír lehet, akik a meglévő ingatlanuk eladásával költöznének tovább.
- Az első lakásvásárlók kedvezményes hitellehetősége láncreakciót indíthat el az adásvételek számának növekedésében, de a lakásárakat rövid távon vélhetően nem hajtja jelentősen feljebb. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján a kamattámogatott hitelek nehezebben tudják beépíteni az eladók a lakásárakba, másrészt pedig az árakat is maximalizálja a program.
- A 100 millió forintos vételárkorlátnak és az 1,5 milliós négyzetméterár-korlátnak megfelelő eladó lakóingatlan-hirdetések száma az országos kínálatban több mint 92 ezer darab, ami a teljes kínálat kétharmadának felel meg. A négyzetméterár-korlát az új építésű lakások drágulását is lassíthatja főként a fővárosban.
- Budapesten a legtöbb olyan ingatlant, ami megfelel a feltételeknek a VIII., a XIV., a VII. és a XIII. kerületben hirdetik. A vármegyeszékhelyek közül pedig Pécs, Debrecen, Szeged, Győr és Nyíregyháza kínálata kínálja a legtöbb lehetőséget az Otthon Start programban részt vevő első lakásvásárlók számára

Megjelentek az első lakás vásárlását célzó új államilag támogatott konstrukció részletei. Ennek keretében 10 százalékos önrésszel, maximum 50 millió forintos, 25 éves futamidejű és végig fix 3 százalékos kamatozású lakáshitelt kínál első lakás vásárlására. Az ingatlan.com legfrissebb elemzése szerint a kedvezményes hitellehetőség láncreakciót indíthat el az adásvételek számának növekedésében, a lakásárak rövid távú és jelentős emelkedését viszont nem lehet várni a programtól.

Kedvezőbb lett a vártnál, jöhet az újabb keresleti hullám

„Számítani lehetett arra, hogy indul egy olyan program, amely az első lakás megvásárlását segíti elő, hiszen ez már a kormány 21 pontos gazdasági akciótervében is szerepelt. A most bejelentett konstrukció a vártnál kedvezőbb lett. Ez a támogatás ugyanis szélesebb kört érinthet, mint a korábbi, jellemzően életkorhoz kötött programok.” – mondta Balogh László. Hozzátette, hogy a több első lakásvásárló láncreakciót indíthat el az ingatlanpiacon.

A lakosság több mint 90 százaléka ugyanis saját tulajdonú ingatlanban lakik, akik a továbbköltözésük során a meglévő lakásuk eladásából befolyt összeget használják fel. Így azok eladók is könnyebben tovább tudnak lépni, akiknek az ingatlanát első lakásvásárlók vagy az ő eladók veszik meg. Szerinte ráadásul az új programhoz köthető keresleti hullám ráadásul pont akkor érkezhet, amikor az év eleji lendület már lecsengett.

Hozzátette: „Hasonló forgatókönyv játszódott le 2024-ben is: a CSOK Plusz elindulásából és a 2023-ban elhalasztott adásvételek pótlásából adódó élénkülés a tavaly júniusra kifulladt, amit később az állampapírból kilépő befektetők keresleti hulláma követett. Idén pedig az új támogatott hitelprogram hozhat friss vevői aktivitást az év második felében.”

Mi lesz az árakkal?

Balogh László az új kedvező kamatozású hitelprogram árakra gyakorolt hatásáról azt mondta: „Sokan tartanak attól, hogy a keresletélénkülés újabb áremelkedést hozhat. Ugyanakkor a támogatott hitelek kapcsán az a tapasztalat, hogy a kamattámogatást az eladók nehezebben tudják beárazni, mint a vissza nem térítendő támogatásokat. Ráadásul az Otthon Start programba beépített 100 millió forintos vételárkorlát és 1,5 milliós négyzetméterár-korlát”

A szakember szerint a nagyobb kereslet hosszabb távon viszont emelkedő pályán tarthatja a lakásárakat, de ezzel együtt több adásvétel is valósulhat meg. A vevők szempontjából az egyik legpozitívabb hatást a fővárosi új lakások piacán gyakorolhatja az Otthon Start.

„Valószínűleg sok fejlesztő elgondolkodik azon, hogy az eladó új lakásainak az árát hogyan tudná az 1,5 milliós négyzetméterár alatt tartani. Ez pedig lassíthatja a drágulás ütemét a budapesti új lakások piacán, ahol az átlagos négyzetméterár már 1,6 millió forintnál jár.” – tette hozzá Balogh László.

Mekkora kínálatból válogathatnak az első lakásvásárlók?

Az ingatlan.com országos kínálatában jelenleg több mint 137 ezer lakóingatlan-hirdetés közül válogathatnak a vevők, amiből több mint 92 ezer felel meg az Otthon Start feltételeinek, ami a teljes kínálat kétharmadát teszi ki. A legtöbb feltételeknek megfelelő fővárosi lakást vagy házat a VIII., a XIV., a VII. és a XIII. kerületben hirdetik. Ezekben a budapesti városrészekben 880-1200 eladó lakóingatlanhirdetésből válogathatnak az első lakásvásárlók. A vármegyeszékhelyek közül pedig Pécs, Debrecen, Szeged, Győr és Nyíregyháza kínálja a legtöbb lehetőséget az Otthon Start programban részt vevő első lakásvásárlók számára 1700-2700 darab eladó ingatlannal.

Eredeti tartalom: ingatlan.com

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=23897>