

Akár 60-70 ezer első lakásvásárló is jöhet - újabb árrobbanást már nem bír el a piac

- Az eddigi várakozásokhoz képest is többen vehetik majd igénybe az első lakás megvásárlása vagy megépítése céljából az Otthon Start Program keretében elérhető kedvezményes lakáshitelt a most megjelent tervezet szerint. A feltételek ugyanis a jogosultak körére vonatkozóan még megengedőbbek lettek.
- A tervezet alapján újdonság, hogy a meglévő tulajdon tényét csak belterületi lakás esetében és csak 10 évig visszamenőleg kell vizsgálni, az 50 százalékos tulajdonrészrel rendelkező házastársak is részt vehetnek a programban, illetve nem előírás, hogy be kell költözni az érintett lakóingatlanba. Lakásépítés esetén pedig már a folyamatban lévő építkezésekre is lehet igényelni az otthon start hitelt.
- Az eddig nem ismert korlátozó tényező közé tartozik viszont, hogy 5 évig nem lehet eladni a lakást, illetve az igénylőnek nem lehet köztartozása, valamint büntetlen előéletű kell, hogy legyen. Nem vehetnek részt a program azok sem, akiknek vissza kellett fizetni bármilyen állami lakástámogatást az igénylést megelőző 3 évben. Az ingatlant lakáscéllal kell hasznosítani, és nem lehet a használatát harmadik félnek átengedni.
- A jogosulatlan igénylőknek a támogatott hitelt jegybanki alapkamat öt százalékkal növelt mértékű büntetőkamattal kell visszafizetnie.
- Az ingatlan.com számításai szerint az Otthon Start indulását követő 12 hónapban 60-70 ezer első lakásvásárló léphet piacra, ami új lendületet adhat a lakáspiacnak és a lakásépítéseknek is. A 100-150 milliós árplafon és négyzetméter-korlát viszont fékezheti a drágulást, így rövid távon nem lehet jelentős és kiugró lakás áremelkedésre számítani.

Megjelent a szeptembertől induló Otthon Start Programról szóló részletes jogszabálytervezet, amely minden eddigi várakozáshoz képest még szélesebb körben teszi elérhetővé a kedvezményes kamatozású maximum 50 millió forintos lakáskölcsönt az első lakás megvásárlása vagy építése esetén – derül ki az ingatlan.com összeállításából.

Számtalan új engedményt és korlátozást is tartalmaz a tervezet

A jogszabálytervezet számos új elemet tartalmaz, ami korábban nem volt ismert az Otthon Start program kapcsán. Ezek közé tartozik például, hogy a meglévő tulajdon tényét csak belterületi lakás esetében és csak 10 évig visszamenőleg kell vizsgálni. Jelentősen bővítheti az igénybevevők számát, hogy 50 százalékos tulajdonrészrel rendelkező házastársak is részt vehetnek a programban, illetve nem előírás, hogy be kell költözni az érintett lakóingatlanba. Lakásépítés esetén pedig már a folyamatban lévő építkezésekre is lehet igényelni az otthon start hitelt.

A társadalmi vitára bocsátott dokumentum ugyanakkor korlátozásokat is előír. A kamattámogatott hitellel megszerzett lakást 5 évig nem lehet eladni, illetve az igénylőnek nem lehet köztartozása, és büntetlen előéletű kell, hogy legyen. Nem vehetnek részt a program azok sem, akiknek vissza kellett fizetni bármilyen állami lakástámogatást az igénylést megelőző 3 évben. Az ingatlant lakáscéllal kell hasznosítani, és nem lehet a használatát harmadik félnek átengedni. A jogosulatlan igénylőknek a támogatott hitelt jegybanki alapkamat öt százalékkal növelt mértékű büntetőkamattal kell visszafizetnie.

Akár 60-70 ezer első lakásvásárló is megjelenhet a piacon

„Arra eddig is számítani lehetett, hogy az Otthon Start program a megengedő jogszabályok közé tartozik majd, de a most megjelent tervezet még enyhébb előírásokat tartalmaz. Ennek értelmében például új lehetőséget kapnak a piacra lépésre az otthonukat elvesztett devizahitelesek, a zártkerti ingatlanok tulajdonosai, valamint azok a házastársak is, akik például kiskorú gyermeküknek vásárolnának lakást.” – mondta Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője.

A szakértő szerint az alacsony kamatok vonzereje és az igénylőkre vonatkozó megengedő szabályok miatt akár 60-70 ezer első lakásvásárló is megjelenhet az Otthon Start program indulását követő 12 hónapban.

„Évente eddig is 20-30 ezer első lakásvásárlóval találkozhattak az eladók, de a következő időszakban megjelenhetnek mindazok, akik az elmúlt 10 évben a kiemelkedő drágulás miatt kiárazódtak a lakáspiacról, és azok is, akik a következő 3-5 évben terveztek volna ingatlant vásárolni.” – fogalmazott Balogh László.

A szakember szerint az első hullám lecsengését követő 5 évben viszont a korábbinál első lakásvásárló léphet piacra, és a számuk 15-20 ezerre mérséklődhet évente.

Milyen hatással lesz a program a lakásárakra?

Az ingatlan.com szakértői szerint az első lakásvásárlók tömeges megjelenése egyszeri lökést adhat a lakáspiaci keresletnek. Ráadásul láncreakciót indíthat be, mert az első lakásvásárlók hullámát meglovagolva a lakásukat eladó ingatlantulajdonosok is tovább tudnak költözni.

„Az eddiginél több adásvétel emelkedő pályán tarthatja az árakat, viszont a jogszabálytervezetben szereplő korlátok, valamint a jelenlegi viszonylag magas ingatlanárak fékezhetik a lakásdrágulás ütemét” – fogalmazott Balogh László. Hozzátette: „A magasabb lakásárakkal rendelkező lokációkban – mint például Budapesten vagy Debrecenben – a piac el sem tudna viselni rövid távon egy újabb lakásárrobbanást.”

A tervezetben szerepelnek a már eddig megismert korlátok, amelyek a megvásárlandó lakóingatlanra vonatkoznak. Ha lakásról van szó, a maximális vételár 100 millió forint lehet, családi házak és ikerházak esetében pedig 150 millió forint az árplafon. Emellett négyzetméterenként maximum 1,5 millió forintos áron elérhető lakóingatlanra lehet igényelni a kedvezményes hitelt.

Balogh László szerint fékezheti a lakásdrágulás tempóját az is, hogy az első lakásvásárlók a vevők csak egy kisebb részét teszik ki, ráadásul ők is komolyan alkudozhatnak majd egy-egy adásvétel során, mivel a kamattámogatott hitelt vissza is kell fizetniük.

„Bár kedvezményes hitelről van szó, az 50 millió forintos hitelösszeg esetén huszonöt év alatt jelentős összeget, több mint 71 millió forintot kell visszafizetni az első lakásvásárlóknak. Nem beszélve a havi törlesztőrészlet összegéről, amely meghaladja a 237 ezer forintot. Emiatt várhatóan az első lakásvásárlók is keményen fognak alkudozni a

piacon, ami szintén gátat szabhat a drasztikus áremelkedésnek rövid távon” – tette hozzá az ingatlan.com szakértője.

Eredeti tartalom: ingatlan.com

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=24382>