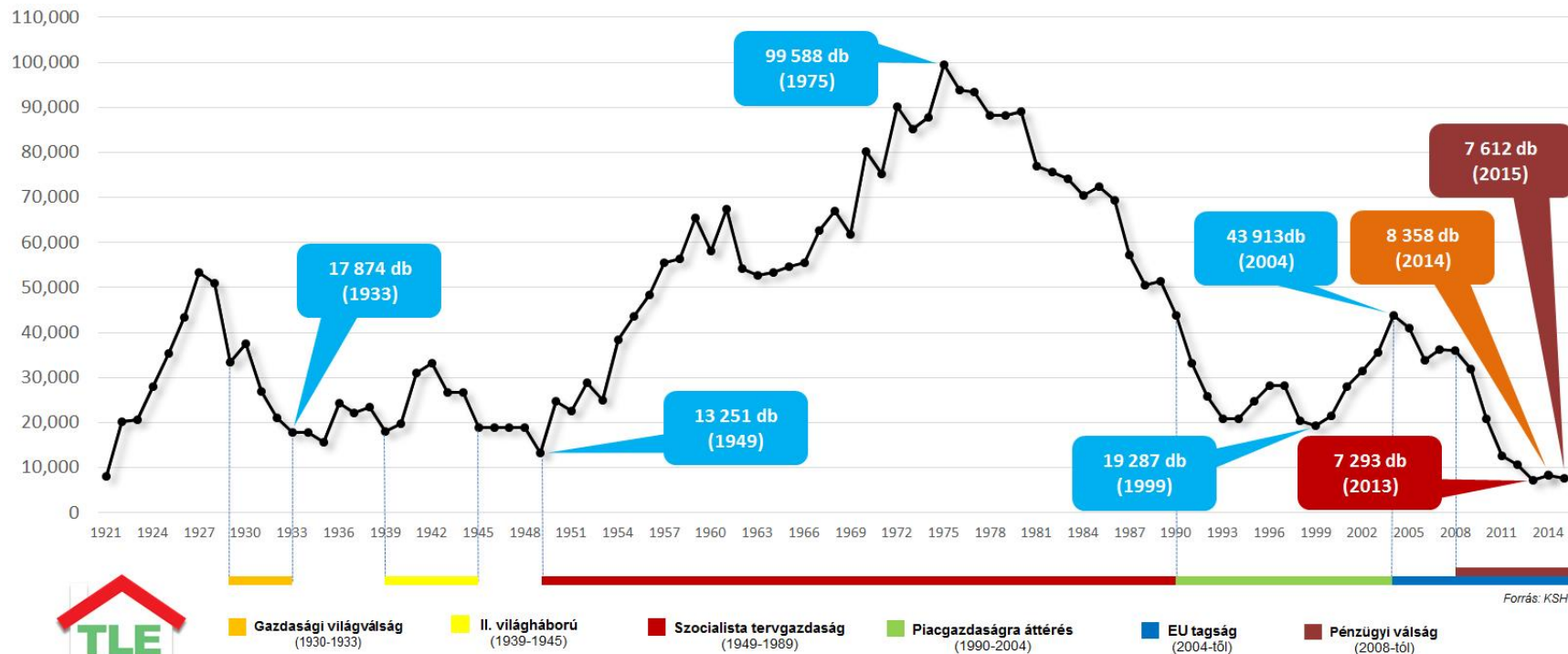


Lakásépítések Magyarországon – mire számíthatunk?

Lakásépítések 1921-2015.



IGYLAKUNK.HU

Otthonteremtési intézkedések

➔ demográfia + gazdaságélénkítés

- A családok otthonteremtési kedvezményének kibővítése, módosítása
- Adócsökkentés
 - 5%-os áfa új lakások adásvételére
 - Adóvisszatérítési támogatás új lakások építésére
- Építésügyi szabályozás változásai
- Nemzeti otthonteremtési közösség
- + olcsó hitelek



Lakástámogatások

Módosítások, könnyítések

- Osztatlan közös tulajdonra is kapható csok
- Tervezőasztalról is lehet csokkal vásárolni
- Gyermek 25 éves korig
- Gyám is kaphat
- Szolgálati helyen élők felmentése

Lakástámogatások alakulása

- Január-augusztus: 16.540 CSOK- igénylés, 38,3 milliárd Ft értékben (09.06.)
- Áfavisszaigénylés 2700 család, 11 milliárd Ft értékben
- Több mint 70 ezer érdeklődés
- 2017-ben 211 milliárd Ft-ot szán a kormány otthonteremtésre
- 2017-től számít a kormány a CSOK felfutására

Várakozások 2016 elején



- A Századvég szerint a CSOK rövidtávon 0,7-0,8 %-kal emelheti meg a GDP-t.
- 2016-ra 20-40 ezer CSOK-igénylést várnak, 60MdFt értékben.
- A fejlesztések tömeges beindításához idő kell → magánépítés: 2016 végétől, a társasházi beruházások: 2017-től mutatkozhatnak
- 2016-ban 10-12 ezerre nőhet az átadott lakások száma.
- 2016-ban 2,5x-re nőhet a Bp-i lakásépítések száma.
- 2017-re 20 ezerre, 2019-re 30 ezerre nőhet a lakásépítések száma.
- Az árak konszolidációja hosszú távon
- A drágulás üteme lassulhat, árcsökkenés rövidtávon nem várható.
- Hosszú távon találkozik a kereslet és a kínálat.
- Egészséges lakásmix
- A fővárosban 400 Mrd Ft értékű fejlesztés várható. (70% társasház, 30% családi ház)
- Idén már 7000 új projekt indult, akár 15 ezer új ingatlant is átadhatnak
- Néhány éven belül az építések 3-5-szörös növekedése várható.

Eddig...

- A lakossági és beruházói várakozások javultak.
- Forgalmnövekedés az ingatlanpiacon
- A vásárlók többsége használt lakást keres.
- Beruházások beindulása
- Áremelkedés: használt + új – olyan piacokon is, amelyeket nem érint a CSOK
- Legjobban a fővárosi régióban, a Balaton környékén és Győrben indult be az építés.
- Elhalasztott építési projektek megvalósulása (Miskolc, Pécs, Sopron, Zalaegerszeg, Balaton)
- Új projektek indultak (Corvin-negyed, Király u.)
- Kiegyensúlyozottabb lett a lakásmix (50-70nm).
- Kevés a CSOK-nak megfelelő új lakás. A nagyobb kínálat 2017. II. felére várható.
- Az új lakások ára jóval magasabb a használtakénál, mint amennyivel több az újakra kérhető CSOK.
- Értékesítés a tervezőasztalról. Készpénzes vevők előnyben.
- A CSOK csak a lakás piac 1-1%-át érinti.



Várakozások – építőipar

Várakozások

- Munkahelyteremtés: újra a válság előtti 300 ezer fő fölé emelkedjen az építőiparban dolgozók száma.
- Megrendelések jelentős növekedése.
- Áremelés – bevételnövekedés, jobb jövedelmezőség.



Az ágazat
fehéredése.

Eddig

- Keresletnövekedés: építőanyag + kivitelezés.
- Van elég építőanyag-gyártói kapacitás (szélesíthető kapacitások, újranyitható gyárak).
- Kivitelezői kapacitás hiányzik – hátráltatja a termelés bővítését.
- Az építőipari szakmunkásokból hiány van (főleg a kkv-knál)
 - képzés átalakítása
 - átlagbér növelése
 - külföldi munkaerő
- Kivitelezői áremelkedés + várható
- Fehéredett az adókedvezmények hatására.

Építőipar 2016. augusztus

2015 augusztushoz képest

- Építőipari termelés volumene: 9% csökkenés
- Épületek építése: 7% növekedés
- Épületek építésére kötött új szerződések volumene: 20,6% növekedés

2016. január-augusztus 2015 azonos időszakához képest: 22% csökkenés

2016. bizalmi index a magasépítésben magasabb, de az elmúlt hónapokban csökkenő

Ingyatlanberuházások

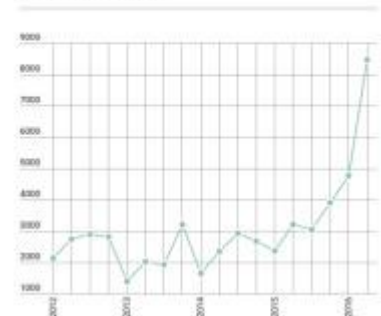
- Az ingatlanfejlesztői beruházások – társasházépítések – az áfacsökkenésnek köszönhetőek elsősorban.
- A CSOK a családi házak építését növelte.
- A társasházépítésben a CSOK által generált várt hatás még nem jelentkezett.
- Nagy területi különbségek.



Lakásépítések 2016. I. félév

- Lakásépítések száma: 3420 db (+11%/2015.)
- Egyszerű bejelentések és kiadott építési engedélyek száma: 13.236 db (+137%/2015.)
- Tervezett lakóépületek: 5434 (+79%/2015.)
- Nőtt:
 - Városi építések, főleg megyeszékhelyek, Budapest
 - Vállalkozói építések
 - Többlakásos épületek vs. családi házak
- 3,5 új építés / 10 ezer lakos (GYMS 4X)

Lakásépítési engedélyek
2012-2016.



Lakásépítések 2016.

- Országosan 10 ezer új lakás átadása várható
- Ebből Budapesten 5000 (1-2 éven belül akár 8300)
- Épülőben:
 - Budapesten közel 17 ezer lakás (60% eladva)
 - Megyeszékhelyeken közel 3200
- Átlagos lakásszám/projekt
 - Buda: 35, Pest: 62, vidéken: 30
 - csak négy százlakásosnál nagyobb projekt vidéken
 - Budapest. Legnagyobb projektek: IX., XI., XIII., XIV. ker.
- 155 ezer adásvétel 2,5%-a új lakás



Lakáspiac

- Lakásárak, bérleti díjak nagyon megemelkedtek.
- Jelentősen nőtt a lakáshitelek száma.
- Az elhalasztott vásárlások indultak be.
- Az újlakás-vásárlók 37%-abefektetési céllal vásárolt.
- A meghirdetett új ingatlanok iránt 42%-kal nőtt a kereslet, az épülőfélben hirdettekre 20%-kal.
- A CSOK a lakáspiac 1%-át érinti.
- Erős területi differenciáltság: az ország 60%-át nem érte le a lakáspiaci élénkülés.
- Az árakat tovább emeli a kivitelezői drágulás.

Kivitelezői problémák

- Munkaerőhiány: mennyiségi + minőségi
 - Kivándorlás
 - Elöregedés + nincs utánpótlás
 - Szakképzési hiányosságok
 - Mobilitás hiánya (bérlakások hiánya)
- Alacsony termelékenység
- Minőségi problémák
- KKV-s alvállalkozás nehézségei



Lakásépítési prognózisok

Építési piaci prognózis

- 2018-2019: évi 20 ezer lakás (3db/1000fő)
- 2020: visszaesés 15 ezerre (2,4db/1000fő)

Forrás: Build Communication / Varga Dénes 2016.09.

GKI-prognózis

- 2016: 9-10 ezer
- 2017: 13-15 ezer
- 2018: 17-18 ezer

- Nagy területi egyenlőtlenségek.
- Az ország lakáspiacának 60%-a kimarad a fellendülésből.
- Ha marad az 5%-os áfa, nem lesz drámai visszaesés.
- A CSOK által generált kereslet még nem jelentkezett.
- A lakásépítési szegmens fontos húzó szerepet kaphat a nagy építőipari beruházások visszaesésével (apadó EU-s források!)
- Mi fogja a 2015-2016-os lendületet fenntartani?

Problémák

- Kiszámíthatatlanság, bizonytalanság: gyakran és előre nem láthatóan változó szabályozási és gazdasági környezet:
 - Politikai döntéseknek kiszolgáltatottság (választások).
 - Meddig marad fenn az áfakedvezmény és a CSOK?
 - Meddig lesz alacsony a kamatszint?
 - Hogyan alakul a munkaerőpiac (kivándorlás, szakképzés, mobilitás stb.)?
 - Lesz-e budapesti olimpia?
- Kivitelezők minőségi és kapacitásproblémái

Mire van szükség

- **Kiszámíthatóság**, hosszú távú lakáspolitikai.
- A támogatási eszközök **garantált fenntartása**.
- **Konszenzus** a legfontosabb kérdésekben.
- Az építés és a felújítás egyaránt fontos.
- A **minőségi** lakásépítések számának stabilizálása évi 30-40 ezer körüli szinten.
- **Felújítások** esetében is áfavisszatérítés.
- EU-s és állami források **energetikai korszerűsítésre**, közösségi **bérlakásépítésre**.
- Világos **kommunikáció**, (integrált honlap a támogatásokról).
- Politikailag fajsúlyos, kormányzati **lakásügyi felelős**.
- Építési helyszínek megfelelő előkészítése.

TLE-javaslatok



- Vállalja a kormány a kiforrott CSOK-rendelet, valamint a lakásépítések áfakedvezményeinek fenntartását legalább egy szándéknyilatkozattal minimum 10 évig.
- Jöjjön létre egy integrált, felhasználóbarát szakmai és hírportál, amelyen az összes információt megtalálják az építkező vagy lakást vásárló családok.
- Szükséges egy kormányzati lakásügyi felelős, kormánybiztos kijelölése a lakásfelújítási, lakásépítési intézkedések koordinálására és állandó szakmai egyeztetésére; a kormányzati folyamatokba, döntésekbe.
- Szülessen meg egy, a lehető legtöbb parlamenti párt által elfogadható, legalább 10 évre szóló lakáspolitikai minimum Magyarországon.
- A lakásfelújítások után is visszaigényelhető legyen az áfa.
- Induljon pilot bérlakás-építési program pl. a kiemelt ipari területekre.

Köszönöm a figyelmet!

Párdi Zsófia
projektvezető