

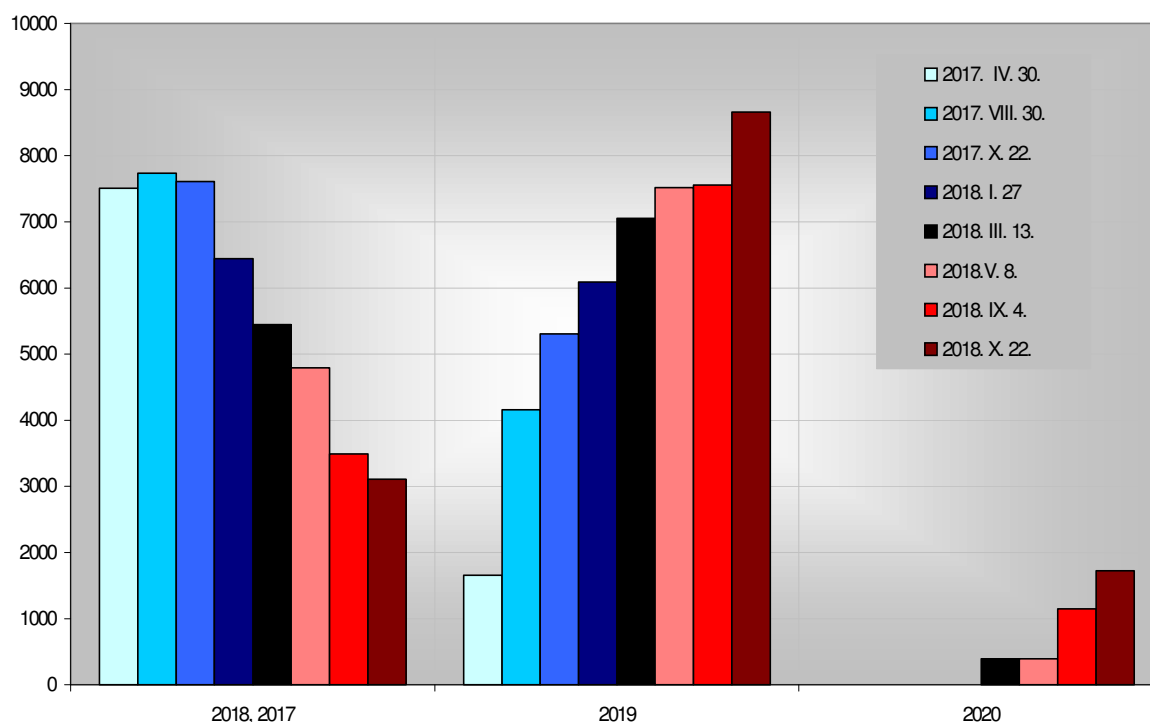
Kapacitáshiány után túlkínálat: meddig tart a lendület a lakásépítési szektorban?

Megjelent az Építési Piaci Prognózis 2019-2022

Budapest, 2018. november 20. - Fele olyan hosszú és fele olyan intenzív konjunktúra. Röviden ezt az előrejelzést tette a Prognózis az elmúlt két évben a lakásépítések mostani felfutását összehasonlítva a 2000 évek elején látott konjunktúrával.

Az előrejelzés megvalósulni látszik: az élénkítésnek köszönhetően, majd annak nem kívánt utóhatásaként, a néhány nagyon erős évet (2017-2019.) követően a gazdaság egészében a növekedési ütem lefékeződése várható, az építési piacon pedig igen erőteljes, de csak átmeneti visszaesés következik be 2020-ban. Ezt követően nem tér vissza a gyors növekedés korszaka, de mind a gazdaság, és ezzel összefüggésben az építési tevékenység tartós növekedési pályán marad. Ezek részletes elemzése az „**Építési Piaci Prognózis 2019-2022**” november 20-án bemutatott kiadásában olvasható.

Lakások az interneten



Forrás: ingatlan.com, otthonterkep.hu

Hatékony volt-e az 5%-os ÁFA mint élénkítő eszköz?

A lakásépítésben az 5%-os ÁFA egy rövid, erőteljes felfutást generált, amely Budapestre, Győr-Moson-Sopron megyére, Pest megyére, illetve néhány további nagyobb településre koncentrált. Az 5%-os ÁFA a keresleti és a kínálati oldalon is döntően a befektetőket támogatta. „Volt olyan lakás, ahol az ÁFA-kedvezmény az 50.000.000 forintot is meghaladta. Hatékonyabb eszközökkel ebből a pénzből akár tíz új lakás is megvalósulhatott volna. Nagyrészt ennek az élénkítésnek a következménye a most érezhető kapacitáshiány, amit minden bizonnyal kapacitás túlkínálat követ majd.” – mondta Varga Dénes, közgazdász, az Építési Piaci Prognózis kutatásvezetője. – „Mi azokkal értünk egyet, akik szerint az építőipar és ezen belül a lakásépítés, olyan stratégiai területek, ahol az állami beavatkozásra szükség van. Sajnos az elmúlt években bevezetett intézkedések – nem meglepő módon – nem váltották be a hozzájuk fűzött reményeket, vagy nem a vár hatást hozták, amit a számok is alátámasztanak.”

Jóllehet a 2018. november 1-jén jogerős építési engedéllyel rendelkező, és 2023-ig befejezett lakásokra továbbra is érvényes az 5%-os ÁFA a szabály, a 2020 első felére várt visszaesést ez nem befolyásolja és a növekedést továbbra is kisebb üteműnek várják a szerzők.

Az építőipari továbbra sem tölti be gazdaságélénkítő szerepét

A nemzetközi előrejelzések szerint a magyar gazdaság növekedési lehetőségei szempontjából legfontosabb fejlett országok továbbra is stabil, de csökkenő ütemű növekedési pályán maradnak. A magyar gazdaság az Építési Piaci Prognózis vezető elemzője szerint hasonló pályán fog mozogni. Nem látható annak a lehetősége, hogy a GDP növekedési üteme a négy százalékos szint körül maradjon, de a csökkenő növekedési ütem is azt jelenti, hogy az ország gazdasági lehetőségei bővülnek.

A magyar GDP változásának prognózisai (százalékpontos változás, előző év: 0,0)



Forrás: Építési Piaci Prognózis 2019-2022 (Build-Communication)

Az EU támogatások megelőlegezésével és koncentrált elköltésével, illetve a lakásépítési piac élénkítésével a kormány lendületesen növelni tudta az építési tevékenység értékét, és az évente felépített lakások számát. A Prognózis készítőinek álláspontja szerint azonban a magas növekedési ütemet nem sikerül megőrizni. 2020-ban jelentős visszaeséssel, azt követően pedig jóval szerényebb növekedési ütemmel kell számolni. Ez azt jelenti, hogy folytatódik az a negatív tendencia, hogy az építőipar nem képes betölteni gazdaságstabilizáló, konjunktúra-kiegyenlítő szerepét. Éppen ellenkezőleg, itt más ágazatokhoz képest lényegesen nagyobb konjunkturális kilengéseket láthatunk. Az építőiparban jelentkező súlyos munkaerőhiány egy átgondoltabb élénkítési politikával elkerülhető lett volna, ugyanúgy, ahogyan a 2020-ban, és az utána következő néhány évben az átmeneti kapacitás-felesleg.

Mi az Építési Piaci Prognózis?

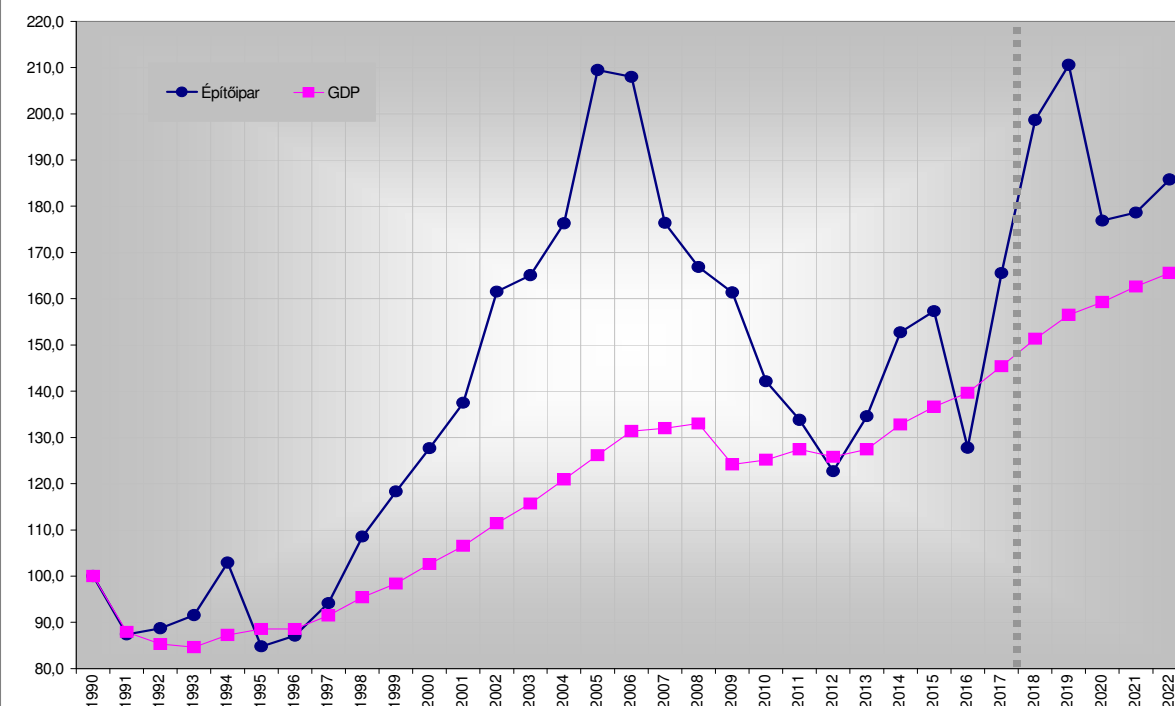
Az Építési Piaci Prognózis, független, középtávú előrejelzés, amely ezúttal a 2019-2022-es évekre nézve nyújt részletes elemzést. Ennek része az a felmérés, amelynek segítségével a kiadó, a Build-Communication építőipari szakemberek véleményét gyűjti össze az építőipar helyzetét és kilátásait illetően. A Prognózis, amely csak idén tavasszal 320, ősszel 339 szakember meglátásait összegzi, a szokásos elemzések mellett összehasonlítja a korábbi, és a legfrissebb, az 5%-os ÁFA kapcsán történő változások hatásait is.

Az idén harmadik alkalommal megjelenő „Építési Piaci Prognózis 2019-2022” hét régióra szolgál előrejelzéssel, emellett a megyéket három csoportra osztva is közöl számokat. A három csoportot a

fajlagos lakásszámok alapján képezi, az ország lakosságát három, közel egyenlő részre osztva. A három csoportra jellemző korábbi, valamint előre jelzett lakásszámok mutatják, hogy lakáspolitikai, és általánosságban gazdaságpolitikai irányváltás nélkül a normálisnak tekinthető évi negyvenezres lakásszám sem közép, sem hosszabb távon nem érhető el.

Az eredményeket, ahogyan korábban is, a Prognózis regionális szinten is elemzi, hogy képet adjon arról, láthatók-e a piacon a regionális felzárkóztatási politika eredményei, vagy éppen ellenkezőleg, tovább nőnek-e a fejlettebb és a kevésbé fejlett régiók közötti különbségek.

A GDP és az építőipari termelés alakulása



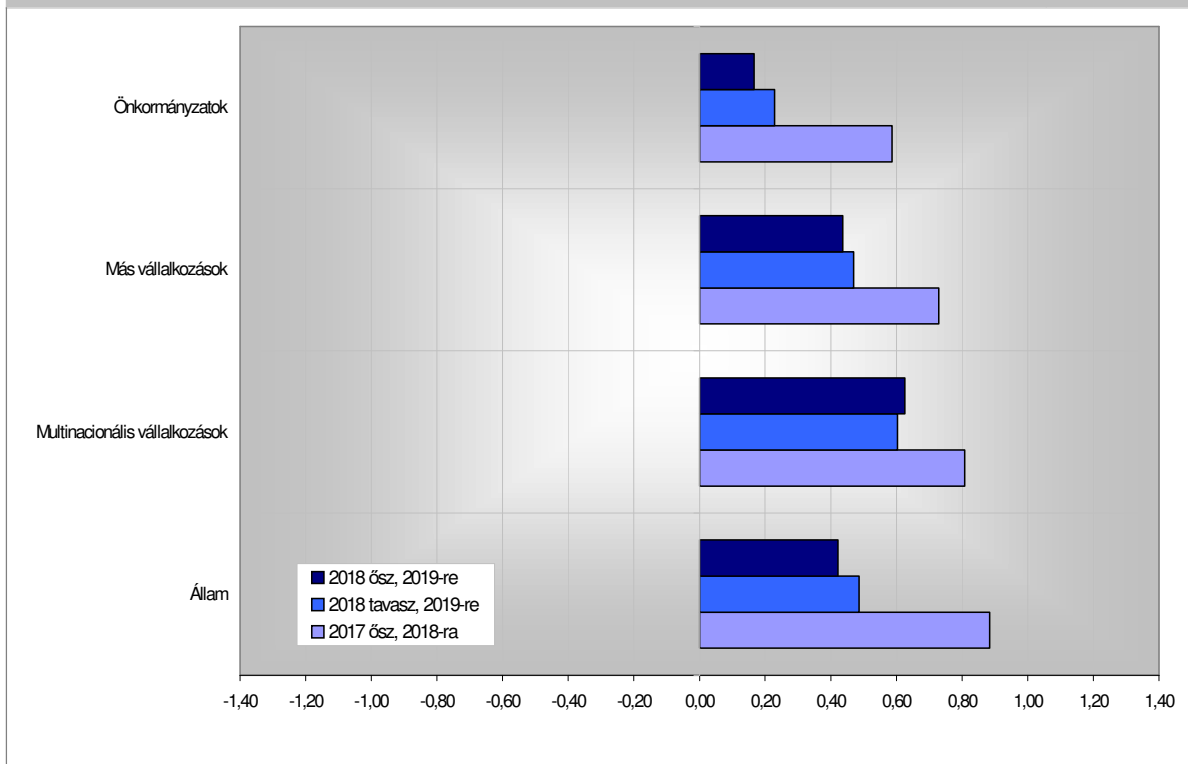
A megkérdezett szakemberek már kevésbé optimisták

Az Építési Piaci Prognózis 2019-2022 anyagát a szakemberek véleményeinek összesítése teszi ezúttal is teljessé arról, hogyan látják az építési piacon működő vállalkozások a tendenciákat, mik a várakozásaik.

Idén ősszel a felmérés harmadik alkalommal készült el, ezúttal 339 építési vállalkozásnál dolgozó szakember - építész tervezők, kivitelezésben dolgozók és az építési piacra rálátással bíró önkormányzati szakértők töltötte ki a kérdőíveket. A felmérés időhorizontjába a 2020. év, amikor jelentős visszaesést vár a Prognózis, majd csak 2019 tavaszán kerül be. A növekedési ütem 2019-re várható csökkenését azonban felmérés eredményei már most is igazolják.

Az Építési Piaci Prognózis jelenlegi kiadásához készült felmérésben a válaszadók továbbra is a multinacionális vállalatokkal kapcsolatban voltak a legoptimistábbak, de minden más megrendelő csoportban kisebb-nagyobb visszaesést várnak akár a tavaszi eredményekhez képest is. A részpiacokkal kapcsolatos várakozások szinte minden területen kevesebb optimizmust mutatnak, még a korábban jól teljesítő lakásépítés- és lakásfelújítás területén is, kivéve a sportlétesítmények és az ipari létesítmények piacát.

Várakozások az egyes megrendelői csoportok tekintetében - 2017. ősz, 2018 tavasz és ősz*

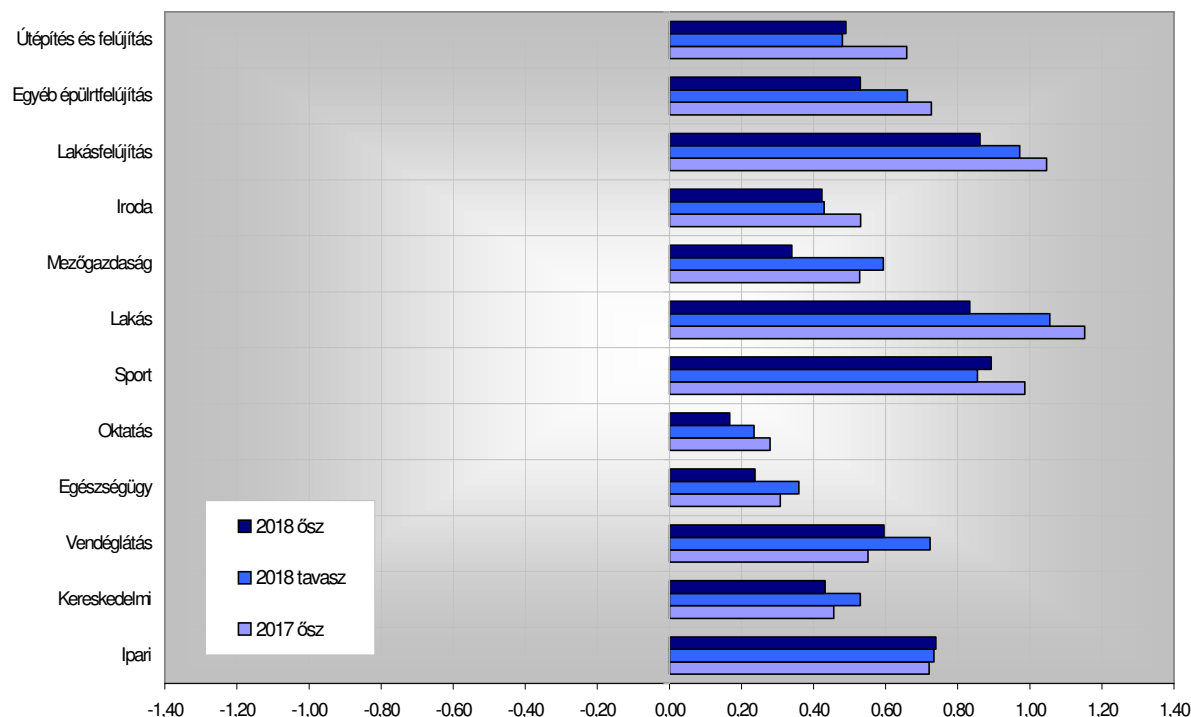


*A válaszadóknak az egyes megrendelői csoportok, vagyis az egyes részpiacok várható keresletének változását egy ötfokú skálán kellett osztályozniuk. A "-2" erős visszaesést, a "-1" visszaesést, a "0" stagnálást, az "1" növekedést, a "2" erős növekedést jelent. A grafikonok mindenhol a válaszok számtani átlagát mutatják. A "0,5"-ös érték például azt jelentheti, hogy a válaszadók fele stagnálást, másik fele pedig növekedést vár az adott megrendelői csoport építési keresletében, vagy az adott részpiacon.

Forrás: Build-Communication felmérései

Válaszadók: 2017. ősz: 365 fő; 2018. tavasz: 320 fő ; 2018. ősz: 339 fő

Várakozások az egyes részpiacok tekintetében - 2017. ősz, 2018 tavasz és ősz*



Forrás: Build-Communication felmérései

Válaszadók: 2017. ősz: 365 fő; 2018. tavasz: 320 fő; 2018. ősz: 339 fő

Továbbra sincs meg a jó megoldás

Ahogy a korábbiakból, a jelenleg publikált elemzésből is jól látható, hogy régiós szinten a lakásépítés két végpontja Közép- és Észak-Magyarország. A kevésbé fejlett régiókban gyakorlatilag nem volt semmilyen hatása az élénkítésnek, a fejlettebb régiókban viszont olyan mértékű volumen-ingadozást generált, amit sokkal jobb lett volna elkerülni.

A lakásépítési piaccal kapcsolatban az Építési Piaci Prognózis készítőinek véleménye továbbra is az, hogy az élénkítésre szükség van, az élénkítés módja azonban nem szolgálja a lakáspolitikai célokat. Súlyos hiba, hogy nincs lakáspolitikai célrendszer, leszámítva a mennyiségi célokat, és az alkalmazkodást az energiatakarékossági uniós követelményekhez. Ennek megfelelően az eszközök esetlegesek. Súlyos hiba volt az ún. "szociális lakásépítésben" az 5% ÁFA négy évre történő bevezetése, ami kínálati és keresleti oldalon egyaránt a lakáshasználattal szemben elsősorban a befektetőket támogatta. Csak az ÁFA kedvezményrel egy ún. "szociális" lakáson akár 50 millió forintot is kereshetett az ingatlan befektető, miközben mindez nem könnyítette, hanem éppen ellenkezőleg, nehezítette a lakáshoz jutást.

Súlyos hiba a méltányolható lakásigény eltörlése, az, hogy a meglévő lakástulajdon nem akadályozta a támogatások igénybevétele, a három gyermekek után járó irreálisan magas a vissza nem térítendő támogatás. Nem indokolható a "Nemzeti Lakáslottó" állami támogatása, és elhibázott ötlet a kisebb települések tervezett magasabb összegű "CSOK"-ja.

A lakástakarék-pénztárak támogatásának a megszüntetése talán a legsúlyosabb hiba. Ez nyújtott lehetőséget állami támogatások igénybevétele annak, akinek nem volt pénze új lakás építésére, vagy vásárlására. Ez oldotta a rendszer "gazdagpártiságát". Gyakran emlegetett érv, hogy a lakástakarék-pénztári megtakarítás segítségével új lakás nem, csak felújítás finanszírozható. A lakás felújítása azonban fontos első lépés a lakóminőség javításához, akár az új építésű lakáshoz vezető úton. Az a változtatás elfogadható lett volna, ha a megtakarítások, és a hozzá adott állami támogatások nem lakáscélú felhasználását megnehezítették volna.

Sokszor szembe állítják a lakáspolitikai szociálpolitikai és gazdaságpolitikai jellegét. A mai gyakorlatban ez sajnos azt jelenti, hogy a kormány inkább vállalja, hogy a lakáspolitikai gazdasági értelemben nagy veszteséget produkáljon, csak hogy ne lehessen ráfogni, hogy nincs ellentétben a szociálpolitikai célokkal. Valójában az a lakáspolitikai, amelyik számára kiemelt cél a sok új lakás felépítése, ezzel a gazdasági növekedés ösztönzése, nem a legfelső két jövedelmi tizedre koncentrálni, mint a mostani, hanem a hat középsőre.

Az már most kijelenthető, hogy a gazdaságpolitikai célrendszerében továbbra is háttérbe szorul a lemaradó rétegek és régiók felzárkóztatása, amit a volumen hosszabbtávú alakulásának előrejelzésénél fontos figyelembe venni. Sajnálatos, de joggal feltételezhető, hogy a döntéshozók részéről ezúttal sem fog sor kerülni a múlt tapasztalatainak az elemzésére, sem a 2000-2009 közötti, sem a mostani élénkítési kísérlet tekintetében sem.

További információ: http://buildmarketing.hu/epitesi_piaci_prognozis.html

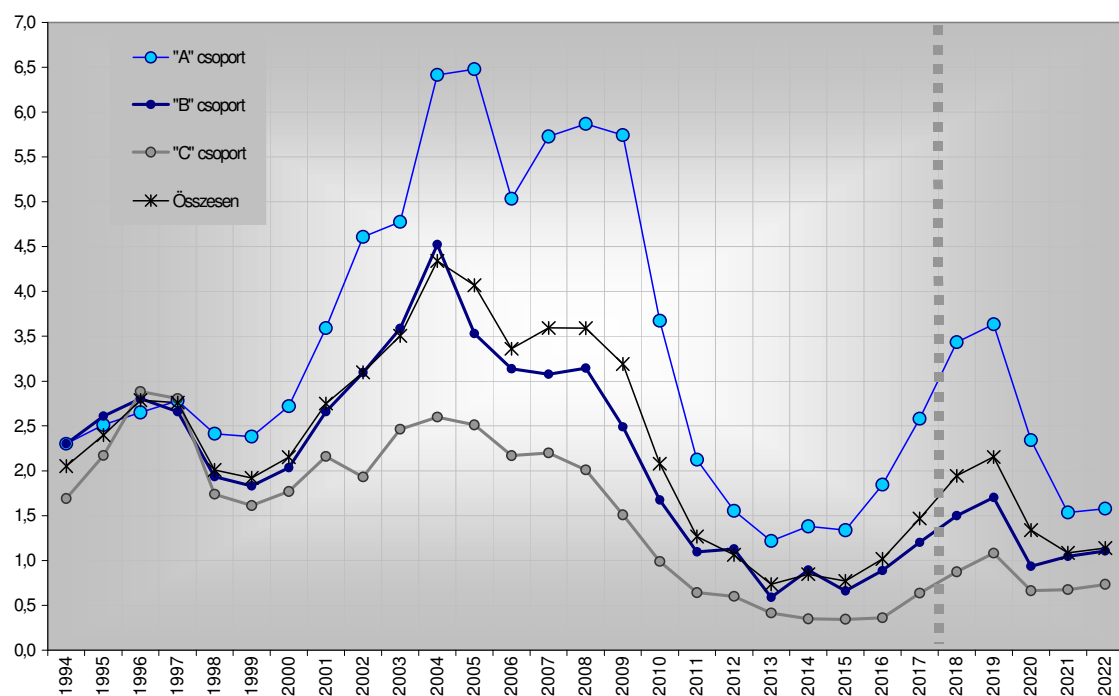
Szakmai kérdésekben Varga Dénes, közgazdász, kutatásvezető (20) 429-8296

Build-Communication - Rajki Diana (30) 919-5505

Az Építési Piaci Prognózis 2019-2022 megvásárlásával kapcsolatos kérdések esetén:

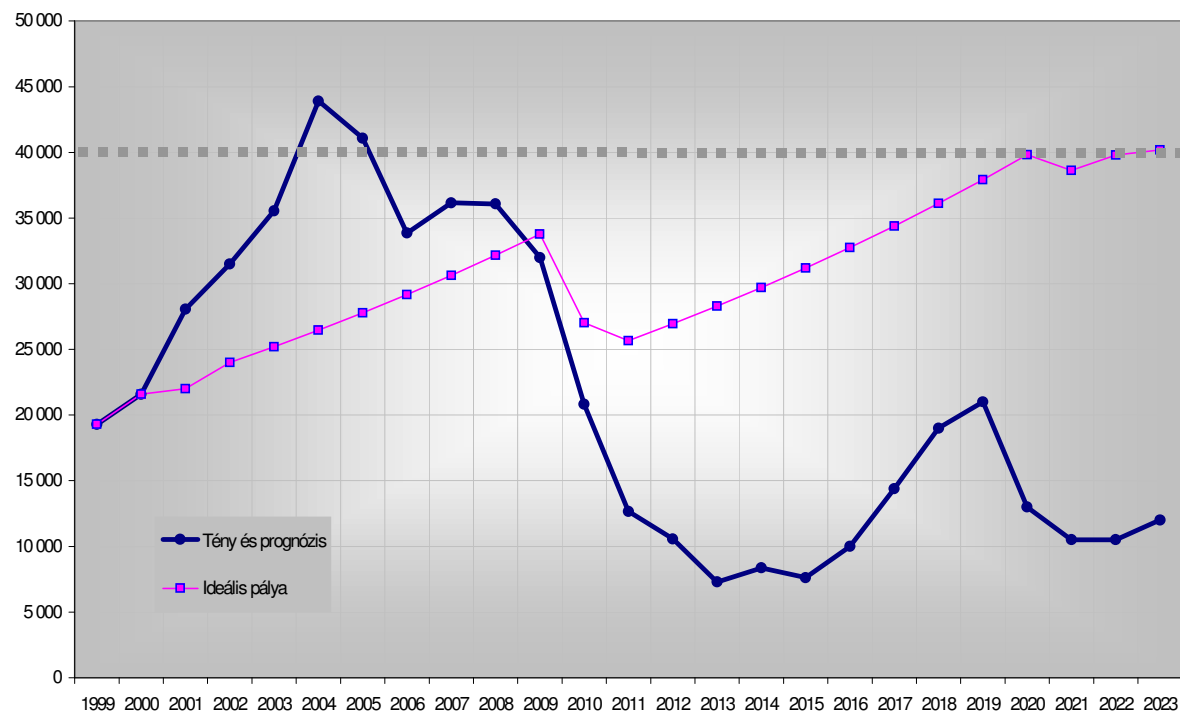
Build-Communication – Kovács Adrienn (70) 608-2653, iroda@buildmarketing.hu

A lakásépítés alakulása és prognózisa - a megyék három csoportjában (évente épített új lakás/1000 fő.)



Forrás: Építési Piaci Prognózis 2019-2022 (Build-Communication)

A lakásépítés alakulása és prognózisa, illetve az ideális növekedési pálya



Forrás: Építési Piaci Prognózis 2019-2022 (Build-Communication)