



XXIII. TÉGLÁS NAPOK

2008. november 7. Balatonfüred



Tájékoztató az iparág helyzetéről

Európa, illetve Magyarország

Előadó: Kató Aladár



- Európában a lakáspiac az építés motorja
- 19 ország építési teljesítménye 1520 milliárd Euró évente (48% a lakásépítés)
- 2.637 ezer új lakás építettek (371 milliárd Euró)
- Felújítás: 348 milliárd Euró
- Kelet-Európában a lakásépítési piac 40-41%-os részarányú
- Oroszországban 700.000, Törökországban 325.000 lakás épült
- Spanyolországban 300.000 új lakás
- Csökken a lakásépítés Írországban, Angliában, Olaszországban, Franciaországban
- Bővebben a következő táblázatban



AZ EURÓPAI ORSZÁGCSOPORTOK ÉPÍTÉSI PIACAI

EU régiók, illetve az országok

GDP (milliárd Euróban)	Lakosság (millió fő)	Építési teljesítmény (milliárd Euró)	Építési teljesítmény (a GDP %-ában)	Egy főre eső építési teljesítmény (Euro)	Lakásépítés (új és felújítás) (az összes %-ában)	Éves átlagos növekedés % építési teljesítmény
			2007			2008-2010
NYUGAT-EURÓPA						
Ausztria, Belgium, Dánia, Egyesült királyság, Finnország, Franciaország, Hollandia, Írország, Németország, Norvégia, Olaszország, Portugália, Spanyolország, Svájc, Svédország						
11 706	392	1 449	12,4	3 696	49	0,1
BALTIKUM						
Észtország, Lettország, Litvánia						
64	7	9	14,3	1 300	26	2,7
KELET-KÖZÉP-EURÓPA						
Cseh köztársaság, Magyarország, Lengyelország, Szlovákia						
593	64	70	11,8	1 094	26	8,4
KELET-EURÓPA						
Bulgária, Horvátország, Oroszország, Románia, Szerbia, Szlovénia, Törökország, Ukrajna						
1 786	305	173	9,7	581	41	12,8
MAGYARORSZÁG						
(Kelet-Közép-Európából)						
100	10	11	11,0	1 100	31	3,2



A prognózisok szerint a csökkenés az előzőekben említett területeken megfelelő feltételek esetén 2010-re megállhat, addig viszont 20% körüli csökkenés várható.

A csökkenés egyidejűleg fellépett okai:

- az ingatlanpiacon bekövetkezett rohamos árcsökkenés,
- növekvő kamatlábak,
- vásárlói bizalomvesztés,



Kelet-Európa

Kelet-Európa két legnagyobb lakáspiacán, Oroszországban és Törökországban az előbbiekkal ellentétben 2010-ig növekedés várható.

Az utóbbi 10 évben az ingatlanpiac értéke megtízszereződött Moszkvában és sok más orosz városban is, illetve óriások a lakásigények is.

Törökországban a népesség gyarapodása (évi közel egy millió fő) a magyarázat.



A 11 országot körülölelő régióban

(Baltikum, Ukrajna, Balkán, Törökország,
Oroszország)

**az előrejelzések szerint a lakásépítések száma
mintegy 26 %-kal nő.**



Lakáspiac Magyarországon

A 2008-2009-es években sem a lakosságnak, sem a kis- és középvállalati szektornak, sem az államnak nem lesz annyi pénze, hogy az építési megrendeléseiket 2007-hez képest érdemben növeljék.

2008 első félévében több mint 11 ezer befejezett lakás kapott használatbavételi engedélyt és közel 21 ezer lakásra adtak ki építési engedélyt. A használatba vett lakások száma 15%-kal, az új lakásépítési engedélyeké 1%-kal volt kevesebb, mint egy évvel ezelőtt. Az átlagosnál erőteljesebb a visszaesés a vállalkozói lakásépítés terén, továbbá a fővárosban.



- 2008 elejétől a vállalkozói lakásépítés visszaesik, 22 %-kal
- A második negyedévben 6%-kal kevesebb lakást adtak át és 30%-kal kevesebbet, mint 2007. második negyedévében
- A többlakásos építésekénél a csökkenés 19%
- Az új lakások átlagos alapterülete 91 m² (5 m²-rel nagyobb, mint tavaly)
- 1400 lakás szűnt meg



A lakásépítés a főbb építetők csoportok szerint

Településtípus	Összes épített lakás		Ebből					
			Természetes személy		helyi önkormányzat		Vállalkozás	
			által épített lakások száma					
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
	<i>I. félévében</i>							
<i>Budapest</i>	4 059	3 080	626	624	2	1	3 413	2 414
<i>Megyei jogú város</i>	2 900	2 541	1 512	1 453	0	0	1 347	1 027
<i>Többi város</i>	3 589	3 418	2 257	2 027	0	3	1 297	1 343
<i>Község</i>	2 627	2 099	2 415	1 985	21	4	187	107
Összesen	13 175	11 138	6 810	6 089	23	8	6 244	4 891



A lakásépítés a főbb építési formák szerint

Településtípus	Új lakóépületben		Ebből					
			Új családi házban		Új többszintes, többlakásos épületben		Új lakóparki épületben	
	épített lakások száma							
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
	I. félévében							
<i>Budapest</i>	3 855	2 882	315	375	2 965	2 086	464	304
<i>Megyei jogú város</i>	2 647	2 365	914	954	1 499	1 271	91	36
<i>Többi város</i>	3 350	3 141	2 078	1 711	947	1 096	107	27
<i>Község</i>	2 475	1 940	2 307	1 854	61	35	80	13
Összesen	12 327	10 328	5 614	4 894	5 472	4 488	742	380



Kitekintés 2009

A belső piacokon negatív várakozások

1. A pénzügyi válság kiterjed a reálgazdaságra. Az autóipar mellett az építőipart is érinteni fogja.
2. Magyarországot ezáltal még inkább érinti. Lásd a magas befektetési rizikó.

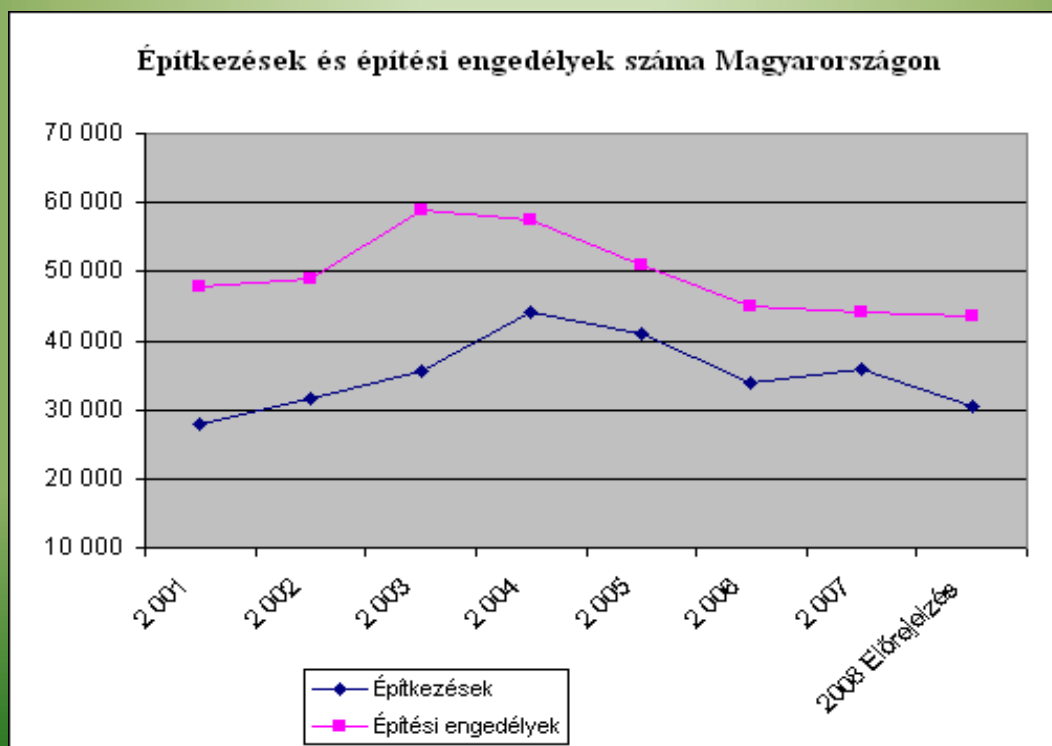
Következmények:

- Továbbra sem támogatják az építkezéseket
- Kedvezőtlen hitellehetőségek (Ft hitelek 14% felett, devizahitelek nagyon rizikósak)
- A reálbérek nem emelkednek
- A fentiek következtében: alacsony vásárlóerő és építési kedv

A gazdasági válságtól függetlenül az építési engedélyek száma már hosszabb idő óta csökkenő tendenciát mutat.



Év	Építkezések	Építési engedélyek
2001	28 000	47 867
2002	31 500	49 000
2003	35 500	59 000
2004	44 000	57 500
2005	41 000	51 000
2006	34 000	45 000
2007	36 000	44 000
2008 Előrejelzés	30 600	43 560



A válság betetőzi az elmúlt három év negatív folyamatait. Két évvel ezelőtt még 40-41 ezer új lakás épült, idén már várhatóan csak 30 ezer fog, aminek az alapvető oka az, hogy a kormány nemcsak a támogatott, hanem a nem támogatott lakásépítésekről is levette a kezét.

Példa erre az építkezéseket visszavető használt lakás vásárláshoz nyújtott támogatott kölcsön, telekáfabevezetés, és még sorolhatnánk. Véleményem szerint kormányzati lakáspolitikáról most nem lehet beszélni, az állam szerepvállalása azon a területen, a bérlakásépítésben is elmaradt, ahol ez minimálisan megkövetelhető lenne.



Nemcsak az új lakások építése esett vissza, hanem – feltehetően a reálbérek durva csökkenése miatt – sokan elhalasztották a felújításokat is, mindemellett volt egy drasztikus energiaár-emelkedés, ami az iparág jövedelmezőségét rontja.

Megnehezedik a hitelfelvétel, a bankok által felfüggesztett, nehezített devizás lakáshitelek miatt még kevesebb lakás fog épülni. A devizás lakáshitelek aránya az elmúlt évben az összhitelállományon belül 90% volt. Egyetlen pozitívum talán, hogy a forint gyengülése miatt az exportbevétel forintban számolva nőhet, ez azonban messze nem ellensúlyozza a hazai piacon elszenvedett kieséseket.



Véleményem szerint a téglagyártó cégeknél biztosan lesz gyárleállítás, de akár a cserépgyártók is rákényszerülhetnek a termelés szüneteltetésére.

Ha a krízis – aminek a hatásait az ágazat egy-másfél éves csúszással dolgozza fel – elhúzódik március elejéig, több gyárban is leállíthatják a termelést, és ebben az esetben elkerülhetetlen lesz a létszámleépítés is. Ha csak két-három hétig kellene csökkenteni a kapacitásokat, akkor még szabadságolásokkal meg tudnák oldani a helyzetet, de hosszabb távon a dolgozók 5-7 százalékának elbocsátására kényszerülhetnek a cégek.



Köszönöm a megtisztelő
figyelmüket!

