

Cím: Mi szabhat gátat az egekbe szökő lakásáraknak?

Megjelenés: Portfolio.hu

Dátum: 2017.03.24.

http://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/mi_szabhat_gatat_az_egekbe_szoko_lakasarakn_ak.246041.html

The screenshot shows the Portfolio.hu website interface. At the top, there's a navigation bar with the Portfolio logo and a search bar. Below that, a dark navigation bar lists various categories like 'BEFEKTETÉS', 'FINANSZÍROZÁS', etc. The main content area features a large green banner for 'METRODOM ÚJ OTTHONOK BUDAPESTEN'. The article title 'Mi szabhat gátat az egekbe szökő lakásáraknak?' is prominently displayed, along with its publication date and social media sharing options. A summary of the article is provided, discussing the challenges for developers. To the right, there are sections for 'OTTONTÉRKÉP' and 'FRISS HÍREK'. A registration form is visible at the bottom of the article content.

A lakásfejlesztők számára a legnagyobb kihívás a munkaerőhiány és a kivitelezési költségek emelkedése, de a csökkentett áfa jövőjével kapcsolatban is nagy a bizonytalanság - értettek egyet a Portfolio Lakáskonferencia 2017 résztvevő szakértői.

A minisztérium várakozásai szerint 2017-ben a korábbi lakáspiaci tendencia folytatódhat, illetve erősödhet. A lakásépítések tovább bővíhetnek az idén, 15-20 ezer lehet az új lakások száma, 2018-ban pedig 20-25 ezer használatba vett új lakást valószínűsítene. 2016-ban 0,8-1,1%-os volt, 2017-ben pedig 1-1,3 százalékos lehet a lakásépítések hozzájárulása a GDP-hez - mondta el előadásában Hornung Ágnes, a Nemzetgazdasági Minisztérium pénzügyekért felelős államtitkára.

2015 július és 2017 február között 40 ezer család CSOK kérelmét fogadták el, összesen 101,3 milliárd forint értékben. 2016-ban az új lakáshitelek értéke 29 százalékkal növekedett, 13 000 új támogatott kölcsönkihelyezés történt, ami jelentősebb növekedést jelentett, mint a korábbiakban megfigyelt érték.

Ki fogja megépíteni a lakásainkat?

Scheer Sándor, a Market Építő Zrt. vezérigazgatója előadásában a jelenlegi hazai munkaerőpiaci kihívásokról beszélt, különös tekintettel az építőiparban tapasztalhatóra. A szakember elmondta, hogy jelenleg a magasépítésnek a 2007-2008-as kapacitásokhoz képest az idén 110-120 százalékon kell teljesítenie, míg a rendelkezésre álló kapacitás csak 90 százalékát teszik ki az akkorihoz, a dolgozók esetében pedig 10-15 százalékkal alacsonyabb számról lehet beszélni.

Magyarországon az állami megrendelések és magánmegrendelések 50-50 százalékos arányt képviselnek, nyugaton ez az arány 30-35 illetve 70-75 százalékos, ami sokkal egészségesebb. Ez azonban azt mutatja, hogy nem mindegy, mikor kezdődnek az állami beruházások. Jelenleg olyan 20-30 ezer ember hiányzik az építőiparból, ezért 2017-2018 nem lesz könnyű az építőiparban. Szintén probléma hazánkban az építőipari cégstruktúra elaprózódottsága, ma csak 25 olyan cég van, ahol 200 főnél több alkalmazott dolgozik, 80-90 százaléka az építőipari cégeknek 4 vagy kevesebb embert foglalkoztat.

A szakember elmondta, hogy valóban jelentősen élénkült a lakásfejlesztési piac, a lakásprojekt lesz azonban az utolsó, amit a kivitelezők elvállalnak, sokan ugyanis rossz tapasztalatokkal rendelkeznek a múltból. Jellemző, hogy az építőipari cégek keresik a nagy fejlesztéseket és a banki finanszírozást, mert ott érzik magukat biztonságban. A lakásfejlesztők dolgát nehezíti a kivitelezők megtalálásakor, hogy elindultak az irodafejlesztések, és hamarosan új EU-s költségvetési szakaszba lépünk, amely fejlesztések szintén "elvehetik" a kivitelezői kapacitást. A kivitelezők dolgát nehezíti a munkaerőhiány, nincs megfelelő szaktudás, kevés a mérnök, vagy akár a gépkezelő. Szintén probléma, hogy az építőipar öregszik, nincsenek fiatalok. Tudomásul kell venni, hogy megváltoztak a határidők, az alkalmazottak hétfőtől péntekig dolgoznak, illetve napi 8-9 órát, így hétvégén és sok túlórával nem lehet behozni a lemaradásokat. De ugyancsak ez járult hozzá ahhoz, hogy építőipari cégek elszegényedtek, nem jutott forrás fejlesztésre.

Honnan pótolható a munkaerő?

A szakember elmondta, hogy nagyon fontos lenne a szakmunkások képzése. Elsősorban azonban ez nem a 14-18 év közöttiek képzését jelenti, hanem más szektorból lehetne átcsábítani a munkaerőt. Ennek módjai a tematikus képzések, akár a cégek által finanszírozva. Szintén megoldás lehet a segédmunkások képzése, vagy a külföldön dolgozók hazacsábítása. A szakember véleménye szerint 10-ből 5 külföldön dolgozót rögtön haza lehet hozni, ha megfelelő feltételeket kínálnak a számukra, az 5-ből 2-3 még szintén meg lehet győzni, de 2-3-at biztosan elvesztett az építőipar.

Scheer Sándor szerint a megfelelő bérekre van szükség a szektorban ahhoz, hogy dolgozókat itthon tartsák. (1000-1100 euró lehet az a szint, amivel 8-9 órás munkanapok mellett ezt el lehetne érni). Szintén fontosak lennének a kulturált munkakörülmények, ami ugyancsak növelhetné az építőipar vonzerejét. A szakember elmondta, hogy együttműködésre lenne szükség a piac szereplői között, emellett konzultációkra, a tervezők számára kötelező gyakorlati képzésre is, valamint megfelelő oktatásra és továbbképzésre is a szakmunkások számára.

Ezen kívül nagyon fontos lenne a szektor számára reális árazás, akár az építőanyagok akár a kivitelezési munkák terén. A szűk években nehezen tudta magát eltartani a magasépítés, kevés a tartalék, sokan visszaélhetnek ezzel, elszaladhatnak az építkezési árak, ami miatt építkezések maradhatnak el. A reális árazás az építőanyagok terén is igaz, mivel ha ilyen ütemben nőnek az anyagárak a szektor feléli és elhasználja a saját piacát, és megint nem jut pénz a jobb minőségre, és a munkásokra.

A hazai lakáspiac jegybanki szemmel

A válság után egy új ciklus kezdődött a hazai lakáspiacon, azóta sokkal erősebb keretrendszerre van szükség a lakáspiac elemzéséhez - mondta el Fábíán Gergely, a Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi Rendszer Elemzése Igazgatóság igazgatója. A szakértő szerint az MNB-lakásárindex hatékonyan mutatja meg a hazai lakáspiac területi eltéréseit. Budapesten egy év alatt közel 23 százalékos emelkedés a lakásárak, 2014 óta pedig 60 százalékos volt a növekedés. A tranzakciók számában is jelentős növekedés következett be, az elmúlt egy év alatt elérte a 150 ezret az adásvételek száma, ami 17 százalékos növekedést az egy évvel korábbi értékhez képest. A növekedésben a külföldi vásárlók arányának növekedése is szerepet játszott, főként a kínai vásárlók száma nőtt meg, elsősorban a főváros belső kerületeiben. Az új lakások száma is

dinamikusan bővül, de a kínálat a munkaerőhiány miatt nehezen tud csak lépést tartani a növekvő kereslettel. A lakásárak emelkedése az MNB számításai szerint egyelőre összhangban van a lakáspiaci folyamatokkal, a piacon egyelőre nincs túlfűtöttség.

Mit hoz a jövő?

A fennálló alacsony kamatkörnyezet miatt továbbra is vonzó a lakás, mint befektetés - mondta el Fábián Gergely, a Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi Rendszer Elemzése Igazgatóság igazgatója. A bankok egy fontos szűrők a fejlesztők minőségi szűrésében.

A 2018-ban induló fejlesztéseknél már kérdéses, hogy be lehet-e fejezni az építkezést 2019 végéig, ezért akkortól válik igazán fontossá a csökkentett áfa jövőjének kérdése - mondta el Földi Tibor, a Cordia Magyarország Zrt. vezérigazgatója. A szakértő szerint a generálkivitelezők hiánya miatt sok fejlesztő több alvállalkozóra szétbontja a fejlesztést, ami csökkenti a kitétséget és biztosítja, hogy az építkezés valóban elkészülhessen. A mostani időszak főként az építési engedélyek terén átláthatatlan, ami nem kedvez az új - esetleg külföldi - fejlesztők piacra lépésének. A hazai piacon sokkal nagyobb átláthatóságra lenne szükség.

Nagyon kicsi az aránya azoknak akik jelenleg hitelből vásárolnak ingatlant, de a lakáspiac kedvező folyamatai miatt a lakáshitelek számának növekedése várható - mondta el Nagy Gergely, az OTP Csoport Budapesti Régiójának ügyvezető igazgató-helyettese. A szakember szerint a következő években a kedvező kamatkörnyezet miatt egyre több befektető is vásárolhat hitelből. Az új lakások kínálata a következő években még emelkedhet, de 25-30 ezer fölé nem várható, hogy felmegy az évente átadott új lakások száma. A fejlesztések finanszírozásában nagy szerepe van a bankoknak, mivel kevés az olyan fejlesztő aki önerőből tudna fejleszteni.

A munkaerőhiány újabb cégek belépését ösztönözheti a piacra, de a környező országokból is jelentős számban érkezhetsz új munkaerő - mondta el Nagygyörgy Tibor MRICS, a Biggeorge Property tulajdonos-vezérigazgatója. A befektetők között viszont még kevésbé jellemző a hitelből vásárlók aránya. Az építőipar ösztönzése szempontjából fontos lenne a kiszámíthatóság, amire a jelenlegi alacsony lakásáfa meghosszabbítása jó alapot biztosítana. A kisebb fejlesztőknek is van létjogosultsága a piacon, különösen, ha a piaci optimizmus a jövőben is kitart.

Az építőipar számára alapvetően a vásárlói kereslet esetleges csökkenése jelenti a legnagyobb kockázatot, mivel ha a kereslet lecsökken, a munkaerőhiány is mérséklődik - világított rá Scheer Sándor, a Market Építő Zrt. vezérigazgatója.

Mind a kivitelezőnek, mind a vásárlónak az az érdeke, hogy teljes mértékben finanszírozott legyen a projekt, hogy az adott lakás biztosan elkészülhessen - tette hozzá Takács Zoltán, az FHB Bank vezérigazgató-helyettese. Ha a befektetők mellett a tényleges beköltözői igények is megjelennek a piacon, akkor az új lakások kínálata is stabilan tovább növekedhet.