

A lakásépítési piac 2001-ben

- kilátások a következő évekre

Készítette: DEM Információs és Gazdaságkutató Iroda

Készült: 2001. szeptember

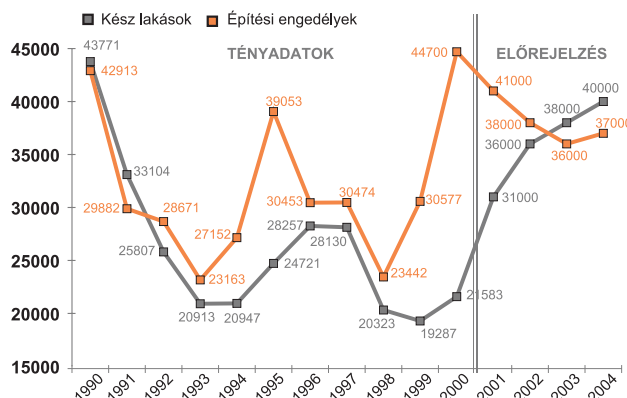
- A lakásépítés trendje 1994-ben megfordult, a növekedés 1999-től felgyorsult.
- Az 1994-1995-ös időszakhoz hasonlóan a növekedést az állami beavatkozás gyorsítja, a lakásépítés asszimetrikus "U" görbéjéből a lakáspolitikai "W"-t csinált.
- Az 1994-1995-ös időszaktól eltérően ma a növekedés stabil, számos jellemzőjében különbözik az akkortól. A legfontosabb a jövedelmek növekedése.
- A növekedés most már lelassul és megáll, tartósan Magyarországon ma még nem fog 40-45 ezer lakásnál több épülni évente.
- A támogatás mostani szintje talán már ahhoz elég, hogy 2000-2001-hez képest 2002-2003-ban ne következzen be visszaesés.
- Alapvetően változik a lakásépítés szerkezete, a vállalati szervezésű építkezések részaránya 50% fölé nő.
- Az építési engedélyek és a későbbiekben ettől elmaradó építőanyag-kereslet zavarba ejtő jelenségével a későbbiekben sokkal kevésbé kell számolni.

Meddig nő a lakásépítés?

A magyar lakásépítés a többi rendszerváltó országhoz hasonlóan követte a gazdasági fejlődés trendjét, vagyis drasztikusan visszaesett. A gazdaságban 1994-ben bekövetkező fordulattal egyidőben a lakásépítés trendje is megfordult. Ha a támogatási rendszerben lett volna koncepció (lehetett volna, hiszen ehhez már korábban is megvolt minden ismeret), akkor a lakásépítésnek 1994-ben lett volna az inflexiós pontja, máig tartó, kiszámítható növekedéssel.

Az 1999-ben elindult növekedés lényege, hogy a növekvő jövedelmeknek a lakásépítésre gyakorolt hatását a támogatási rendszer pozitív változásai 2000-ben és 2001-ben nagyon hatékonyan felerősítették.

Rendkívül fontos azonban látni a növekedés korlátait is. Ma úgy látjuk, hogy a volumen nem fog az évi 40-45 ezer új lakás/éves szint fölé nőni. Új lakást ma és a következő években azok építenek és azok vásárolnak, akik az átlagosnál jobb anyagi körülmények között élnek.

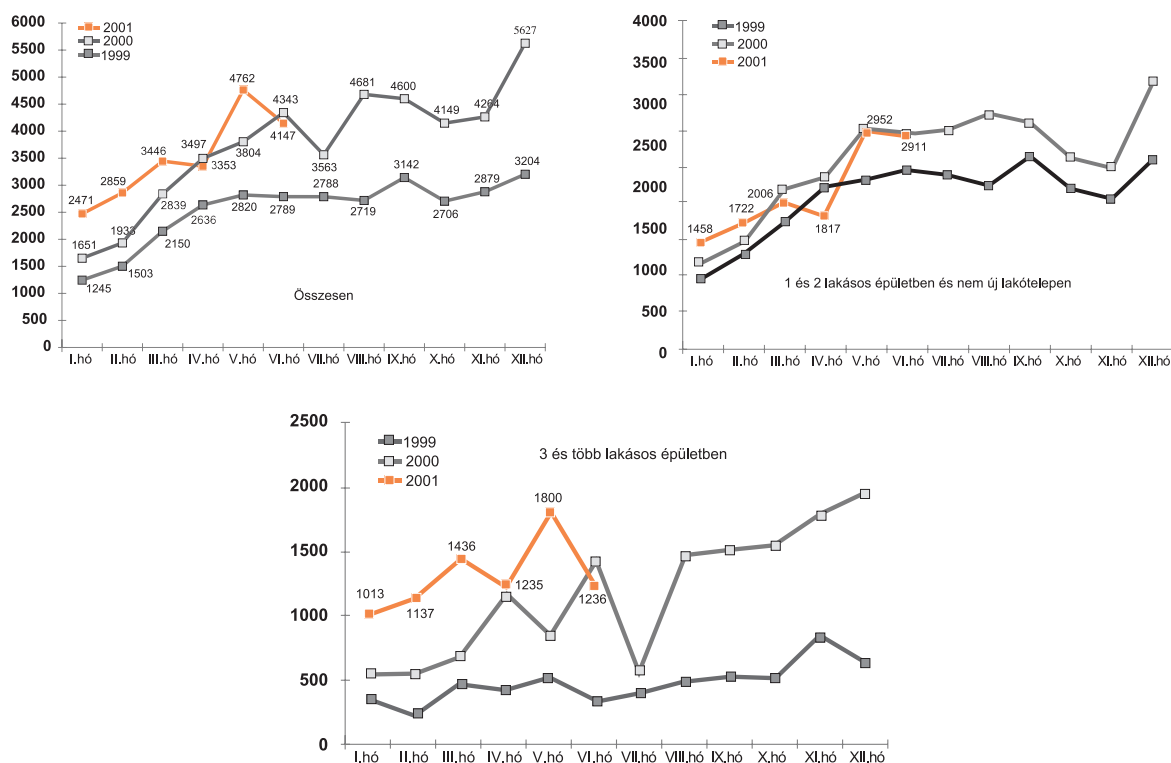


Az elmúlt hozzávetőlegesen 15 évben a lakásépítés szinte minden feltétele megváltozott. Ha ismét lesz, ha nem is 3 százalékos, de 4 százalék körüli lakáshitel, akkor sem lesz ismét “népépítkezés”.

Hogyan alakul a lakásépítés szerkezete?

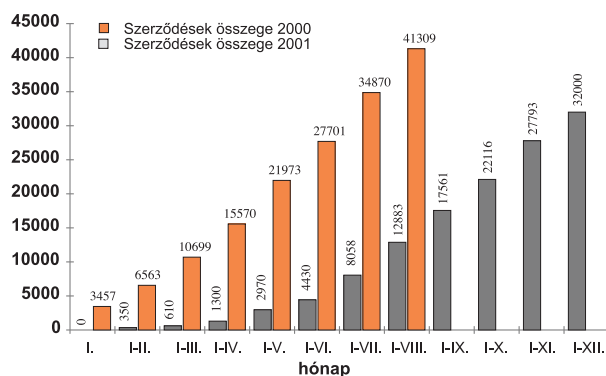
A lakásépítés szerkezetében a legfontosabb változás, hogy a vállalkozói szervezésű lakásépítés aránya 50 százalék fölé nő.

A 2000-ben és a 2001-ben bekövetkezett növekedés legnagyobbbrészt a három- és többlakásos lakóépületben megvalósuló lakások esetében következett be.



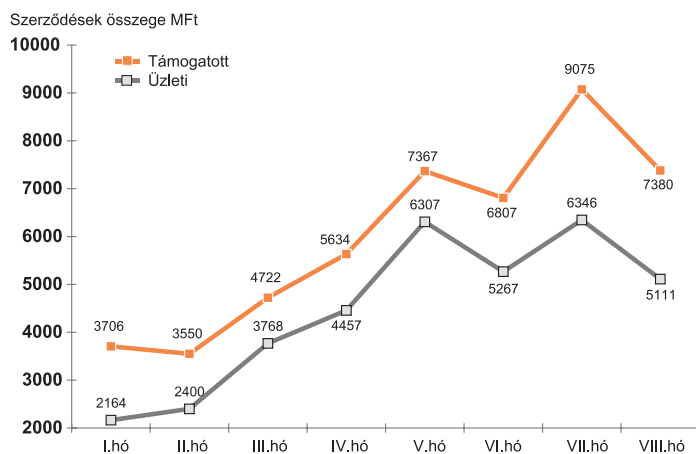
A támogatott lakáshitelek igénybevétele

A lakásépítésben a hitelek szerepe különböző becslések szerint 4-7 százalék volt. A mostani dinamikus növekedés ellenére ma még talán az egyharmadot sem érte el, az új lakások vásárlóinak és az építkezők nagyobbik felének ma sincs hitele. Augusztus végéig alig több, mint 10.000 volt a szerződések száma az új lakásokhoz felvehető támogatott hiteleknel, miközben csak az első félévben több, mint 21.000 építési engedélyt adtak ki.



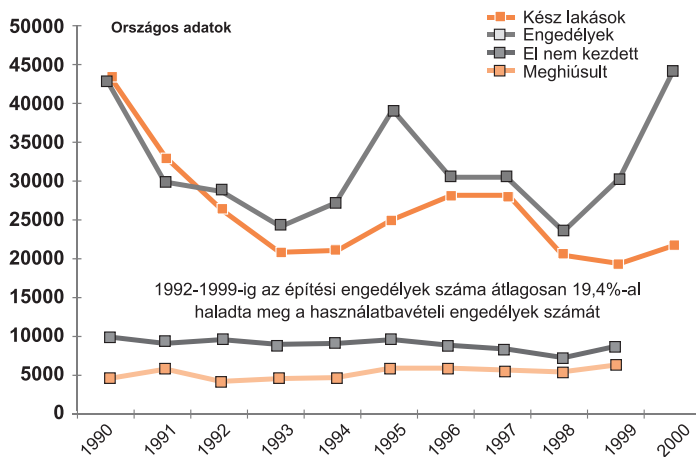
Ez azt jelenti, hogy a hitelek iránti igény növekedése nem fog megállni akkor sem, ha a lakásépítés volumene már nem nő tovább.

Örvendetes jelenség, hogy a nem támogatott lakáscélú hitelek is nőnek. Ez ellentmond annak a korábbi félelemnek, hogy az új lakások építésének támogatása erős torzulásokat okoz a lakásszektor működésében. A nem támogatott hiteleket felújításra, használt lakások vásárlására, bővítésére veszik igénybe.



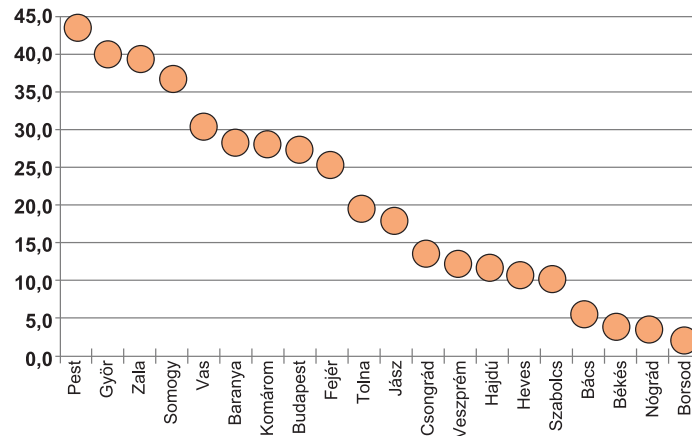
Lehet-e az építési engedélyek száma alapján a majdani építőanyag-keresletet becsülni?

Az elmúlt években feltűnt, hogy valószínűleg több építési engedélyt adnak ki, mint ahány lakáshoz később megvásárolják az építőanyagokat. Az építési engedélyek száma elmaradt a használatbavételi engedélyek számától.



Látható, hogy az ún. “meghiúsult építkezések száma az évek során nem sokat változott, miközben a lakásépítési volumen hektikusan ingadozik.

Külön problémát jelent, hogy az építési engedélyek többlete Budapestre és néhány fejlettebb megyére korlátozódik, míg a többi megye adatai összhangban vannak egymással.



Az okok olyan jelenségek következtében álltak elő, melyek hatása ma sokkal kevésbé érvényesül, mint a múltban. A változás okai:

- Nő a vállalkozói lakásépítés részaránya. Jellemzői: rövidebb építési idő, azonnali használatbavételi engedély, jellemzően városi forma.
- Korábban szinte elérhetetlen területek - első sorban jelentős számú belvárosi telek - nyílnak meg a vállalkozói lakásépítés előtt.
- Nő a hitelek szerepe a finanszírozásban. A hitelt felvevő számára adminisztratív kényszer a használatbavételi engedély
- Részben a KSH adatszolgáltatás, részben pedig az építési hatóságok is szorgalmazzák az építési engedélyek sorsának nyomon követését
- A családház építők realistábbak lettek anyagi lehetőségeiket illetően. Ma már nem lehet úgy - erőn felül - lakásépítésbe kezdeni, hogy majd csak lesz valahogy. A megálmodott és engedélyezett családi házak mérete közelebb került az építtető teherbírásához.
- Az az építtetői csoport, akik korábban a valós értelemben csak nagyon hosszú idő alatt tudták felépíteni a házat választás elé kerülnek, vagy hitelt vesznek fel és akkor viszonylag gyorsan be kell fejezniük a házat, vagy el se tudják kezdeni.
- Egyes anyagi megfontolások, főleg az energiaköltségek arra sarkallják az építtetőt, hogy minél hamarabb befejezzék a házat.
- Valamilyen mértékben a lakásépítő ipar is tovább fejlődik és az épületek fizikai átfutási ideje is csökken.