

Elérhető lakhatás, hatékonyabb építőipar

Az épülő és élhetőbb Magyarorszáért!



Impresszum

Kiadja: Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT)

Dátum: Budapest, 2020. január

Tartalom: A *Helyzetkép* szakmai háttérét a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) tagjainak tapasztalata mellett a Magyar Nemzeti Bank (MNB) *Lakáspiaci jelentése* és *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentése* szolgáltatta (Forrás: www.mnb.hu). A *Javaslatok* részben megfogalmazott észrevételek a LITT 2019-es évi ülésein elhangzottak alapján kerültek összeállításra.

A Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület munkájában résztvevő szervezetek:



Az elmúlt években a hazai gazdaság prosperáló teljesítménye olyan beruházási és befektetési környezetet teremtett, aminek hatására a magyar ingatlanpiac mind lakás- mind kereskedelmi ingatlan szegmense a válságot megelőző ciklus szintjéhez ért vagy meg is haladta azt. Az emelkedő lakástranzakciók, illetve a rekordokat döntő befektetési aktivitás mellett a hazai ingatlanpiacon is megjelenő új gazdasági megatrendek, mint a megosztás alapú gazdaság (sharing economy), az ingatlanok multifunkciós felhasználása vagy épp a kormányzati intézkedések komoly változásokat idéztek elő mind a lakás- mind a kereskedelmi ingatlanok piacán. A gazdasági fellendülés és a javuló befektetői környezet a számtalan pozitív hozadéka mellett negatív következményekkel is járt. Budapesten a sokáig alacsony szinten stagnáló ingatlanárak mellett – az alacsony kamatkörnyezet hatására – dinamikusabban bővült a befektetési célú kereslet, amely a kínálati oldal lassú alkalmazkodásának eredményeként a lakásárak robbanásszerű növekedéséhez vezetett.

A kedvező makrogazdasági folyamatok egyértelműen támogatják a lakáspiaci ciklust, a lakásárak emelkedésével párhuzamosan a reálbérek is emelkedtek, utóbbi azonban nem tudott lépést tartani az ingatlanok drágulásának ütemével. A jelentős áremelkedés számos lakásvásárlást tervező család számára rontotta az elérhetőséget, legfőképpen a fiatalabb korosztály és családalapítás

előtt állók esetében. Ennek következtében a lakásvásárlók egyre szélesebb köre található szemben magát azzal a helyzettel, hogy számára kedvezőtlenebb elhelyezkedésű vagy rosszabb minőségű ingatlant kénytelen választani, ami mind az egyén, mind pedig a nemzetgazdaság szintjén szociális és versenyképességi áldozatokkal járhat. Egy ország ingatlanállományának megújulása és minősége kulcsfontosságú annak fenntartható fejlődése szempontjából. Ma Magyarországon egyrészt nem épül elegendő új lakás, másrészt a felújítások száma is alacsony. Ennek az elmúlt években kialakult következményei, hogy a megfelelő mennyiségű és minőségű lakáskínálat nem volt képes fékezni az áremelkedés ütemét, valamint a hazai lakásállomány átlagos energiabesorolása, energiafelhasználása is kedvezőtlen.

A válságot követően a kereskedelmi ingatlanok piacán a bérleti kereslet élénkülése volt megfigyelhető. A budapesti irodapiacra az éves bérbeadások volumene közel megduplázódott. A keresletélénkülés mértékéhez képest azonban a kínálati oldal alkalmazkodásában jelentős lemaradás mutatkozott, amit azóta sem sikerült behozni, így a kihasználatlansági ráta új történelmi minimum szintre csökkent. Az új átadások elmaradó volumene az elmúlt években egyrészt a bérleti díjak emelkedésével, másrészt pedig a befektetési hozamok csökkenésével járt, mivel az élénkülő ingatlanbefektetési kedv kínálathiánnyal, így

emelkedő árakkal találkozott. Az új épületek lassú piacra kerülésének okai az építőipari kapacitások (munkaerő, alapanyag, eszköz) hiányában és az ingatlanpiaci szegmensek közötti egyenlőtlen eloszlásában keresendők. Előretekintve az építőipari korlátok leküzdése mellett érdemes figyelemmel kísérni a külső környezet romlásából eredő esetleges lassuló gazdasági növekedés lehetőségét, csökkentve így az ingatlanpiaci ciklus potenciális kínálati túlfutását.

Jól érzékelhető, hogy ezeket az alapvetően új és valóban komplex kihívásokat lehetetlen csak egy-egy szereplő szempontjai alapján kezelni és mindenki számára megfelelő megoldást kínálni. Meggyőződésem, hogy valódi sikereket csak együttműködés útján lehet elérni, ahol mindenki a saját szakmai tapasztalatával és meglátásaival tud hozzájárulni egy közös cél megvalósításához. Talán ennek is köszönhető, hogy elfogadtam Matolcsy György, a Magyar Nemzeti Bank (MNB) elnökének megtisztelő felkérését, hogy elnökként vezessem a 2019-ben útnak indított Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testületet (LITT), ahol az állami intézményekkel, a piaci szereplőkkel és szakmai szervezetekkel együttműködve, közösen építhetjük tovább Magyarországot.

Scheer Sándor

Market Építő Zrt., vezérigazgató

Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület, elnök

A LITT bemutatása

A Magyar Nemzeti Bank az ingatlanpiac rendszeres monitoringját fontos feladatának tekinti, ezért 2016-ban megújította ingatlanpiaci elemzési keretrendszerét, melynek első eredményei az **MNB lakásárindexcsalád** és a **Lakáspiaci jelentés** című kiadvány megjelenése voltak. A 2019-es év folyamán pedig sikeresen elindult a **kereskedelmiingatlanpiaci** folyamatokkal foglalkozó **jelentés** is. Ezekben a kiadványokban újdonságként már megjelent a piaci szereplők lakáspiaci folyamatokkal kapcsolatos véleménye is.

A piaci szereplőkkel folytatott szakmai egyeztetést az MNB jó gyakorlatnak tartja és a jövőben is alkalmazni kívánja. Ennek elősegítése érdekében az MNB egy új testület, a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) felállítását határozta el.

A LITT elsődleges és alapvető célja az **ingatlanpiac és a gazdaságpolitika legfontosabb szereplői közötti hatékony és rendszeres információcsere** biztosítása. A testület tagjai közé a jelentősebb piaci szereplők, a szakma főbb érdekképviselői szervezetei, az érintett minisztériumok képviselői és az MNB képviselői kerültek felkérésre, így a hazai ingatlanpiac aktualitásai különböző oldalról is megvilágítást nyerhetnek. A LITT másodlagos célja egy olyan **fórum biztosítása**, ahol a piaci szereplők közvetíthetik a szabályozó hatóságok felé a piac működési környezetének sűrűdéseit, és az ezekre tett szabályozói megoldási javaslatokat.



Összefoglaló üzenetek

Lakás piac

Helyzetkép

- A lakásárak jelentős emelkedése után 2019-től mérséklődés látszik a keresletben.
- Jelentősen romlott a lakásvásárlás elérhetősége, különösen Budapesten.
- A hazai lakásállomány megújulása alacsony.
- 2021-től visszaesés várható az újlakás-építések szintjében.
- A szakképzett munkaerő hiánya korlátozza az építőipart.
- A vállalkozói bérlakásszektor hiánya jellemzi a hazai piacot.

Javaslatok

Lakáspiaci kínálat növelése:

- Egészséges lakásépítési volumen meghatározása és kommunikálása, majd a célértékek elérésének támogatása, szabályozása.
- Otthonteremtési kerekasztal létrehozása: koordináció az illetékes tárcák között, kontraciklikus állami beruházási politika.
- Kihasztnalatlan állami és önkormányzati telkek, valamint barnamezős területek széleskörű hozzáféréseinek biztosítása a fejlesztők számára, továbbá a spekulációs telektartás ellenőrzése.

Az elérhető lakhatás biztosítása:

- Vállalkozói bérlakásprogram kialakítása: hosszútávú vállalkozói lakásbérbeadás esetén kedvezményes áfakulcs biztosítása.
- A bérlakáspiac átfogó újragondolása, szabályozás kialakítása.
- Célzott, hosszú távú, alacsony fix kamatozású hitel nyújtása hosszú távú bérbeadás esetén.

Az építőipar hatékonyságának és a hazai alapanyaggyártás ösztönzése:

- Az építőipari képzés fejlesztése és az építőipari szakmunka presztízsének emelése.
- A hazai építőipari alapanyaggyártás ösztönzése és fellendítése.
- Az építőipari gépesítettség növelése.

Kereskedelmiingatlan-piac

Helyzetkép

- Az elmúlt években megélénkült a bérleti és befektetési kereslet.
- Az élénk kereslet azonban lassú kínálati alkalmazkodással találkozott.
- Az épülő és tervezett irodafejlesztések mennyisége jelentős, ugyanakkor egyes projektek dekonjunktúra időszakban kerülhetnek piacra.
- A munkaerőhiány az üzemeltetésben is érezteti hatását, ami drágulást okoz.

Javaslatok:

Új lehetőségek keresése az üzemeltetésben és az adminisztratív akadályok enyhítése:

- Automatizálási lehetőségek feltérképezése az üzemeltetésben.
- Épület-üzemeltetési képzés indítása.
- A „plázastop” törvény felülvizsgálata.
- Az értékecselői fejkvóta felülvizsgálata.

Lakáspiaci helyzetkép

 Lakás- és Ingatlanpiaci
Tanácsadó Testület



Vezetői összefoglaló

Lakáspiac

A hazai lakáspiac 2014-es fordulatát követően jelentős mértékben drágultak az ingatlanok, amihez a támogató makrogazdasági folyamatok mellett a befektetői érdeklődés felfutása is jelentősen hozzájárult. 2019-től már láthatók a kereslet mérséklődésének első jelei, amihez a kedvező hozamot biztosító Magyar Állampapír Plusz megjelenése is hozzájárult. A hazai lakásállomány megújulása nemzetközi és historikus összevetésben is alacsony, ráadásul 2021-től az újlakás-kínálat

jelentős visszaesése várható elsősorban a kedvezményes áfakulcs visszaemelkedése és a folyamatosan emelkedő építési költségek miatt. Az újlakás-építések megfelelő szintjét a nehezen elérhető és alacsony szakképzettségű munkaerő is korlátozza, ami az építések minőségére is negatívan hat. A lakásbérlet alternatívát jelenthetne a megnövekedett lakásárakra, ehhez azonban a vállalkozói bérlakásszektor kifejlesztése elengedhetetlen lenne.



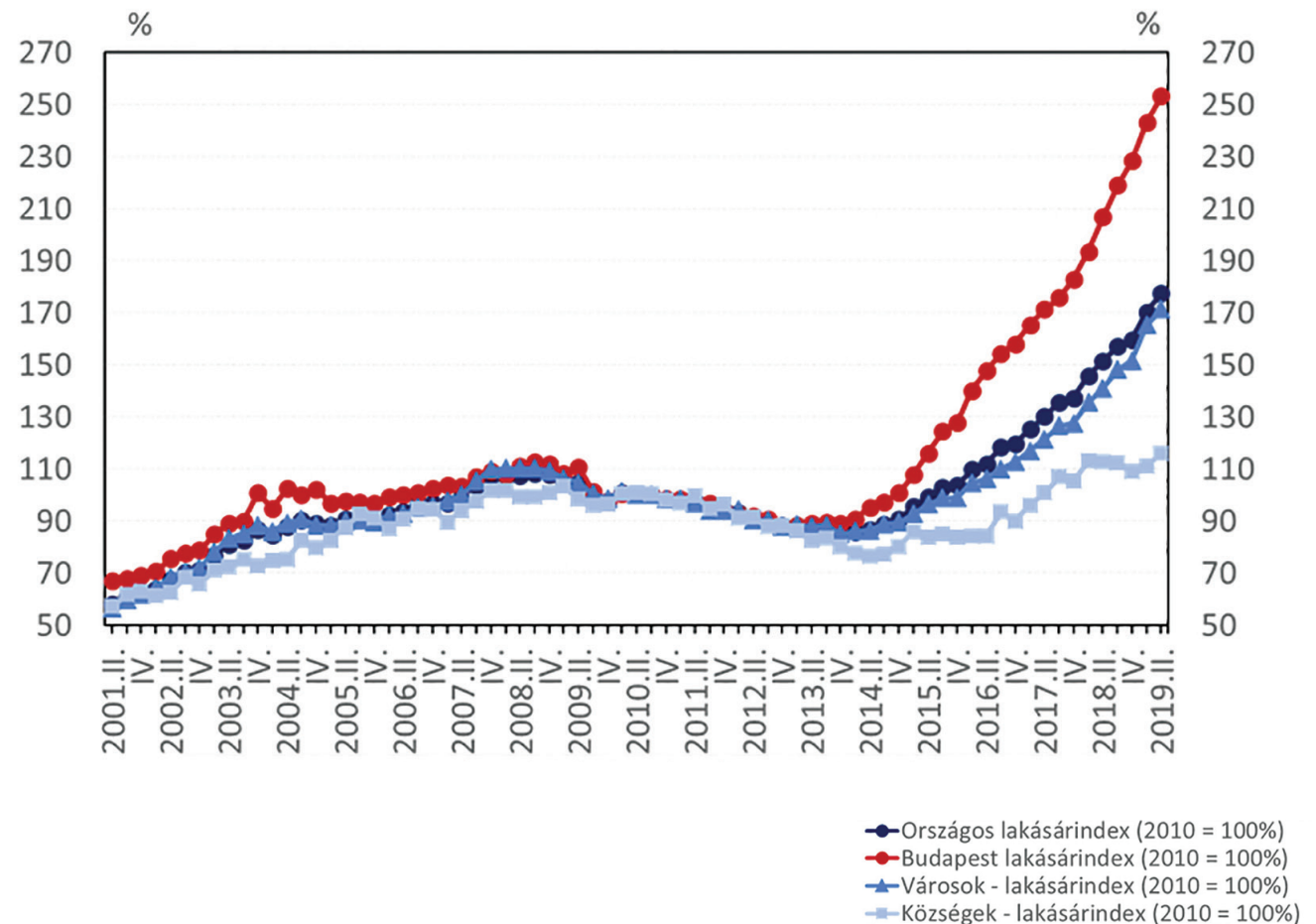
- A lakásárak jelentős emelkedése után 2019-től mérséklődés látszik a keresletben
- A hazai lakásállomány megújulása alacsony
- 2021-től visszaesés várható az újlakás-építések szintjében
- A szakképzett munkaerő hiánya korlátozza az építőipar teljesítményét
- A vállalkozói bérlakásszektor fejlesztése kívánatos lenne

A lakásárak jelentős növekedését támogatja az erős kereslet.

A hazai lakáspiacot 2014 óta igen **erős kereslet** jellemzi, amelyhez a támogató makrogazdasági folyamatok mellett – mint a reálbérek folyamatos emelkedése, az alacsony munkanélküliség, és az alacsony kamatkörnyezet – a szabályozási környezet is hozzájárult, többek között a CSOK többszöri kibővítésével, legutóbb a Babaváró kölcsön bevezetésével, illetve kisebb részben az új lakások áfakulcsának lecsökkentésével.

Az alacsony kamatkörnyezet az ingatlanpiac felé terelte a megtakarításokat, így az erős lakáspiaci keresleten belül az elmúlt időszakban meghatározó szerepe volt a **befektetési célú vásárlásoknak**. Az erős kereslet hatására jelentősen emelkedtek a lakásárak, 2013 év vége és 2019 fééléve között országosan 108 százalékkal, Budapesten azonban 184 százalékkal, a lakásvásárlás elérhetősége így jelentősen romlott.

2019 második felében a befektetői keresletben már érzékelhető csökkenés, ami egyrészt azzal magyarázható, hogy az árnövekedés hatására egyes potenciális vásárlók kiárazódtak a piacról, míg a befektetők egy másik része pedig már hozamot realizál. Másrészt az aktuális árak mellett a lakásbérbeadás nagyságrendileg 4-6 százalékos hozamot biztosít a tulajdonosnak a fővárosban, ami már más befektetési eszközökkel, mint a Magyar Állampapír Plusz kedvező kamatozásával is elérhető.



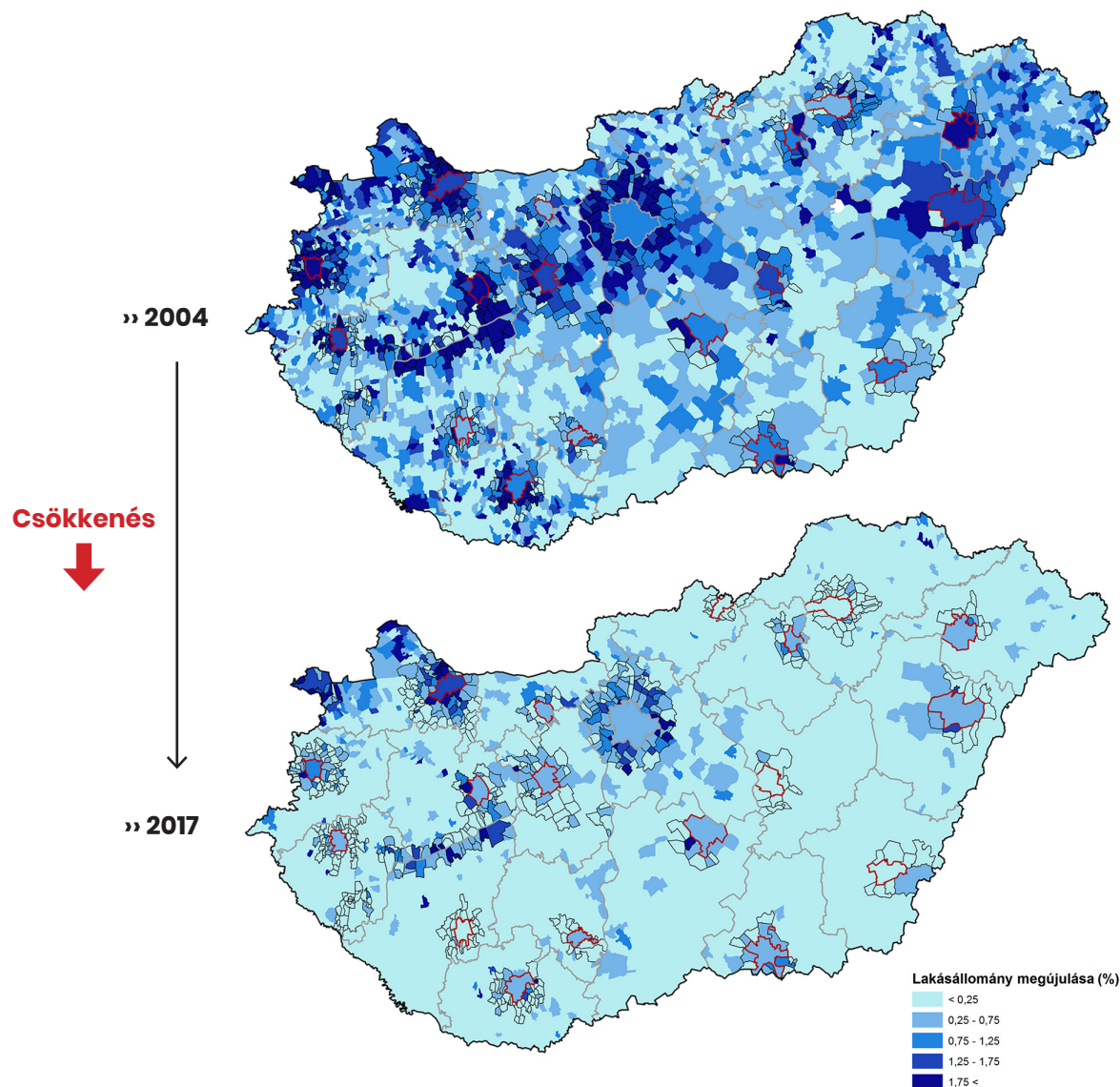
Ábra: **MNB lakásárindex településtípusonként és országosan** (2010 = 100%)
/ Forrás: KSH

A lakásállomány megújulása alacsony, 2021-től visszaesés várható a kínálatban.

Az erős kereslettel szemben a **magyar lakóingatlanok megújulási rátája** éves szinten 0,4 százalék volt 2018-ban, ezen építési szint mellett 250 évente újul meg a lakásállomány. Mindez **historikusan és régiós összehasonlításban nagyon alacsonynak** számít. Magyarországon a lakásépítések csúcsán, 2004-ben 1,1 százalék volt a megújulási ráta, míg 2017-ben Ausztriában 1,3 százalék. **2021-től ráadásul az új lakások kínálatának jelentős visszaesése várható**, ami az **5 százalékos kedvezményes áfakulcs 2019. év végi kivezetése** mellett az **építési költségek folyamatos és nagymértékű növekedésének is köszönhető.**

A költségekre egyrészt nyomást helyeznek az új energetikai előírások 2021-től, másrészt a historikusan magas bérköltségnövekedés is, amelyek mind mérsékelhetik a lakásfejlesztések jövedelmezőségét. Az erős kereslet és szűkülő kínálat mellett így összességében markáns emelkedés várható az új lakások árában.

A 27 százalékos áfakulcs mellett jelentősen lecsökkenhet az újjépítésű lakások kínálata, a nagy fejlesztők maradhatnak csak a piacon, és azok az 50-60 lakásos projektekben gondolkodó kisebb fejlesztők is eltűnnek majd, akik 2-3 évvel ezelőtt megjelentek a piacon. Az újlakás-építéseket tekintve Budapest agglomeráció családi házas építkezéseiben, a Balaton régióban és Északnyugat-Magyarországon – többek között az otthonteremtési programok hatására is – észlelhető még aktivitás.



Ábra: A lakásállomány megújulási aránya 2004-ben és 2017-ben

/ Forrás: KSH

A lakásépítések egészséges felfutását számos tényező hátráltatja.

A lakásépítések egészséges felfutását leginkább

a szakképzett munkaerő hiánya korlátozza.

A kivitelezési szektor számára jelenleg a

kereskedelmiingatlan- és állami beruházások vonzóbbak a lakópark projektekhez képest, miután utóbbi jövedelmezőség és munkahatékonyság szempontjából is kevésbé éri meg. Továbbá

a kevés és alacsonyabb szakképzettségű munkaerő rendelkezésre állása az építés **minőségére is**

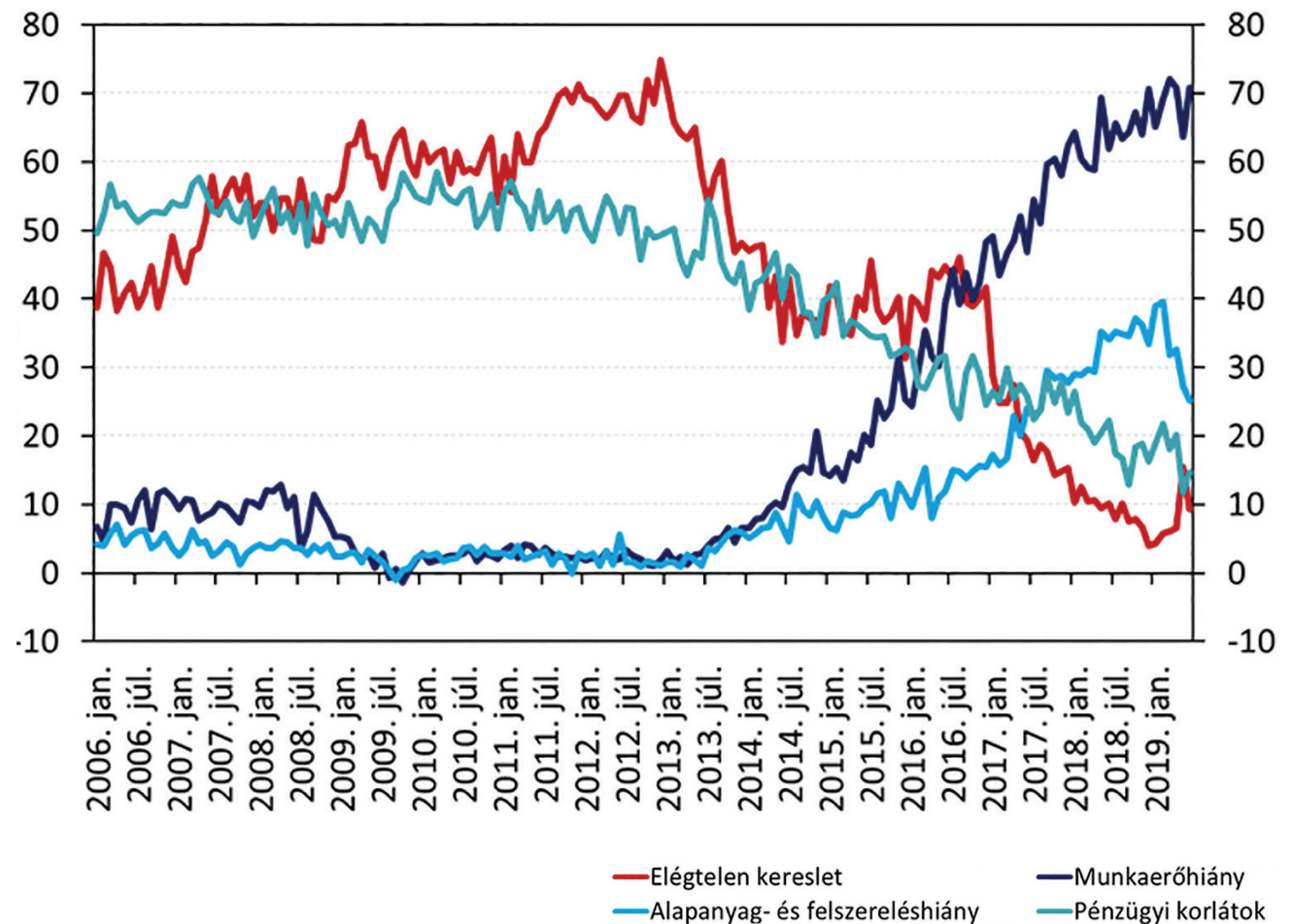
negatívan hat. A szűkös munkaerőkapacitásért folyó állandó küzdelem jelentős erőforrásokat igényel, míg a kisebb vállalkozásokban tömörülő építőipari munkások sok esetben számukra kedvezőbb feltételeket találnak a nagyobb lakópark projektek helyett kisebb, feketén elvállalt munkákban.

Az élénk **üzleti ingatlan és állami fejlesztések**

összességében érdemi **kapacitásokat szívnak el**

a lakásfejlesztések elől. **Ez kivitelezési oldalon szerepet játszik az új lakások árának emelkedésében.**

A lakásépítés magas költségeinek okai közé sorolható a folyamatos csúszások miatti hosszú fejlesztési idő, és a hazai érdemi építőanyag-termelés hiánya miatti magas alapanyagárak is. Az Európai Unión belül alkalmazott egyik legszigorúbb tűzvédelmi előírások, továbbá egyes építőanyag, valamint gépészeti berendezés gyártók esetében megfigyelhető jelentős áremelések szintén növelik a költségeket.



Ábra: **Az építőipari termelést gátló tényezők**

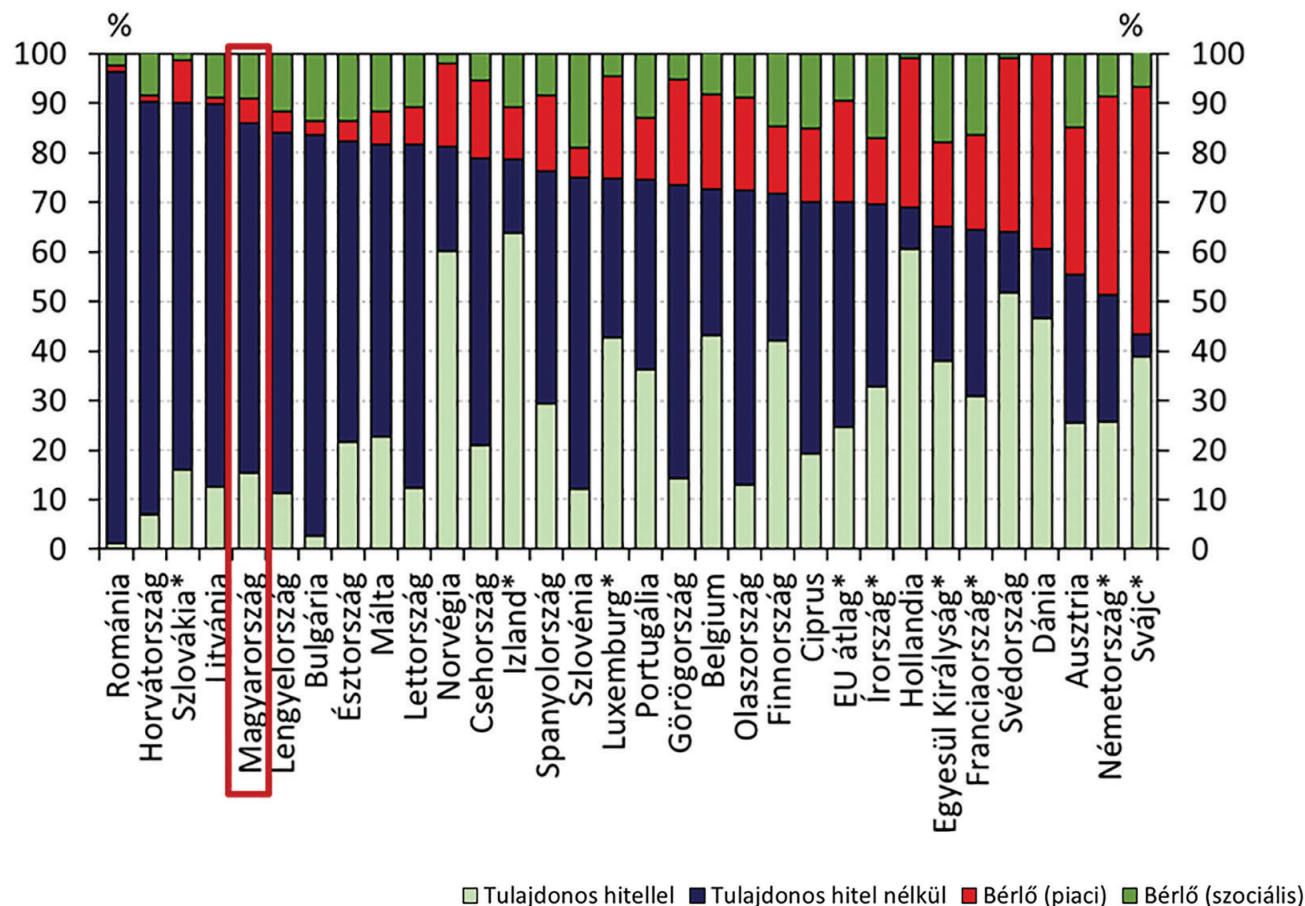
/ Forrás: Európai Bizottság

A vállalkozói bérlakásszektor hiánya jellemzi a hazai lakáspiacot.

Hazánkban hagyományosan a saját lakástulajdon dominál, **a lakosság 5 százaléka bérel piaci alapon lakást**. A lakástulajdonlás magas aránya a munkaerő mobilitása szempontjából kedvezőtlen, továbbá az elmúlt időszak dinamikus lakásáremelkedése miatt **a lakásvásárlás elérhetősége jelentősen romlott**. Ugyanakkor több szempontból is fontos, hogy mindenki számára biztosított legyen az élethelyzetének megfelelő lakhatás.

Magyarországon a bérlakáskínálat volumene alacsony és a lakásbérleti piacot a magánbérbeadók uralják, intézményi / vállalkozói bérbeadók gyakorlatilag nincsenek jelen a hazai piacon. Ennek köszönhetően a bérlakáspiacon inkább a rövidebb időtávot figyelembe vevő döntések kerülnek előtérbe. Csökkenő lakásárak esetén ugyanis a magánbefektetők könnyebben döntenek a kiszállás mellett, míg **az intézményi befektetők hosszú távon fektetnek be**, és kedvezőtlen áralakulás esetén is tudnak éveket várni a piac újbóli fellendülésére.

Hazánkban a bérlakásszektor **intézményi / vállalkozói szereplőinek megjelenését szabályozási problémák hátráltatják**. Az intézményi bérlakáspiaccaal rendelkező országokban a lakásbérlés releváns, **hosszú távú alternatívát** kínál a vásárlással szemben. A kínálathiány miatt **Magyarországon a lakásbérlés nagyon drága** és a piaci szereplők rövidebb távú szemlélete miatt **nem jelent reális alternatívát** a vásárlással szemben.



Ábra: **A lakosság lakhatási státusz szerinti megoszlása nemzetközi összehasonlításban (2018)**
/ Forrás: Eurostat



LAKÁSPIACI KÍNÁLAT

Az újlakás kínálat növelése hosszú távon

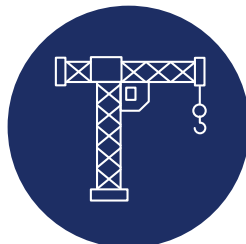
- Tudatos és célzott gazdaságpolitikával az újlakás kibocsátás egészséges szintjének meghatározása és biztosítása.
- Otthonteremtési kerekasztal létrehozása: koordináció az illetékes tárcák között, kontraplikus állami beruházási politika.
- Kihasztnálatlan állami és önkormányzati telkek, valamint barnamezős területek széleskörű hozzáféréseinek biztosítása a fejlesztők számára, továbbá a spekulációs telektartás ellenőrzése.



LAKHATÁS

Vállalkozói bérlakásszektor fejlesztése

- Vállalkozói bérlakásprogram kialakítása: hosszútávú vállalkozói lakásbérbeadás esetén kedvezményes áfakulcs biztosítása. Célzott, hosszú távú, alacsony fix kamatozású hitel nyújtása hosszú távú bérbeadás esetén. Adókedvezmény a munkaadók számára, akik lakhatási támogatást adnak, vagy a munkavállaló vállalkozói bérlakást bérel.
- A bérlakás piac átfogó újragondolása, szabályozás kialakítása.



ÉPÍTŐIPAR

Az építőipar hatékonyságának növelése, a hazai alapanyaggyártás ösztönzése

- Az építőipari képzés fejlesztése, és az építőipari szakmunka presztízsének emelése.
- A hazai építőipari alapanyaggyártás ösztönzése és fellendítése.
- Az építőipari gépesítettség növelése.

Kereskedelmi ingatlan helyzetkép

 Lakás- és Ingatlanpiaci
Tanácsadó Testület



Vezetői összefoglaló

Kereskedelmiingatlan-piac

A kereskedelmi ingatlanok piacán az elmúlt években élénk bérleti és befektetési aktivitásnak lehettünk tanúi. Az ingatlanok kihasználatlansági rátája minden piaci szegmensben a valaha látott legalacsonyabb szintjére süllyedt 2019-ben és a befektetési érdeklődésekhez képest a megvásárolható, befektetési minőségű ingatlanokból is hiány mutatkozott. Az új fejlesztések szempontjából a budapesti irodapiac emelhető ki leginkább, azonban a lakáspiachoz hasonlóan a kínálati oldal alkalmazkodását itt is akadályozza a munkaerő

szűkös rendelkezésre állása. A munkaerőhiány megmutatkozik az építési költségek növekedésében, a kivitelezési idő növekedésében és az üzemeltetés drágulásában. 2019 harmadik negyedévének végén, a meglevő irodaállomány 25 százalékának megfelelő irodaterület építése volt folyamatban vagy kivitelezéshez közeli előkészítési fázisban. Azonban a meghosszabbodott kivitelezési idők és fő exportországaink lassuló gazdasági növekedése mellett kockázatot jelent, hogy egyes projektek már egy dekonjunktúra időszakában kerülhetnek piacra.



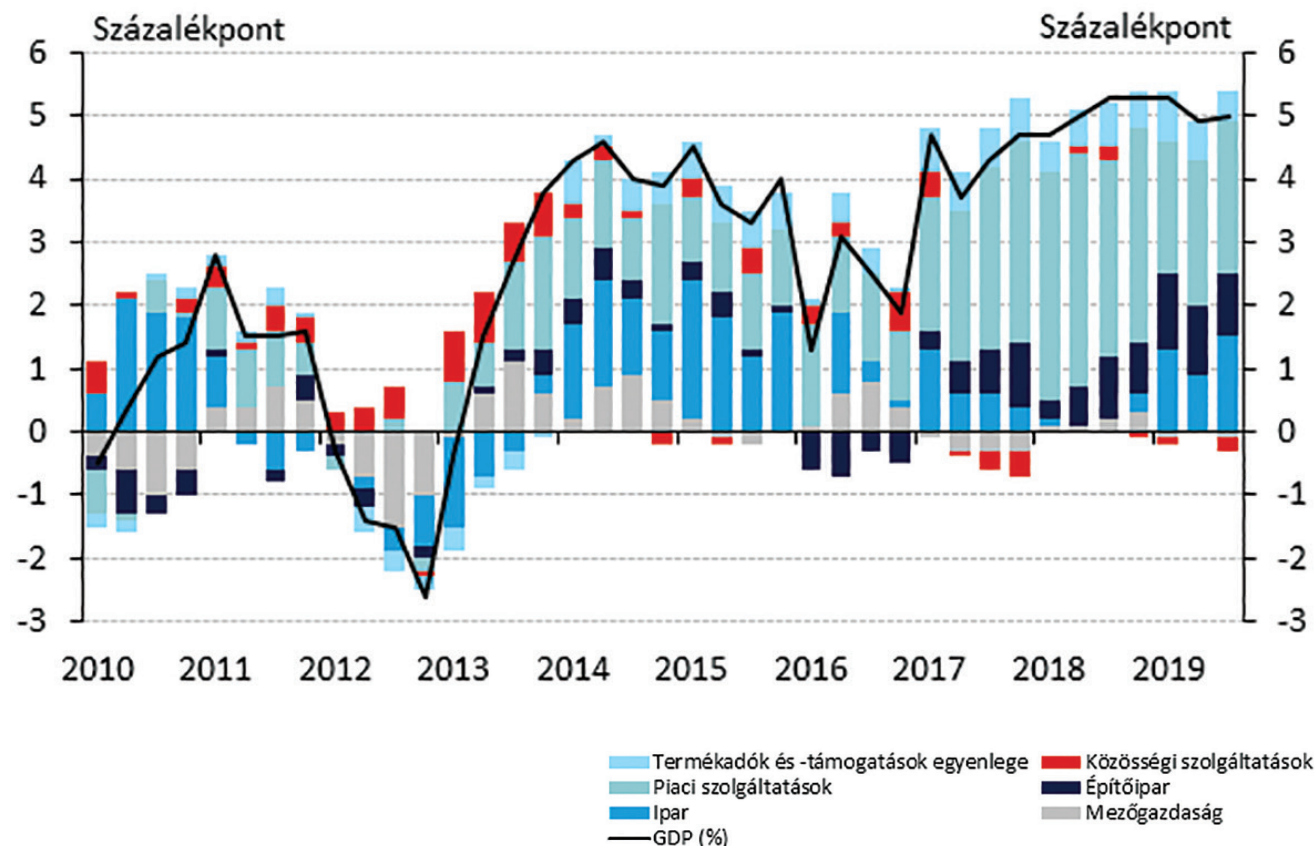
- Az elmúlt években megélénkült a bérleti és befektetési kereslet
- Az élénk kereslet azonban lassú kínálati alkalmazkodással találkozott
- Az épülő és tervezett irodafejlesztések mennyisége jelentős
- Az egyes projektek dekonjunktúra időszakban kerülhetnek piacra

A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából kedvező a makrogazdasági környezet

2019-ben 5 százalékos körüli növekedést ért el a hazai gazdaság. **A növekedést elsősorban a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából is releváns piaci szolgáltatások bővülése támogatta,** emellett az építőipar és az ipar teljesítménye is jelentősen emelte a GDP-t.

A versenyszféra foglalkoztatási folyamatai kedvező keresleti feltételeket jeleznek, amit az ágazatok élénk beruházási aktivitása is támogat. A kedvező keresleti környezetben ugyanakkor **a munkaerő** mellett **a fizikai infrastruktúra** rendelkezésre állása is akadályozza egyes szektorok **teljesítményének növekedését**. A kiskereskedelmi forgalom stabil emelkedése támogatja a kereskedelmiingatlan-piac ezen szegmensére iránti keresletet, a turizmus folytatódó bővülése nyomán pedig a szállodák iránti igény is növekszik.

Ugyanakkor **a kereskedelmiingatlan-piac jellemzője a ciklikusság**, ami az egyes szegmenseket eltérő időzítéssel és eltérő mértékben érinti. A LITT tagok egyöntetű véleménye, hogy **egy lehetséges dekonjunkció a hotelpiacon érezteti hatását elsőként** és a legnagyobb mértékben.



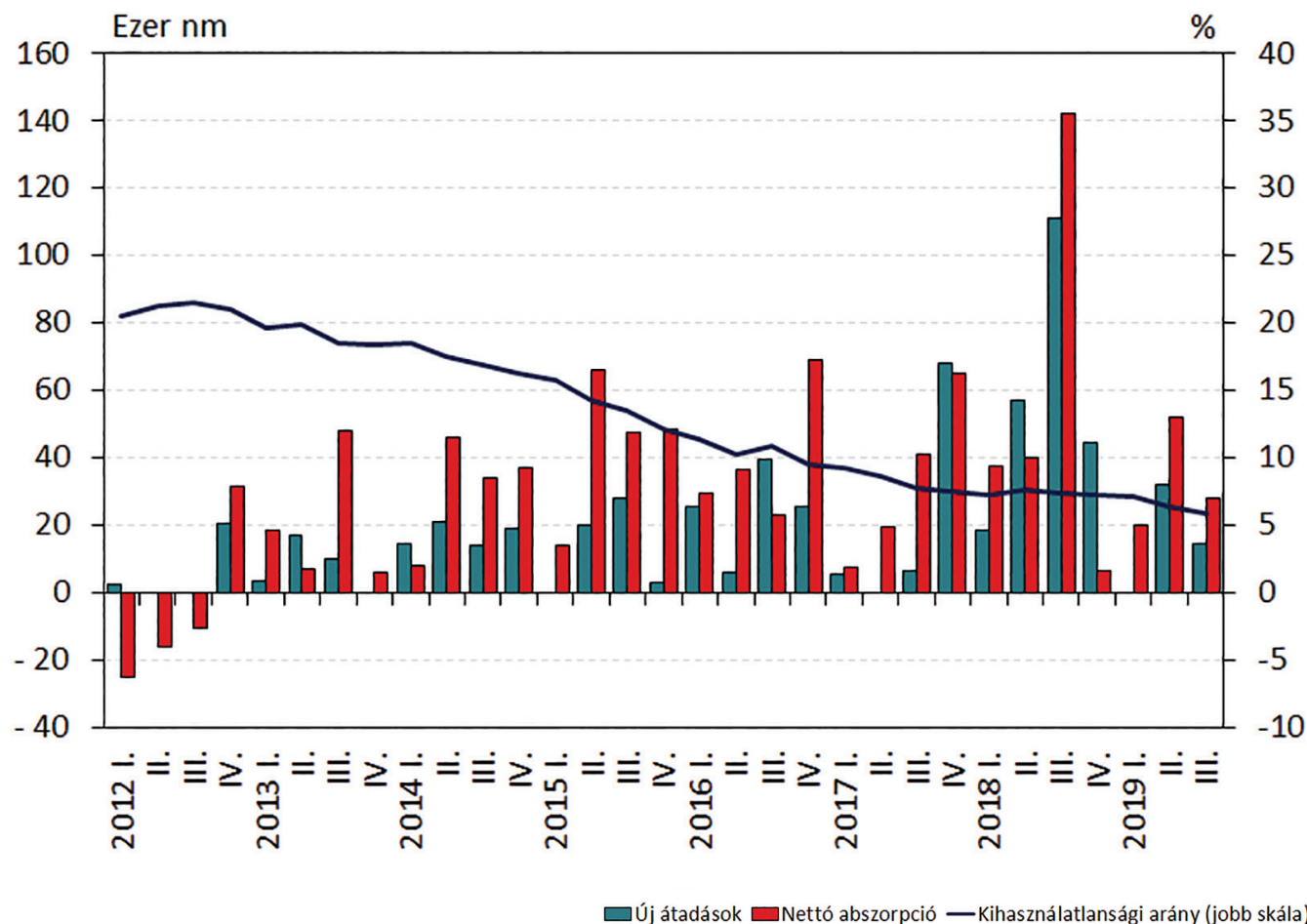
Ábra: A főbb nemzetgazdasági ágazatok hozzájárulása a GDP növekedéshez
/ Forrás: KSH

Az erős kereslet és a késve alkalmazkodó kínálat hatására rekord alacsony szinten az irodapiac kihasználatlansági rátája

2019 szeptember végére a budapesti modern irodák **átlagos kihasználatlansági rátája újabb történelmi minimum szintet beállítva 5,9 százalékra süllyedt.**

A kihasználatlansági ráta csökkenése egyrészt annak volt köszönhető, hogy továbbra is jelen volt az elmúlt években látott **erős bérleti kereslet**, másrészt pedig **alacsony** volt az **új átadások volumene** a januártól szeptemberig terjedő időszakban.

Az első három negyedév bérleti adatai idénre is magas (500 ezer nm feletti) éves keresleti szintet vetítenek előre. **A kereslet jelenlegi magas szintje** a budapesti irodák átlagos kínálati **bérleti díjának növekedésében** is tükröződik, ami éves alapon 7,3 százalékos emelkedést mutatott szeptember végén.



Ábra: A budapesti irodapiac új átadásai, üresedési rátája és a bérleti piac nettó felszívása

/ Forrás: Budapest Research Forum, CBRE, Cushman & Wakefield

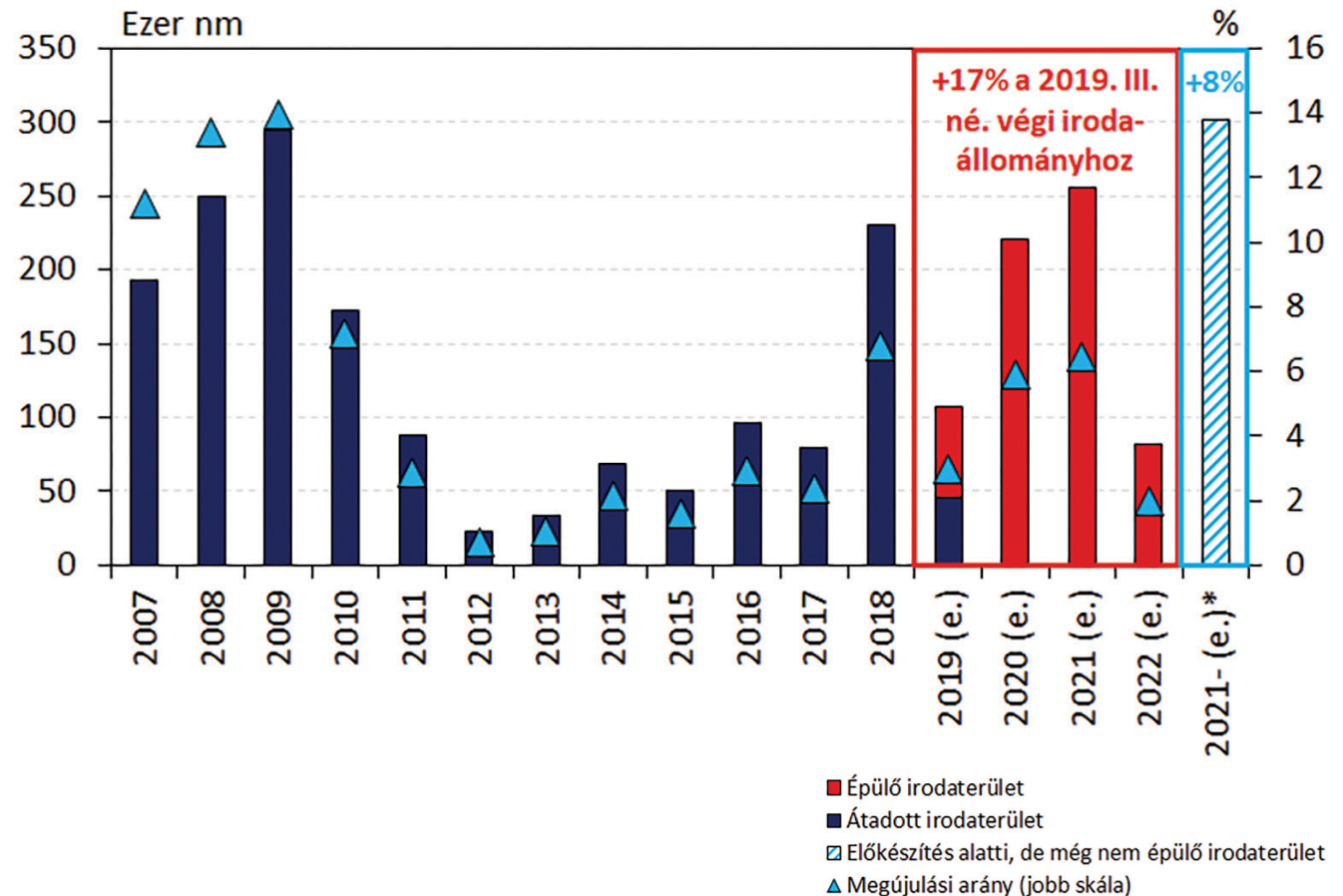
Előretekintve jelentős mennyiségű irodaátadás várható, kockázat a dekonjunktúra megjelenése

Az épülő irodafejlesztések hatására **az elkövetkező két évben** a 2019. szeptember végi irodaállomány **arányában 17 százalékos bővülés várható.**

Az előkészítés alatt álló, de még nem épülő irodafejlesztéseket is figyelembe véve, **az elkövetkező 3–4 évben 25 százalékos állománybővüléssel** lehet számolni. Ennek hatására **az irodapiac kihasználatlansági rátája növekedhet** is, de a keresleti aktivitás jelenlegi szintje alapján, még a növekedést követően is egy egészséges szint prognosztizálható.

Kockázatot jelenthet ugyanakkor, hogy **a már csőben lévő fejlesztések** potenciális gazdasági lassulás és **így visszaeső kereslet mellett kerülhetnek piacra.** A **korábbi ciklusban** elmondható volt, hogy az **fejlesztési/építési ciklus 1–1,5 évvel „túlfutott” a gazdasági konjunktúrán,** ez **jelenleg** a hosszabb kivitelezési időszakok miatt **hosszabb is lehet.** Ugyanakkor a folyamatban lévő projektek leállítása így is a legkedvezőtlenebb kimenetet jelentené. A kivitelezésekben csúszások figyelhetők meg, a 2019-re tervezett átadású irodaterületek 30 százaléknál mutatkozik csúszás az egy évvel korábbi tervekhez képest.

Az irodafejlesztéseket erős területi koncentráció jellemzi. **A vidéki városokban nincs elegendő gazdasági aktivitás likvid irodapiac kialakulásához.**



Ábra: **Fejlesztési aktivitás a budapesti irodapiacra**

Megjegyzés: * Az előkészítés alatt álló, de még nem épülő irodák egy része, ami legkorábban 2021-re készülhet el, a kivitelezés tényleges elindításának időpontjától függően. 2019 III. negyedév végi adatok

/ Forrás: Budapest Research Forum, Cushman & Wakefield

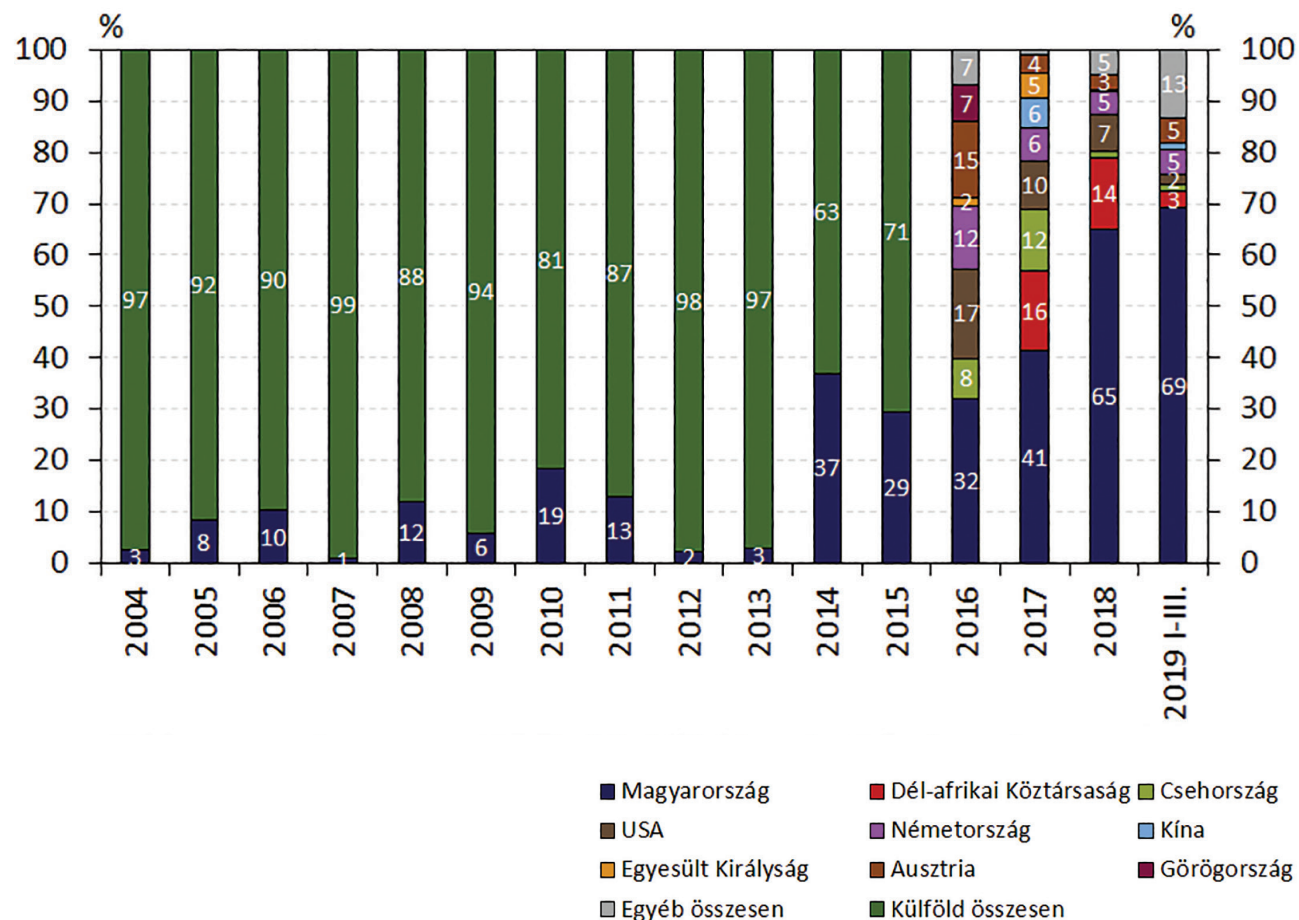
A befektetési piacon az elmúlt években teret nyertek a hazai befektetők, az ingatlanalapok további szerepe kérdéses

2019 első három negyedévében a hazai kereskedelmi ingatlanok piacának **befektetési forgalma mintegy 1,5 milliárd euro volt**, ami az előző év azonos időszakához képest 13 százalékkal magasabb volumen. Az időszak befektetési forgalmán belül az **irodaház-tranzakciók voltak túlsúlyban** (53 százalék). A szeptember végéig tartó **időszak befektetéseinek több mint kétharmada** (69 százaléka) **magyar szereplőkhöz kötődött**, ami folyamatos térnyerést mutat.

A kereskedelmi ingatlanok befektetési piacát a **jó minőségű, megvásárolható befektetési termékek hiánya** jellemzi. A hazai nyilvános ingatlanalapok ingatlanbefektetéseinek állománya – enyhén csökkenő nettó eszközérték mellett – az első három negyedévben összességében 16 százalékkal nőtt.

Az **ingatlanalapok felé irányuló befektetési kedvet** azonban egyrészt a 2019. május 15-től hatályba lépő, az új sorozatok esetén a **T+180 napos visszaváltást** előíró MNB ajánlás, másrészt pedig a május végén bejelentett **MÁP+ kibocsátásával** kapcsolatos információk **foghatták vissza**.

Hazánkhoz hasonlóan a többi közép-kelet-európai ország kereskedelmiingatlan-piacát is élénk fejlesztési aktivitás, erős bérleti kereslet és többségében csökkenő kihasználtságok jellemzik. A prime irodapiaci hozamok tekintetében. **Prágához és Varsóhoz képest Budapest 50–100 bázispont prémiumot kínált** 2019. szeptember végén.



Ábra: A magyar kereskedelmiingatlan-piac befektetési volumenének megoszlása a befektetők származási országa szerint

/ Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB

Kereskedelmiingatlan javaslatok



KERESKEDELMINGATLAN-SZEKTOR

Új lehetőségek keresése az üzemeltetésben és
az adminisztratív akadályok enyhítése

- Automatizálás lehetőségek feltérképezése az üzemeltetésben,
- Épület-üzemeltetési képzés indítása,
- A „plázastop” törvény felülvizsgálata,
- Az értébecslői fejkvóta felülvizsgálata.

A LITT javaslatcsomagja

 Lakás- és Ingatlanpiaci
Tanácsadó Testület





LAKÁSPIACI KÍNÁLAT

Az újlakás kínálat növelése hosszú távon

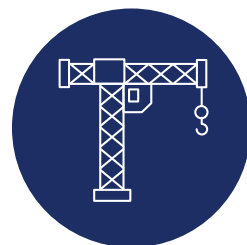
Tudatos és célzott gazdaságpolitikával elérhető hosszú távon az újlakás kibocsátás egészséges szintje, valamint az üzletiingatlan-kínálat megfelelő alkalmazkodása.



LAKHATÁS

A vállalkozói bérlakásprogram kialakítása

A hazai vállalkozói bérlakásszektor fejlesztésével a lakhatási lehetőségek bővítése mellett a lakáskínálat is növelhető lenne.



ÉPÍTŐIPAR

Az építőipar hatékonyságának növelése, a hazai alapanyaggyártás ösztönzése

Az építőipari kapacitások fejlesztésével és a termelékenység javításával elérhető az újlakás-építések magasabb szintje.



KERESKEDELMINGATLAN–SZEKTOR

Új lehetőségek keresése az üzemeltetésben és az adminisztratív akadályok enyhítése

Új technológiák alkalmazási lehetőségeinek feltérképezésével, a „plázastop” törvény felülvizsgálatával és az értébecslői fejkvóta bővítésével javítható a szektor hatékonysága.

Az újlakás kínálat növelése hosszú távon

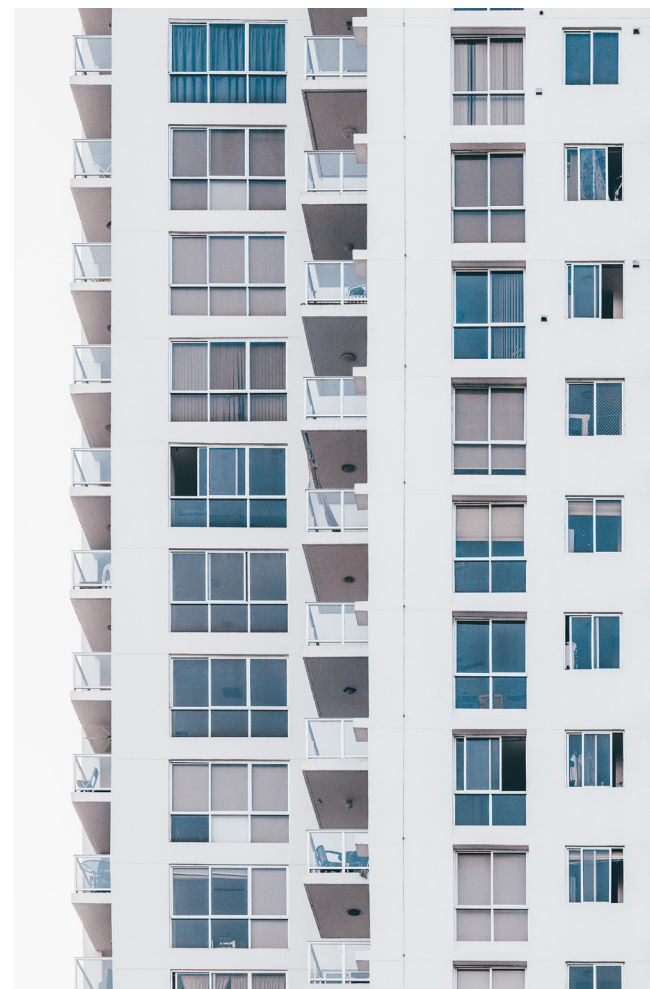
**Tudatos és célzott
gazdaságpolitikával elérhető
hosszú távon az újlakás
kibocsátás egészséges szintje,
valamint az üzletiingatlan-
kínálat megfelelő
alkalmazkodása.**

A hazai lakásállomány megújulása jelenleg alacsony, a lakásépítések és felújítások volumene nem kielégítő. **Szabályozói szinten szükség lenne egy, a gazdasági növekedést támogató, fenntartható újlakásépítési szint meghatározására,** és második lépésben ezen kibocsátáshoz lenne érdemes igazítani a szabályozást. Utóbbi terén az **állami kapacitásigények nagy mértéke** továbbra is **akadályozó tényező a lakásépítések szempontjából,** de jelentős hatása lehet állami és önkormányzati telkek nagyobb volumenű hasznosításának és **barnamezős területek** bevonásának.

Egy **állami szinten megvalósuló beruházási koordináció** nemcsak a lakásépítések magasabb volumenét, de az üzletiingatlan-fejlesztések kivitelezési idejét is csökkentené.

**Az újlakás kínálat növeléséhez
szükséges pontok:**

- Célzott lakásépítési volumenek kommunikálása és a célértékek elérésének támogatása.
- Otthonteremtési kerekasztal létrehozása: kormányzati koordináció az illetékes tárcák között a családok és fiatalok lakhatásának hatékonyabb elősegítése érdekében.
- Kontraciklikus, illetve a magánszektor kapacitásigényére figyelemmel levő állami beruházási politika kialakítása.
- Szegmentált koordináció bevezetése az állami beruházási tevékenységek kapcsán.
- Kihasztnalatlan állami és önkormányzati telkek, valamint barnamezős területek fejlesztésre alkalmassá tétele és széleskörű hozzáféréseinek biztosítása a fejlesztők számára.
- Magasabb építési sűrűség engedélyezése bizonyos városi alközpontokban.
- Spekulatív célú telektartás ellenőrzése.



Vállalkozói bérlakásprogram kialakítása

A hazai vállalkozói bérlakásszektor fejlesztésével a lakhatási lehetőségek bővítése mellett a lakáskínálat is növelhető lenne.

A hazai lakáspiacon gyakorlatilag **hiányzik a vállalkozói bérlakásszektor**. Hosszú távon a vállalkozói bérlakásszektor, és ehhez kapcsolódóan a szociális, vagy demográfiai célokat elősegítő bérlakások fejlesztésének kérdésköre nem kerülhető meg, mivel a lakáskínálat egészséges bővítéséhez elengedhetetlen a lakhatási lehetőségek szélesítése a bérlés irányába.

A szektor fejlődésének Magyarországon vannak szabályozásból fakadó akadályozó tényezői. Az első ilyen tényező az **áfa-szabályozás**, ami alapján a vállalkozói ingatlanbérbeadás áfa terhe 27 százalék, ami miatt **a vállalkozói bérbeadás nem tudja felvenni a versenyt a magánszemélyek bérbeadásával**. A szektor fejlődése előtti másik hátráltató tényező a bérleti jogviszony meglevő szabályozása, melynek kapcsán a **hosszú távú bérbeadást támogató szabályozás** kialakítására lenne szükség, nemzetközi példák segítségével.

A bérlakásszektor kialakulását és a lakhatást támogató javaslatok:

- Hosszútávú vállalkozói lakásbérbeadás esetén kedvezményes áfakulcs biztosítása.
- A bérlakáspiac átfogó újragondolása, szabályozás kialakítása.
- Célzott, hosszú távú, alacsony fix kamatozású hitel nyújtása hosszú távú bérbeadás esetén, illetve adókedvezmény az átlag jövedelem alatti bérlőknek való bérbeadás esetén.
- Adókedvezmény a munkaadók számára, akik lakhatási támogatást adnak, vagy a munkavállaló vállalkozói bérlakást bérel.
- A kaució kiváltása egy "Jó bérlői lista" felállításával, amit egy állami garanciavállalási rendszer biztosítana.



Az építőipar hatékonyságának a növelése, és a hazai alapanyaggyártás ösztönzése

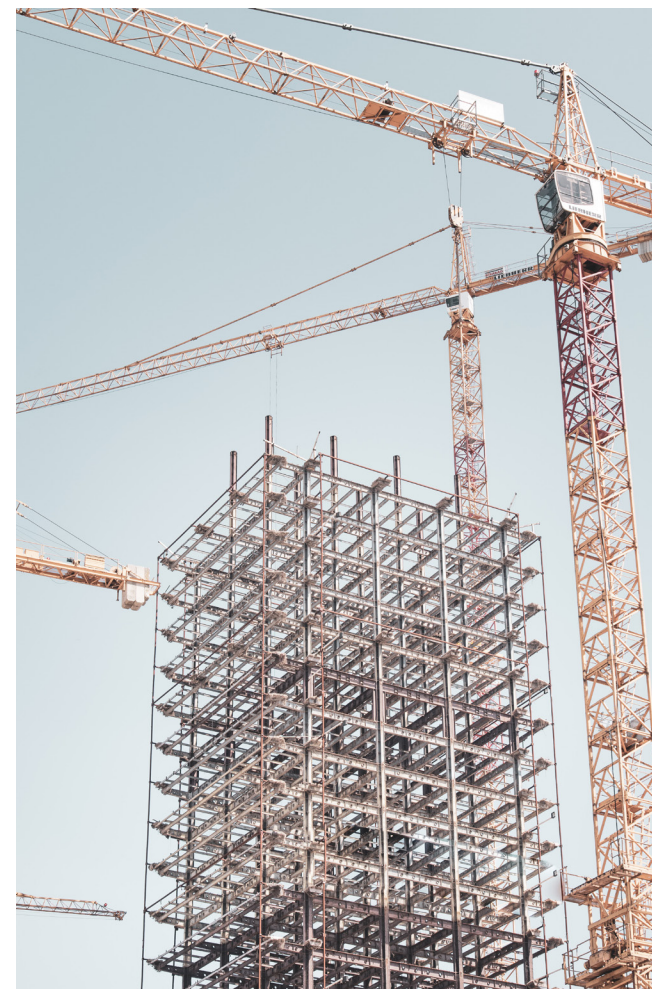
A hazai építőipari kapacitások fejlesztésével és a termelékenység javításával elérhető az újlakás-építések magasabb szintje.

Az építőipar jelenleg számos problémával küzd, amelyek közül a **szűkös munkaerőkapacitások**, és a **szakképzettség alacsony** szintjét érdemes kiemelni. Az építőipar teljesítménye kapcsán nem elég csak a kapacitások fejlesztésére fókuszálni, hanem szükség lehet a hatékonyságot növelő lépések célzott bevezetésére is.

A **hazai építőipari alapanyag-gyártás** ösztönzése mindezek mellett elősegíthetné az építkezések gördülékenységét biztosítva ezzel a termelés folytonosságát.

A rendelkezésre álló kivitelezési és üzemeltetési kapacitások fejlesztése az alábbiak mentén képzelhető el:

- Az építőipari képzés fejlesztése, és az építőipari szakmunka presztízsének emelése.
- Épület-üzemeltetési képzés hazai elindítása.
- A külföldi munkaerő szabályozott, kontrollált és átmeneti bevonása.
- Az építőipari gépesítettség növelése.
- A hazai építőipari alapanyaggyártás ösztönzése és fellendítése.
- Építőanyagok piacának kiemelt vizsgálata és a kartell jellegű működés kiszűrése.
- Nagyobb létszámú és hatékonyabb építőipari cégek kialakulásának támogatása célzott járulékcsoökkentéssel.
- A bejelentett nettó bérek emelése révén hazacsábítani a külföldön dolgozó jól képzett magyar építőipari szakembereket.



Új lehetőségek keresése az üzemeltetésben és az adminisztratív akadályok enyhítése

Új technológiák alkalmazási lehetőségeinek feltérképezésével, a „plázastop” törvény felülvizsgálatával és az értébecslői fejkvóta bővítésével javítható a szektor hatékonysága

A közeljövőben az irodapiacra érkező új területek **üzemeltethetősége** nem ütközik megoldhatatlan korlátokba, de a **munkaeróhiány itt is érezteti hatását**, ami drágítja az ingatlanok üzemeltetését középtávon.

Az **épület üzemeltetésben** is vannak lehetőségek **automatizált megoldások** alkalmazására, melyekkel jelentős költségmegtakarítás érhető el egyes feladatkörökben. Jelenleg Magyarországon **nincs épület-üzemeltetési képzés**, így más szakmákból érkeznek ide dolgozók.

Kiskereskedelmi ingatlanok esetén az ún. **„plázastop” mintegy 75 nappal hosszabbítja az engedélyeztetési folyamatot**, ami sok lakófejlesztést is érint az üzlethelyiségek miatt.

Az elmúlt években az ingatlanpiaci fellendüléssel párhuzamosan **jelentősen nőtt az ingatlanalapok száma**. Az **értébecslői fejkvóta** korábban meghatározott szintje **nehezíti**, hogy az **ingatlanalapok jól képzett értébecslőket tudjanak megbízni**.

A kereskedelmiingatlan-szektor hatékonyságát segítő lépések:

- Automatizálás lehetőségek feltérképezése az üzemeltetésben (például: lobby / recepció és egyes takarítási feladatok kapcsán).
- Épület-üzemeltetési képzés indítása.
- A „plázastop” törvény felülvizsgálata.
- Az értébecslői fejkvóta felülvizsgálata.



2020



**Lakás- és Ingatlanpiaci
Tanácsadó Testület**

