

Elérhető lakhatás, hatékonyabb építőipar

Az épülő és élhetőbb Magyarorszáért!



Scheer Sándor

Market Építő Zrt., vezérigazgató
Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület, elnök

Fábián Gergely

Magyar Nemzeti Bank, ügyvezető igazgató
Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület, alelnök

Magyar Nemzeti Bank

Budapest, 2020. január 30.

Összefoglaló üzenetek

Problémák

Alacsony a lakásállomány megújulása

Romlott a lakásvásárlás elérhetősége

A szakképzett munkaerő hiánya korlátozza az építőipart

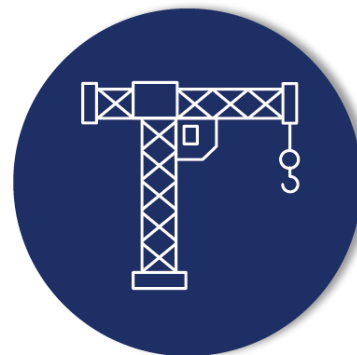
Az elmúlt években felfutó kereskedelmiingatlan-piac új megoldásokat kíván



**LAKÁSPIACI
KÍNÁLAT NÖVELÉSE**



**ELÉRHETŐ LAKHATÁS
MINDENKINEK**



**HATÉKONY
ÉPÍTŐIPAR**



**FEJLŐDŐ KERESKEDELMI-
INGATLAN-SZEKTOR**

Megoldási javaslatok

Az újlakás kínálat növelése hosszú távon

Vállalkozói bérlakásprogram kialakítása

Az építőipar hatékonyságának növelése, a hazai alapanyaggyártás ösztönzése

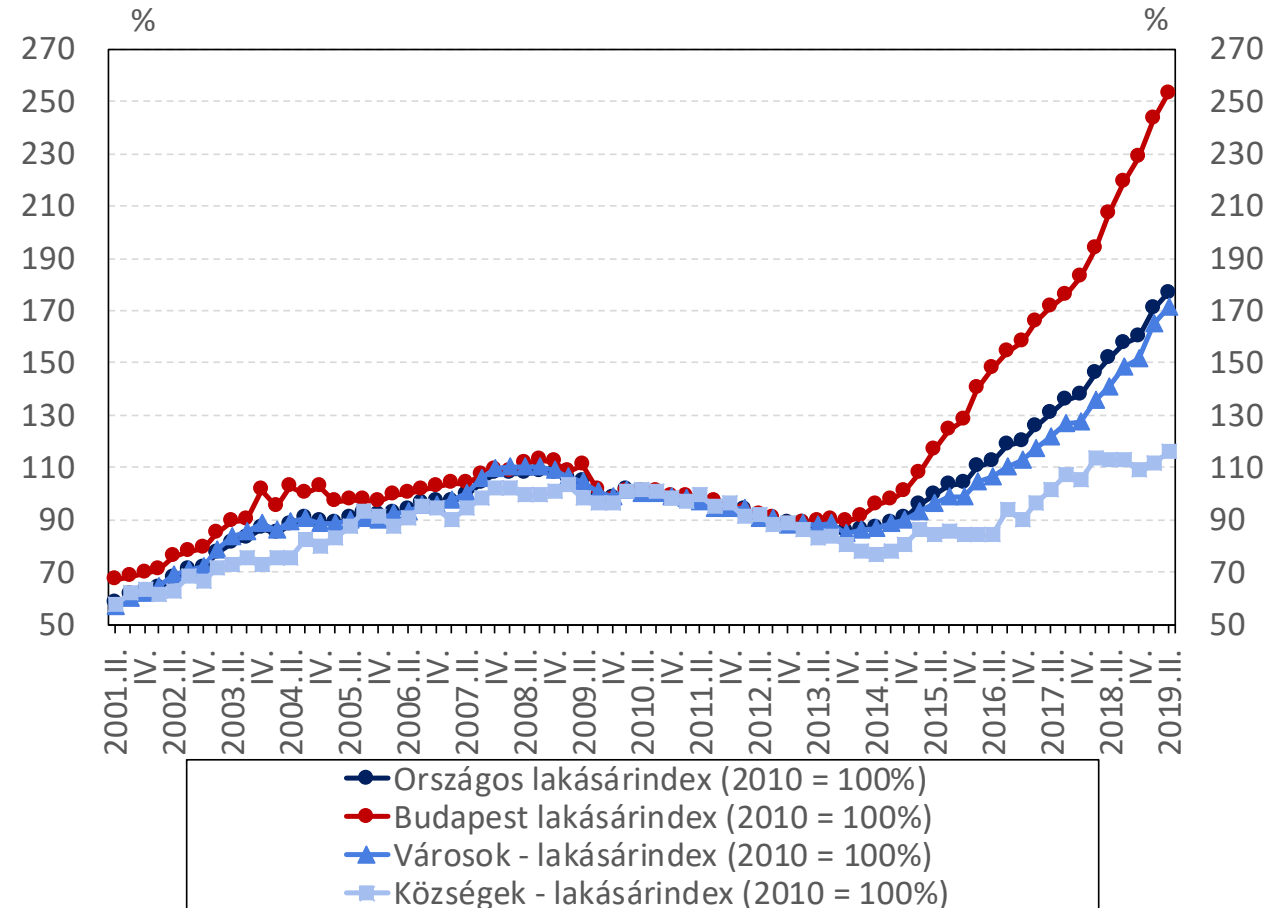
Új lehetőségek keresése az üzemeltetésben és az adminisztratív akadályok enyhítése

An aerial photograph of a city, likely Budapest, showing a large construction site in the foreground. The site is filled with construction materials, including stacks of blue and green pipes, and several large cranes. In the background, a dense residential area with multi-story apartment buildings is visible. The sky is hazy, and the overall scene suggests a major urban development project.

Lakáspiaci helyzetkép

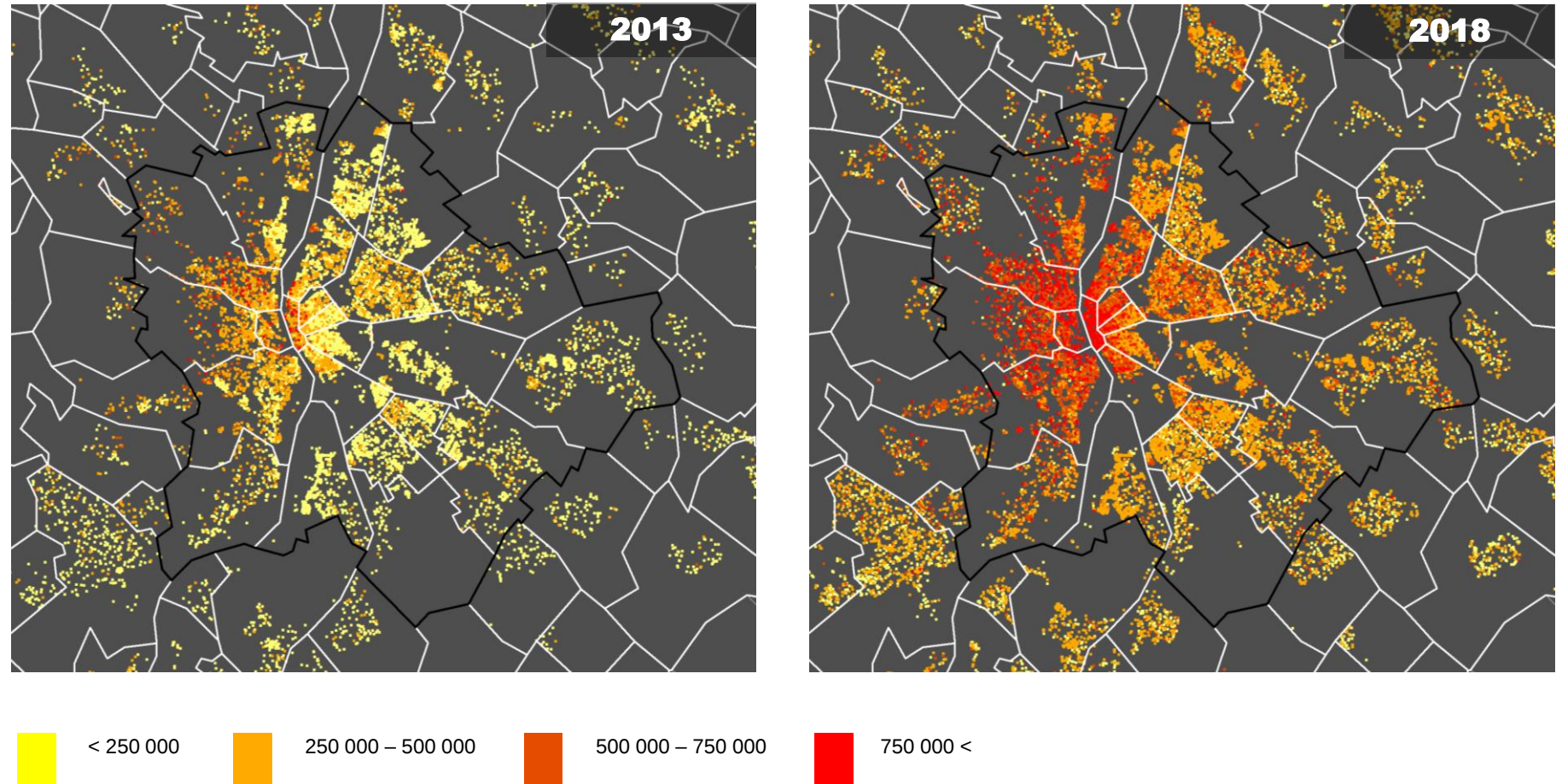
A lakásárak jelentős növekedését támogatta az erős kereslet

- Az alacsony munkanélküliség és az emelkedő reálbérek mellett az otthonteremtési programok is hozzájárultak a lakáspiaci élénküléshez.
- Az árak emelkedésében a befektetési célú keresletnek is jelentős szerepe volt.
- 2019 második felében a befektetői keresletben már érzékelhető csökkenés, ami a megemelkedett árszint mellett a MÁP+ megjelenésének is köszönhető.



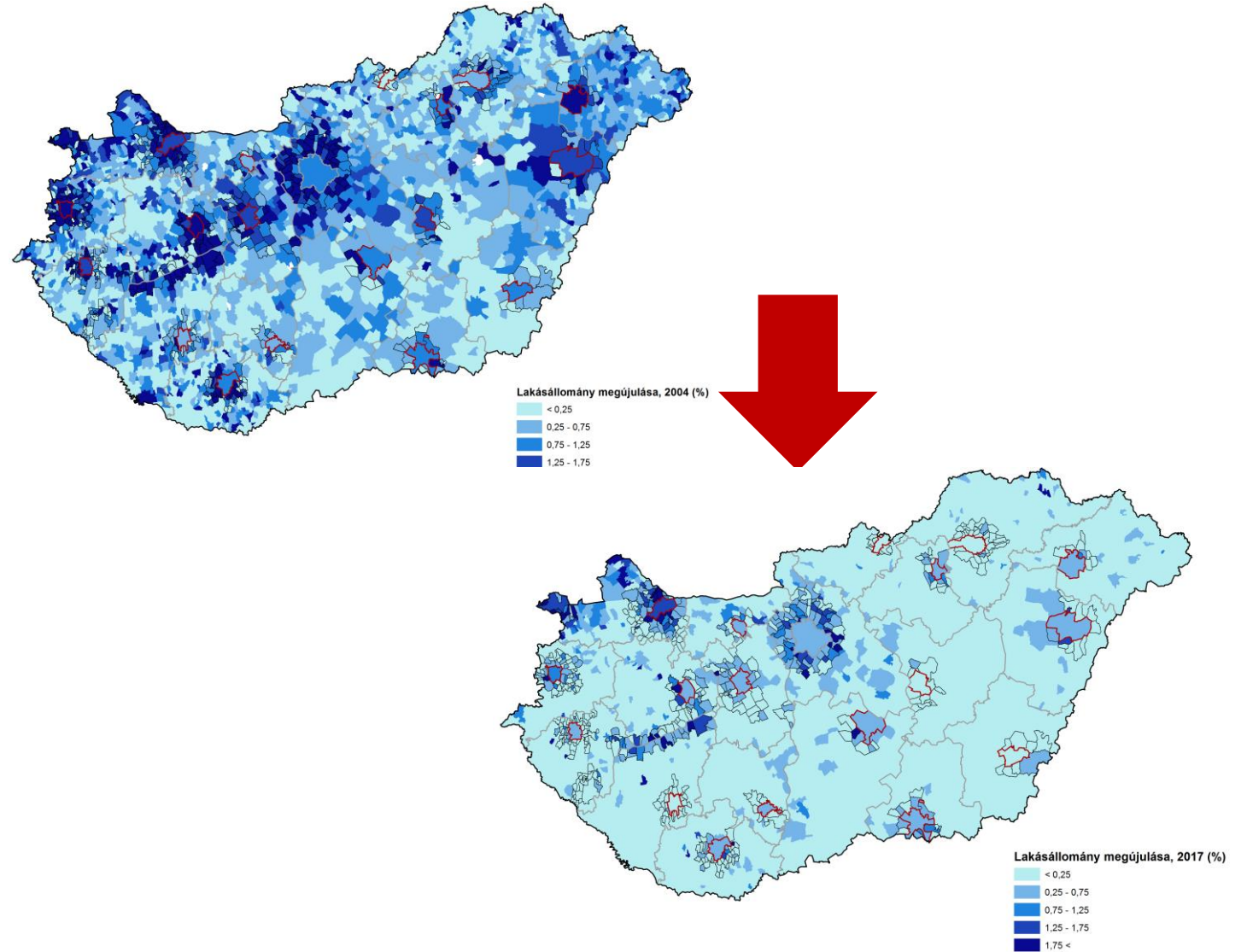
Budapesten a lakásárak jövedelmeket meghaladó emelkedése a külső, olcsóbb kerületek felé terelte a keresletet

- A drágulás következtében a háztartásoknak erőn felül kell költenie lakhatásra.
- Nem megfelelő minőségű vagy nem megfelelő elhelyezkedésű ingatlant képesek vásárolni.
- Az ingázási idők megnövekedése versenyképességi problémákhoz is vezet.



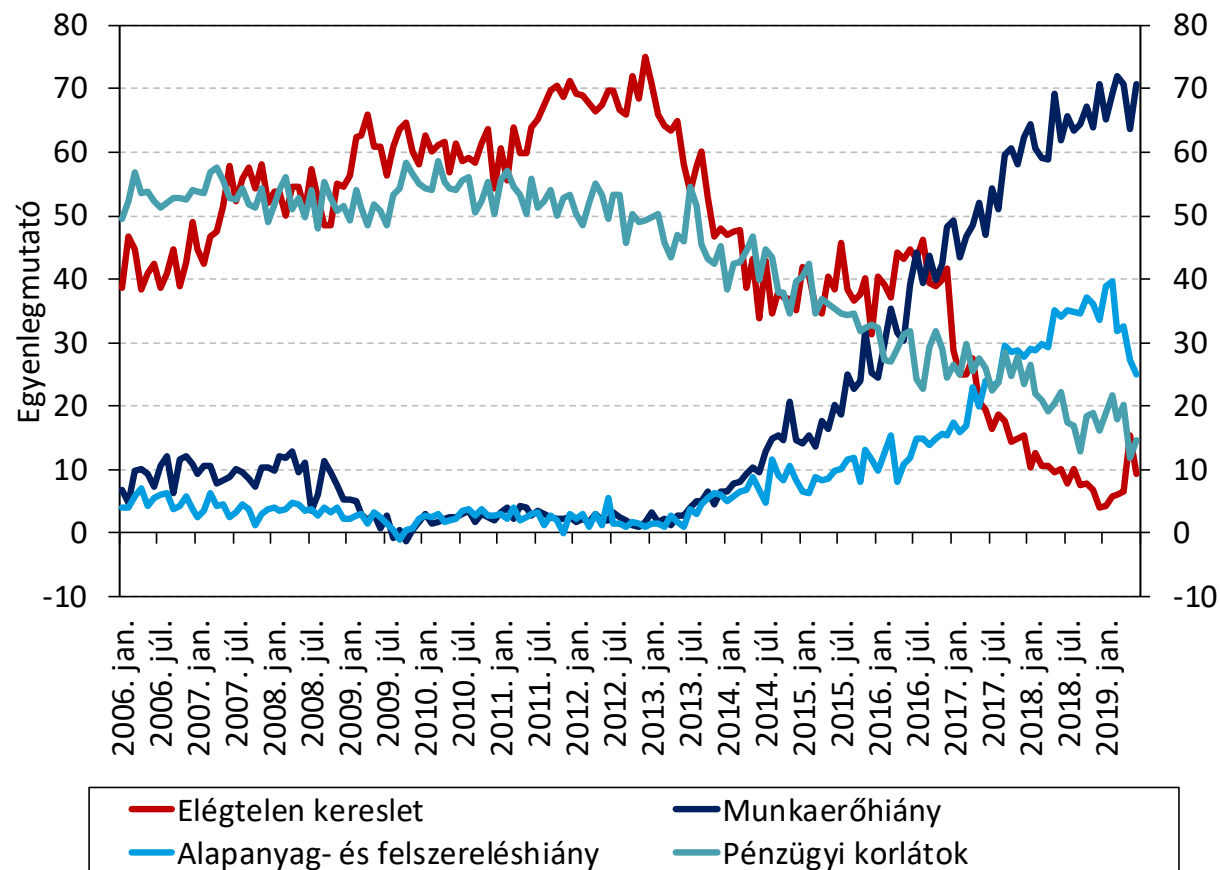
A lakásállomány megújulása alacsony, 2021-től visszaesés várható a kínálatban

- A magyar lakóingatlanok megújulási rátája historikusan és régiós összehasonlításban nagyon alacsonynak számít.
- 2021-től ráadásul az új lakások kínálatának jelentős visszaesése várható.



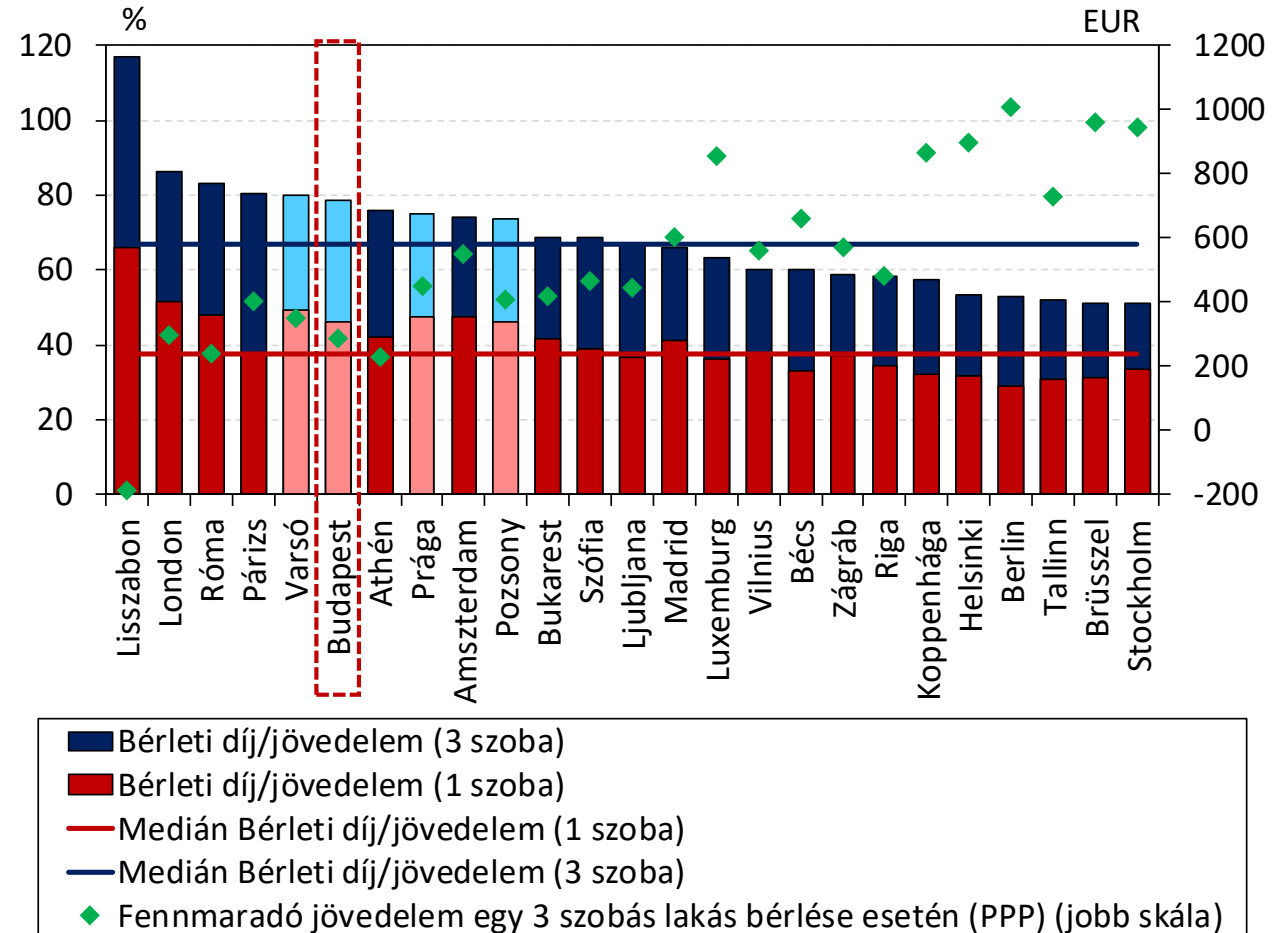
A lakásépítések egészséges felfutását számos tényező hátráltatja

- A lakásépítések egészséges felfutását leginkább a szakképzett munkaerő hiánya korlátozza.
- Az építőipar számára a kereskedelmi ingatlan- és állami beruházások vonzóbbak a lakópark projektekhez képest.
- A kevés és alacsonyabb szakképzettségű munkaerő rendelkezésre állása az építés minőségére is negatívan hat.



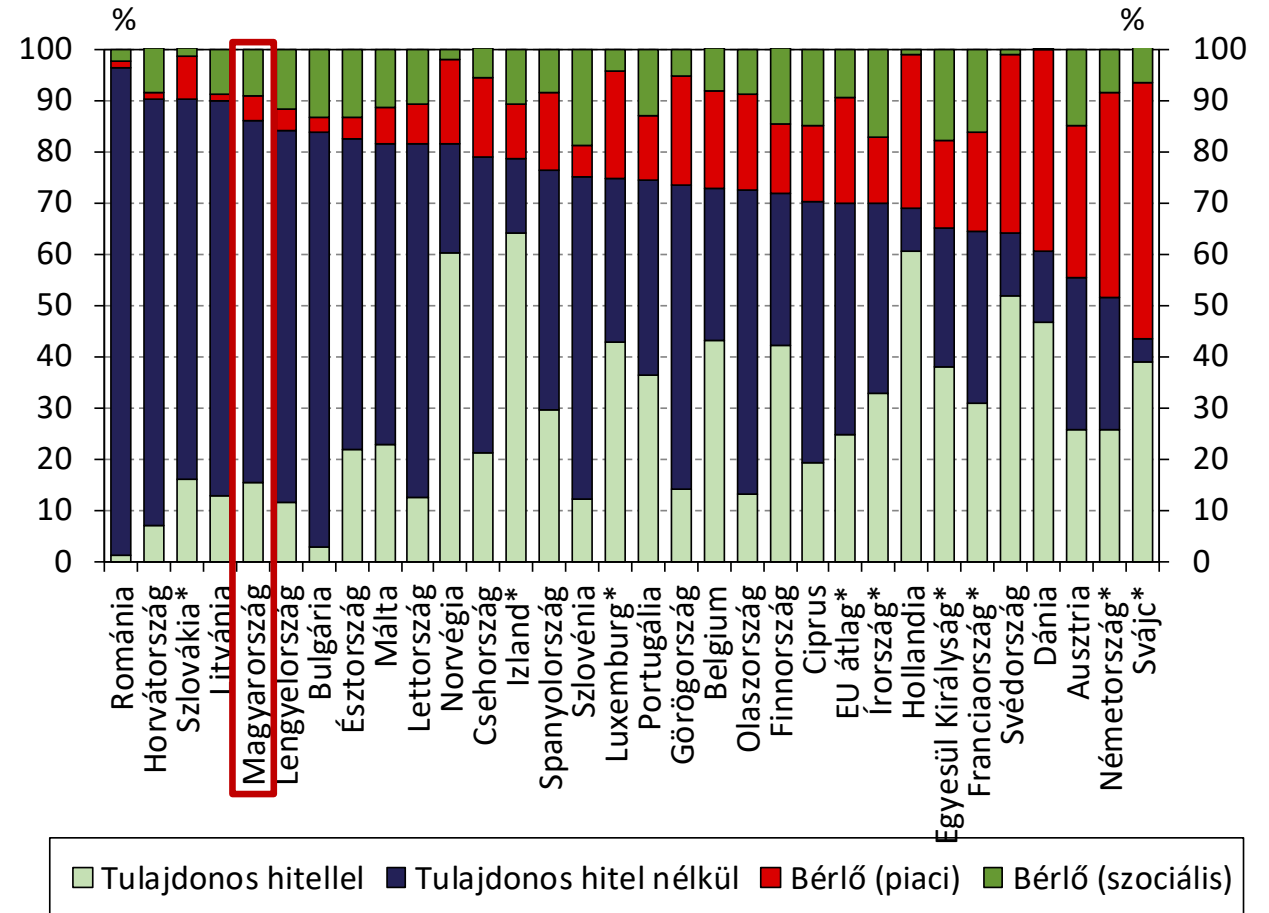
A bérleti díjak jövedelmekhez viszonyított aránya az európai átlag felett van Budapesten

- Budapesten az átlagos jövedelem 46 százalékát teszi ki egy egyszobás lakás bérleti díja, míg az európai átlag 38 százalék.
- Vásárlóerő paritáson mérve Budapesten marad a háztartásoknak az egyik legkevesebb elkölthető jövedelme a tipikus albérleti díj kifizetése után.



A vállalkozói bérlakásszektor hiánya jellemzi a hazai lakáspiacot

- A lakosság 5 százaléka bérel piaci alapon lakást.
- Magyarországon a bérlakáskínálat volumene alacsony és a lakásbérleti piacot a magánbérbeadók uralják, vállalkozói bérbeadók gyakorlatilag nincsenek jelen a hazai piacon.
- Hazánkban a bérlakásszektor intézményi szereplőinek megjelenését szabályozási problémák hátráltatják.



Összefoglaló javaslatok



Lakáspiaci kínálat

Az újlakás kínálat növelése hosszú távon

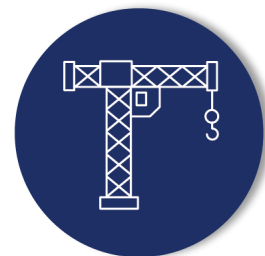
Tudatos és célzott gazdaságpolitikával az újlakás kibocsátás egészséges szintjének meghatározása és biztosítása. Otthonteremtési kerekasztal létrehozása. Kihasztnátlan állami és önkormányzati telkek, valamint barnamezős területek széleskörű hozzáféréseinek biztosítása a fejlesztők számára, a spekulációs telektartás ellenősztönzése.



Lakhatás

Vállalkozói bérlakásszektor fejlesztése

Vállalkozói bérlakásprogram kialakítása: Hosszútávú vállalkozói bérbeadás esetén kedvezményes áfakulcs biztosítása. A bérlakás piac átfogó újragondolása, szabályozás kialakítása. Célzott, hosszú távú, alacsony fix kamatozású hitel nyújtása hosszú távú bérbeadás esetén.



Építőipar

Az építőipar hatékonyságának növelése, a hazai alapanyaggyártás ösztönzése

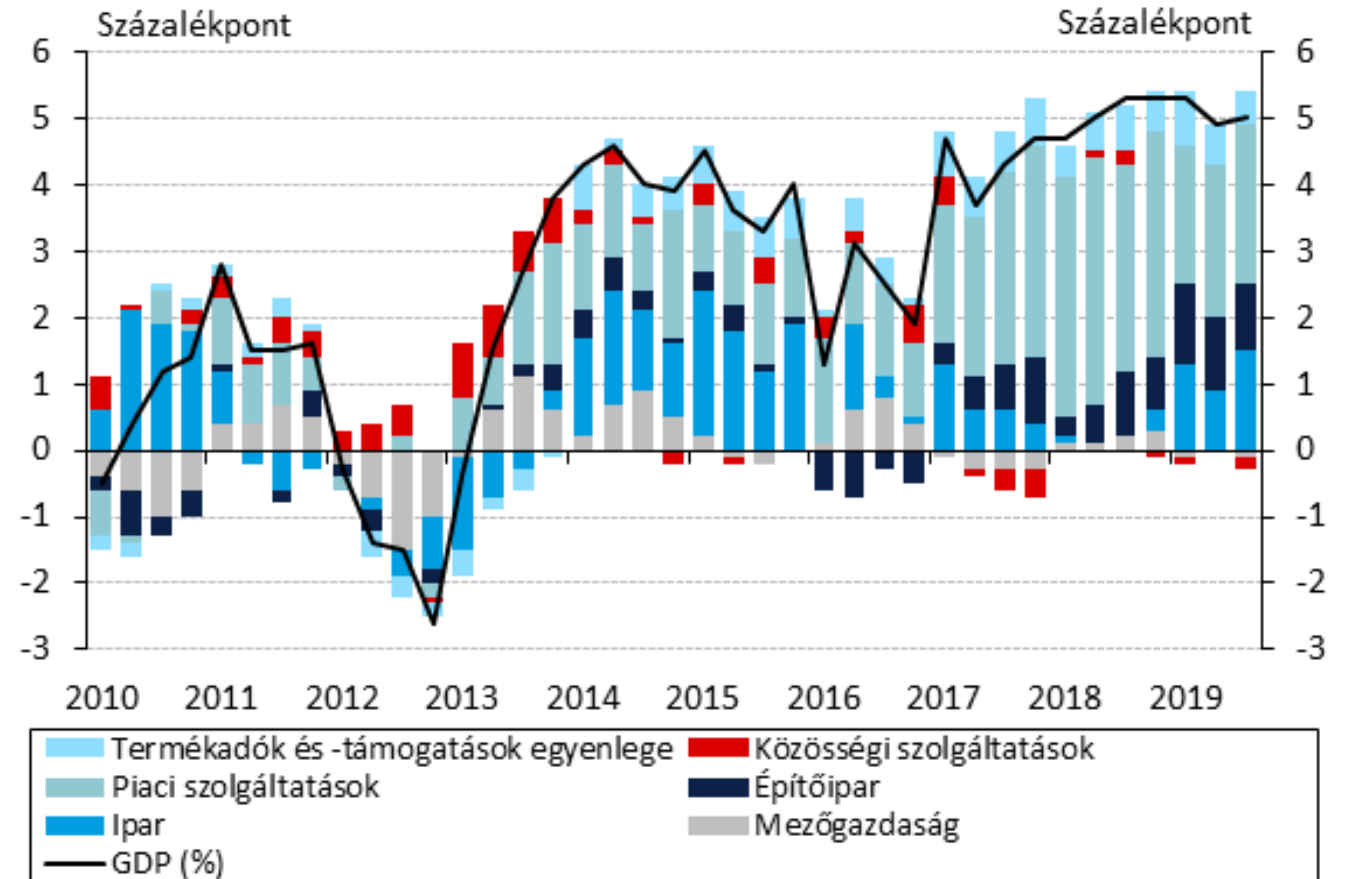
Az építőipari képzés fejlesztése, és az építőipari szakmunka presztízsének emelése. A hazai építőipari alapanyaggyártás ösztönzése és fellendítése. Az építőipari gépesítettség növelése.



Kereskedelmi ingatlan helyzetkép

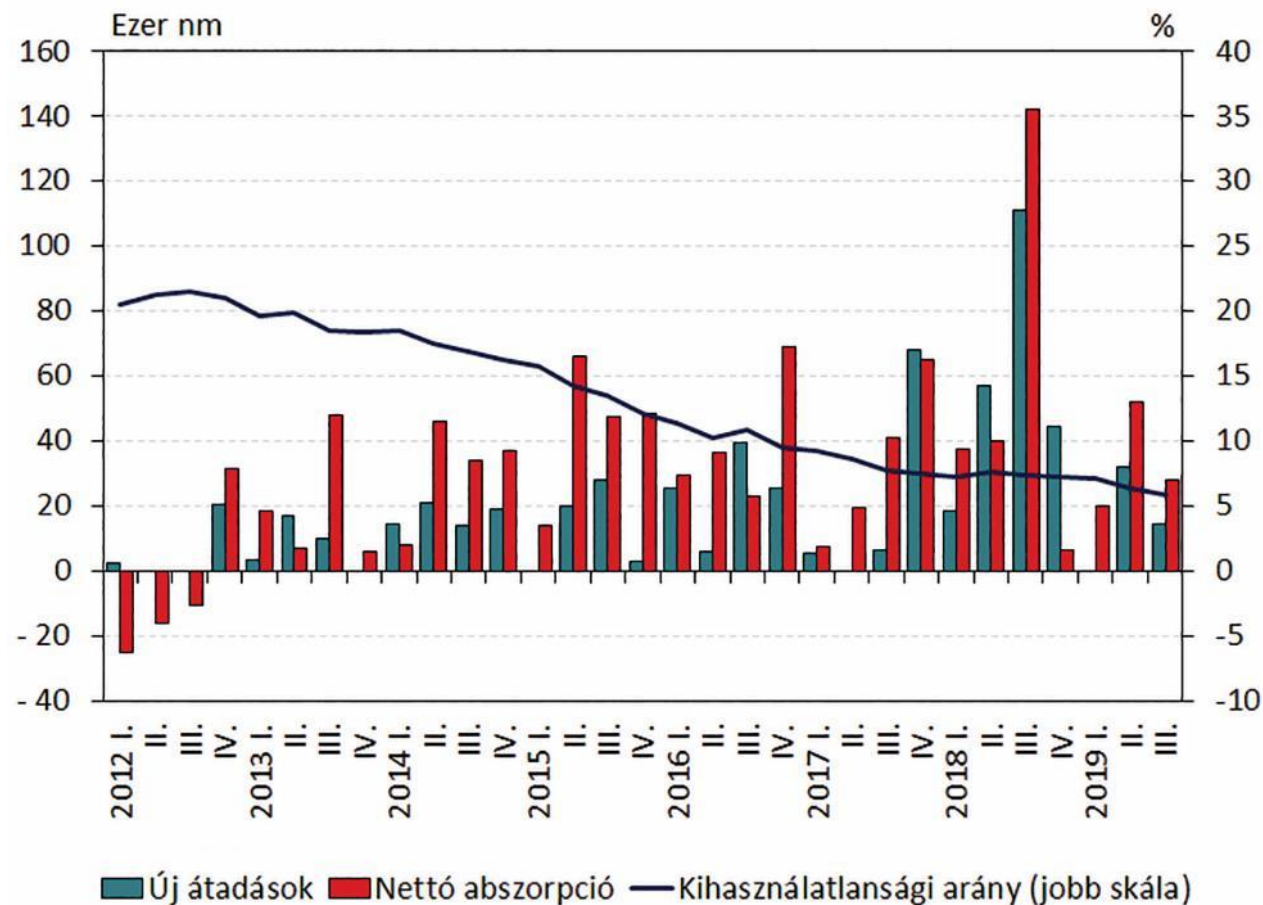
A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából kedvező makrogazdasági környezet

- 2019-ben 5 százalék körüli növekedést ért el a hazai gazdaság.
- A növekedést elsősorban a kereskedelmiingatlan-piac szempontjából is releváns piaci szolgáltatások bővülése támogatta.
- Ugyanakkor a munkaerő mellett a fizikai infrastruktúra rendelkezésre állása is akadályozza egyes szektorok teljesítményének növekedését.
- A kereskedelmiingatlan-piac jellemzője a ciklikusság, ami az egyes szegmenseket eltérő időzítéssel és eltérő mértékben érinti.
- Egy lehetséges dekonjunktúra a hotelpiacon érezteti hatását elsőként és a legnagyobb mértékben.



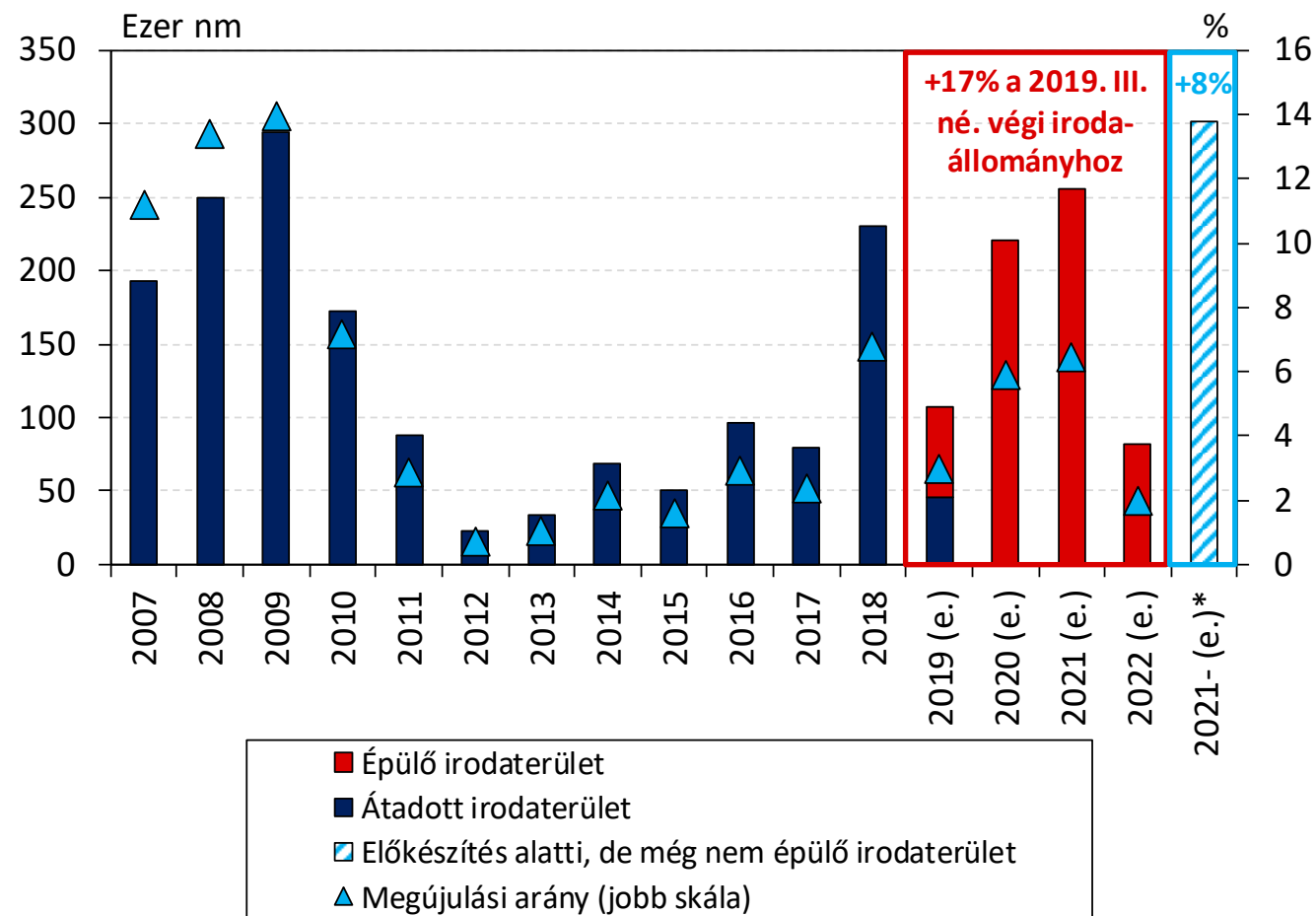
Az erős kereslet és a késve alkalmazkodó kínálat hatására rekord alacsony szinten az irodapiac kihasználatlansági rátája

- A budapesti modern irodák átlagos kihasználtsági rátája történelmi mélypontra süllyedt (5,9%).
- Erős bérleti kereslet jellemzi a piacot.
- A kereslet jelenlegi magas szintje a bérleti díjak növekedésében is tetten érhető.



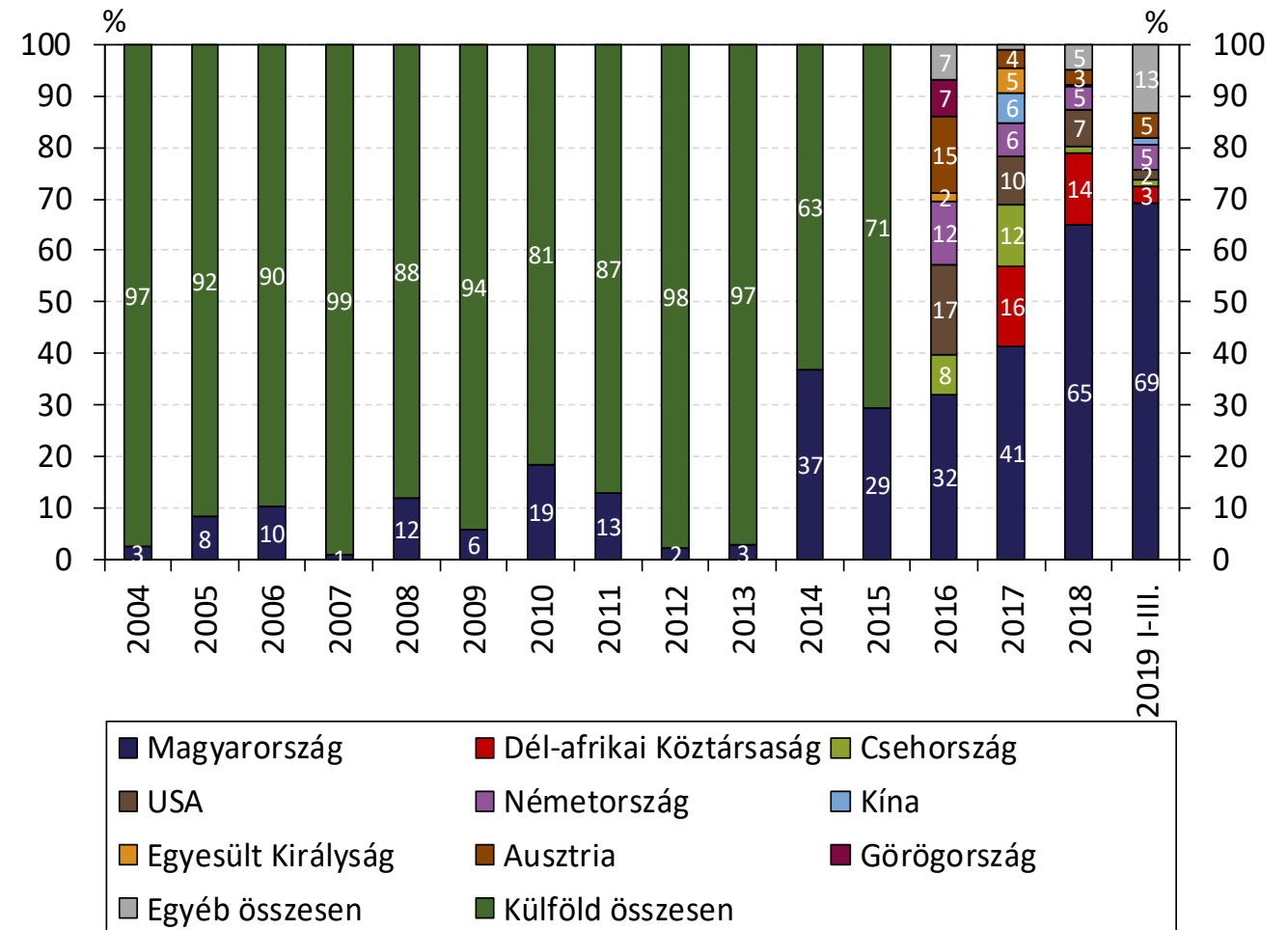
Előretekintve jelentős mennyiségű irodaátadás várható, kockázat a dekonjunktúra megjelenése

- A következő két évben 17 százalékos, 3-4 éves időtávon pedig 25 százalékos bővülés várható a 2019. szeptember végi irodaállományhoz viszonyítva.
- Az irodapiac kihasználatlansági rátája növekedhet, de a kereslet jelenlegi szintje alapján, a növekedést követően is egy egészséges szint prognosztizálható.
- Kockázat: egyes folyamatban lévő fejlesztések potenciális gazdasági lassulás és így visszaeső kereslet mellett kerülhetnek piacra.
- A korábbi ciklusban, az új fejlesztések lezárása 1-1,5 évvel futott túl a gazdasági konjunktúrán, ez jelenleg a hosszabb kivitelezési időszakok miatt hosszabb is lehet.
- A vidéki városokban nincs elegendő gazdasági aktivitás likvid irodapiac kialakulásához.



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

- 2019 első három negyedévének befektetési forgalma 1,5 milliárd euro, ami éves alapon 13 százalékos emelkedést jelent.
- Irodaház-tranzakciók túlsúlyban (53%).
- A befektetések 2/3-a magyar befektetőkhez kötődik.
- Hiány a jó minőségű, megvásárolható befektetési termék.
- Csökken az ingatlanalapok felé irányuló befektetési kedv (T+180 napos visszaváltás, MÁP+).
- Régiós összehasonlításban (Prágához, Varsóhoz viszonyítva) Budapest 50–100 bázispont prémiumot kínál.



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

Forrás: CBRE, Cushman & Wakefield, MNB

Összefoglaló javaslatok



Kereskedelmiingatlan-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 értékbecslői fejkvóta felülvizsgálata. ✓

Javaslatok

PILLÉREK



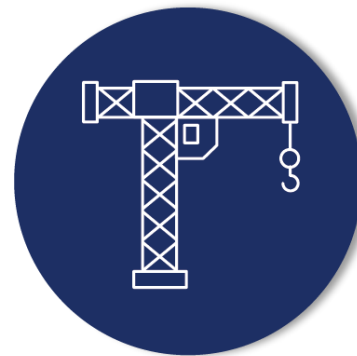
LAKÁSPIACI KÍNÁLAT

Az újlakás kínálat növelése
hosszú távon



LAKHATÁS

Vállalkozói
bérlakásprogram
kialakítása



ÉPÍTŐIPAR

Az építőipar
hatékonyságának
növelése, a hazai
alapanyaggyártás
ösztönzése



KERESKEDELMI- INGATLAN-SZEKTOR

Új lehetőségek keresése az
üzemeltetésben és az
adminisztratív akadályok
enyhítése

LAKÁSPIACI KÍNÁLAT

Az újlakás kínálat növelése hosszú távon

- ▶ 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.
- ▶ Kihasztnátlan állami és önkormányzati telkek, valamint barnamezős területek fejlesztésre alkalmassá tétele és széleskörű hozzáférésének biztosítása a fejlesztők számára.
- ▶ Magasabb építési sűrűség engedélyezése bizonyos városi alközpontokban.
- ▶ Spekulatív célú telektartás ellenősztnzése.



LAKHATÁS

Vállalkozói bérlakásprogram kialakítása

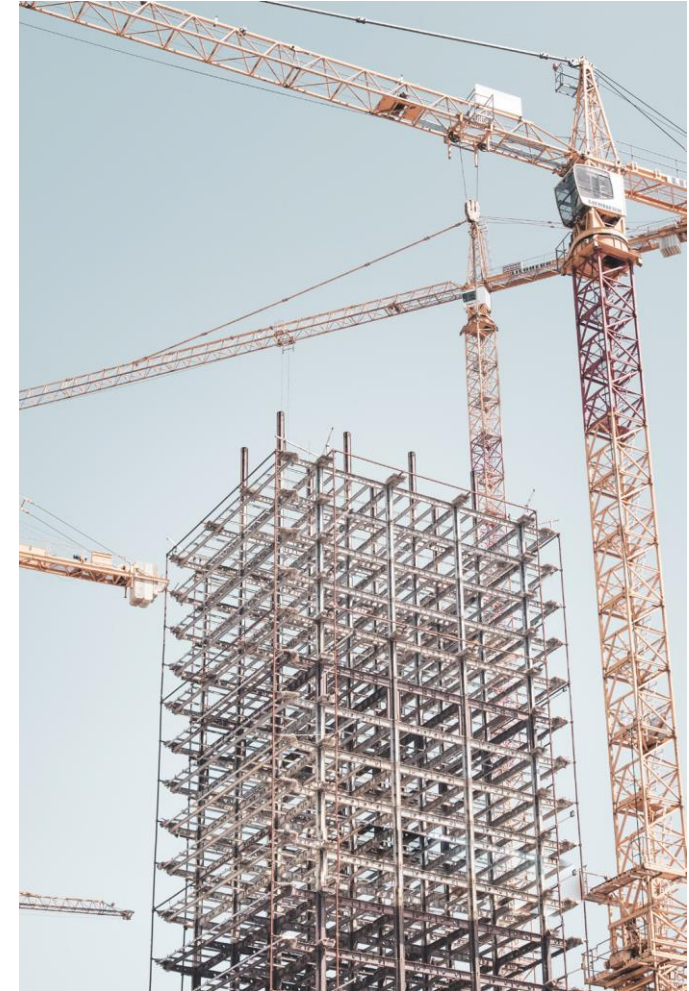
- ▶ Hosszútávú vállalkozói lakásbérbeadás esetén kedvezményes áfakulcs biztosítása.
- ▶ A bérlakás piac átfogó újragondolása, szabályozás kialakítása.
- ▶ Célzott, hosszú távú, alacsony fix kamatozású hitel nyújtása hosszú távú bérbeadás esetén, illetve adókedvezmény az átlag jövedelem alatti bérlőknek 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.



ÉPÍTŐIPAR

Az építőipar hatékonyságának növelése, a hazai alapanyaggyártás ösztönzése

- ▶ 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.



KERESKEDELMI-INGATLAN SZÉKTOR

Új lehetőségek keresése az üzemeltetésben és az adminisztratív akadályok enyhítése

- ▶ Automatizálás lehetőségek feltérképezése az üzemeltetésben (például: lobby / recepciós és egyes takarítási feladatok kapcsán).
 - ▶ Épület-üzemeltetési képzés indítása.
 - ▶ A „plázastop” törvény felülvizsgálata.
 - ▶ Az értébecslői fejkvóta felülvizsgálata.
- ✓ Az értébecslői fejkvóta emelése 2020. január 1-jei hatállyal megtörtént: az eddigi legfeljebb 5 helyett egy értébecslő maximum 15 ingatlanalap vagy ingatlantársaság megbízásából végezhet értébecslési tevékenységet. [A kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014 (III. 14.) Kormányrendelet, 44. § (5)-(6)]





Lakás- és Ingatlanpiaci
Tanácsadó Testület

Köszönjük a figyelmet!

Budapest, 2020. január 30.