Népszava

Gazdaság

Csúcsot dönthet az ágazat, de ... - Kivárás az építőiparban

Népszava|2018. ápr 6. 05:20



ÉPÍTKEZÉS - A gyártók óvatosan bővítik kapacitásukat, mert csak rövid távra látnak előre - Népszava fotó

Jól teljesített tavaly az építőipar és idén is csúcsot dönthet, de a közép, hosszú távú kilátások több kockázatot is tartogatnak.

A tavalyi 2500 milliárd forintos teljesítmény után idén 3 000 milliárdra számít az építőipari szakma – hangzott el a Construma építőipari szakkiállítás beharangozó sajtótájékoztatóján. Igaz, a hatalmas összegbe már beleszámították az építési szolgáltatások költségeinek átlagosan 7-9, illetve az építőanyagok 25-30 százalékos idei várható drágulását is.

A szakkiállítás

A Hungexpo Budapesti Vásárközpontjában összesen mintegy 44 ezer négyzetméteren 18 országból érkező 600 kiállító mutatkozik be április 11-15. között a 37. Construma építőipari szakkiállításon - ismertette Ganczer Gábor, a Hungexpo Zrt. vezérigazgatója. Sok érdeklődőt várnak a lakásépítéssel, berendezéssel, kertépítéssel foglalkozó standoknál.

Az építőipari szolgáltatások ára legkevésbé a nagy infrastrukturális beruházásoknál fog emelkedni, míg a legjelentősebb növekedésre a lakásépítéseknél lehet számítani – mondta Koji László, az Építőipari Vállalkozók Országos Szövetségének (ÉVOSZ) elnöke. A kivitelezés az építés költségeinek 35 százalékát teszi ki, a fennmaradó 65 százalékon a szállítás, az építőanyagok, az egyéb háttéripari tevékenységek osztoznak. A kivitelezés drágulásában nagy súllyal esik latba az égető szakemberhiány miatt is átlagosan 13 százalékkal emelt bérek. Idén átlagosan további 9 százalékkal növekedhetnek az építőipari alapszakmákban a fizetések. A hazai vállalkozók összességében 3-4 ezer, elsősorban ukrajnai és szerbiai vendégmunkást alkalmaznak. Ez azonban csak átmenetileg és nem teljes mértékben enyhítheti a szakmunkáshiányt. Az elnök megjegyezte, hogy valamennyi építőipari alapszakma hiányszakma ma Magyarországon.

Koji László szerint az építőipar csak akkor tud megfelelni a fizetőképes keresletnek, ha fenn tudja tartani az ágazat jelenlegi bővülési ütemét és dinamikáját legalább 2022-ig, még akkor is, ha az állami és önkormányzati beruházások egyelőre meglehetősen bizonytalanok. Jelenleg még nem sokat lehet tudni a 2015 tavaszán meghirdetett Modern Városok Program megvalósításának ütemezéséről. Remélhetőleg a választások után erre is választ kap az építőipari szakma – jegyezte meg az ÉVOSZ elnöke. Fontos támpont lenne az állami, közösségi beruházások átlátható programja, hiszen az ágazat összes megrendelésének a 65 százalékát tavaly e körből érkező megrendelések adták.



A növekedés fenntartásához lényeges szempont, hogy miként formálódik a lakásépítések finanszírozása – mondta a Népszavának Koji László. Mindezt piaci módon, a kereskedelmi bankok közreműködésével, forint alapon és kiszámítható konstrukcióban kell megoldani. Az persze nagy kérdés, hogy milyen széles az a kör, amelyik hitelképes a jelenlegi ingatlan- és lakásárakat tekintve. Az építési-vásárlási igény jelenlegi szintje akkor tartható, ha a magyar gazdaság az elkövetkező 5 évben évi 3-4 százalékkal képes növekedni – vélte a szakember. Optimális esetben a lakásépítési költségek 10-12 százalékos emelkedése az elkövetkező 1-2 évben még nem fékezhetik érdemben ennek a szegmensnek a növekedését, ha a reálbérek növekedése sem áll meg. Az ingatlanpiac fejlődését viszont korlátozhatja, ha az infláció rövid távon eléri az 5 százalékot, hiszen akkor a befektetők más, gyorsabb megtérüléssel kecsegető és magasabb hozamokat ígérő területeken fektetik be a tőkéjüket - tette hozzá az elnök.

Jelenleg országosan 28-30 ezer lakás épül és ennek 50 százalékát a lakosság már közvetlenül az építőipari vállalkozóktól rendeli, kihagyva az ingatlanfejlesztőket. Ha ez a dinamika maradna, 2022-re elérhető lenne az évi 28-30 ezer lakás átadása.

Természetesen mindez csak fikció marad, ha 2020-tól az új lakások kedvezményes 5 százalékos áfája megszűnik és visszaáll a 27 százalékos áfa.

Verseny a hiteligénylőkért

Fokozódott az ügyfelekért folyó verseny a fix törlesztőrészletű lakáshitelek piacán: erre utal legalábbis, hogy néhány bank az utóbbi hónapokban csökkentette a kamatokat. Trencsán Erika, a BankRáció.hu szakértője szerint egyre népszerűbbek is a tervezhető kiadást, azaz 3-20 évig fix havi törlesztőrészletet garantáló lakáshitelek. Volt ugyanakkor olyan bank is, amely a kereslet miatt a meghatározott feltételeken belül, de minimális mértékben növelte a kamatot. A BankRáció.hu összeállítása szerint a 10 millió forintos, 20 éves futamidejű és minimum 5 évre fix törlesztést garantáló lakáshitelek közül az egyik legolcsóbb konstrukció teljes hiteldíjmutatója 5 százalék alatt volt március végén: ez mintegy 60 ezer forint havi törlesztést jelent. Az egyik legolcsóbb, 20 évre fix törlesztőrészletű lakáshitel is kevesebb mint 70 ezer forintos havi kiadással igényelhető.

Bihari Tamás