

ÚJHÁZ CENTRUM 2021 TAVASZI TRENDRIPORT

A NAGY FELÚJÍTÁSI KÖRKÉP,
AVAGY ÍGY ÁLLNAK A RENOVÁLÁSHOZ A MAGYAROK

TARTALOMJEGYZÉK

1. Nemzetközi lakáspiaci kitekintés: növekedő árak és támogatási programok a COVID-19 és a zöld átmenet jegyében

2. Elindult az Otthonfelújítási Támogatás, és hitel is segíti a lakásfelújításokat

3. Az újHÁZ Centrum számokban: az idei teljesítményen már érződik a lakásfelújítási láz

4. Fogyasztói kutatások: a magyarok lelkesen fogadták a lakásfelújítási támogatást

5. Kivitelezői kutatás: moderált áremelkedés, hosszabb vállalási határidők

6. Konklúzió

1. NEMZETKÖZI LAKÁSPIACI KITEKINTÉS

NÖVEKEDŐ ÁRAK ÉS TÁMOGATÁSI PROGRAMOK A COVID-19 ÉS A ZÖLD ÁTMENET JEGYÉBEN

A koronavírus nyomán 2020-ban az európai gazdaságok a GDP 5-10 százalékos visszaesését szenvedték el, ugyanakkor a GDP 10-15 százaléka rúgó mentőcsomagokkal élénkítették. A legtöbb országban a lakáspiacon is beavatkoztak. A gazdaságot is felpörgető, hazai típusú általános felújítási támogatás nem volt jellemző, a „zöld” megközelítésű épületkorszerűsítési programok viszont annál inkább. A hirtelen visszatérő kereslet, és a kínálat zavarai eközben intenzív ármozgásokat okoztak.

A koronavírus miatt az egész világ egyfajta gazdasági élénkítési versenybe kezdett. A korábban konzervatív, „spórolós” intézmények, vagyis az IMF, a Világbank, a jegybankok és a pénzügyminisztériumok egymást túllícitálva vezettek be olyan csomagokat, amelyek segítenek berobbantani a várva várt növekedést. A hirtelen fellendülés azonban szokatlan áremelkedésekhez is vezetett. Több okból is megugrottak a világpiaci árak, elszabadult a fa, az acél, de a konténerbérlet, vagyis a szállítás világpiaci ára is.

Európában eközben a kormányok próbálták a gazdaság felpozíciójára szolgáló forrásokat a lakásépítés és a zöld átmenet céljával is összekötni. A Next Generation (következő generáció) és a Renovation Wave (korszerűsítési hullám) programok az energiatakarékossági célokkal is ötvözték a felújításokat.

AZ ÁRMOZGÁSOK

Tavaly tavasszal, a COVID-19 első hulláma után már elkezdett élénkülni a gazdaság, óriási harc indult a nyers- és építőipari anyagokért. A kereslet nagy lett, a kínálatban pedig zavarok támadtak, és e tényezők mind az áremelkedés irányába hatottak.

NÉHÁNY KERESLETI ÉS KÍNÁLATI OK:

1. A nagy gazdaságok a 2020-as tavaszi nyitás után elkezdtek stabilizálódni: volt, amelyik a COVID alatt is zavartalanul működött, egyes ágazatok viszont ekkor tértek vissza a normál állapothoz. Olyan szektorok is akadnak, ahol a kiesett időszak pótlása is elindult. Az építőipar több fontos alapanyaga, mint a nyersfa, az acél, a műanyagipari granulátumok – vagyis a poliolefinok, a polisztirol, a polietilén – ára többszörösére növekedett. Kína ugyan gyorsan reagált és igyekezett az áremelkedés extrahasznát kapacitás-bővítésekkel is levenni, de egyelőre a felbolydult piac még nem stabilizálódott.
2. A nyitás a nagy távolságokat átívelő világkereskedelemben hatványozottan jelentkezett. A távolabbról érkező alapanyagok és építőanyagok árát a tengeri szállítás költség emelkedése is megdobta, a

konténerbérlet bizonyos időszakokban ötször-hatszor lett drágább, mint a korábbi átlagár.

3. A kínálati oldal viszont nem feltétlenül tudott rugalmasan reagálni, elakadtak, lefagytak ellátási láncok. Ennek egyik sajnálatos oka az volt, hogy tüzeset történt egy rendkívül fontos európai gyárban, a német BASF ludwigshafeni vegyi üzemében, ahol építőkémi termékek alapanyagait állítják elő. Az itt gyártott alapanyagok kiesése jelentős hiányhoz vezetett a szektorban, a márciusi katasztrófa hatásai pedig máig érezhetőek, például a hőszigetelések, vakolatok, ragasztók és festékek piacán. A kínálati zavarnak pedig sajnos más folyamatokra is volt tovagyűrűző hatása.
4. Hasonló „beakadást” jelentett az Ever Given óriáshajó megfeneklése, ami a világ egyik legfontosabb hajózási útvonalán okozott gondokat, ezzel is ellehetetlenítve az Európában kialakult áruhiány kívülről történő enyhítését.
5. A hazai lakásfelújítási támogatások pótlólagos keresletet jelentettek itthon.
6. Itthon a kínálat szűkössége nemcsak az anyagoknál, de a humán tényezőnél is jelentkezhet: a lakásfelújítási dömping közepette nehezen fogja lefedni kellő létszámban a megugró keresletet a rendelkezésre álló szakképzett munkaerő.



TÁMOGATÁSI KÖRKÉP

Európában a lakáspiaci építés és felújítás az egyik legnagyobb üzleti szektor, az Unió 2019-ben a GDP 5,3 százalékát fedtette a lakhatásban. Ez a részesedés a tagállamok között különböző volt: Cipruson 7,9 százalék, Finnországban 7,2 százalék, Németországban 6,6 százalék és Franciaországban 6,4 százalék. A másik végletet az Unió szegényebb államai al-

a legkevésbé ingatagnak és stabilizátorként szolgált a 2009-es pénzügyi válságot követően is. A felújítási beruházások az EU-ban jelentősen, 3,7% -kal csökkentek 2020-ban. A leginkább érintett országok Spanyolország, Franciaország, Olaszország és Lengyelország voltak, míg az ilyen típusú befektetések száma Németországban, Portugáliában, Svédországban és Hollandiában pozitív irányba változott.

A szervezet azt is vizsgálta, hogy milyen százalékos eltérések mutatkoznak az építőipari beruházások reálértékében az előző évhez képest az új építésű és a felújított ingatlanok tekintetében. 2020-ban az Európai Unióban az épülő ingatlanoknál 7,8%-os, a felújítások esetében pedig 3,7%-os csökkenést figyeltek meg. Ezen belül a szomszédos Szlovéniában 4,7%-os és 4,1%, míg Ausztriában ennél jóval kisebb, 1,9 %-os és 1,6%-os volt a redukálódás az említett két szektorban.

Bár a szegmenst tavaly globális csökkenés jellemezte, az előrejelzések szerint a felújítási beruházások 2021-ben 5,7%-os növekedéssel akár meghaladhatják a válság előtti szintet is. Ez annak köszönhető, hogy a tagállamok a felújítási intézkedéseket, valamint az energiahatékonyság növelését állítják középpontba globális helyreállítási programjaikban.

A KSH legfrissebb adatai szerint 2021 I. negyedévében 6153 új lakás épült Magyarországon, ami 29%-kal több, mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján az építendő lakások száma 6946 volt, 1,2%-kal kevesebb, mint 2020. I. negyedévében.

Bár a fővárosban idén visszaesett az építési kedv 2020 azonos időszakához képest, az ország nagy részén jelentős növekedés tapasztalható.

talható: a megyei jogú városokban 77%-kal, a többi városban 82%-kal, a községekben pedig 84%-kal több lakás építésébe kezdtek bele.

KI MIT TÁMOGAT?

A nehéz helyzetbe került egyének és vállalkozások védelme, a lakáspiaci támogatás, a demográfiai, a karbonmentesítési, illetve a gazdaságélénkítési paraméterek szinte egyszerre jelentkeztek.

A nyugati államokban a Magyarországon is bevezetett, keresletfokuszú – legyen a fiataloknak, a rászoruló családoknak lehetősége lakást vásárolni, felújítani – programok mellett arányaiban erősebbek voltak a kínálatfokuszú, azaz szociális bérlet programok.

Az Európai Unió felismerte, hogy a teljes épületállományának 85 százalékát, mintegy 220 millió épületet 2001 előtt építették, és a meglévő épületek 85–95 százaléka 2050-ben, a nettó zéró karbonkibocsátás tervezett elérésének idején is állni fog. Három terület kapott emiatt kiemelt figyelmet a támogatások során:

1. az energiahatékonyság növelése és a legrosszabb hatásfokú épületek kezelése,
2. középületek, például oktatási, egészségügyi és adminisztratív létesítmények,
3. a fűtés és a hűtés dekarbonizációja.

CÉLKITŰZÉSEK

A rövid távú cél az lett, hogy 2030-ra legalább megkétszereződjön a lakáscélú épületek éves energia-felújítási aránya, és más épületek esetében is egyre több jelentős energiahatékonysági felújítás történjen. A célok elérése érdekében EU-szinten 2030-ig 35 millió épületet kellene felújítani. Az Európai Bizottság becslése szerint a javasolt – és vélhetően hamarosan szigorítandó – 55 százalékos, 2030-as kibocsátás-csökkentési cél eléréséhez évente mintegy 275 milliárd euró összegű beruházásra van szükség.

COVID-INTÉZKEDÉSEK

A közvetlenül a koronavírus miatt bevezetett intézkedések esetében fontos megjegyezni, hogy azok első körben a lakók, a bérlők, a hitelből lakást vásárlók védelmét szolgálták. A járvány hatására nagyon sok ország – többek között Ausztria, Belgium, Franciaország, Németország, Magyarország, Írország, Luxemburg, Hollandia, Portugália, Spanyolország és az Egyesült Királyság – vezetett be lakoltatási tilalmat.

Ausztriában, Spanyolországban és Portugáliában elhalasztották, felfüggesztették a bérleti díjakat, Görögországban adminisztratív csökkentést vezettek be közösségi tulajdonú ingatlanok esetén, Írországban pedig törvényben szabályozták a bérleti díjak befagyaszthatóságát.

Miképpen a magyar fizetési haladék esetében, úgy Európa-szerte sok volt a moratórium intézkedés is a lakáshitelekre – Ausztria, Belgium, a Cseh Köztársaság, Németország, Görögország, Írország, Olaszország, Portugália, Spanyolország és az Egyesült Királyság is vezetett be ilyet –, Hollandia és Portugália pedig felmondási tilalommal védte a késedelembe esőket.

Akadnak országok, amelyek a közüzemi számlák elhalasztását kínálták, vagy legalábbis törvényben kötelezték a szolgáltatókat a szolgáltatás fenntartására az esetleges nem-fizetés esetén is. Franciaor-

szág és Spanyolország pedig a COVID-19 hatására a teljes támogatási rendszerét megreformálta.

FELÚJÍTÁSI PROGRAMOK

Konkrét lakásfelújítási programokat leginkább az északi és a latin államok hirdettek, előbbi a szociális rászorultsággal, utóbbi az energiakorszerűsítéssel párosítva. Dániában egy komplex program keretében sokféle jogi, mérnöki, pénzügyi segítséget kínált az állam a lakásfelújítóknak, és ennek részeként például a Dán Nemzeti Építési Alap bevezetett egy rendszert, amellyel a családok ideiglenes szálláshoz juthatnak a nagyobb felújítás idejére.

Belgium vallon részén a következő két évre már 1,2 milliárd eurót különítettek el 25 ezer lakás támogatott felújítására, 2030-ig összesen 55 ezret újítanak fel. Mint fogalmaznak, a programok fenntarthatósági, biztonsági, innovációs, de még esztétikai célt is szolgálnak.

A svéd kormány szintén ambíciózus felújítási és energiahatékonysági célokat fogalmazott meg. Az idei évben 900 millió svéd koronát fordítanak lakásfelújítási támogatásokra, amit 2023-ig 4,3 milliárd svéd koronáig emelnek. Kedvezményes lakásfelújítási hitelt lehet felvenni és/vagy adókedvezményt lehet érvényesíteni Észtországban, Norvégiában és Svájcban, illetve Olaszországban is.

A LATIN PROGRAMOK

Az új nagy európai forrás, a Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköz (Recovery and Resilience Facility - RRF) keretében szintén elképzelhetők lakásprogramok, de ezek általában klímavédelmi, vagyis energiahatékonysági célt szolgálnak. Franciaország, Olaszország, Portugália és Spanyolország is szeretne részben magán-, részben szociális lakásokhoz energiahatékonysági támogatást szerezni. Mivel a tagállamok és az Európai Bizottság még tárgyalnak ezek részleteiről, ezek azért nem tekinthetők véglegesnek. A bejelentett tervekről azonban azt látni, hogy azok külön-külön is eurómilliárdos programok. Franciaországban a „France Relance” terv 2021-ben és 2022-ben is energetikai korszerűsítésekre fókuszál a lakásszektorban.

Az olasz „biztonságos, zöld és szociális” elnevezésű program az állami lakásállomány fejlesztését és szociális-, illetve diáklakások építését szolgálja, Portugáliában inkább a hátrányos helyzetű, nagyvárosi rászorulókat támogatja az állam, Spanyolországban a „Spanyolország képes rá” elnevezésű program pedig egy energiahatékonyságra összpontosító lakásfelújítási csomag, amelyben a megújuló energiát felhasználó megoldások támogatásán van a fő hangsúly.

kották, Görögországban 0,7 százalék, Lengyelországban 2,0 százalék, Szlovákiában és Szlovéniában 2,2-2,3, Magyarországon pedig 3.2 százalék volt az arány.

A COVID-19 okozta piaci zavarok ellenére a lakásfelújítások, a korszerűsítések nem álltak meg, ezért a globális, különösen az európai mentőcsomagoknak sokféle eleme jelent meg a vírus hatására.

A FIEC (European Construction Industry Federation) 2020-as adatai alapján a felújítások az építőipar összes beruházásának csaknem 30%-át tették ki. Az elmúlt évtizedben ez a szegmens bizonyult



INGATLANKÖRKÉP

Az ingatlanárakat nemzetközi viszonylatban is számos folyamat alakította. Az alapanyagárak emelkedése mellett megfigyelhető többek között, hogy a Covid-19 járvány miatt megváltozott az emberek komfortérzete és az azzal kapcsolatos elvárásai is, a kormányok pedig egyre szigorúbb szabályozásokat vezetnek be az az ingatlanpiacon a környezettudatosság és az energiahatékonyság érdekében.

AZ ÁRVÁLTOZÁSOK LEGFŐBB OKAI:

1. Világszerte megemelkedett egyes építőanyagok ára és a szakemberek munkadíja is.
2. Az alapanyagok, így az ingatlanok árára hatással van a devizapiac változása, a szabadpiaci földgáz és kőolaj ára is.
3. A beruházók költségeit fokozzák a kormányok és a társadalom elvárásai az ingatlanok műszaki állapotát illetően.
4. Fontos szemponttá vált és különféle állami szabályozók is előírják a korszerű épületenergetikai megoldások használatát, ez pedig az árakra is hatással van.
5. Az építési telkek növekvő díjszabása szintén fokozza a beruházók költségeit.
6. A koronavírus járvány hatására az otthoni munkavégzés számos országban egyre népszerűbb, ezért felértékelődött a kényelmes és tágas lakókörnyezet. Sokan vágnak minőségibb, nagyobb alapterületű, erkélyes, kertes, zöldövezetes ingatlanra.
7. Magyarországon problémát jelent, hogy habár a kormány által kibővített Otthonteremtési Program intézkedései – mint például az Otthonfelújítási Támogatás, az áfakedvezmények, az illetékkedvezmény, valamint a jelzáloghitel elengedése – fellendítették az újépítésű ingatlanok iránti keresletet, Magyarországon a meglévő állományhoz képest még mindig nagyon kevés lakás épül.

2020-ban az építőipari termelői árak átlagosan 7,4%-kal, a negyedik negyedévben pedig 6,3%-kal emelkedtek 2019-hez képest.

2. ELINDULT AZ OTTHON- FELÚJÍTÁSI TÁMOGATÁS, ÉS HITEL IS SEGÍTI A LAKÁSFELÚJÍTÁSOKAT



Az állam tartós szereplő a hazai lakáspiacon, adócsökkentéssel, illetékszabályokkal, demográfiai programokkal, kedvezményes hitelekkel segít, főleg a fiataloknak és a családoknak. A támogatások azonban alakítják a piacot is, így aki nem tartozik az érintettek közé, annak ezek áremelő hatása hátrányos is lehet, nehezítheti a lakásvásárlást, felújítást.

Ebben a koordinátarendszerben a COVID-19 idején, a járvány ellenére is élénk magyar építőipart és persze az érintetteket is megsegítette az igen széles fókusszal kialakított lakásfelújítási programcsomag. Mint azt Novák Katalin szakminiszter április végén bejelentette, több mint ezer család már megkapta az Otthonfelújítási Támogatást, a benyújtott kérelmek száma pedig meghaladta a háromezretet. A családonként átlagosan igényelt összeg 1,5 millió forint volt, az elvégzett munkálatok összköltsége pedig ennek kétszerese, vagyis átlagban 3 millió forint.

A TÁMOGATÁSI ELEM

A családokért felelős miniszter még 2020. őszén tett rá utalást, hogy az otthonteremtési program lakásfelújítási támogatással egészül ki, és november végére már el is készült a pontos jogszabály. 2021. február elsejétől annyiban bővült a program, hogy már nemcsak a támogatás, de kereskedelmi bankokon keresztül egy kedvezményes hitel is elérhetővé vált.

A lakásfelújítási támogatást igénylők számára a legfeljebb 3 százalékos kamatú, tízéves futamidejű, hatmillió forintos kölcsön elsőre nem tűnt különösen kedvezőnek, hiszen a „piaci” lakáshitelek is hasonlóak voltak. Azóta viszont 5 százalék fölé kúszott a hazai infláció, és a hitelpiac kamatszintje is megemelkedett, vagyis jobban értékelhető az állami hitel előnyös feltételrendszere. A hitel elsősorban az önerőben és az előfinanszírozásban segít, mert a 3 millió forintos állami támogatás minimum 6 millió forint értékű felújításnál vehető igénybe, amit a felújító finanszíroz és utólag kapja meg a támogatást.

Fontos, talán kevésbé hangsúlyozott eleme a programnak, hogy a kormány azért is támogatja a felújításokat, hogy az ágazatban nőjön az átláthatóság.

ELŐFINANSZÍROZÁS SZÜKSÉGES

A támogatás igénybevétele előfinanszírozással és így némi „kockázattal” is jár, hiszen az állam a feltételek teljesülése esetén, utólag téríti meg a költségek 50 százalékát. A konstrukció mindenesetre 2021. február 1-től már igényelhető, és a jelenlegi bejelentések alapján a program 2022. december 31-ig biztosan kitart.

A LEGFONTOSABB PARAMÉTEREK

Aki szeretne a későbbiekben lakásfelújítási támogatást igényelni, annak is magának kell kifizetnie a renoválás teljes költségét. Ez történhet saját forrásból, az említett támogatott, célzott hitelből, illetve bármilyen más hitelből is, de mindenképpen a lakosságnak kell gondoskodnia a munkálatok fedezetéről.

Az utólagos állami támogatás a felújítási költségeknek maximum az 50 százalékát és legfeljebb 3 millió forintot térít meg a költség-

gekből. Nagyon fontos továbbá, hogy a támogatási rész nem lehet sem anyag-, sem munkatúlsúlyos, vagyis 50-50 százalékban kell tartalmaznia anyag- és munkaköltséget.

A támogatást a felújítási munkálatok végeztével lehet igényelni, de már előzetesen gondolkodni kell, és alaposan felkészülni szerződéskötéssel, tervezéssel, számlák gyűjtésével.

Mind a 3 millió forint, mind az 50 százalékos támogatás valódi limit. Vagyis, ha 10 millió forintba került egy felújítás, akkor is csak maximum 3 millió forint vehető fel, de ha 4 milliós a felújítás, akkor is csak az 50 százalék, tehát 2 millió forint igényelhető.

A programnak azért van egy nem túl szigorú, családbarát eleme is, olyan magyar és legalább egy éve az adott ingatlanban lakó – ez lakcímkártyával igazolandó – emberek vehetik fel, akiknek van egy 25 év-nél fiatalabb gyermekük, vagy otthon ápolnak egy 25 évnél idősebb, fogyatékkal élő gyermeket, de a 12 hétnél idősebb magzat is támogatási igényt generálhat. A program nemcsak a házasságban élőkre vonatkozik, hanem elváltak, illetve gyermeküket egyedül, vagy élettársi közösségben nevelők is igénybe vehetik.



Fontos megállapítás, hogy a támogatás személyenként és nem ingatlanonként jár – ez olykor lényeges lehet, hiszen egy lakás adásvételénél akár ugyanarra az ingatlanra tervezett munkára, egymást követően ketten is igényelhetik. Az viszont nem szabályos, hogy valaki felújít egy lakást, majd eladja és egy másikat újból állami támogatással renovál, hiszen kétszer nem lehet kérvényezni.

MIT KERESNEK A VEVŐK?

Az ÚJHÁZ Centrum megvizsgálta, hogy a támogatások nyomán az egyes kereskedőknél, a szaküzletekben mit keresnek leginkább a vevők, mi érdekelte őket a legjobban, valamint vannak-e a lakásfelújításokhoz leginkább illeszkedő termékek.

A kereskedői visszajelzések alapján határozottan léteznek slágertermékek. A tetőfelújítás nagyon meghatározó a vevők körében, ugyanakkor itt kiemelkedő „sztátermék” nem azonosítható, elég széles a gyártói szortiment. Az olyan tetőfedő anyagok, mint a beton és kerámiai cserepek és kiegészítők nagyon kelendőek, de szintén népszerűek a kertépítéshez és a külső hőszigeteléshez kapcsolódó anyagok.

Az is megfigyelhető volt, hogy a megnövekedett szállítási határidőkről és az alapanyaghiányról felröppenő hírek előrehozott vásárlásokat generáltak.

A kereskedelmi egységek tapasztalatai szerint az aktuális akciók valóban meghatározták a vevői érdeklődést, az érintett termékekről érdeklődtek kivitelezők és végfelhasználók is. Ilyen volt például a kültéri burkoló akció, de többek között a színes kerítéselemeknél, nemesvakolatnál, térköveknél, szigetelőanyagoknál is lehetett érezni, hogy aki már régebb óta halogatta a szükséges felújítást, most kapott egy „lökést”.

Az azonban tévedés, hogy amikor állami támogatás indul, akkor a vevők kevésbé érzékenyek. A szakboltok tapasztalatai szerint mindenki jó minőségű anya-

got akar magának, de azt kedvező áron. Megfigyelhető, hogy a vevők még jobban odafigyelnek arra, mi mennyibe kerül, és sokszor látszik, hogy alaposan utánajárnak a termékáraknak, és több helyről kérnek árajánlatot. Az érdeklődés fókuszát természetesen nemcsak az állami támogatások, de az időjárás is meghatározza, ha jön a jó idő, úgy többen keresnek már kültéri burkolatokat.

A fentiekén kívül sokan vásárolnak fűdémzsigetelésekhez anyagot – például kőzetgyapotot, de népszerűbbek lettek a térkövek, illetve a hozzájuk tartozó szegélykövek, valamint a hideg, illetve a melegburkolatok.



Az úJHÁZ Centrum Magyarország meghatározó, teljes mértékben hazai tulajdonban lévő építőanyag-kereskedelmi hálózata. A társaság 1997-ben alakult, és bár a hálózat ma már országos, a cég központja továbbra is a Győr-Ménfőcsanak-Sopron megyei Tényőn található. A teljes jelenlegi hálózat több mint 80 kereskedést foglal magába, melyek komplex tanácsadással és szakértő értékesítőkkal várják az építkezni, felújítani vágyókat. Kínálatukban minden építőanyag megtalálható, amelyre a házépítésnél vagy lakásfelújításnál az alaptól a tetőig szükség lehet.

A LEGFRISSEBB EREDMÉNYEK

Az úJHÁZ Centrum forgalma 10 éve töretlenül nő. Az idei a lakásfelújítási támogatások miatt még a jó évek között is kiemelkedő növekedést hozhat: a hálózat az elmúlt 5 hónapban 33,8 milliárd forintot

árbevételt ért el, ami az egy évvel korábbi bázishoz képest 24,5 százalékos növekedésnek felel meg. A 2021-re vonatkozó prognózis szerint az úJHÁZ Centrum összesített forgalma várhatóan érdemben meghaladhatja a 2020-as eddigi rekordot, amikor az üzleti év egészében 71,4 milliárd forintot realizált a vállalat.

Az úJHÁZ Centrum saját belső adatai alapján az év első öt lezárt hónapjának forgalma a következőképpen alakult:

2020. I-V. HÓ	2021. I-V. HÓ	2021/2020
27 172 219 983	33 844 137 143	124,55%

Fontos megjegyezni, hogy – mint azt korábban már említettük – az építőanyagpiacon keresleti és kínálati okokból jelentős áremelkedést lehetett észlelni, így a növekmény részben ár-, részben mennyiségi tényezőkre vezethető vissza.

Amennyiben fennmarad ez a bővülési tendencia, az úJHÁZ Centrum összesített forgalma akár érdemben meg is haladhatja a 2020-as eddigi rekordot, amikor 71,4 milliárd forintot realizált a vállalat.

AZ ÉVTIZEDES TRENDVONAL

Ha a forgalom alakulását 2010 és 2020 között vizsgáljuk, akkor még impozánsabb a töretlen növekedés.

BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (EFT)

2020	71 431 309
2019	70 168 425
2018	62 414 943
2017	51 769 240
2016	42 316 582
2015	37 072 255
2014	32 648 033
2013	27 337 813
2012	22 776 596
2011	22 473 754
2010	20 307 425

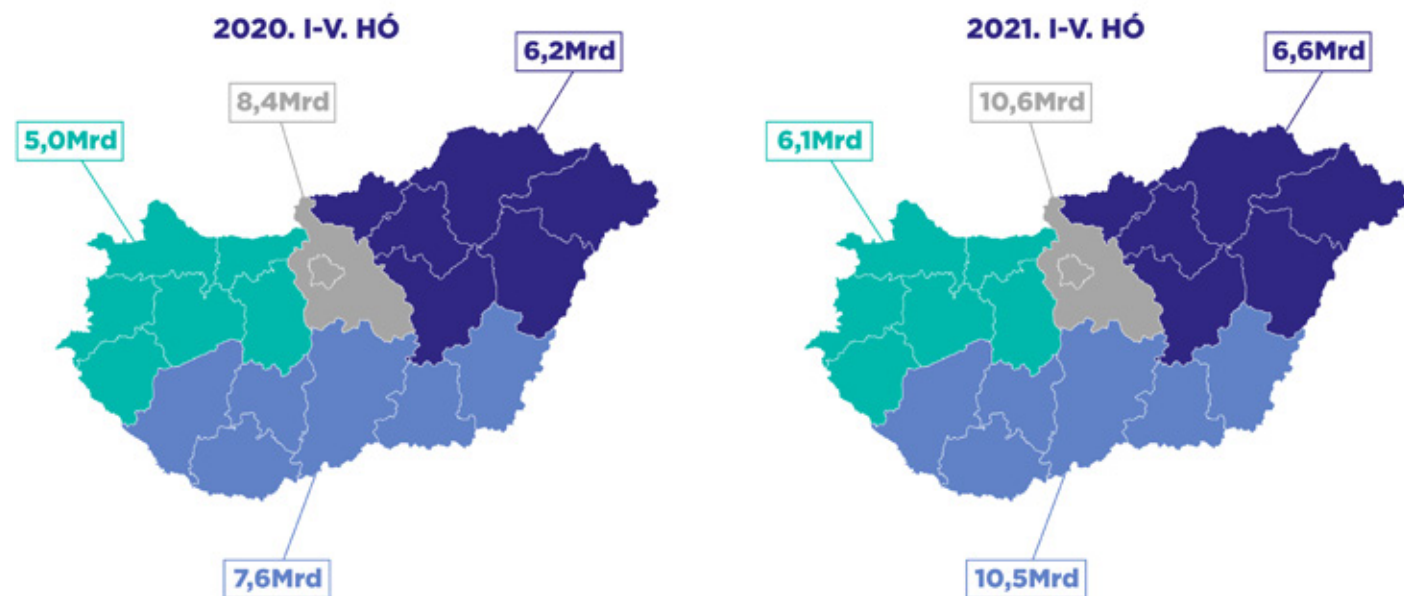
3. AZ ÚJHÁZ CENTRUM SZÁMOKBAN

AZ IDEI TELJESÍTMÉNYEN MÁR ÉRZŐDİK A LAKÁSFELÚJÍTÁSI LÁZ

RÉGIÓS FORGALMAK ALAKULÁSA

Ha az egyes régiók értékesítési adatait szemléljük, a déli és a fővárosi térség volt a legkiemelkedőbb. Előbbiben 37,6 utóbbiban 27,5 százalékos növekedés figyelhető meg tavalyhoz képest.

FORGALMI ADATOK RÉGIÓS BONTÁSBAN



A FORGALOM NÖVEKEDÉSÉNEK ÖSSZETEVŐI

BASF gyár leégése

Az összesített értéknövekedésnek mindig lehetnek ár- és voluméntényezői is, az elmúlt időszakban pedig a vásárlói kosárérték is nőtt. Az árváltozások okait – alapanyaghiány, kapacitáshiány és logisztikai zavarok – már elemeztük a Trendriport korábbi részeiben, de egyértelműen kijelenthető, hogy azok-

ban a termékkörökben, amelyeket érintett a tüzesettel sújtott BASF áruellátási problémája, továbbra is áruhiánnyal kell számolni. Az így keletkező hiányt a gyártóknak jellemzően sikerült megoldaniuk egyéb alternatív beszerzési forrásokkal, de ezek drágábbak voltak, így a gyár leégésének építőipari hatása inkább áremelkedésekben, és nem áruhiányban jelentkezett. Az előrejelzések alapján pedig előre láthatóan csak szeptemberben fog rendeződni a helyzet.

ZAVAROK A FAANYAGOK PIACÁN: AMERIKAI IGÉNYEK

A járvány alatt több fűrésztelep működése is leállt, viszont a járványhelyezettel járó elbocsájtások, illetve az otthon eltöltött idő növekedése miatt egyre többen vágtak bele saját átalakításokba. Sokan felújításokba is kezdtek, vagyis a kínálat összeroppanása mellett a kereslet váratlanul megugrott, és akkora lett az igény, hogy a fűrésztelepek nem tudták kiszolgálni. A minőségi faanyagokból hiány keletkezett, a piacra sok gyengébb minőségű, például kártevők-, vagy viharok pusztította kínai anyag került. Az Egyesült Államokban eközben nagyszabású infrastrukturális (beruházási, helyreállítási) programok indultak az új elnök, Joe Biden vezette kormány alatt, ami szintén növelte a keresletet. Mivel az Egyesült Államoknak évek óta kereskedelmi vitája van a fában gazdag Kanadával, így az USA is főleg Európából szerezte be a fát. Ennek következtében spekulánsok, ügynökök jelentek meg a piacon, akik magas áron felvásárolták az európai fa alapanyagot – főként rönkben, de akár feldolgozva is –, majd konténerekben exportálták azt, így az ő kiszívó hatásuk miatt is drágult az európai faanyag.

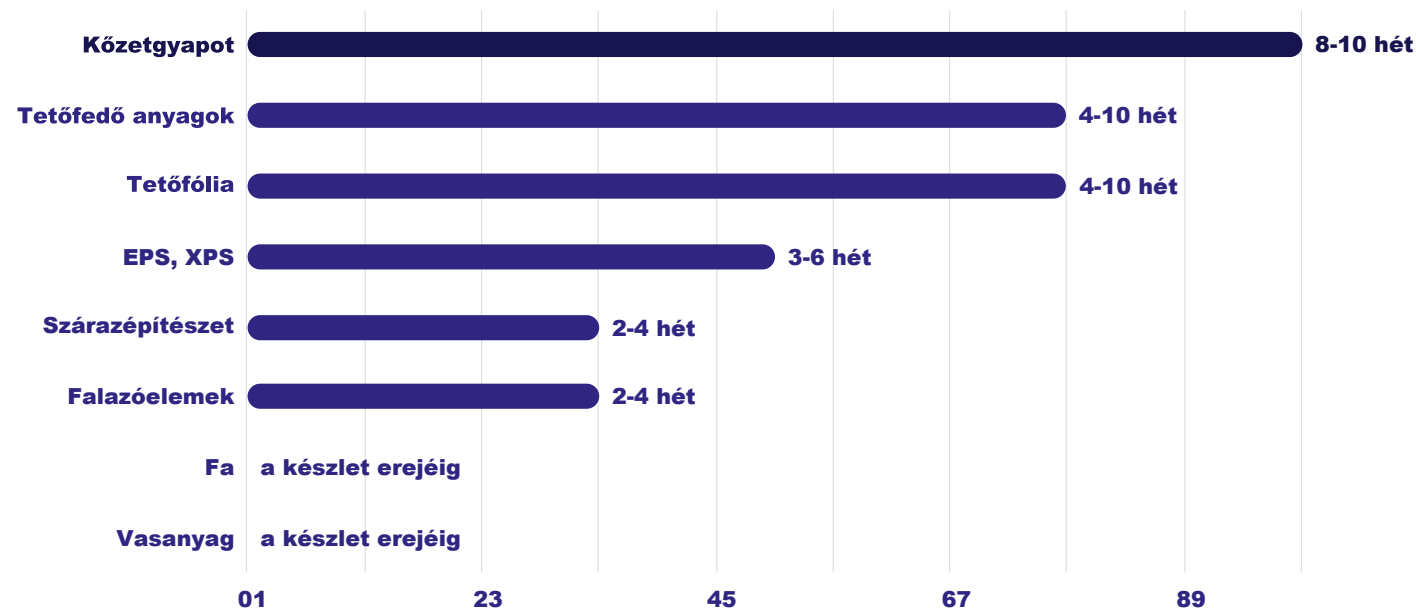


ACÉLHIÁNY: LEHETETLEN VOLT A KERESLETET KIELÉGÍTENI

Hasonló, bár más eredetű kínálati kihívások jelentkeztek a betonacél (vasbeton) termékeknél is. Akkora lett a kereslet, hogy a kohók, valamint a – leginkább ausztrál és brazil – vasércbányák egész egyszerűen nem bírták a gyártást, így a világ, kifejezetten a kínai piac újraindítására nem voltak elegendőek a készletek. Ezt fokozta, hogy a legnagyobb vasérc importőr, Kína, „háborúba” kezdett a legjelentősebb kitermelővel, Ausztráliával, amiért az a pandémia okainak alaposabb kivizsgálására tett javaslatot, és egyértelműen firtatta az ázsiai ország felelősségét. Ennek eredményeként Kína importkorlátozást vetett ki több ausztrál termékre is.

Hasonlóképpen a hőszigetelő anyagok (például EPS) és a tetőfólia területén is voltak hiányjelenségek. Bizonyos építőipari termékekhez, mint például a tetőfólia gyártáshoz olyan anyagokra van szükség (PP-flíz fólia), amelyeket az egészségügyi védőruházatokhoz és a maszkokhoz is használnak, ezek az iparágak pedig – természetesen racionális okokból – elszívták az alapanyagokat az építőanyaggyártók elől. Az erős kereslet és a szűk polisztirol alapanyag kínálat együttesen egy erőteljes áremelkedésekhez vezetett. Ez az – amúgy is erős – európai szálal hőszigetelés piacnak adott egy löketet, hiszen a polisztirol hőszigetelés ára nagyon közel került a kőzetgyapotéhoz.

MEGNÖVEKEDETT SZÁLLÍTÁSI IDŐK



VÉDEKEZÉSI LEHETŐSÉGEK

Az ÚjHáz Centrum preventív módon kezelte a helyzetet, és felkészült a piaci változásokra: a vállalat a kereskedéseket időben felkészítette arra, hogy a korábban részletezett okokból áruhiányra lehet számítani, és javasolta, hogy a központhoz hasonlóan ők is növeljék a készleteiket a folyamatos áruellátás biztosítása érdekében. A csoport emellett igyekezett alternatív beszállítókat is felkutatni, de ez nem volt olyan könnyű akkor, amikor az egész európai építőanyagpiac áruhiánnyal küzdött.

Ebben az időszakban az ellátási láncok bizonytalanságai miatt általánosságban is tudatos készletezés volt tapasztalható a keres-

kedelemben és a kivitelezőknél egyaránt, mert többen arra számítottak, hogy a meglévő rendeléseket sem tudják majd teljesíteni az alapanyaghiány miatt.

RUGALMAS ALKALMAZKODÁS SZÜKSÉGES

A 2020-2021-es időszakról összességében elmondható, hogy a kereskedelmi forgalomban az áruhiányt egy ideig ellensúlyozta a kereslethiány, vagyis az, hogy kimerülőben voltak az új építkezések. Ám, ahogy kibontakoztak az új kormányzati ösztönzőcsomagok, megfordult a hosszabb távú piaci trend is, a rendelésállományok pedig növekedésnek indultak.

2020-ban még elkerülhető volt a piacok túlterheltsége, mert az Ott-

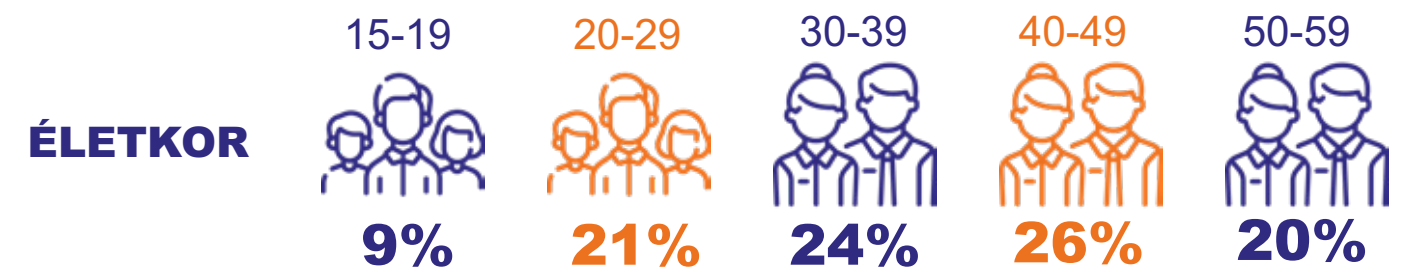
honteremtési Támogatások zömének igénybevétele csak 2021. január 1-től, illetve 2021. február 1-től vált lehetségessé, és az év végét egyfajta kivárás jellemezte. Összességében a fenti tényezők mégis oda vezettek, hogy az építőipar, illetve vele együtt az építőanyag-kereskedelem különösebb hullámvölgy nélkül, folyamatos belső szerkezetváltásokkal teljesítette a tavalyi évet, és év végére új növekedési pályára állt. Ebben szerepet játszott a kereskedelem rugalmas alkalmazkodása is a gyorsan változó igényekhez, amire idén is szükség lesz az erős teljesítmény elérése érdekében.

4. FOGYASZTÓI KUTATÁSOK

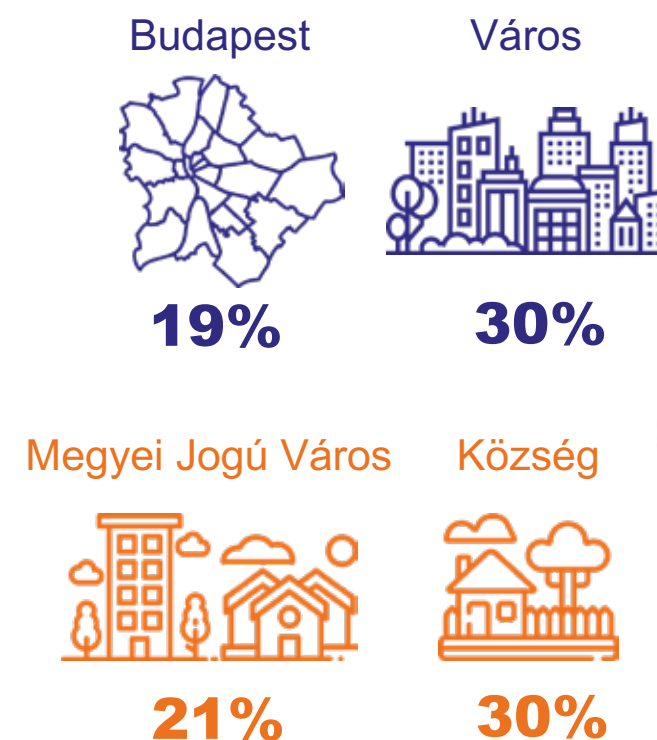
A MAGYAROK LELKESEN FOGADTÁK A LAKÁSFELÚJÍTÁSI TÁMOGATÁST

Rendkívül pozitívan fogadta a magyar lakosság azt, hogy a kormányzat több fronton is támogatja a lakásfelújításokat. Bár a különböző felmérések kisebb különbségeket mutatnak, az biztos, hogy a tető, térburkolatok, festés, a szigetelés, a nyílászárócserék és az új burkolat lesznek a legnépszerűbb felhasználási módok.

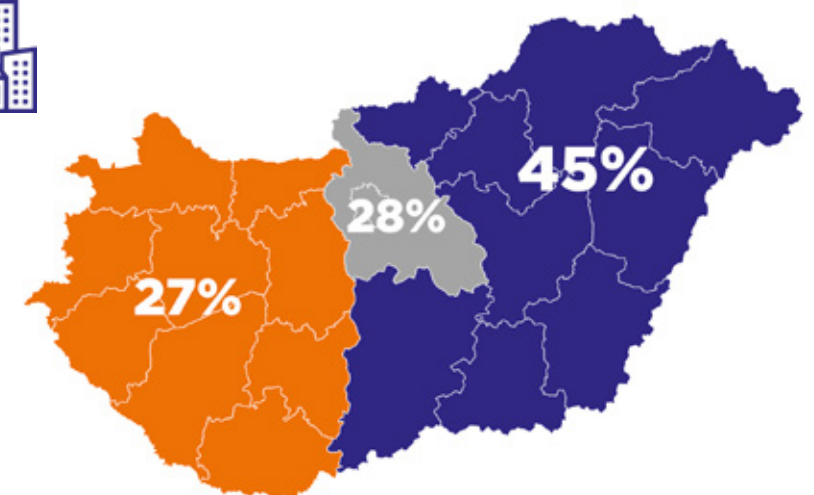
Sok lehetőséget nyitott a lakosságnak az építőanyag-kereskedőknek és a kivitelezőknek is az új lakásfelújítási támogatási rendszer. A hazai fogadtatást az ÚjHáz Centrum, illetve a Wienerberger Téglaiipari Zrt. is megvizsgálta egy-egy, a fogyasztók körében végzett kutatással. Előbbi 2021. május 14. és 19. között készült, reprezentatív, 1467 fős mintával, utóbbit pedig 2020. októberében végezték 500 kitöltővel.



TELEPÜLÉSTÍPUS



RÉGIÓ



Eredeti elemszám: 1467
 Kvalifikációs kérdés után: 719
 *A felújítási kedvre vonatkozó kérdés után a teljes minta 49 százalékával ment tovább a még így is reprezentatív kutatás.

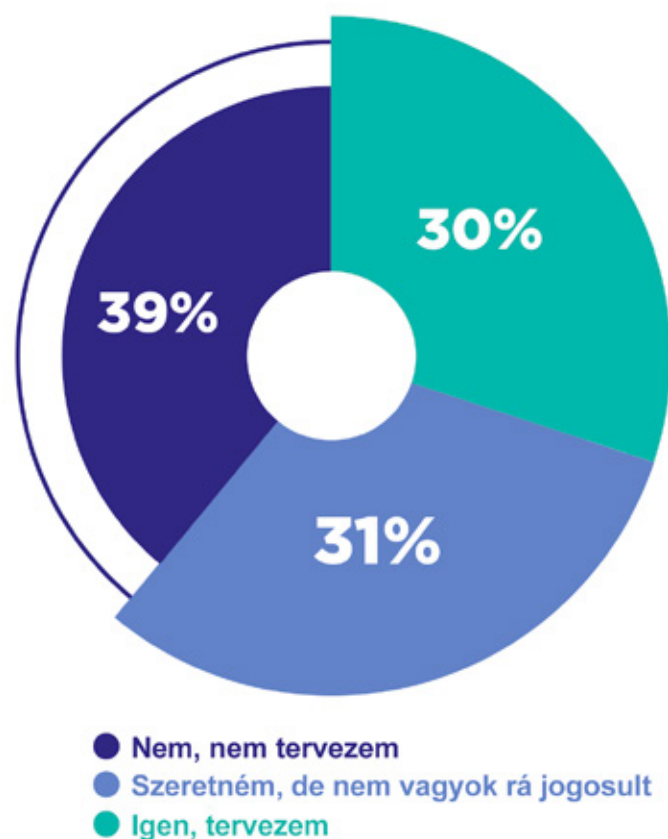
MÁR ISMERT A PROGRAM

Az újHáz Centrum kutatása alapján a megkérdezettek közel fele (49 százaléka) tervez lakás-vagy házfelújítást. A felújítást tervezők között nem tapasztalhatóak jelentősebb demográfiai eltérések, az érintett lakások és a házak területi adatai is jól követik a magyarországi lakóingatlanok jellegének területi eloszlását.

A felújítást tervezők többsége (85 százaléka) hallott már az Otthonfelújítási Támogatásról, a legalacsonyabb iskolai végzettséggel rendelkezők, valamint a 20-30 év közöttiek körében viszont tapasztalható némi ismerethiány. A piacon sokféle tájékoztatói segítség elérhető, ezért az Otthonfelújítási Támogatásról jellemzően 2-3 csatornán keresztül is gyűjtene ismereteket az emberek. A legtöbben a sajtóból tájékozódnak, a megkérdezettek 60 százaléka jelölte meg ezt a csatornát.

Az újHáz Centrum reprezentatív lakossági kutatása szerint a támogatást a felújítani kívánók 30%-a tervezi felvenni, további 31% pedig szívesen élne vele, de saját megítélése szerint nem jogosult rá.

TERVEZED-E FELVENNI AZ ÁLLAMI OTTHONFELÚJÍTÁSI TÁMOGATÁST?



N2: 719

A Wienerberger Téglaiipari Zrt. kutatása 500, családi házban élő ügyfelet kérdezett 2020. októberében. A megkérdezettek csaknem háromnegyede szerint van rá esélye, hogy az 50 százalékos segítség felhasználásával tegye rendbe otthonát, vagy legalábbis annak egy részét.

KIVITELEZŐVEL, VAGY EGYEDÜL?

Az újHáz Centrum kutatási adatai alapján a többség (58 százalék) tervez kivitelezőt felfogadni. Ebből sokan (42 százalék) maguk is fognak munkákat végezni a felújítás során, generálkivitelező

alkalmazását pedig mindössze a megkérdezettek 16 százaléka tervezi.

A felújítók közel 15 százaléka akar komplex, akár 5-6 munkafolyamatot is magába foglaló felújítást, de ez nagy részben a házban élőknek jellemző. A közepes (3-5 átalakítást) és a kisebb (1-2 munkafolyamatot magába foglaló) felújítást a kitöltők összesen 85 százaléka tervezi.

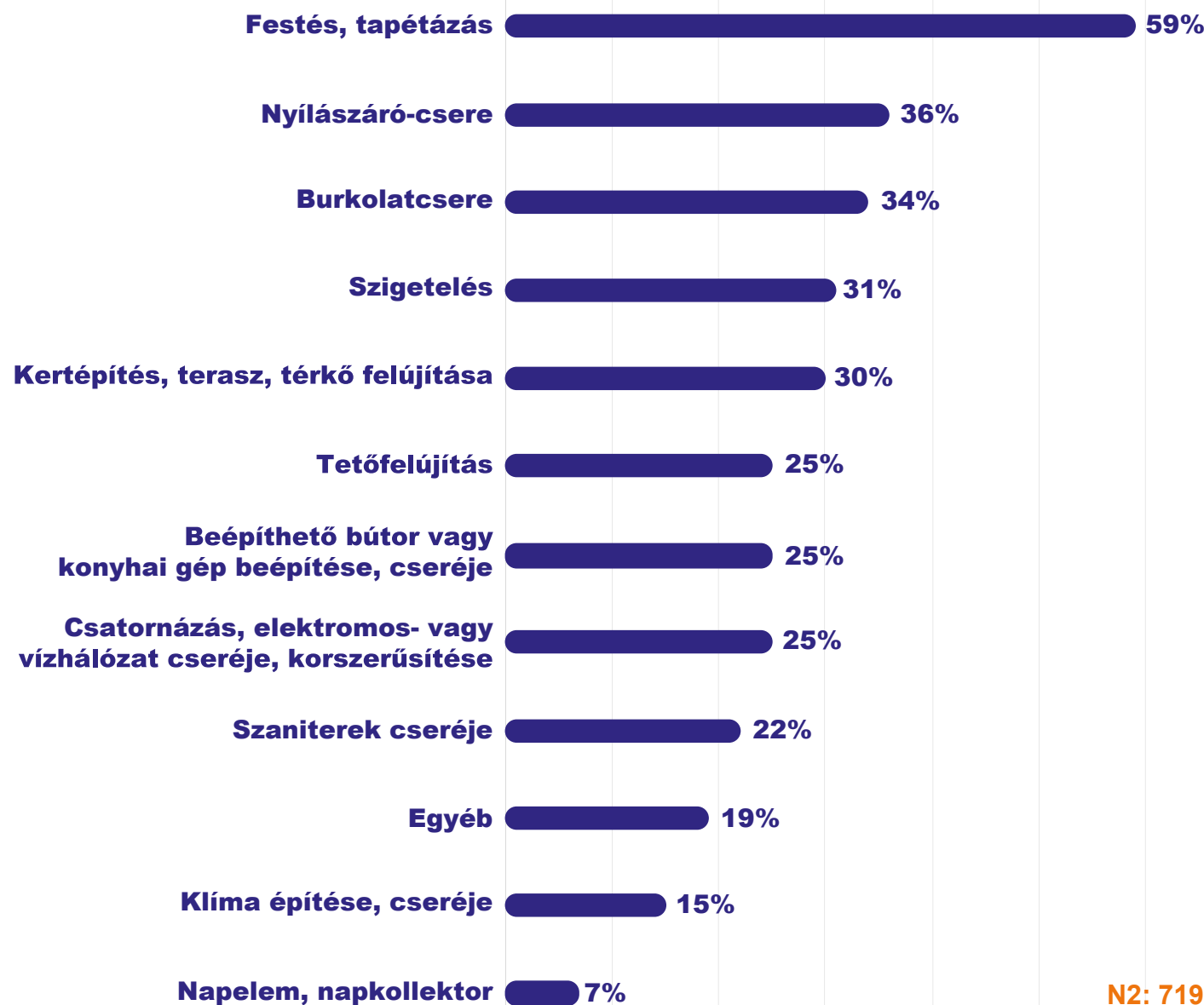
Ha nagyobb munkáról van szó, különösen érdemes mérnököt, vagy műszaki ellenőrt is megbízni, és mindenképpen ajánlott tartalékkal is tervezni a költségeknél. Ezt

figyelembe véve nem meglepő, hogy a megkérdezettek több mint fele elsősorban az elhúzódó időtartamtól (51 százalék) és a menet közben gyarapodó költségektől (55 százalék) tart.

KONKRÉT CÉLOK: MIRE VÁGYNAK A MAGYAROK?

Az újHáz Centrum kutatása szerint a legnépszerűbb munkát 59 százalékkal a festés/tapétázás lett, de a válaszadók mintegy egyharmada nyílászáró- és burkolatcserét, valamint szigetelést is tervez.

MILYEN TÍPUSÚ FELÚJÍTÁST TERVEZEL? TÖBB VÁLASZ IS JELELHETŐ!



N2: 719

A válaszokból az is kiderül, hogy a tervezett felújítások a fürdőszobát, mellékhelyiséget, hálósobát, konyhát és nappalít érintik leginkább, ezeket a válaszadók fele megjelölte.

A Wienerberger Téglaiipari Zrt. kutatásában megkérdezettek legnagyobb arányban a belső falazat rendbetételét tartanák a legfontosabbnak – a válaszadók több mint háromnegyede –, ám közel hasonló kör (72-72 százalék) jelezte, hogy a tetőn és a külső homlokzaton is lenne mit javítani.

ANYAGI ERŐ

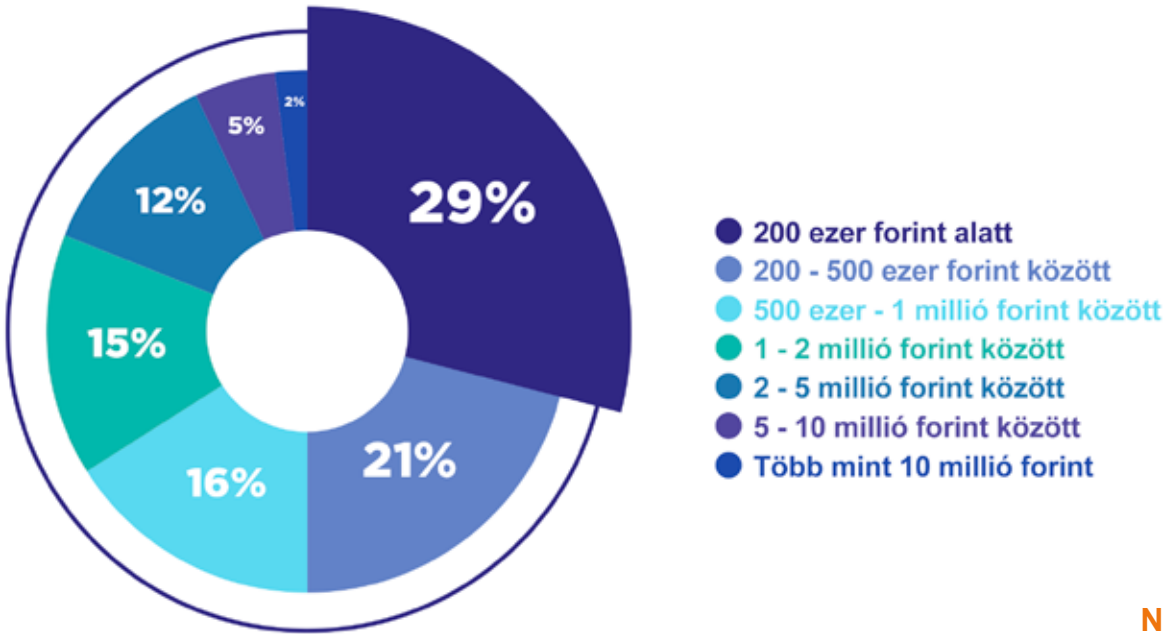
A tervezett felújítások átlagos összege – az ÚjHáz Centrum kutatási adatai alapján – 2,36 millió forint. A házaknál ez az összeg magasabb – átlagosan 2,7 millió forint –, míg a lakásoknál alacsonyabb – mintegy 1,7 millió forint –, de 10 millió forint feletti nagy beruházások jelentősen felfele húzzák az átlagot.

A megkérdezettek fele 1 millió forint alatti összegű felújítást tervez, míg a másik fele e feletti összeggel számol. Előbbi a lakásfelújításoknál, utóbbi pedig a házak renoválásánál jellemzőbb.

A rendelkezésre álló anyagi források tekintetében megosztottság tapasztalható: a felújítást tervezők vagy a teljes összeggel rendelke-

nek, vagy erősen forráshiányosak. A megkérdezettek 58 százaléka teljesen önerőből állja a munkálatok költségeit. 42 százalék pedig azok aránya, akik nem rendelkeznek a tervezett összeg 100 százalékával. Ők jellemzően erősen forráshiányosak, és saját bevallásuk szerint mindössze a szükséges összeg 15-40 százalékával rendelkeznek.

MEKKORA ÖNERŐD VAN A FELÚJÍTÁSI MUNKÁLATOKRA?
(ANYAGKÖLTSÉG + MUNKADÍJ)



N2: 719

Hasonló eredményre jutott a Wienerberger is, a felmérés adatai szerint a legtöbben (56 százalék) 2 millió forint, vagy az alatti állami forrás lehívásában gondolkodnak. A tetőfelújítással kalkulálók harmada úgy gondolja, hogy maximum 1 millió forintos költséggel el lehet végezni a szükséges munkálatokat.

A Wienerberger felmérése szerint

a felújítást tervezők 24 százaléka úgy gondolta, hogy családi házuk esetében a munkálatok halaszthatatlanok, és azokat támogatás nélkül is el kell végezni,

a megkérdezettek egyharmada úgy látta, hogy támogatás nélkül csak részlegesen tudná a javításokat megtenni,

és összesen 35 százalék volt azok aránya, akik az állami támogatás nélkül nem látnának esélyt a rekonstrukciós feladatok elvégzésére.

5.

KIVITELEZŐI KUTATÁS
 MODERÁLT ÁREMELKEDÉS,
 HOSSZABB VÁLLALÁSI HATÁRIDŐK



Az újHÁZ Centrum az elmúlt hónapok trendjeiről megkérdezte a kivitelezőket is. Bár a minta mérete alapján a felmérés nem tekinthető reprezentatívnak, a lakossági kutatásból és az újHÁZ Centrum számaiból nyert tapasztalatokat vizsgálja: jelentős áremelkedés és hosszabb kivitelezői vállalási határidők jellemzik most a piacot. Az újHÁZ Centrum által megkér-

dezett kivitelezők úgy vélekedtek, hogy már gyakrabban (54,3 százalékban) keresnek építőanyagot a felújítási munkálatokhoz, mint új építkezésekhez (45,7 százalék). Bár a szakma abban egyetért, hogy az aktuális nemzetközi építőipari helyzet akár tartósan magas alapanyagárakhoz, illetve a hazai lakásfelújítási boom a szakemberek körében kapacitás-problémákhoz

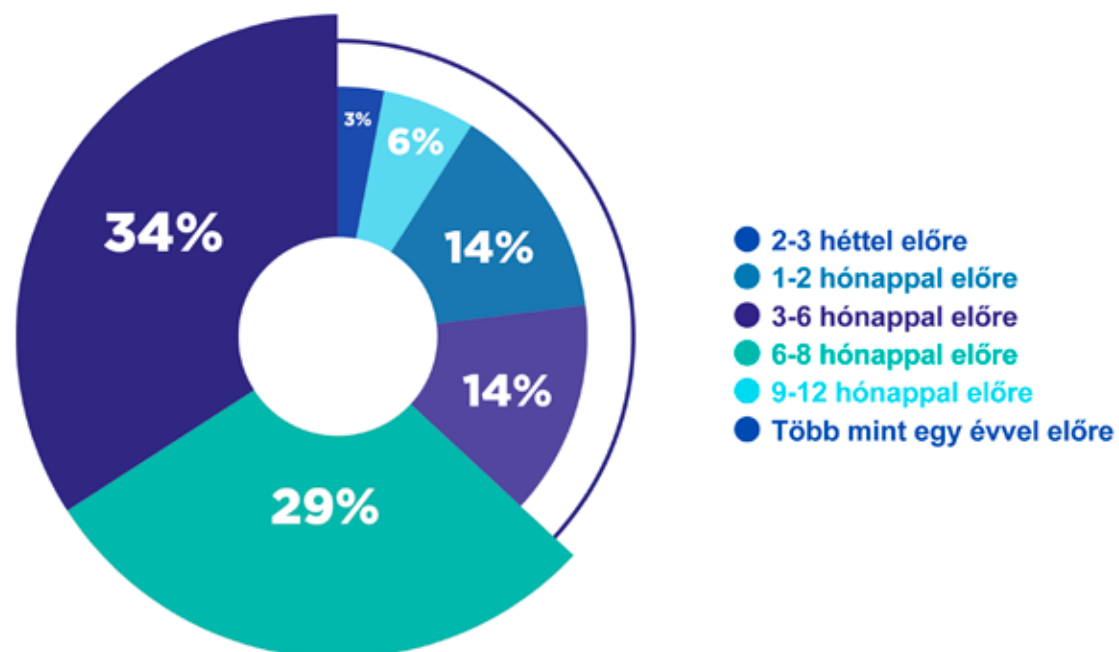
is vezethet (elsősorban Budapesten és a főváros körüli agglomerációban), a lakosság mégis rendkívül pozitívan fogadta a támogatási lehetőséget.

Éppen ezért lehet érdekes, hogy a kivitelezők véleménye szerint milyen időtávra tudnak mostanában munkát elvállalni.

HÓNAPOKAT KELL VÁRNI A SZAKEMBEREKRE

A legtöbb kivitelező már csak 3-8, esetleg még több hónappal előre tud feladatokat elvállalni. A szakemberek száma véges, ezért amikor a keresleti oldalon, részben a támogatások bevezetése miatt nagyobb a kereslet, azt csak a vállalási határidők kitolásával tudják lereagálni. A kivitelezők szerint a hazai piac további sajátossága, hogy jelentkezik némi regionális egyensúlytalanság is: bár nem minden régióban van kapacitáshiány, a mesterek nem igazán mobilisak.

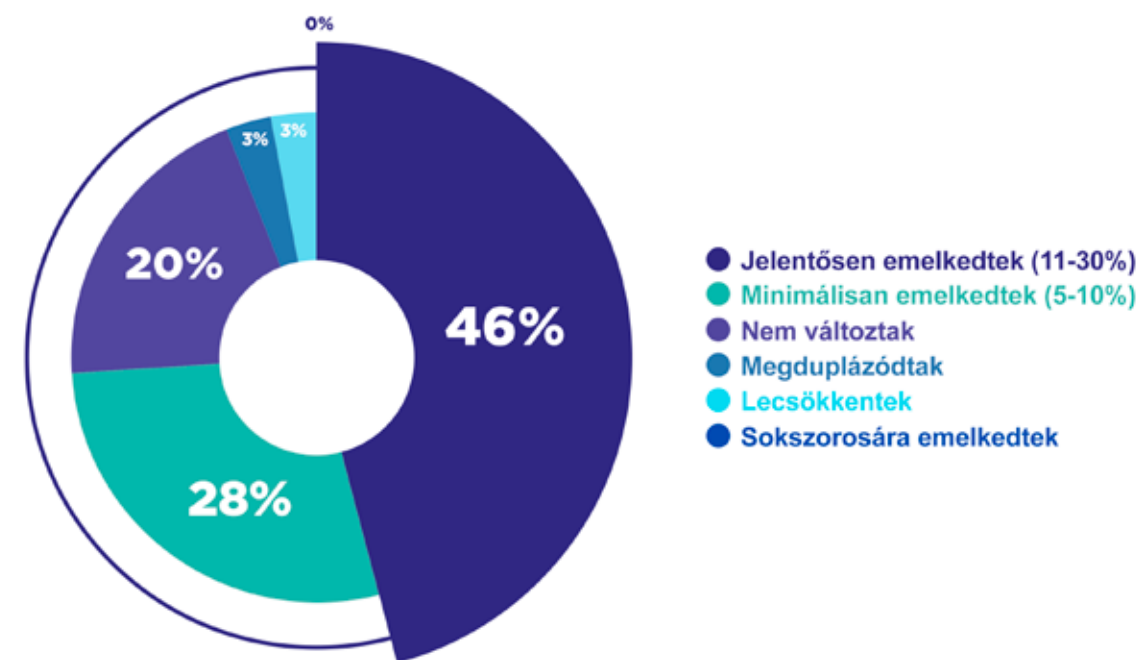
HOSSZABB VÁLLALÁSI IDŐK



AZ ÁRAK IS HATÁROZOTTAN EMELKEDNEK

A lakásfelújítási csúcs, mint keresleti tényező a munkadíjakat is megemelte, mindez pedig a kivitelezői tapasztalatokban is visszaköszön. A szakemberek véleménye szerint ugyan duplázódásról nincsen szó, de csökkenést, sőt stagnálást is kevesen jeleztek. A legtöbb válaszadó úgy véli, jelentősen emelkednek a munkadíjak.

MUNKADÍJAK VÁLTOZÁSA

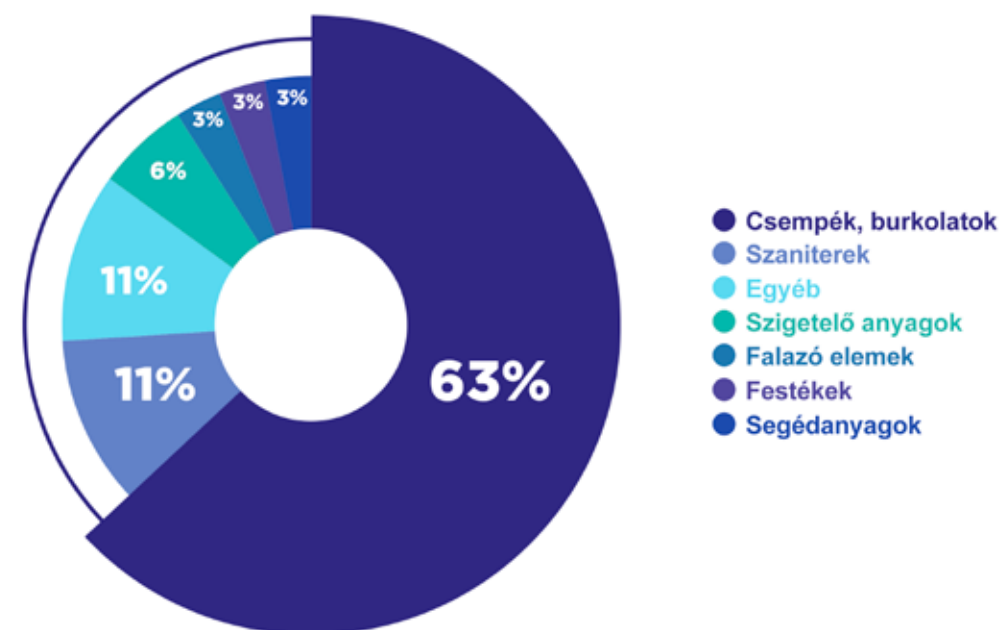


FOGYASZTÓI ATTITŰD

Az újHÁZ Centrum kutatásában arra is kíváncsi volt, hogy a kivitelezők milyen vásárlói attitűdökkel találkoznak. A felmérés szerint az ügyfelek leginkább a szakemberek munkadíján próbálnak meg csökkenteni, de fontos számukra a megfelelő ár az alapanyag tekintetében is. A kérdések arra is kitértek, hogy melyek azok az építőanyagok, ahol a legkevésbé árérzékenyek a fogyasztók, ez pedig egyértelműen a csempék és burkolatok kategória lett a válaszadók 40 százaléka szerint.

A kutatásból továbbá az is kiderül, hogy a fogyasztók egyes építőanyagok, kifejezetten a csempék és burkolatok beszerzését nem szívesen bízzák másra, közel 63 százalékuk úgy érzi, erről inkább ők gondoskodnának.

FELÚJÍTÓK ANYAGBESZERZÉSE



Az építőipari szektort jelenleg a nemzetközi behatások miatt az alapanyaghiány és a megnövekedett szállítási-, illetve anyagköltségek jellemzik. Ezzel párhuzamosan a megbízói oldal felújítási, illetve építkezési kedve megemelkedett, ezért a szakemberek esetében kapacitáshiánnyal és elhúzódó vállalási határidőkkel kell számolni.

Az ÚJHÁZ Centrum korán realizálta a fellépő problémákat, és igyekezett ezekre időben megoldást találni, többek között alternatív beszállítók keresésével, illetve az árukészlet felhalmozásával, nemcsak központilag, de a kereskedések szintjén is.

Az európai országok a járványhelyzet miatt különböző segély- és la-

káspiaci csomagokkal igyekeztek segíteni az embereket – Magyarországon például bevezették az állami Otthonfelújítási Támogatást, amelyet a lakosság örömmel fogadott. A Támogatás és az ehhez kapcsolódó hitel a piac egészét átalakíthatja. A szakma tisztességes szereplőinek hosszabb távon nemcsak a nagyobb kereslet, de a hitelhez szükséges megfelelő adminisztráció és szigorú elszámolás is mindenképpen pozitívum.

Ebben a helyzetben talán végfelhasználói oldalról is még fontosabb lesz a megfelelő előkészítés, tervezés és a türelem. Bármennyire is a felújítók ellen dolgozhat az idő, nem érdemes kapkodni. Mindenképpen érdemes komplex tanácsadás alapján megfontoltan

kiválasztani a jó alapanyagokat és az optimális építési megoldásokat, továbbá a megfelelő tapasztalattal rendelkező szakember megtalálásába is energiát kell fektetni, ami időbe telhet: jelenleg elsősorban a szakszerelőkben lehet hiány, vagyis tetőfedőből, ácsból, villany-, víz- és gázszerelőkből, szigetelőkből és a burkolókból van kevés.

Az biztos, hogy a felújítás kihívás, és a megrendelőre is feladatot ró, mert kevés az olyan generálkivitelező, aki mindent elvállal az ügyfél helyett, de mindezekről függetlenül az átalakításokhoz kínált, akár 3 millió forintos állami segítség olyan lehetőség, amit érdemes megragadni.



6. | KONKLÚZIÓ