

EBI Építésaktivitási Jelentés – 2017 Q2

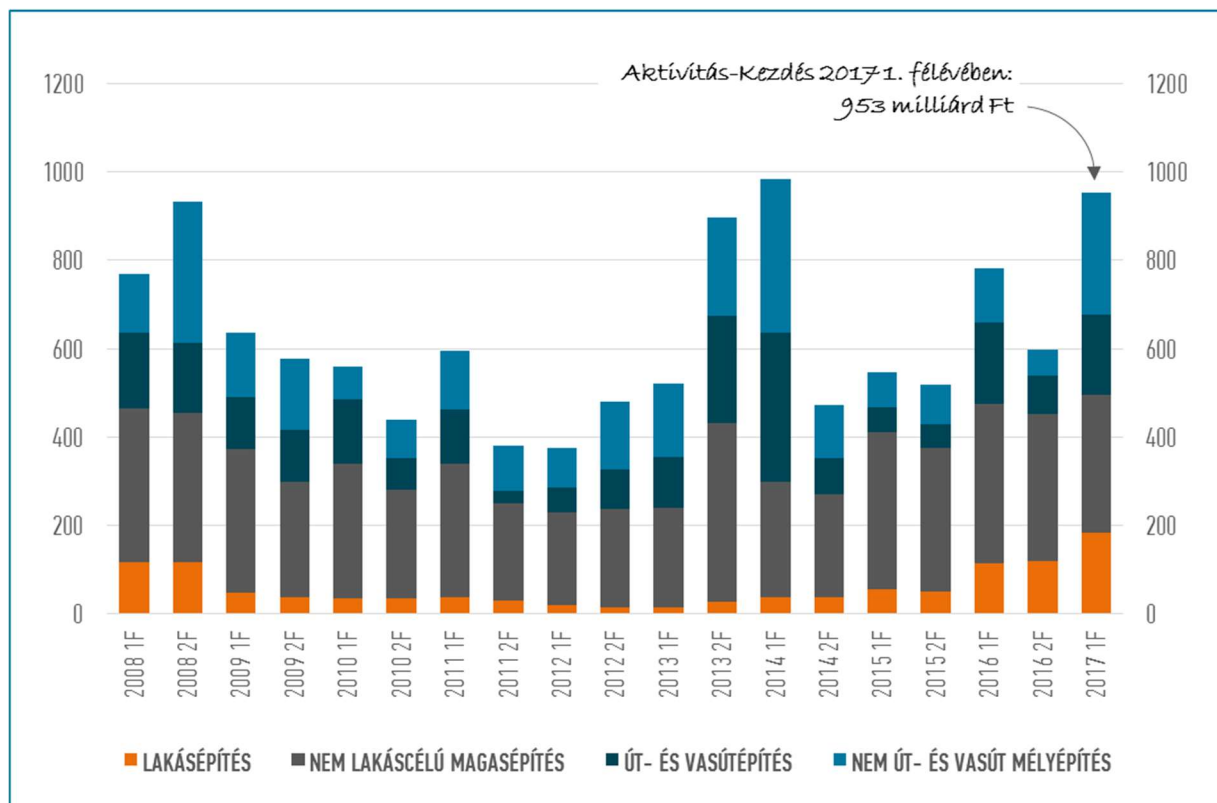
Lendületben az építőipari kivitelezés

Továbbra sem veszít lendületéből a hazai építőipar, derül ki a 2017. második negyedéves EBI Építésaktivitási Jelentésből. **Az év második három hónapjában közel 452 milliárd forint értékben indultak el kivitelezési munkák Magyarországon.** Ez az eredmény ugyan valamivel elmarad a tavalyi év azonos időszakától, de összességében **az első félévben megkezdett munkák értéke** a tavalyi egész éves összeg közel 70 százalékán állt június végén, miután összesen **több mint 953 milliárd forintot** tett ki az Aktivitás-Kezdés mutató értéke az év első 6 hónapjában. Ez egyben azt is jelenti, hogy az idei év első félévében elkezdett kivitelezések összértéke közelíti a 2015-ös teljes éves eredményt.

A magasépítés és a mélyépítés egyaránt jól teljesített az év eddigi részében, de különösen a mélyépítés esetében szembeötlő a növekedés az adatbázisban szereplő projektek alapján, ahol 2017 első félévében az elkezdett kivitelezési munkák összértéke megközelítette a tavalyi egész éves összeget. A magasépítések esetében a lakásépítések szerepe továbbra is meghatározó, ahol a már eddigi magas volumeneket ismét sikerült fokozni a második negyedév során. (1.ábra)

A MEGKEZDETT KIVITELEZÉSI MUNKÁK ALAKULÁSA ÉS MEGOSZLÁSA

MILLIÁRD FORINT, FOLYÓ ÁRON



FORRÁS: EBI ÉPÍTÉSAKTIVITÁSI JELENTÉS 2017 2. NEGYEDÉV

1.ábra. Az építőipari aktivitás: a megkezdett kivitelezési munkák értékének alakulása és megoszlása építési részcsoportok szerint (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 2. negyedév)

A lakásépítés a magasépítés motorja

A magasépítések esetében ugyan a 2016 második negyedéves összértéknél némileg alacsonyabb volt a megkezdett kivitelezési munkák összege idén április és június között, összességében azonban az **első félév** így is **4 százalékkal magasabb aktivitási eredményt hozott, mint a tavalyi ugyanezen időszak.**

A magasépítési szektor fő motorjának továbbra is a lakásépítések számítanak, amelyek sorra döntögetik a rekordokat, az első félévben megkezdett társasházi (4-nél több lakást tartalmazó) lakáskivitelezési munkák összértéke meghaladta a 180 milliárd forintot, **ami az előző év azonos időszakához képest több mint 63 százalékos növekedést jelent.** Az EBI Építésaktivitási Jelentés adatai szerint **2000 óta soha ilyen értékben nem indultak még többlakásos lakásépítési projektek egy félév alatt, mint az év első 6 hónapjában.**

Az irodapiacon úgy tűnik a fejlesztők valamivel kisebb sebességre kapcsolnak, legalábbis a tavalyi év első 6 hónapjával összehasonlítva **mérséklődött az újonnan elkezdett irodaház-beruházások volumene,** összesen 142 projekt építése indult el a tavalyi 150-el szemben. A megkezdett kivitelezési munkák összértéke 68,7 milliárd forintot tett ki az év első félévében, melyből 30,7 milliárd forintnyi indult a második negyedében, míg 2016 első félévében 94 milliárd forint volt a megkezdett munkák összértéke. Ez azt jelenti, hogy a korábbi évekkal összehasonlítva az irodafejlesztők ugyan még továbbra is meglehetősen aktívak, a tavalyi csúcset azonban nem biztos, hogy sikerül majd megismételni az idén.

A magasépítések közül a szintén egyik meghatározó tényezőnek számító ipari épületek és raktárak esetében a piaci számok ugyan messze elmaradnak a 2015 és 2016 első féléves értékektől, ez utóbbiak azonban olyan kiugró mennyiségek voltak, melyek hosszú távon nem tarthatóak fent. 2017 első 6 hónapjában valamivel kevesebb, mint 107 milliárd forint értékben kezdődtek meg kivitelezési munkálatok.

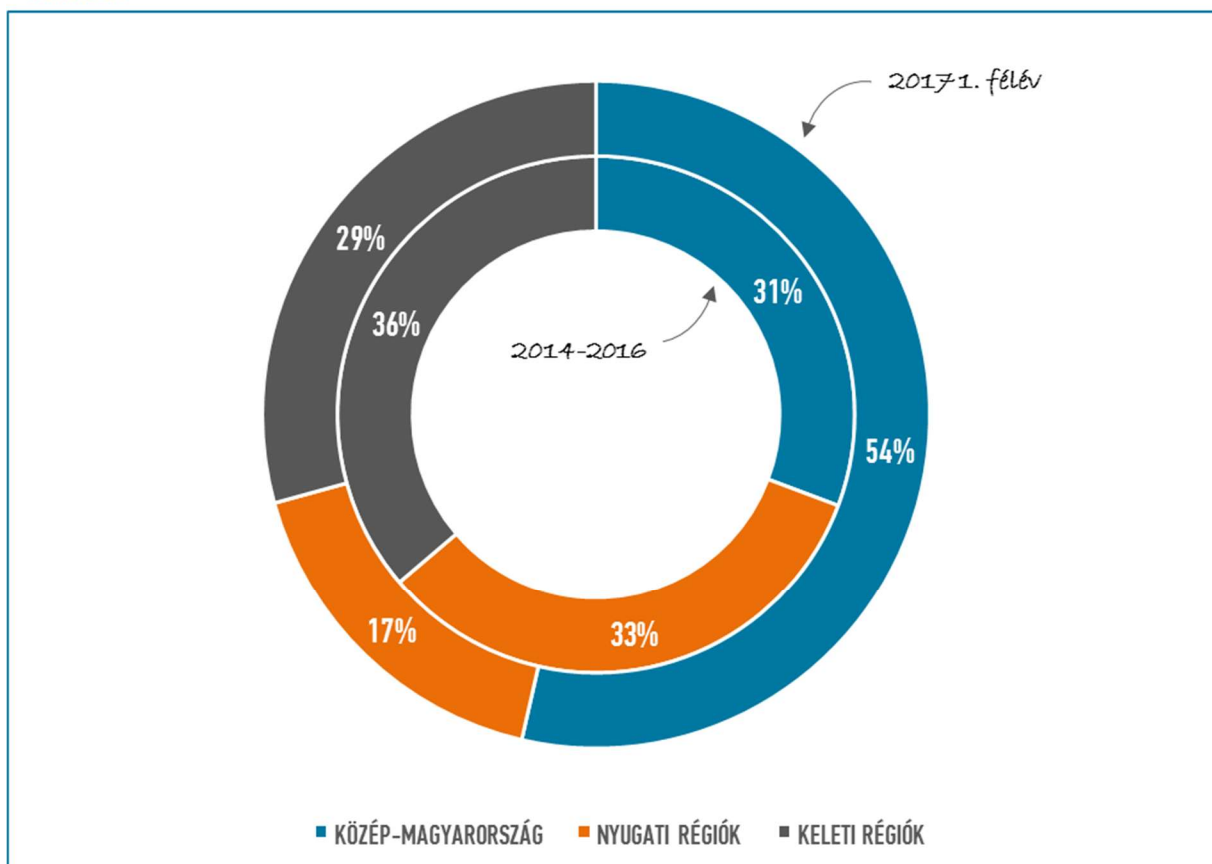
Beindultak a mélyépítések

Az elmúlt két évhez képest jelentős bővülést mutat a hazai mélyépítési szektor, az idei év első hat hónapjában több mint 458 milliárd forint összegben indultak el kivitelezési munkák, míg a tavalyi év azonos időszakában csak 306 milliárd forintot tett ki az aktivitás, vagyis a megkezdett beruházások összértéke. A második negyedévben 187,5 milliárd forint értékben indultak mélyépítési kivitelezési munkák, melyből a legnagyobb részt a vasútépítési, a hídépítési, és az útépítési projektek tették ki. **Ahogy előző jelentésünkben is felhívtuk a figyelmet a mélyépítésben tapasztalható növekedésben néhány nagyobb projekt elindulása jelentős szerepet játszott, mint az első negyedévben elindított Puskás Ferenc stadion építése, vagy a Kelenföld-Százhalombatta vasútvonal építése,** de szintén jelentősen növelte a mélyépítéseket a **Püspökladány-Ebes vasútvonal** építésének elkezdése az év második negyedévében, mely 75 milliárd forintból valósulhat meg.

Csökcent a régiós egyenlőtlenség

Mint előző jelentésünkben bemutattuk, az év első negyedévében az építőipari megkezdett kivitelezési munkák erőteljes területi koncentrátságot mutattak, a beruházások jelentős része, 75 százaléka a Közép-Magyarország régióban kezdődhetett el, melyben azonban nagy szerepet játszott az itt elindított egy-két kiemelt projekt. Ez a **koncentrátság jelentősen csökkent a második negyedévben, a megkezdett építések 35 százaléka kapcsolódott a Közép-Magyarország régióhoz, ami már közelíti a 2014-2016 közötti időszakot jellemző átlagos részesedést, összességében az első félévben a Közép-Magyarország régió részesedése az aktivitás kezdésben 54 százalékos volt.** Több beruházás elindult a Keleti régiókban is, amelynek eredményeként a megkezdett kivitelezési munkák 43 százaléka kapcsolódott a második negyedévben ehhez a területhez, ami jelentősen meghaladja a 2014-2016 közötti időszakot jellemző 36 százalékat. (2.ábra)

A MEGKEZDETT KIVITELEZÉSI MUNKÁK ÖSSZÉRTÉKÉNEK TERÜLETI MEGOSZLÁSA SZÁZALÉK



FORRÁS: EBI ÉPÍTÉSAKTIVITÁSI JELENTÉS 2017 2. NEGYEDÉV

2. ábra. A megkezdett kivitelezési munkák összértékének területi megoszlása Magyarország egyes régiói között
(Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 2. negyedév)

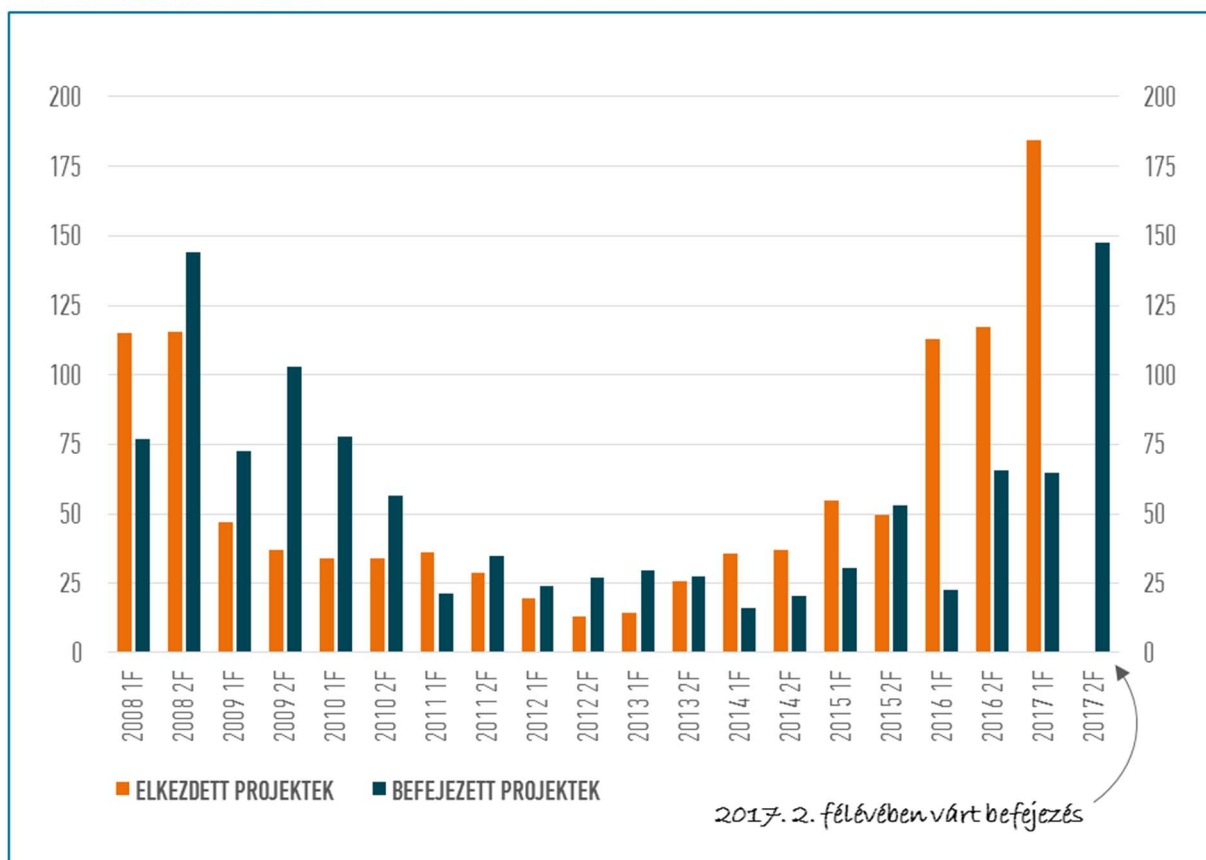
A lakásfejlesztők rákapcsoltak

A már eddig is jelentősen bővülő társasházi lakásépítések 2017 második negyedévében még nagyobb sebességre kapcsolnak, ami nem meglepő, ha figyelembe vesszük, hogy a fejlesztők valószínűleg még a 2019. január 1-től ismét 27 százalékra történő áfaemelés előtt szeretnék befejezni projektjeiket, és értékesíteni a lakásaikat. A kivitelezéseket ezért még idén, vagy legkésőbb a jövő év elején el kell indítaniuk, ami az aktivitás számokon is látszik. **2017 második három hónapjában, összértékben közel 100 milliárd forint értékben kezdődtek meg 4 lakásnál nagyobb társasházi lakóingatlan beruházások Magyarországon**, ami 33 százalékkal magasabb összeget jelent, mint az előző év azonos időszaka. Az idei második negyedévben 139 társasházi lakáskivitelezési projekt indult el, melyből 76 volt a teljesen új építés.

Összességében az idei év első félévében 184 milliárd forint értékben kezdődtek meg kivitelezési munkák a lakásszektorban 4-nél több lakást tartalmazó társasházakhoz kapcsolódóan, ami előrevetíti, hogy **2017 a 2016-os rekordot is jelentősen túlszárnyalhatja a megkezdett építési munkák összértékét illetően**, tekintve, hogy tavaly összesen 230 milliárd forintot tett ki az elindított társasházi lakásberuházások összege, vagyis az idén már elértük a 2016-os érték 80 százalékát. A projektek befejezésére azonban még továbbra is várni kell, mint azt a 3. ábra mutatja, az első félévben elkészült projektek értéke nagyjából megegyezik a tavalyi második 6 hónap eredményével, a következő félévekben azonban jelentős bővülésre lehet számítani. Az elmúlt másfél év alatt, vagyis az **áfacsökkentés kezdete óta ugyanis 414 milliárd forint értékben indultak el társasházi lakáskivitelezések hazánkban**. Az adatbázis adatai alapján már a következő félévben közel 150 milliárd forint értékben várhatóak társasházi átadások.

TÁRSASHÁZI LAKÁSÉPÍTÉSI AKTIVITÁS

MILLIÁRD FORINT, FOLYÓ ÁRON

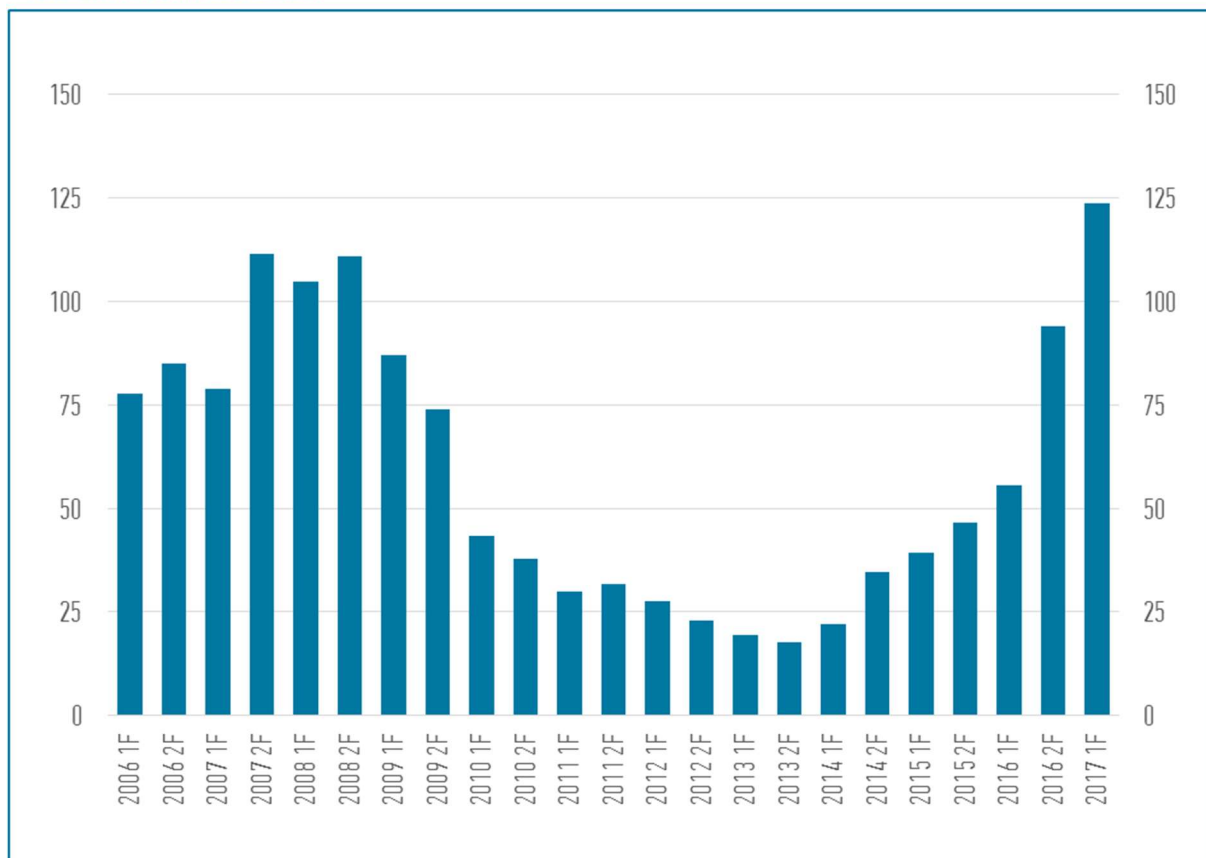


FORRÁS: EBI ÉPÍTÉS AKTIVITÁSI JELENTÉS 2017. 2. NEGYEDÉV

3. ábra. Az adott időszakban elkezdett és a befejezett társasházi lakásprojektek összértéke, vagyis a társasházi lakásépítési aktivitás 2008 és 2017 első féléve között folyóáron (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 2. negyedév)

Szintén beszédes, ha a társasházi lakásépítések féléves teljesítményét vizsgáljuk meg, vagyis az adott időszakban az építésre fordított összegeket. **A lakásszektor dübörgését jól mutatja, hogy csak az idei első félévben közel 124 milliárd forintot fordítottak társasházi lakáskivitelezésekre a beruházók, míg tavaly 150 milliárd forint volt ez az összeg, vagyis 2016 eleje óta 274 milliárd forint került elköltésre a különböző társasházi lakásprojektek keretében. (4. ábra)**

ÉPÍTÉSRE FORDÍTOTT ÖSSZEG A TÁRSASHÁZI LAKÁSÉPÍTÉSBEN - A SZÉKTOR TELJESÍTMÉNYE MILLIÁRD FORINT, FOLYÓ ÁRON



FORRÁS: EBI ÉPÍTÉS AKTIVITÁSI JELENTÉS 2017. 2. NEGYEDÉV

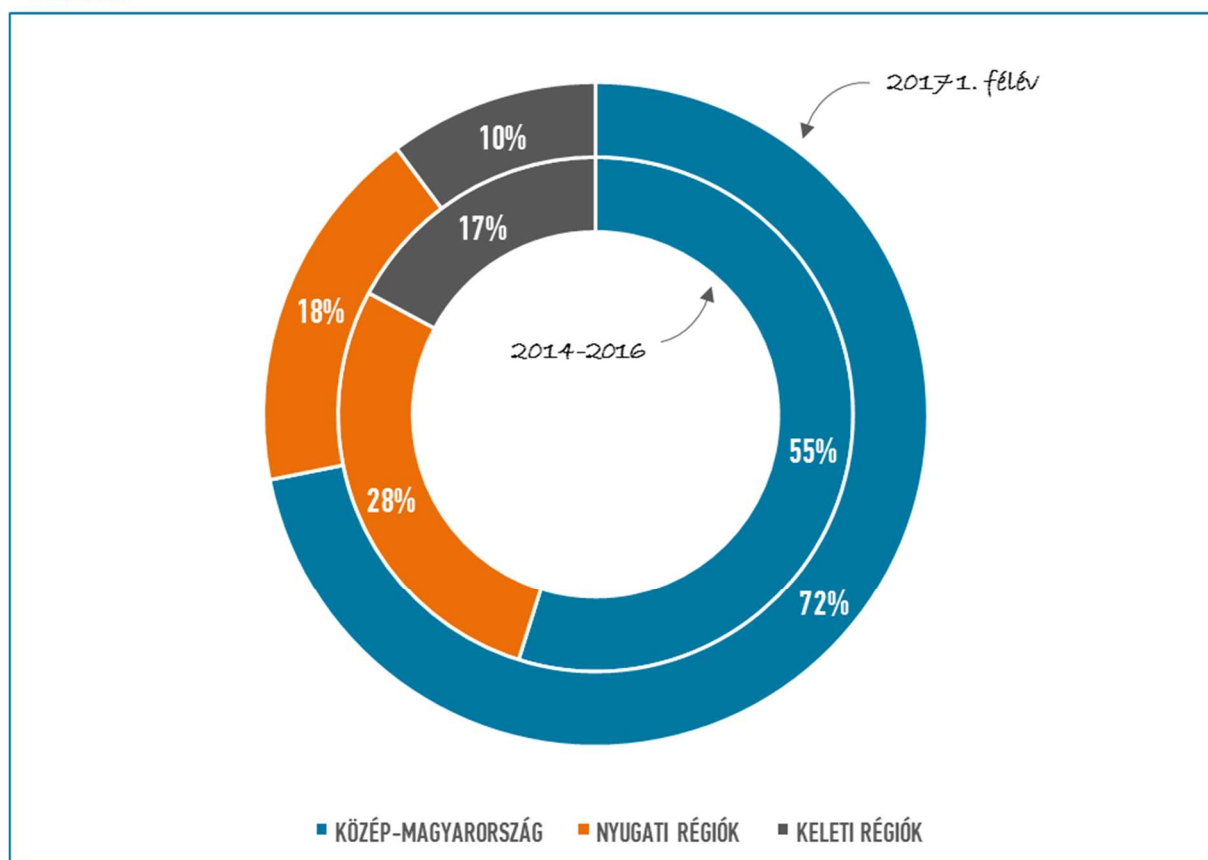
4. ábra. A társasházi lakásépítések esetében az adott időszakban építésre fordított összeg, vagyis a társasházi lakás szektor teljesítménye folyóáron (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 2. negyedév)

A 2016 eleje óta elkezdett **legnagyobb költségvetésű projektek jellemzően Budapesthez kapcsolódnak**, a legnagyobb projektek közé **a főváros mellett még egy-két győri, debreceni, székesfehérvári és siófoki beruházás kerülhetett be**. A legjelentősebb, már építési fázisban lévő beruházások között van a Duna Terasz Prémium, a Csalogány43, a Corvin Atrium I. és II. üteme, a Sasad-liget lakópark, a BudaPart BRA társasház, a Tópark Be My City és a Nerium Park, melyek mind több mint 5 milliárd forintból valósulhatnak meg, az adatbázis adatai alapján.

A társasházi lakásprojekteket illetően továbbra is a Közép-Magyarország régió teljesítménye kiemelkedő, amelynek részesedése a megkezdett kivitelezési munkák összértékében közel 72 százalékos, míg a korábbi, 2014-2016 közötti időszakban 55-56 százalékot tett ki ez az arány. A legkisebb volumenben a keleti régiókban indultak társasházi lakásberuházások, azon belül is az Észak-Magyarország régió áll az aktivitás kezdés összértékét illetően az utolsó helyen.

A MEGKEZDETT TÁRSASHÁZI LAKÁSÉPÍTÉSI PROJEKTEK MEGOSZLÁSA

SZÁZALÉK



FORRÁS: EBI ÉPÍTÉSÁKIVITÁSI JELENTÉS 2017 2. NEGYEDÉV

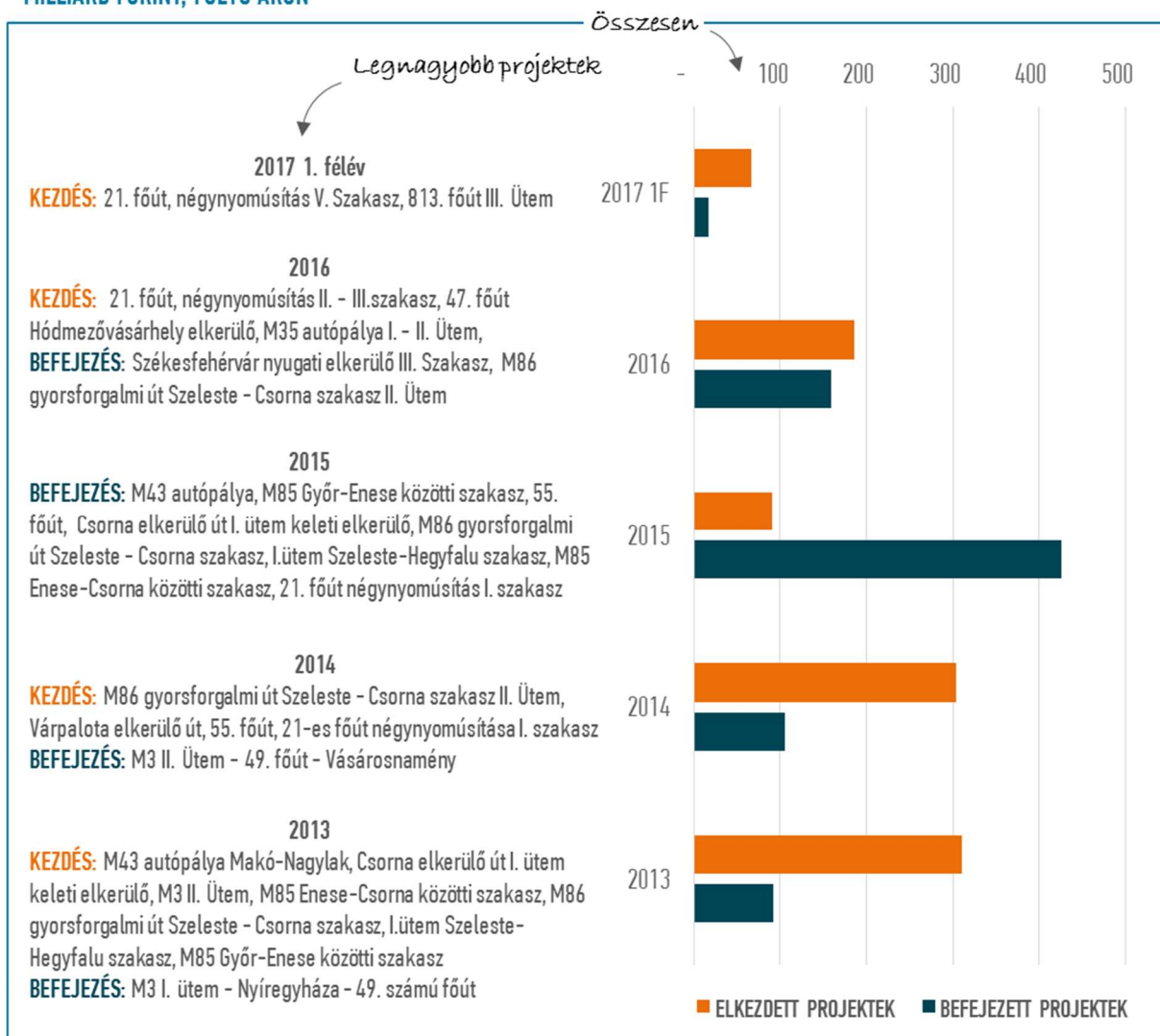
5. ábra. A megkezdett társasházi lakásépítési projektek értékének megoszlása Magyarországon (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 2. negyedév)

Út- és vasútépítések

Az út és vasútépítések erőteljes ciklikusságot mutatnak az eu-s finanszírozási periódusokhoz kapcsolódóan, ami az 6. és 7. ábrákon is jól látható. Az előző uniós finanszírozási ciklus 2015-ben ért véget, amely évben megugrott a befejezett projektek száma, míg új kivitelezés szinte alig indult. **2015-ben több mint 636 milliárd forint értékű út- és vasút beruházás fejeződött be, míg a megkezdett kivitelezési munkák értéke csak 110 milliárdot tett ki. 2014-ben szintén magasabb volt az aktivitás befejezés értéke,** ami elsősorban a vasútfejlesztések megugrásának köszönhető, **e mögött azonban egyetlen projekt az elkészült 4-es metró beruházás áll,** mely több mint 370 milliárd forint értékével, az adott évi befejezett út és vasút kivitelezési munkák közel 70 százalékát tette ki. 2015-ben számos útépítési projekt zárult le, ezek közé tartozik az M85-M86-os út fejlesztésének több szakasza, az 55. főút munkálatai, de ekkor készült el az M43-as autópálya Makó és Nagylak között is.

AZ ÚTÉPÍTÉSI AKTIVITÁS ÉS A LEGMAGASABB KÖLTSÉGVETÉSŰ PROJEKTEK

MILLIÁRD FORINT, FOLYÓ ÁRON



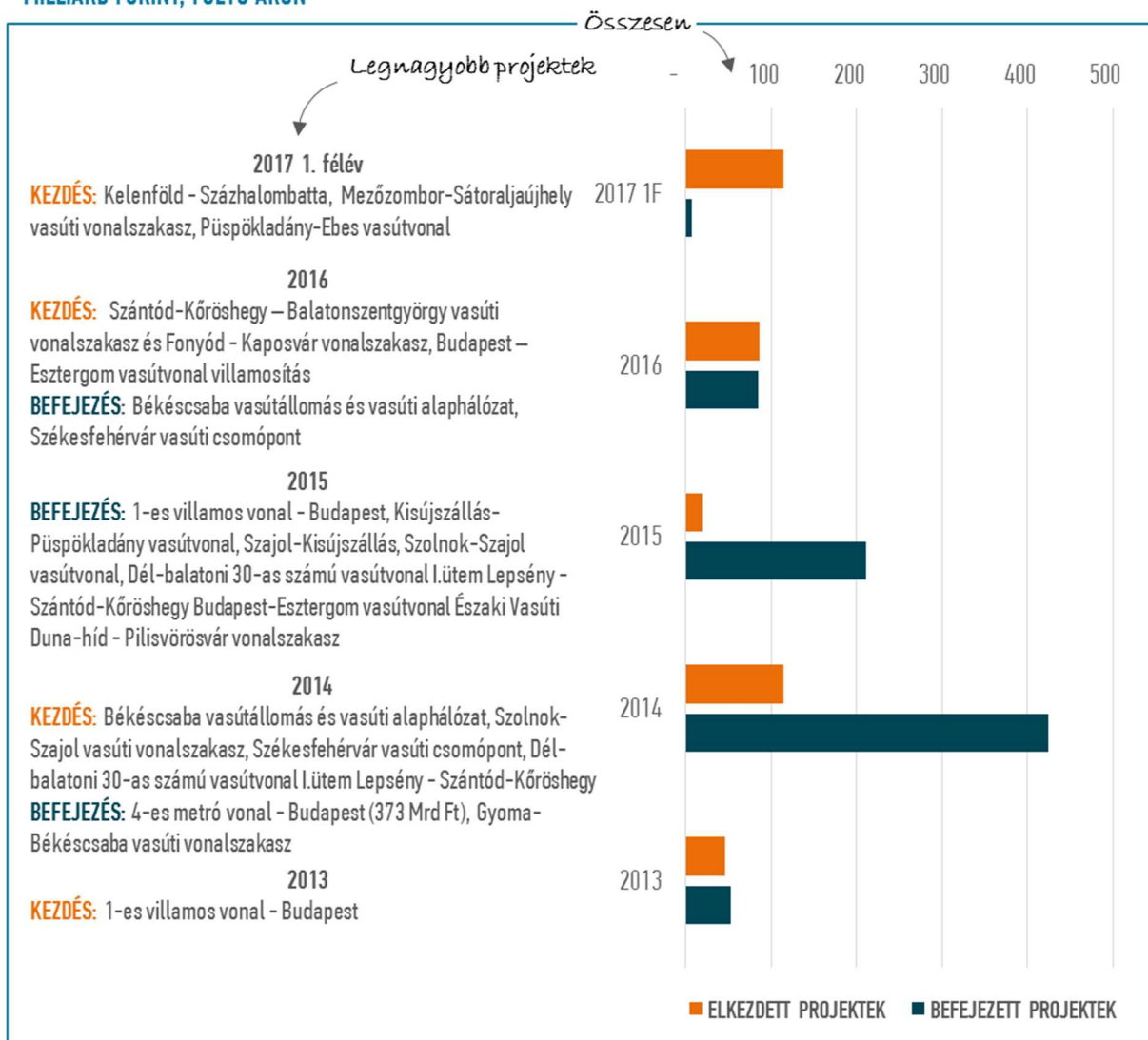
FORRÁS: EBI ÉPÍTÉS AKTIVITÁSI JELENTÉS 2017 2. NEGYEDÉV

6. ábra. Az útépitési aktivitás: az elkezdett és a befejezett útépitési kivitelezési munkák összértéke folyóáron
 (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 2. negyedév)

Az új uniós ciklus kezdetével párhuzamosan láthatóan növekedett az elkezdett projektek értéke is, **2016-ban 185,4 milliárd forint értékben indultak el útépitési munkálatok, és 86,7 milliárd forint értékben vasúti projekt kivitelezések. 2017 első félévében főként a vasúti beruházások pörögtek fel, már most nagyobb összegben indultak építések, mint tavaly egész évben.** A megkezdett kivitelezési munkák összértéke megközelítette a 115 milliárd forintot. A legnagyobb elindult projektek közé tartozik a Kelenföld-Százhalombatta vonal és a Mezőzombor-Sátoraljaújhely vonalszakasz fejlesztése, illetve a Püspökladány-Ebes vasútvonal beruházás.

A VASÚTÉPÍTÉSI AKTIVITÁS ÉS A MAGASABB KÖLTSÉGVETÉSŰ PROJEKTEK

MILLIÁRD FORINT, FOLYÓ ÁRON



FORRÁS: EBI ÉPÍTÉS AKTIVITÁSI JELENTÉS 2017 2. NEGYEDÉV

7. ábra. Az vasútépítési aktivitás: az elkezdett és a befejezett vasútépítési kivitelezési munkák összértéke folyóáron (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 2. negyedév)

Az EBI Építésaktivitási Jelentésről

A kutatás célja: A projektadatbázis rendszeres (negyedévenkénti) feldolgozásának célja, hogy az egyedi építési projektek adataiból olyan aggregátumokat alakítsunk ki, amelyek új információt hordoznak az építési piac szegmenseinek teljesítményéről. A lakásépítést külön, a nem-lakáscélú magasépítést 9, a mélyépítést 8 szegmensre osztva aggregáljuk az egyedi projektadatokat.

A készítőik: Az EBI Építésaktivitási Jelentés három kutatócég együttműködésének eredménye, melyhez az ibuild.info a projektkutatással és a projektadatbázissal, az ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont és a Buildecon Építésgazdasági Kutató pedig a mutatószámok kialakításával és az aggregálást végző algoritmusok kidolgozásával járul hozzá.

Az teljes kiadvány megrendelésének feltételeiről és a kutatással kapcsolatos háttérinformációkról az ebi@ibuild.info címre írva kaphat tájékoztatást.