

SAJTÓKÖZLEMÉNY

2016. november 2.

MÉASZ: Idén 12 ezer lakás épülhet meg, nagyon időszerű a korszerűsítések ösztönzése

A hazai építőanyag gyártók tapasztalata szerint míg a falazati anyagok értékesítése 25-45%-al nőtt, a korszerűsítési pályázatok és egyéb ösztönzők hiánya miatt a hőszigetelők vagy épületgépészeti termékek terén ilyen tendencia nem érzékelhető: a gyártók stagnálást vagy enyhe növekedést várnak 2016-ra. A klímapolitikai vállalások és a magasépítés tartós javulása érdekében nagyon időszerű olyan épületenergetikai korszerűsítési ösztönzők beállítása, amelyet a lakosság önrésszel vagy LTP-megtakarítással egészíthet ki.

Fontos, hogy a CSOK révén, a társasház-építésben olyan spekulatív beruházó cégek is megjelentek, amelyek elsősorban a profitmaximalizálásra és nem a megfelelő műszaki tartalomra törekednek, emiatt célszerű a vásárlóknak alaposan tájékozódniuk.

Vidor Győző, a MÉASZ elnöke szerint a CSOK az új építésben már mutatja az előre várt hatást, amely különösen a falazati anyagok eladásában és a társasházi lakások építési engedélyeinek számában mutatkozik meg. A CSOK lehetőségei révén a társasház piac kettévált: a gyártók tapasztalata szerint vannak olyan "friss", bizonytalan szakmai múltú befektetők, amelyek lényegében spekulatív céllal kis projekteket (max. 10-12 lakásos épületeket) indítanak, ahol a haszonmaximalizálás a lényeg, viszont a műszaki tartalom a háttérbe szorul. Ezzel szemben a jellemzően nagyobb, évek/évtizedek óta a magyar piacon tevékenykedő beruházók esetében a műszaki tartalom is számít, és a későbbi, tényleges üzemeltetési költségek is fontosak. Ezért a lakásvásárlóknak az adott ajánlat fejlesztői háttéréről célszerű előzetesen tájékozódniuk.

A technológiai sorrend miatt az épületgépészeti és hőszigetelő, valamint homlokzati nyílászáró termékek piacait a CSOK egyelőre nem érintette még érdemben, és a csekély összegű szeptemberi lakossági energetikai pályázat sem hozott mérhető keresletnövekedést. Mint az köztudott, a családi házak korszerűsítését célzó Otthon Melege program 5 milliárdos ősz eleji kerete néhány óra alatt kimerült.

Vidor Győző, a MÉASZ elnöke hozzátette, hogy "Míg a CSOK révén 12 ezer új lakás is megépülhet az idén, úgy érzékeljük, hogy a felújítási piac összességében stagnál, mivel hiányoznak a tartós energetikai és monetáris ösztönzők. Így a magánberuházók inkább a lakás adásvételekkel kapcsolatos felújításokra koncentrálnak, a lakáshoz ragaszkodó többség azonban energetikai felújítási programra vár, amely a rezsiköltségeket az energiaáraktól függetlenül csökkentheti. Ezért a MÉASZ korszerűsítési javaslatcsomagon dolgozik - célunk, hogy minél több projekt javítsa az ingatlanállomány minőségét és segítsen teljesíteni a nemzeti klímapolitikai vállalásokat is."

A munkaerőpiac szűkössege ismert tényező, ez már érinti nem csak az építőipari kivitelezést, de a nyílászárók hazai gyártását is, sőt, a hazai gyártók kapcsolattartói szerint a kereskedelmi értéklánc több szintjét is. Ezzel párhuzamosan egyes termékek választásánál - így a nyílászárók esetében is - egyre tudatosabbak a magánberuházók: jellemző, hogy vásárlás előtt alaposan tájékozódnak és jobban törekednek a legjobb ár-érték arány megszerzésére – ez a tendencia sajnos még nem minden építőanyag esetében jellemző.

Gyártói szegmensek, 2016 első kilenc hónapjában

A falazati termékek piacát a CSOK intézkedés-sorozata jelentős mértékben változtatta meg; jelentősen élénkült a kereslet:

- A fehér falazati anyagoknál, így a mészhomoktégla és pórusbeton termékeknél mintegy 25%-al nőttek a volumenek.
- A téglatermékeknél átlagosan pedig átlagosan hozzávetőleg 45%-os növekedés látható - szemben a tavalyi stagnálással. A növekedésben az első félév során az 5% ÁFA-nak játszott szerepet, de a második félévtől számítva

már a kimondottan CSOK-képes lakások építésének hatása volt a meghatározó. Az égetett kerámiaipar korábbi kapacitása rendelkezésre áll, az elmúlt 6 évben leállított, de rövid időn belül újraindítható gyáraknak köszönhetően.

Az **EPS alapú hőszigetelők** piaca az első féléves visszaesését követően tavalyhoz képest az eladott négyzetmétereket tekintve stagnál, míg a lemezvastagság nő, már átlagosan 10,8 cm. A belátható piac mintegy 10,4 millió m², de a hazai gyártmányok mellett létezik egy szürke piac is, amelyben mindenféle gyengébb, a ráírt specifikációknak gyakran nem megfelelő import termék is megtalálható, amely nem hozza a várt energia-megtakarítást, és beépítési minőséget.

A **szálas szigetelőanyagok** piacán mintegy 10% volumen-növekedés mutatkozik, miközben a felújítási piacon tapasztalt kiválás a szálas szigetelőanyag-piacot is érinti, de az ipari létesítmények és telephely-fejlesztések hatása miatt kiegyenlítettebb a kereslet.

Az épületgépészeti termékeket tekintve egyelőre nem történt tavalyhoz képest érdemi növekedés; illet a korszerűsítési pályázatok és a későbbiekben pedig az elkészülő, zömmel társasházi lakások adhatnak majd.

A **tetőtéri ablak** termékcsoport esetén a tavalyi évhez képest a volumen növekedését tapasztalja a Velux, a MÉASZ pártoló tagja. A növekedési tendencia töretlensége esetén a év végére százalékosan kétszámjegyű forgalomnövekedés prognosztizálható. Fontos, hogy mind az új építés, mind a felújítás/bővítés (tetőtér-beépítés), mind a nyílászárócserek terén pozitív változások láthatóak.

A **homlokzati nyílászárók terén** augusztus végén meglendült a piac. Nőtték a vállalási határidők, jelenleg a gyártók többségének kapacitása az év végéig lekötött, mégis, az év eleji erős visszaeséssel együtt az idei volumen 5-10%-al az elmúlt évi forgalom alatt marad, amelynek oka a kevesebb állami megrendelés (iskola és óvoda felújítás) valamint a korszerűsítési program csekély volumene és késői indulása. A megrendelők késve fizetése jellemző, a pályázati utófinanszírozással összefüggésben. Az alapanyagok közül jelentősebben nőtt az üveg ára (amely tavalyhoz képest eléri a 21%-ot), az eladási árakban ez megjelenik.

Míg Észak-Magyarországon a (lengyel) importablak erőteljesen jelen van, a korábbi markáns árdifferencia kicsit csökkent, amely az EKR szabályozásnak is köszönhető. Az export különösen a nyugati határ mentén erősödött, ezzel párhuzamosan több cég agresszív árazással a Tiszántúlról törekszik a nyugat-magyarországi igények kielégítésére. Különösen a beépítőknél tapasztalható a szakemberhiány.

Az **építőkémi és vakolati termékekhez sem** gyűrűzött be az építési hullám - ennek technológiai oka az, hogy míg a szerkezetépítési folyamatok beindulása miatt azok érezhetően jól fogynak, a felületképzéssel kapcsolatos anyagok ezt mintegy 6-9 hónap késéssel érkeznek meg – a növekedés közeljövőbeni megindulására ráutaló jelek vannak. Az igen intenzív használtlakás-piac a felületképzéshez használt termékeknel kedvezően jelentkezik. Általánosságban a lakás adásvételek 80%-ánál történik valamilyen szintű felújítás vagy átalakítás.

A Magyar Építőanyag és Építési Termék Szövetségről röviden:

A MÉASZ célja a hazai építőanyag- és építési termék gyártók piaci és szabályozási környezete fejlesztésének elősegítése társadalmi együttműködések, szakmai érdekképviseleten, valamint kommunikáción keresztül. A MÉASZ nonprofit szakmai, politikailag semleges szervezetként elkötelezett az innovatív és energiahatékony építési beruházások megvalósításáért és a meglévő épített környezet korszerűsítéséért. A hazai építőanyag- és építési termékgyártók kulcsszerepet töltenek be a K+F, az oktatás és a foglalkoztatás fenntartásáért és fejlesztéséért mind a gyártói iparágban, mind pedig a szélesebb értelemben vett építésgazdaságban.

További információ:

Szarka László ügyvezető
Magyar Építőanyag és Építési Termék Szövetség
Email: ugyvezeto@measz.hu