



Ha építkezel, találkozunk.

# ÚJHÁZ ÉPÍTŐIPARI TRENDMONITOR

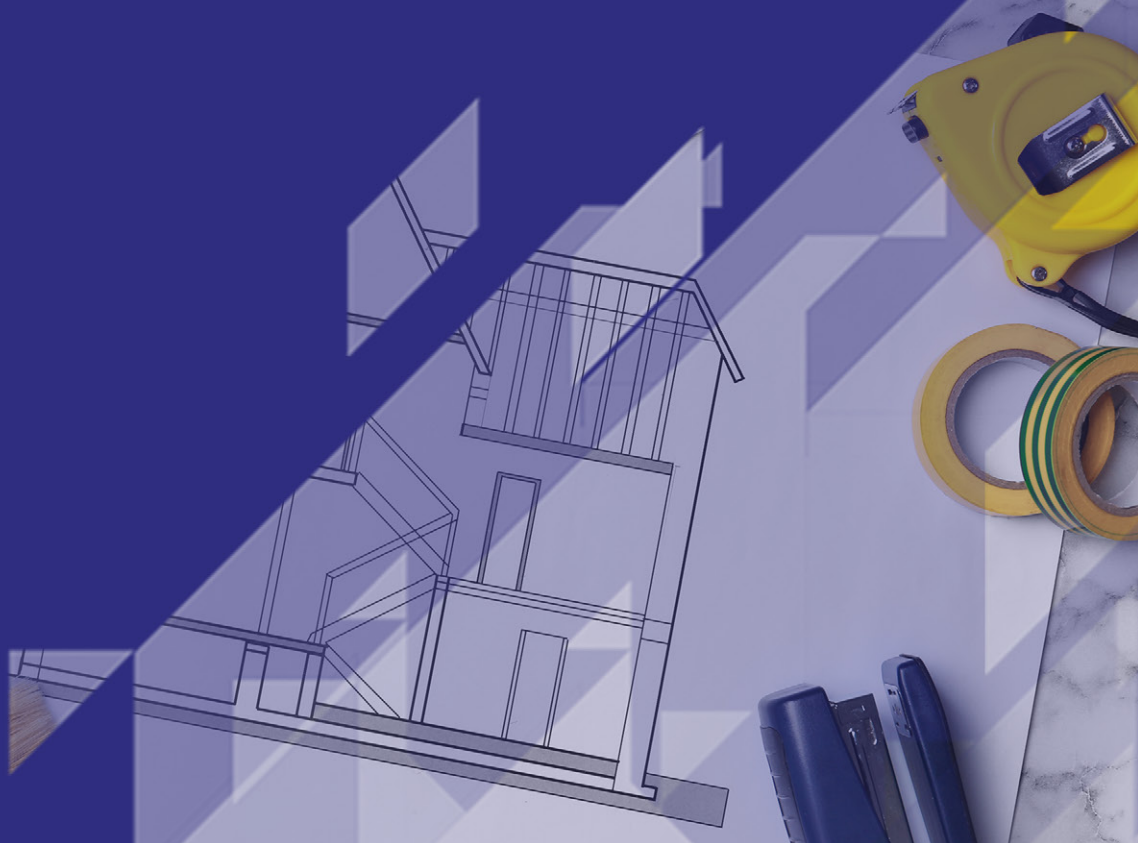
**Iránytű a lakásépítési  
szektorhoz**

**2024. első szám**



# TARTALOMJEGYZÉK

<b>ELŐSZÓ</b>	<b>2</b>
<b>MÓDSZERTANI ÖSSZEFOGLALÓ</b>	<b>3</b>
<b>ALINDEXEK</b>	
MAGASÉPÍTÉSI ÁGAZAT ÜZLETI BIZALMI SZINTJE	4
A LAKOSSÁG HOSSZÚTÁVÚ ANYAGI VÁRAKOZÁSA	5
A LAKÁSÉPÍTÉST MEGHATÁROZÓ GAZDASÁGI KÖRNYEZET ÁLLAPOTA	6
A LAKÁSÉPÍTÉS AKTUÁLIS ÉS KÖZELMÚLTBÉLI TELJESÍTMÉNYE	7
<b>FŐINDEX</b>	
ÉPÍTŐIPARI TRENDMONITOR FŐINDEX	8
<b>MI VÁRHATÓ 2024-BEN?</b>	<b>9</b>
<b>ADATVÉDELMI SZABÁLYZAT</b>	<b>10</b>
<b>TOVÁBBI INFORMÁCIÓK</b>	<b>10</b>
<b>KAPCSOLAT</b>	<b>10</b>





# ELŐSZÓ AZ ELSŐ KIADVÁNYHOZ

## Kedves Olvasó!

Az Újház Magyarország meghatározó, száz százalékban magyar tulajdonú építőanyag-kereskedelmi hálózata. Több mint 25 év tapasztalattal, több ezer felújított és felépített házzal a hátunk mögött, fő küldetésünk, hogy segítsünk a gondtalan otthonteremtésben az építkezők, felújítók számára.

A folyamatos fejlődés és innováció nagyon fontos számunkra a vállalati működésünk valamennyi területén, ezért döntöttünk úgy, hogy más szektorok sikeres példáját és elemzői tudásunkat felhasználva létrehozzuk a Magyarországon egyedülálló, harminc indikátorból felépülő Újház Építőipari Trendmonitort.

A kezdeményezés célja egy olyan specifikus ágazati mutató létrehozása, amelynek révén több szempontból megismerhetjük a magasépítési ágazat, azon belül a lakásépítési szektor aktuális helyzetét, hozzájárulva egyúttal jövőbeli iparági prognózisok elkészítéséhez.

Az Újház Építőipari Trendmonitort ezentúl minden hónapban közzétesszük, negyedévente pedig a sajtón keresztül is részletesen beszámolunk az eredményekről.

Hálózatunk fennállása óta mindig is úttörő szerepet töltött be a piacon. Bízunk benne, hogy hiánypótló kezdeményezésünkkel hasznos információkkal látjuk el a hazai építőipar szakembereit és szakpolitika képviselőit, valamint az építkezést, felújítást tervezőket.

Üdvözlettel,

**Dr. Rázsóné Szórády Csilla**

vezérigazgató

Új Ház Építőanyag Nagykereskedelmi Zrt.



Ha építkezel, találkoznak.

# MÓDSZERTANI ÖSSZEFOGLALÓ

Az Újház Zrt. a Marketing Resolution Kft.-vel együttműködésben fejlesztette ki az Újház Építőipari Trendmonitort.

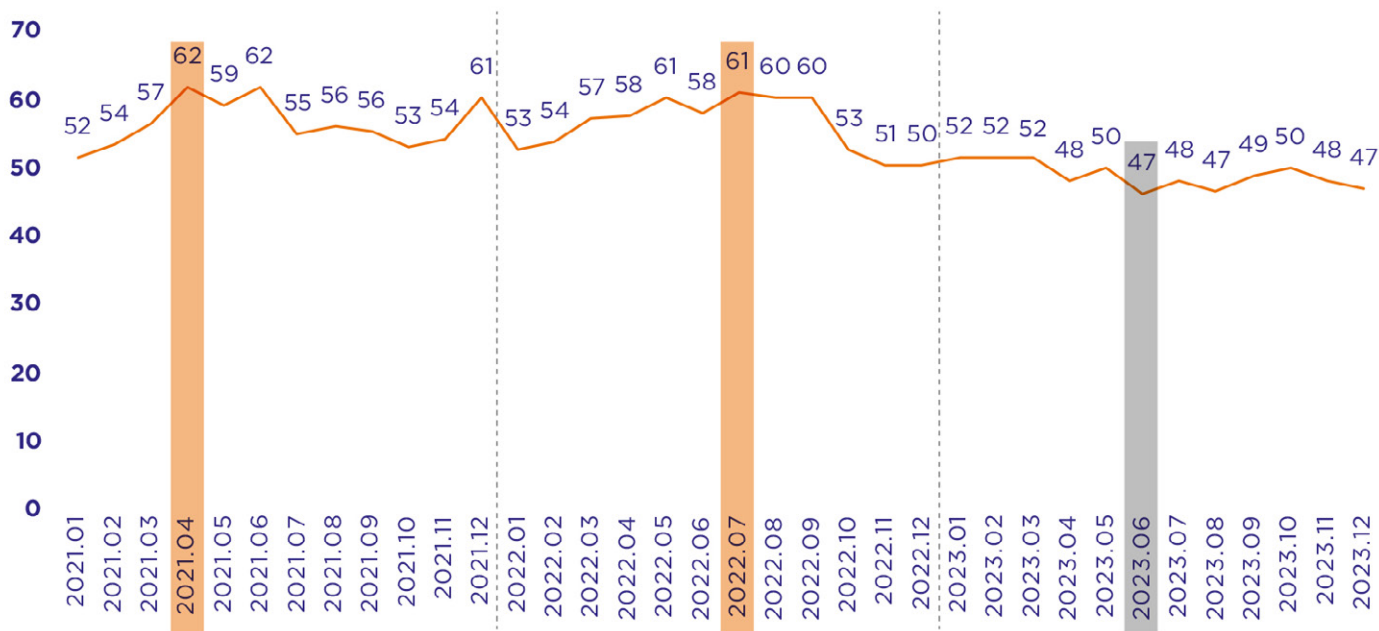
Az öt alindexből és egy főindexből álló Trendmonitor újdonságát adja, hogy az Újház vállalati adatgyűjtéseivel egészülnek ki az ágazati statisztikákat rendszeresen publikáló intézmények adatsorai, köztük a Központi Statisztikai Hivatal és a Magyar Nemzeti Bank, illetve az Európai Bizottság Gazdasági és Pénzügyi Igazgatóságának iparági és lakossági felméréseinek aggregált eredményei.

Az indexképzés folyamata során harminc különböző indikátor felhasználásával került sor öt önálló alindex, majd utóbbiak alapján az Építőipari Trendmonitor, mint főindex-érték kiszámítására. Az ágazati mutató átfogó képet ad a lakásépítési szektor aktuális helyzetéről és hozzájárul jövőbeli iparági prognózisok elkészítéséhez.

Az alindexek releváns adatokat közölnek a lakásépítési piac működését befolyásoló főbb szegmensekről. Az elmúlt három év ágazati trendjei az Építőipari Trendmonitor Főindex és az öt alindex értékeiben is visszaköszönnek.



## Magasépítési ágazat üzleti bizalmi szintje



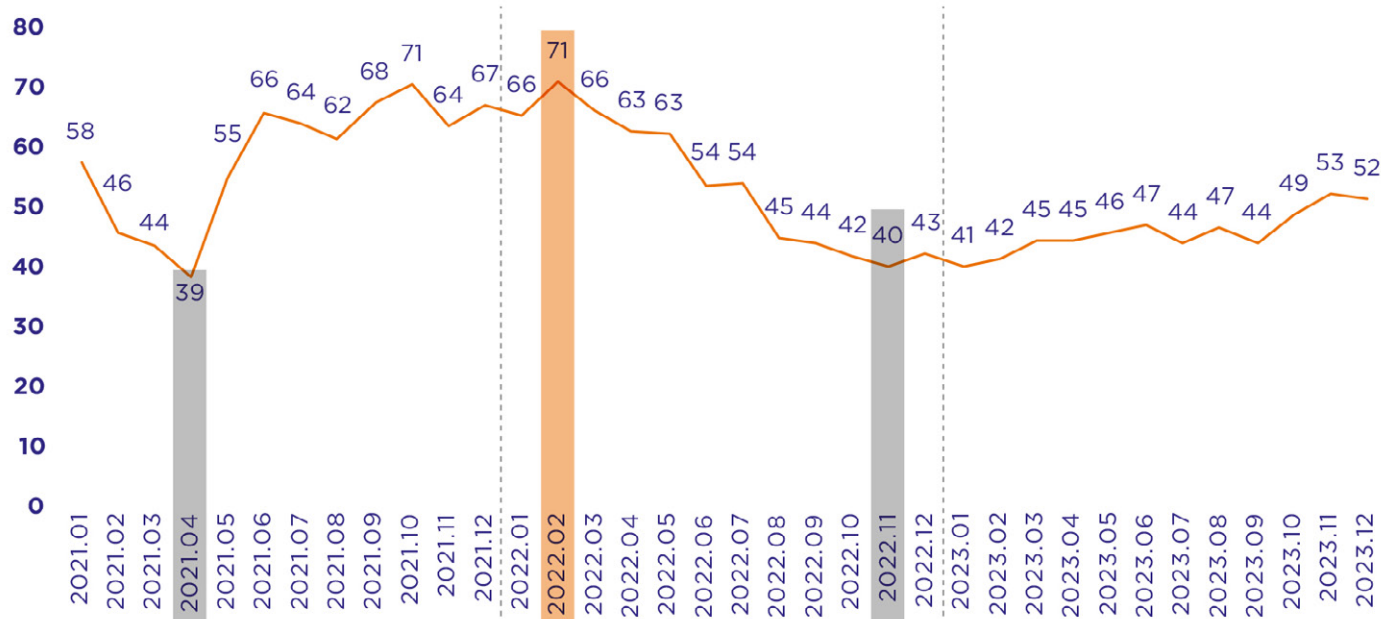
Az alindex elsősorban a hazai építkezési vállalatok aktuális üzleti helyzetét és rövidtávú kilátásait összegzi. A magasabb pontszám annak jelzése, hogy a vállalatok tevékenységét korlátozó tényezők kevésbé befolyásolják, illetve megfelelő mértékű rendelésállománnyal rendelkeznek.

A pandémia miatti korlátozások 2021 tavaszán történt fokozatos kivezetése hatására megélné a gazdaság, és ezen belül az építőipar, amely az üzleti hangulatra is kedvező hatást gyakorolt. Az alindex egyik tetőpontját ebben az időszakban, 2021 júniusában érte el (62 pont). Kiegyensúlyozott bizalmi szintről azonban nem beszélhetünk, hiszen a 60 pont feletti érték csak időszakosan figyelhető meg. Viszonylag stabil, pozitív hangulat volt megfigyelhető 2022 márciusa és szeptembere között, ezután azonban csökkenő tendencia vette kezdetét, és 2023 áprilisára 48, majd júniusra 47 pontra zuhant az alindex. Kiseb ingadozás után az év szintén utóbbi értékkel zárult.

Az alacsony értékek háttérben egyértelműen a 2023-ra jelentősen visszaesett rendelésállomány, illetve a vállalatok által jelzett kereslethiány állt; más tényezők befolyása – például munkaerő- és/vagy anyagihiány – kevésbé volt meghatározó.

Kérdés, hogy a 2023 őszén bejelentett, majd a 2024 elején bevezetett új otthonteremtési támogatások milyen hatást gyakorolnak az építőipar, illetve azon belül magasépítési ágazat üzleti hangulatára.

## A lakosság hosszútávú anyagi várakozása



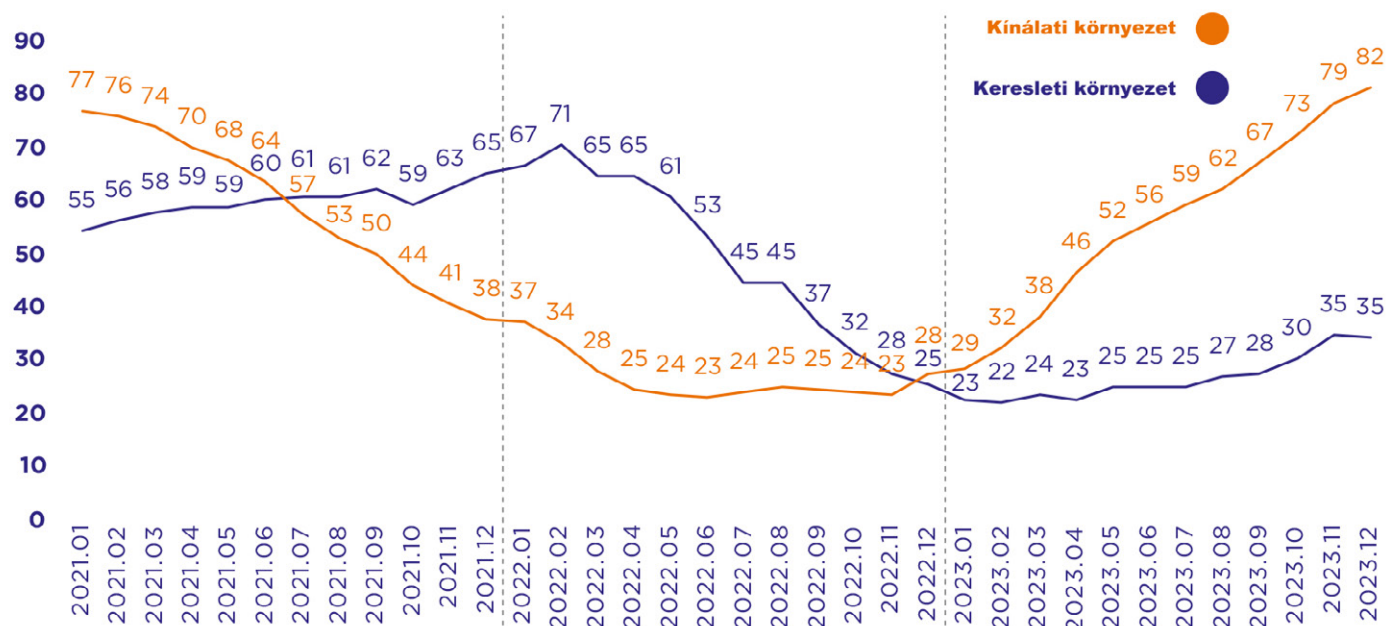
Az építőipari beruházások megélénküléséhez fizetőképes, kiegyensúlyozott lakossági keresletre van szükség. Az alindex éppen ezért a lakossági szegmens finánciális jellegű, illetve a lakáscélú beruházásokra vonatkozó percepcióit összegzi.

Az orosz-ukrán háború, az azt követő infláció, illetve a nyomában járó reálbércsökkenés jelentősen rontotta a lakosság pénzügyi helyzetét, illetve kedvezőtlenül befolyásolta az elkövetkező időszakra vonatkozó jövőképet. Pozitív változás 2023 októberében történt, amikor az alindexhez kapcsolódó valamennyi indikátor – jelenlegi és jövőbeli pénzügyi helyzet, megtakarítások – esetében javuló tendencia indult el.

Az alindex a kelet-európai konfliktus kirobbanása előtt, 2022 februárjában érte el csúcspontját (71 pont), ezt követően azonban – a korábban említett tényezők hatására – zuhanásnak indult, mélypontját 2022 novemberében érte el (40 pont). A 2023. január-március közötti javulást ingadozó tendencia követte, majd ősz folyamán az egyes indikátorokhoz hasonlóan ismét növekedésnek indult, és novemberben átlépte az 50 pontos határt. Ez azonban még így is messze elmarad a 2021. május és 2022. február között mért tartósan magas adattól.

Az építőipar közeljövője szempontjából kiemelten fontos, hogy a lakosság anyagi várakozásait illetően megindult kedvező tendencia tovább erősödjön és hosszabb távon meghatározó legyen.

## A lakásépítést meghatározó gazdasági környezet állapota



A témakör komplexitása miatt a mutató önálló keresleti, illetve kínálati alindexből áll.

A **keresleti alindex** elsősorban a lakáscélú beruházások előfeltételeihez kapcsolódik. A lakosság hosszútávú percepciójához hasonlóan 2022 februárjában mutatta a legmagasabb értéket (71 pont), majd a jövedelmi viszonyok kedvezőtlen változásának és a lakáshitelpiac visszaesésének hatására csökkenő tendencia vette kezdetét, végül 2023 elejére rendkívül alacsony szinten, 30 pont alatt stabilizálódott.

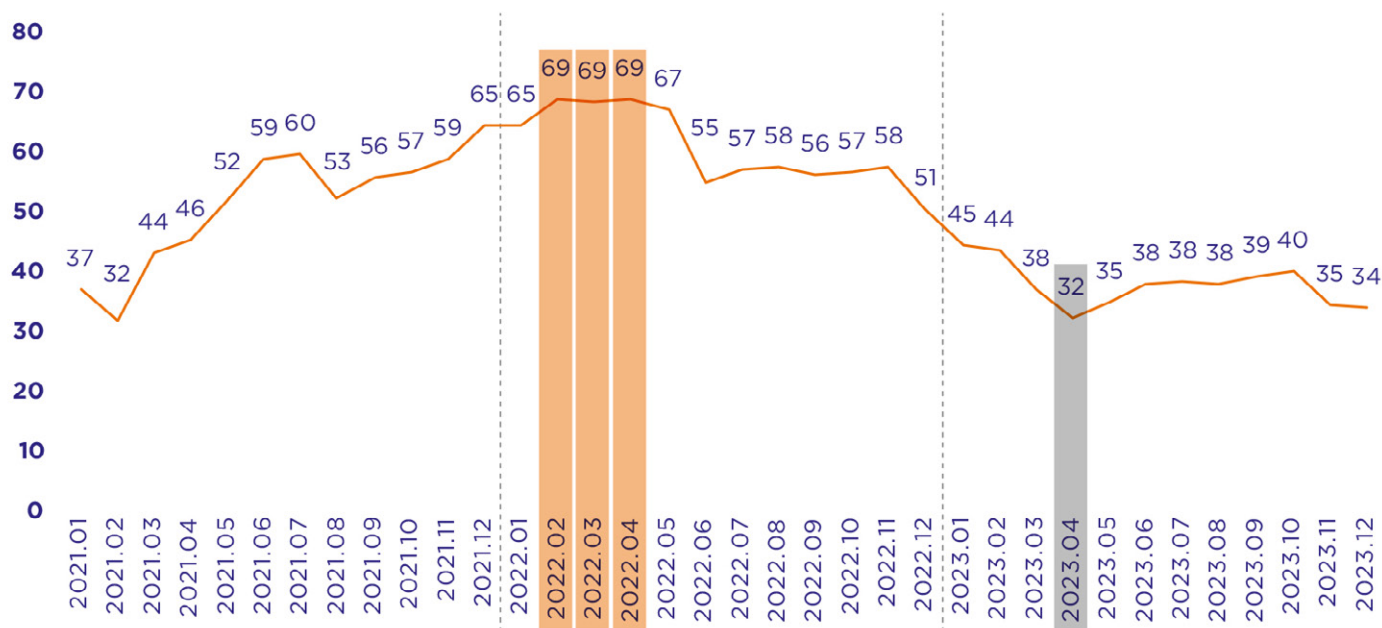
2023 őszén kisebb mértékű emelkedés kezdődött, majd 35 ponttal zárta az évet. Az említett kedvező folyamatot elsősorban a lakáscélú hitelek átlagos hitelköltségének őszi történő csökkenése indikálta, amelynek hatására nőtt a forintalapú lakáscélú hitelek szerződéses összege.

A **kínálati** állapotot jelző **alindex** elsősorban az építkezésekre és az építőanyagokra vonatkozó árak változását foglalja magában. Az árszínvonal magas szintje miatt a mutató 2021 során folyamatosan csökkent, majd az árak visszaesése nyomán 2023-ban ezzel ellentétes irányú, egyenletes tendencia indult meg, s az alindex az év utolsó hónapjában átlépte a 80 pontot.

A kínálati oldalon tehát év végére kedvező helyzet alakult ki. A keresleti oldalon elindult folyamat szintén pozitívan értékelhető, amelynek mértéke azonban nem elégséges ahhoz, hogy a hazai építőipar valóban új lendületet vegyen.



## A lakásépítés aktuális és közelmúltbéli teljesítménye



Az alindex célja, hogy visszajelzést adjon a lakásépítés, elsősorban az épületek építésére vonatkozó termelési érték, a szerződésállomány, illetve az építőanyag szegmens forgalma és a készletállomány mérőszámai alapján.

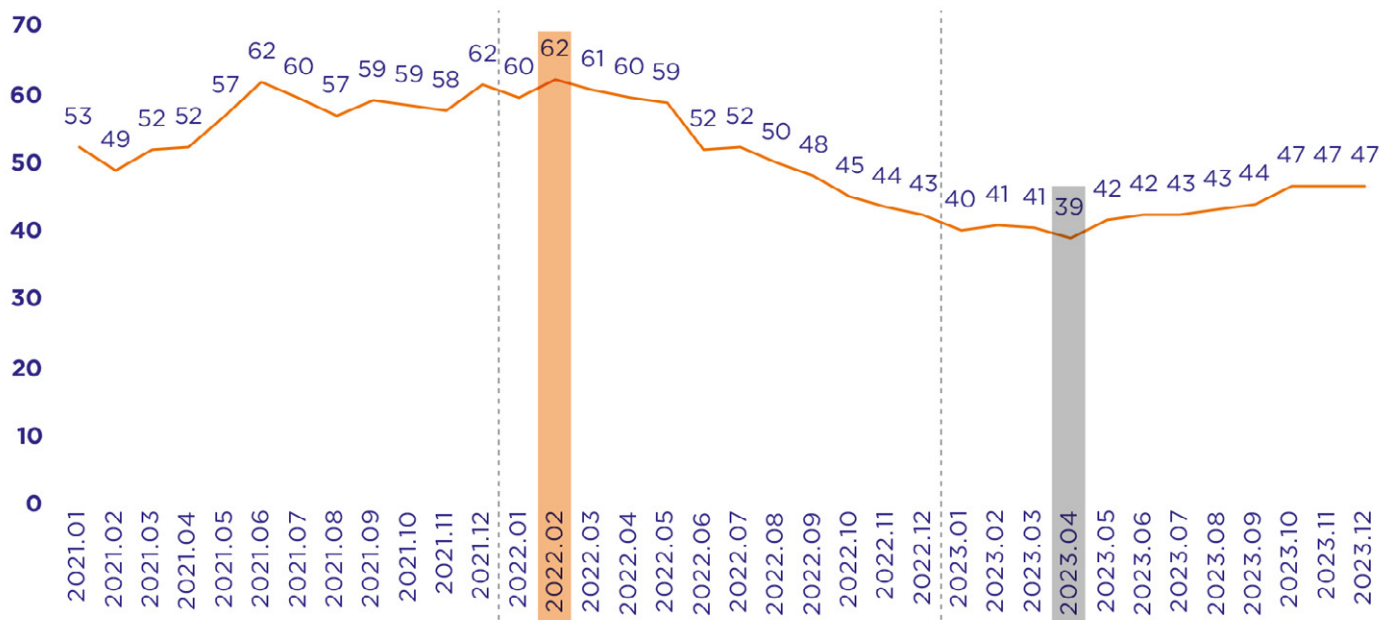
A korábbi év viszonylatában az épületek termelési értéke már 2022 májusától csökkenésnek indult, amely tendencia kisebb ingadozásokkal csaknem egy éven át folytatódott. A termelési érték 2023 júniusában haladta meg először az egy évvel korábbi szintet, amely november kivételével az év végéig jellemző maradt. Ez a tendencia azonban nem volt képes kompenzálni a korábbi hónapokban tapasztalt jelentős visszaesést: a KSH legfrissebb adatai alapján az épületek építésében a teljes 2023-as évet tekintve 5,6%-kal esett vissza a termelés volumene az előző évhez képest. A termelési értékhez hasonló folyamat jellemezte az alindexet befolyásoló más indikátorokat is.

A folyamatok nyomon követhetők az alindex változása alapján is, mivel a vonatkozó pontszám 2022. februárban érte el a csúcspontot (69 pont), majd három hónapig tartó tetőzést követően az év második felében már jóval alacsonyabb szinten (56–58 pont) stabilizálódott időlegesen. 2022 végétől újabb csökkenő tendencia vette kezdetét, és az alindex 2023 áprilisára az egy évvel korábbi pontszám kevesebb mint a felére esett vissza (32 pont). (Ilyen alacsony értéket a pandémia utolsó szakaszában, az oltáskampányt megelőzően, 2021 februárjában mértünk.)

2023. májustól kisebb mértékű növekedés indult meg, de az év végére az alindex ismét 40 pont alá esett.



## Építőipari Trendmonitor Főindex



Az elmúlt három évet vizsgálva a főindex 2022 februárjában érte el legutóbbi csúcspontját (62 pont), több kulcstényező együttes pozitív hatásának köszönhetően. Ebben az időszakban még elérhető volt az otthonfelújítási támogatás, és a lakáscélú hitelek átlagos hitelköltség-mutatója nagyon kedvező szinten, 5 százalék körül vagy az alatt állt. További fontos tényező, hogy az építőipari termelés az előző év azonos időszakához képest 43 százalékkal volt magasabb.

A 2022-es tavaszi enyhe csökkenést követően jelentős visszaesés történt, amelyet a 2023. március-áprilisban bekövetkező mélypont követett (39 pont). A 2023 második felében zajlott enyhe növekedés háttérében elsősorban a lakosság pénzügyi helyzetének javulása és a keresleti igény kisebb mértékű emelkedése állt, amely azonban nem volt elegendő ahhoz, hogy dinamizálja az építőipart.

Ahhoz, hogy a lakásépítési szektor újra a 2022. februári csúcshoz közelítsen, a fogyasztói bizalom erősödésére, az újlakás-piac bővülésére, a lakásfelújítás állami támogatásának megújítására és tartósan 6 százalék alatti átlagos lakáshitelköltség-mutatóra lenne szükség.

# MI VÁRHATÓ 2024-BEN?

A januártól bevezetett otthonteremtési támogatások és a kedvező hitelkamatok megfelelő alapot teremtenek a pozitív irányú változáshoz, azonban egyelőre kérdéses, hogy mindez önmagában elegendő lesz-e az építőipari szektor tartós növekedésének megindulásához.

Pozitív tényező, hogy a pénzügyi szakértők szerint a kamatszintek várható további csökkenése következtében új pályára állhat a lakáshitelpiac. 2024. január 1-től az új lakossági lakáscélú hitelszerződések esetében az önkéntes kamatplafon mértéke 7,3 százalékra csökkent. Emellett a mérséklődő infláció is hozzájárul a kedvező folyamathoz, ezáltal a kamatszint január elején már több bank esetében 7 százalék alatti sávba került. Reális forgatókönyv, hogy a kamatok még 2024 első negyedében 6 százalék körüli értékre csökkenek, így a lakáshitelállomány a múlt évhez képest akár a duplájára is emelkedhet.

Az ágazati szervezetek és szakértők véleménye szerint azonban további állami ösztönzők kialakítására volna szükség, amelyek a jelenlegi támogatási rendszerből nem részesülő, illetve a szerényebb hitelképességgel rendelkező lakossági csoportok számára is lehetőséget biztosítanak.

Az új lakások építésének ösztönzése mellett szintén fontos volna a jelenlegi lakásállomány felújítási munkálatainak ösztönzése, amely nemcsak az építőipar számára jelentene megrendelési lehetőségeket, hanem az energiahatékonyság szempontjából is fordulópontot hozhatna.





## Adatvédelmi szabályzat

Az Újház Építőipari Trendmonitorban közzétett statisztikai információk és becslések az Újház szellemi tulajdonát képezik. Az Újház Építőipari Trendmonitor statisztikai információi és becslései kizárólag tájékoztatás célját szolgálják, azok teljességéért, pontosságáért az Újház felelősséget nem vállal.

Az Újház Építőipari Trendmonitorban közzétett statisztikai információkat és becsléseket saját céljaira, saját felelősségére bárki szabadon felhasználhatja az alábbi feltételekkel:

- Az Újház Építőipari Trendmonitorban közzétett statisztikai információk és becslések nem változtathatóak meg, azok csak változatlan formában közölhetőek.
- Az Újház Építőipari Trendmonitorban közzétett statisztikai információk és becslések csak a forrás egyértelmű megjelölésével közölhetőek: „Forrás: Újház Építőipari Trendmonitor” szöveget kell közölni a szöveg elején, vagy végén. A szövegkörnyezetnek, ha van, egyértelműen utalnia kell az Újház Építőipari Trendmonitorra, mint forrásra.

A fentiekől eltérő, jogosulatlan felhasználás büntető – és polgári jogi következményeket von maga után. Az Újház követelheti a jogsértés abbahagyását és teljes kárának megtérítését. A linkelésre vonatkozó szabályok megsértése esetén az Újház jogosult a weboldalra mutató link azonnali eltávolítását, és a jogsértéssel felmerült kárának megtérítését követelni.

## További információk

Az Újház Építőipari Trendmonitor friss adatai minden hónap utolsó hetében lesznek elérhetőek.

Kiadványainkat letöltheti a <https://ujhaz.hu/vallalati-menu/trendmonitor> oldalról!

Amennyiben minden hónapban szeretné megkapni az aktuális Újház Építőipari Trendmonitor, iratkozzon fel a [trendmonitor@ujhaz.hu](mailto:trendmonitor@ujhaz.hu) e-mail címen!

## Kapcsolat

**Szirmai Krisztina**

Újház

[szirmai.krisztina@ujhaz.hu](mailto:szirmai.krisztina@ujhaz.hu)