

építés-gazdaságtan lakáspiac

az órai .ppt előadás vázlat

„mindenütt jó, de legjobb az otthon...”

Rostás Zoltán
BME Építéskivitelezés
2001. november

hazai lakáspiac 1.

- '90-es évek - pangás, alacsony megtérülés
- 1998: 20 ezer lakásból 15% „profi” beruházótól
- 1999: tőzsdeválság, inflációcsökkenés keresletnövekedés
- ingatlanpiaci ÁRROBBANÁS

hazai lakáspiac 2.

- 2000 február, június - kormányzati intézkedések
- kereslet az új lakások iránt - hatás az év végére
- használt lakáspiac visszaesése
- a piaci olló nyílása - az új lakások javára
- kínálati piac kialakulása - áresés a használt lakásoknál
- régi < 25-30% < új lakás

lakásállomány

- 2000: Bp-en ötször több fejlesztés, mint 1999-ben
- 4 048 000 lakás - 40%-a 1960 előtt épült
- évente az állomány 1%-át kellene újjáépíteni
- vagyis legalább 40 000 új lakás kellene
 - 12/2001.(I.31.) KR a lakáscélú állami támogatásokról

éves épített lakásszámok

év	lakásszám	alapterület. ktg.	
1990	43771	90	22
1991	33164	90	31
1992	25807	93	36
1993	20925	95	52
1994	20947	97	60
1995	24718	99	73
1996	28257	97	78
1997	28130	95	85
1998	20305	96	94
1999	19312	100	100
2000	21629	98	117

lakásárak

- Budapest: 180 - 350 eFt/m²
- vidék: 110 - 250 eFt/m²
- PM közlemény (2001. január 1-től)
 - 2 szoba Bp-en 15 milliárd
 - 2 szoba vidéken 14 milliárd
 - 4 szoba Bp-en 24,5 milliárd
 - 4 szoba vidéken 22,5 milliárd
- 2001-es GKI becslések
 - 14%-os áremelkedés az új építésű lakáspiacon
 - 8%-os áremelkedés az használt lakáspiacon

lakáspiaci jellemzők

- 24-35 éves korosztály a vásárlóerő
- Buda helyett irány a külváros (suburb)
- a kereslet 2/3-a 8 és 25 milliós érték között
- Bp: összesen 800 ezer lakás, forgásszám 5-8%/év
- az EU csatlakozás és a külföldi vásárlók hatása...

lakásépítő vállalkozások

- nagyvállalat - melléktevékenységként
 - Magyar Építő, ARÉV, Integrál, KÖZÉPÜLETÉPÍTŐ (ingatlanfejlesztés)
- speciális közép vállalat
 - Quadrát, Binder,
- többfunkciós közép vállalatok
 - kisiparosokból lett vállalkozók, építőipari Kft-k
- 2001-ben nagyobb mennyiséget állítanak elő, mint a magánérő

v é g e