

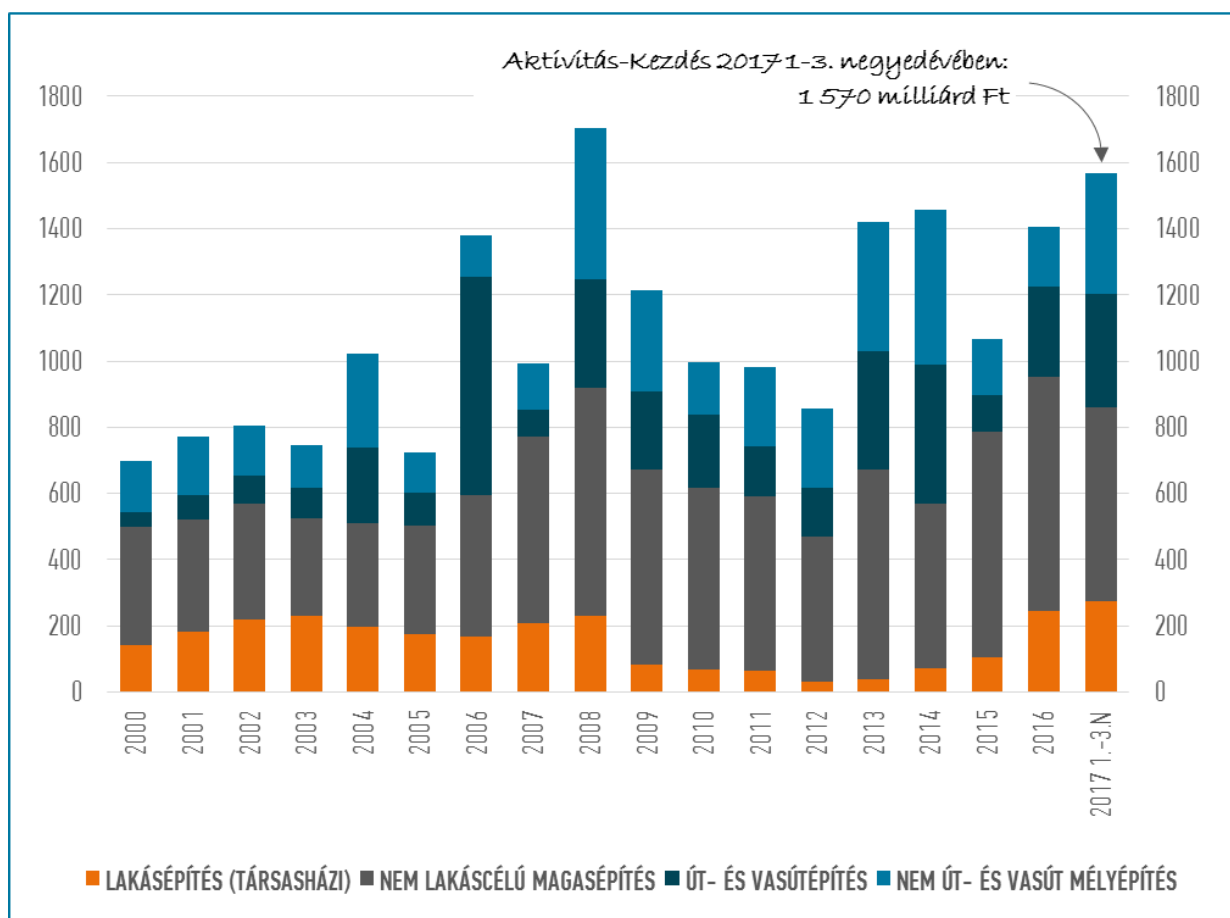
# EBI Építésaktivitási Jelentés – 2017 Q3

## Már most rekordokat döntöget az építőipar, pedig messze még az év vége

A hazai építőipar továbbra is az elmúlt évek legjobb teljesítményét nyújtja, a harmadik negyedév során rekord összegben, közel 570 milliárd forint értékben indultak el kivitelezési munkák Magyarországon, így az év első 9 hónapjában összesen közel 1570 milliárd forintot tett ki az Aktivitás-Kezdés mutató értéke. Ennek az összegnek a nagyságát jól mutatja, hogy az idei évben az elstartolt kivitelezési munkák összértéke már szeptember végére meghaladta a tavalyi egész évest, ugyanis 2016-ban az egész év során mindössze 1405 milliárd forint volt az előbb említett érték. (1.ábra)

## A MEGKEZDETT KIVITELEZÉSI MUNKÁK ALAKULÁSA ÉS MEGOSZLÁSA

MILLIÁRD FORINT, FOLYÓ ÁRON



FORRÁS: EBI ÉPÍTÉSÁKIVITÁSI JELENTÉS 2017 3. NEGYEDÉV

1.ábra. Az építőipari aktivitás: a megkezdett kivitelezési munkák értékének alakulása és megoszlása építési résziparok szerint (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 3. negyedév)

## A lakásépítés a magasépítés húzó ága

Az év első 9 hónapjában kivitelezési fázisba lépett magasépítési projektek összértéke több, mint 19 százalékkal haladta meg, az előző év azonos időszakában mértet, így megközelítette a 860 milliárd forintot. Ebben a jelentős növekedésben nagy szerepe volt a július és szeptemberi időszak jó eredményeinek.

A magasépítések fő motorjának számító lakásépítések továbbra is jól teljesítenek, az év első 9 hónapjában a társasházakat építő beruházók több mint 50 százalékkal magasabb értékben kezdtek meg kivitelezési munkákat,

mint a tavalyi év azonos időszakában. Ezzel szemben a magasépítés, lakásépítésen kívüli ágazatai csak körülbelül 8 százalékos bővülést produkáltak 2017 január és szeptember közötti időszaka és 2016 azonos szakasza között.

### A mélyépítések szárnyalnak

**A megindult mélyépítési munkák az idei évben rekordokat döntögetnek, az év első 9 hónapjában a tavalyi év azonos időszakához képest közel kétszer annyi beruházás lépett kivitelezési fázisba. Összesen közel 709 milliárd forintot tett ki a mélyépítések esetében az Aktivitás-Kezdet mutató.** A harmadik negyedévben 2016 harmadik három hónapjához képest 4-szeres volt a különbség a megindult mélyépítési kivitelezési munkák összértékében. Meg kell jegyezni, hogy a megkezdett mélyépítési munkák értéke már nem csak az utóbbi két szerény évhez képest mutat jelentős növekedést, de az azt megelőző 2014-es rekordévhez képest is jó eredménynek számít.

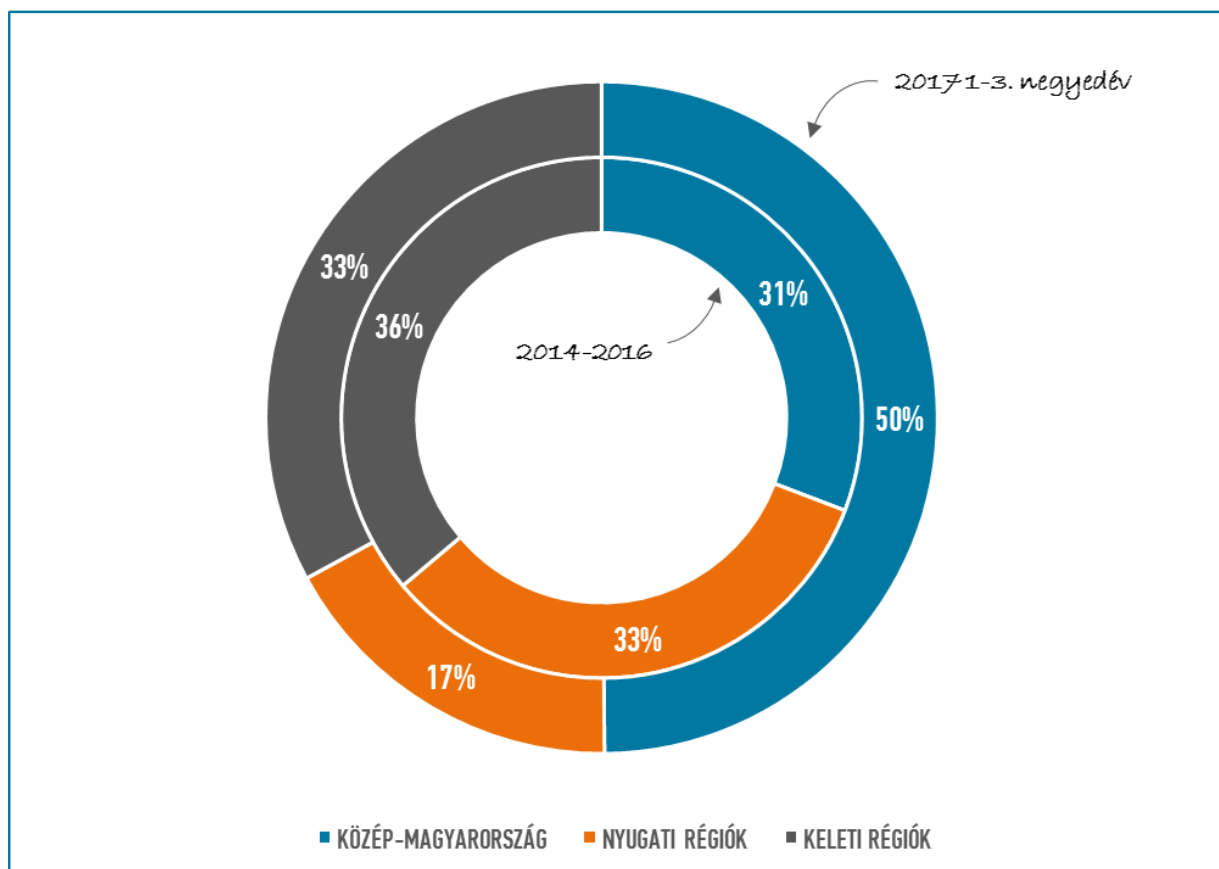
**A mélyépítés egyes szegmensei közül, a nem út- és vasútépítések esetében került sor a legnagyobb növekedésre 2017 és 2016 első kilenc hónapját összehasonlítva, de a megkezdett útépítésekben is számottevő, 77 százalékos emelkedés volt tapasztalható a tavalyi év azonos időszakához képest, amelyben jelentős szerepet töltött be a 3. negyedév kiugró eredménye, aminek háttérében többek között, az M4-es autópálya építésének elindulása áll.**

### Közép-Magyarország még mindig erős szerepben

**Továbbra is jelentősen meghaladja Közép-Magyarország építőipari szerepe a korábbi időszakokban jellemzőt. A megkezdett kivitelezési munkák közel 43 százaléka koncentráltott ebben a régióban a harmadik negyedévben, az év első kilenc hónapját tekintve pedig 50 százalékos volt ez az arány, míg a 2014-2016 közötti időszakban részesedése csupán 31 százalékos volt a megindult kivitelezések összértékéből.** (2.ábra)

## A MEGKEZDETT KIVITELEZÉSI MUNKÁK ÖSSZÉRTÉKÉNEK TERÜLETI MEGOSZLÁSA

SZÁZALÉK



FORRÁS: EBI ÉPÍTÉSÁKIVITELEZÉSI JELENTÉS 2017 3. NEGYEDÉV

2.ábra. A megkezdett kivitelezési munkák összértékének területi megoszlása Magyarország egyes régiói között (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 3. negyedév)

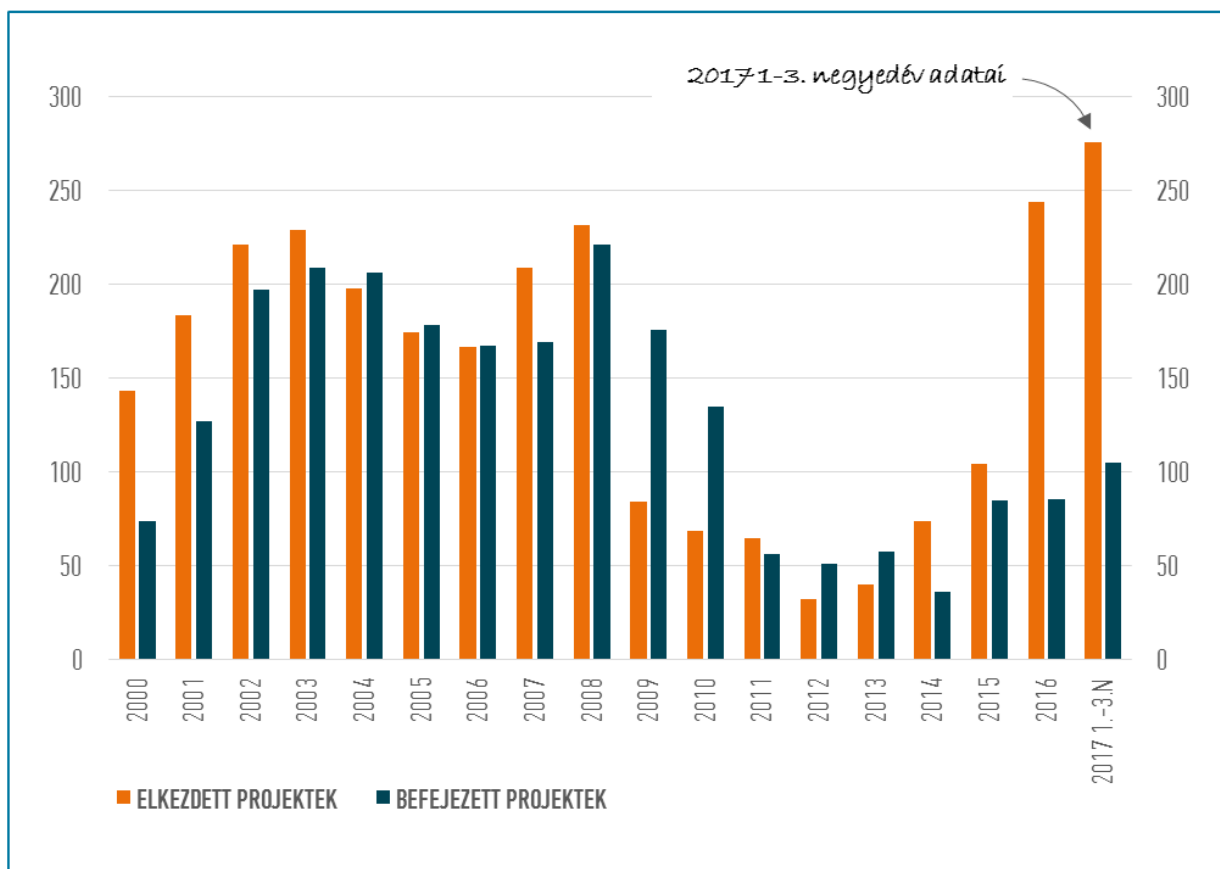
### Végre megkezdődnek az átadások a lakáspiacon

Továbbra is jelentős értékben indulnak lakásépítések Magyarországon, az év első 9 hónapjában 276 milliárd forint összegben kezdtek meg kivitelezési munkákat a társasházak építő beruházók az **ibuild.info** építési projekt adatbázis szerint, ami az előző év azonos időszakához képest több mint 50 százalékos emelkedést jelentett. A 2017-ben megkezdődött munkák összértéke így már most túlszárnyalta a tavalyi egész éves számokat, mikor összesen 230 milliárd forintot érő projektek esetében léptek a beruházások kivitelezési szakaszba. **A növekedés intenzitása ugyanakkor némileg csökkent a harmadik negyedévre, 2017 július és szeptembere között 22 százalékkal indult el több projekt építése, mint 2016 azonos időszakában.**

Lassan ugyan, de emelkedik az elkészült lakások száma, **2017 első 9 hónapjában már több társasházi lakás építését fejezték be a beruházók az ibuild.info építési projektadatbázisban szereplő adatok szerint, mint tavaly az egész évben**, miután 104 milliárd forintot tett ki az Aktivitás-Befejezés mutató az év első három negyedévében. A negyedik negyedévében további jelentős ugrás várható az átadásokban, úgy tűnik, sok, az áfacsökkentést követően elindított projekt mostanra készülhet el, **a tervezett átadások összértéke meghaladhatja a 105 milliárd forintot, vagyis az idei év eddigi átadásainak volumene megduplázódhat az év végére.** Bár kérdés természetesen, hogy a kivitelezési gondok, hány esetben hiúsítják meg végül a befejezést, a jövő évre tolvaz az átadást.

## TÁRSASHÁZI LAKÁSÉPÍTÉSI AKTIVITÁS

MILLIÁRD FORINT, FOLYÓ ÁRON



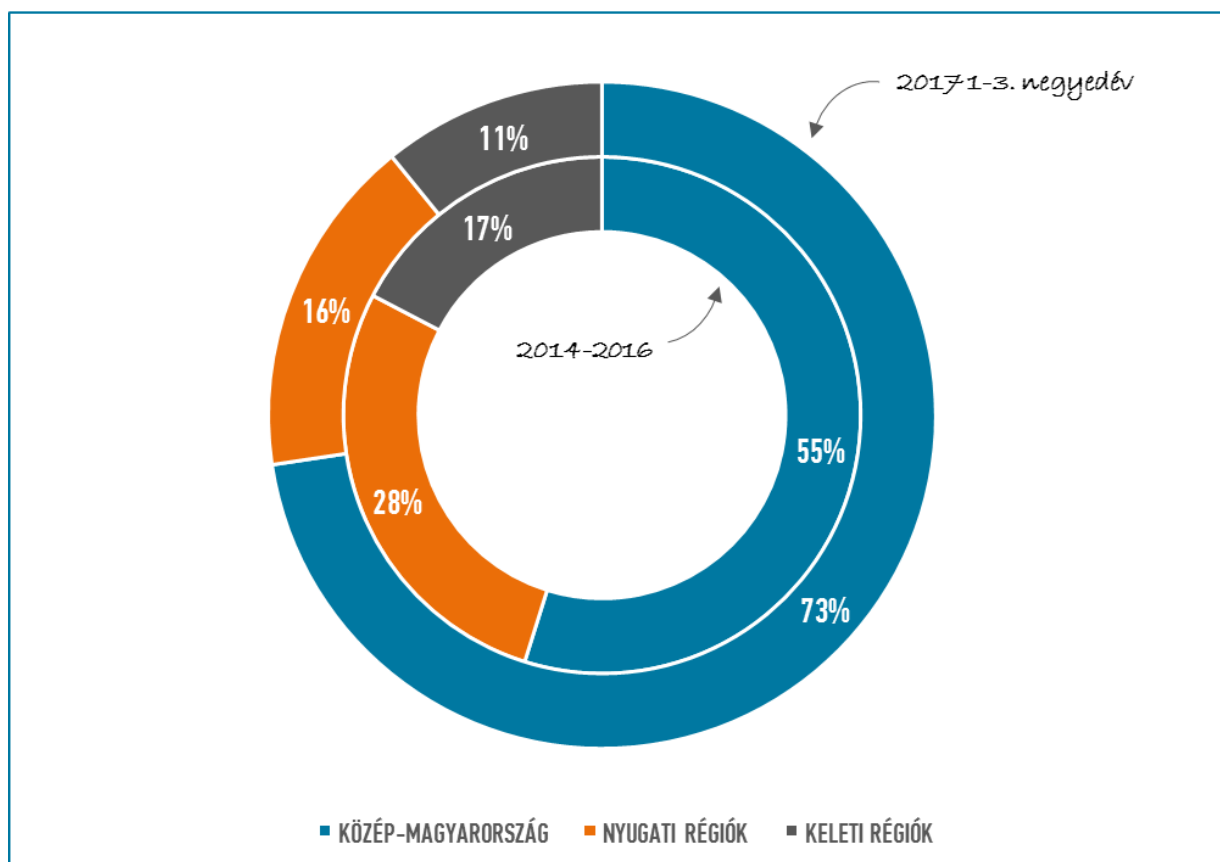
FORRÁS: EBI ÉPÍTÉS AKTIVITÁSI JELENTÉS 2017 3. NEGYEDÉV

3. ábra. Az adott időszakban elkezdett és a befejezett társasházi lakásprojektek összértéke, vagyis a társasházi lakásépítési aktivitás 2000 és 2017 3. negyedéve között folyóáron (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 3. negyedév)

A különböző régiókat összehasonlítva látható, hogy a **harmadik negyedévben ismét a Közép-Magyarországon indult torony magasan a legtöbb társasházi lakásépítés. A megkezdett kivitelezési munkák 78 százaléka kapcsolódott a területhez, az év első 9 hónapját jellemző részesedése pedig 73 százalékos volt, miközben 2014-2016-ban csupán a megkezdett társasházi lakásépítések valamivel több, mint 55 százalék koncentráltott itt.**

## A MEGKEZDETT TÁRSASHÁZI LAKÁSÉPÍTÉSI PROJEKTEK MEGOSZLÁSA

SZÁZALÉK



FORRÁS: EBI ÉPÍTÉSÁKIVITÁSI JELENTÉS 2017 3. NEGYEDÉV

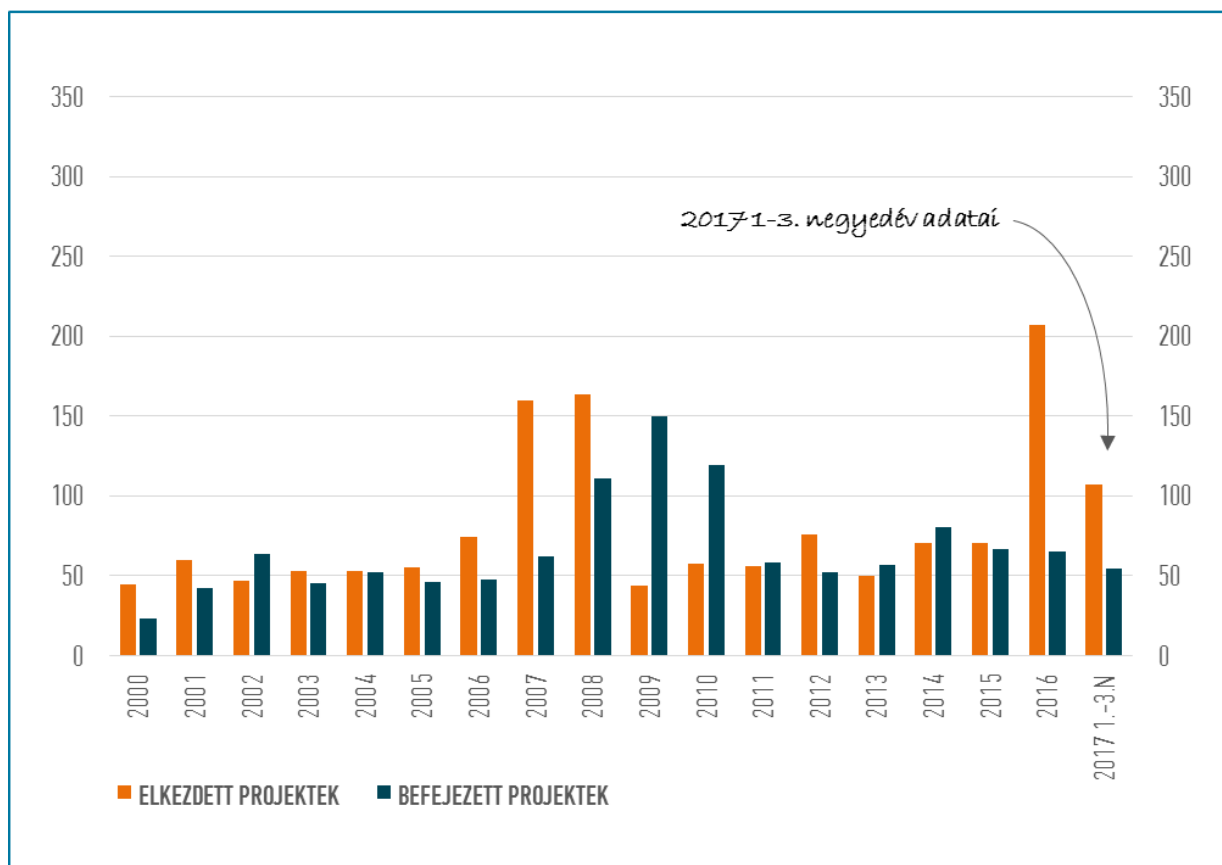
4. ábra. A megkezdett társasházi lakásépítési projektek értékének megoszlása Magyarországon (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 3. negyedév)

### Iroda és raktárépítések

Az irodapiaci számok alapján az már most látszik, hogy a tavalyi csúcset nem sikerül megismételni a szektorban, a megkezdett kivitelezési munkák összértéke jelentősen csökkent. 2016 első 9 hónapjában elindult építések összértéke még meghaladta a 145 milliárd forintot, az idei év azonos időszakában azonban valamivel **több mint 107 milliárd forint volt** csak az Aktivitás-Kezdés mutató a szektorban, ami kicsivel több mint 26 százalékos csökkenést jelent. Ugyanakkor **a korábbi évekkkel összehasonlítva továbbra is aktívak az irodapiaci fejlesztők, csak az első három negyedévben elkezdődött kivitelezések összértéke messze túlszárnyalja a 2009-2015 közötti időszak éves számait.** Az idén indult újjára például az AGORA Budapest vagy a Bartók Udvar építése, illetve a budapesti helyszínek mellett egy jelentős vidéki projekt, Debrecenben a Forest Office Debrecen kivitelezése is kezdetét vette.

## IRODAÉPÍTÉSI AKTIVITÁS

MILLIÁRD FORINT, FOLYÓ ÁRON



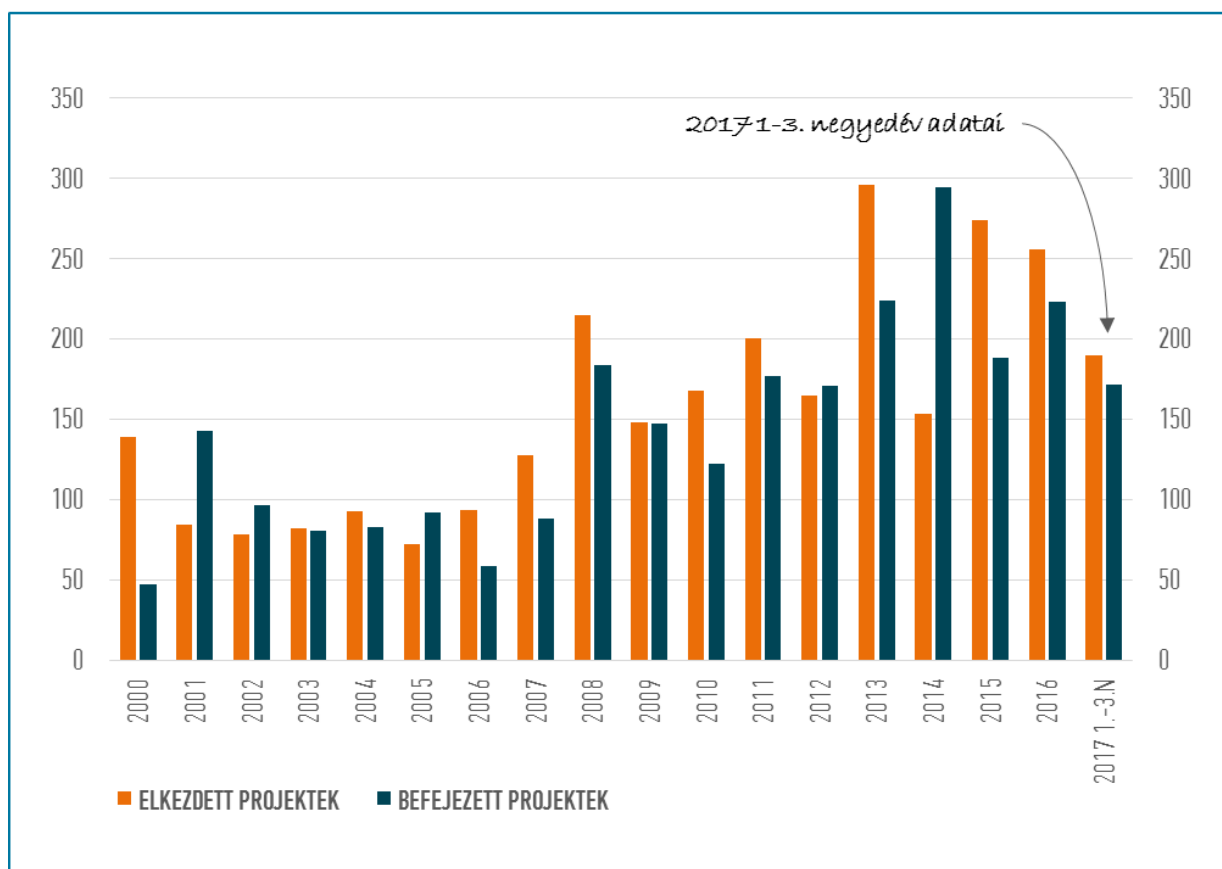
FORRÁS: EBI ÉPÍTÉS AKTIVITÁSI JELENTÉS 2017 3. NEGYEDÉV

5. ábra Az adott időszakban elkezdett és a befejezett irodaépítési projektek összértéke 2000 és 2017 3. negyedéve között folyóáron (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 3. negyedév)

A 2015-2016-os év különösen aktívnak mutatkozott az ipari épületek és raktárak megkezdett építéseit illetően, tavaly indult el például a Mercedes üzem II. ütemének építése Kecskeméten, szintén elkezdte a beruházása II. ütemét a Lego Nyíregyházán, valamint folytatódott az Audi gyár bővítése is Győrben, de a sort még sokáig lehetne folytatni. Ez az élénk piaci mozgolódás azonban az idei év elején megtorpanni látszott. Az első félévben elkezdődött építési munkák mindössze kevesebb mint a tavalyi év azonos időszakának a 70 százalékát tették ki. A harmadik negyedévben azonban már több nagyobb fejlesztés elindulása, mint például a ZF egri üzemének építése, valamint a Bosch logisztikai központ építésének megkezdése Hatvanban jelentősen javított a szektor idei első 9 havi eredményein, így az elmaradás a tavalyi azonos időszakhoz képest már csak csupán 9 százalékos volt.

## IPARI ÉPÜLET ÉS RAKTÁRÉPÍTÉSI AKTIVITÁS

MILLIÁRD FORINT, FOLYÓ ÁRON



FORRÁS: EBI ÉPÍTÉSAKTIVITÁSI JELENTÉS 2017 3. NEGYEDÉV

6. ábra Az adott időszakban elkezdett és a befejezett ipari épület és raktárépítési projektek összértéke 2000 és 2017 3. negyedéve között folyóáron (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 3. negyedév)

**Az irodaépítéseknel és az ipari ingatlan-beruházásoknál jelentős bővülés tapasztalható az átadásokat illetően. Előbbi esetében több, mint 22 százalékkal emelkedett az elkészült beruházások összértéke, de még ennél is nagyobb ugrásra számítnak azonban a jövőben az irodaátadások esetében, a tavalyi és az idei évben elindult projektek jelentős részénél ugyanis 2017 év végi vagy 2018-as átadási dátum szerepel a tervekben. Akkor készülhet el többek között a Mill Park Irodaház, a HillSide Offices, az Advance Tower I. üteme, a GTC White House, vagy a Promenade Gardens. Az ipari és raktár szegmensben szintén nagyon jelentős bővülés volt tapasztalható az átadásokban, több mint 40 százalékos növekedés volt megfigyelhető az év első 3 negyedévében.** Elkészült például a ThyssenKrupp autóalkatrész-gyártó üzem I-II. üteme Jászfényszarun, a HELL alumínium italos doboz gyártó üzeme Szikszón illetve a Penny Market Logisztikai Központja Veszprémben.

## 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 készítő:** Az EBI Építésaktivitási Jelentés három kutatócég együttműködésének eredménye, melyhez az [ibuild.info](http://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](mailto:ebi@ibuild.info) címre írva kaphat tájékoztatást.