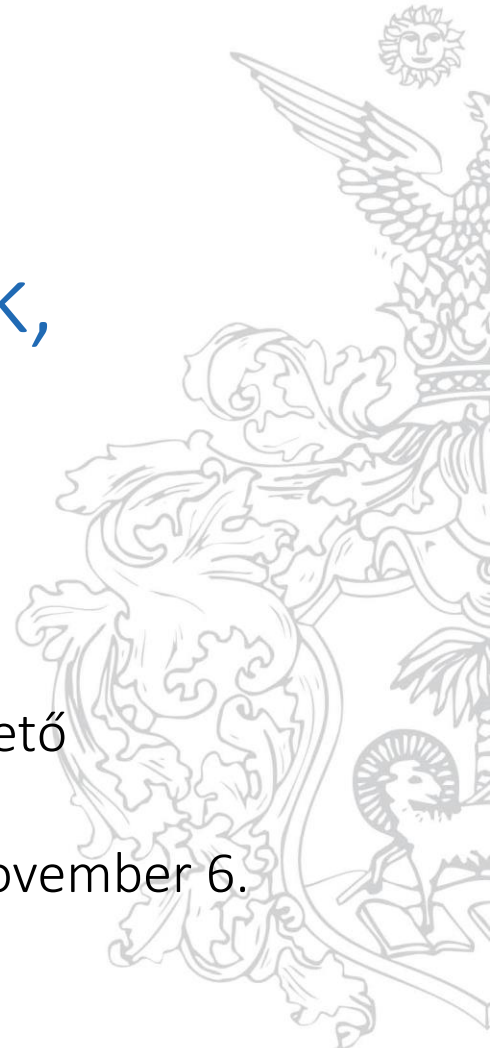




Debrecen lakáspiaci tendenciák, kihívások

Kun Ferenc
üzletfejlesztési vezető

Budapest, 2019. november 6.



Vezető Partner:

Groningen, Hollandia

Partner városok:

Magdeburg, Németország

Párma, Olaszország

Bielsko-Biala, Lengyelország

Debrecen, Magyarország

Zlín, Csehország

Leuven, Belgium



- Transzfer hálózatban megvalósuló projekt célja **jó gyakorlatok megosztása**.
- **Groningen** városban alkalmazott gyakorlati módszerek és módszertanok bemutatása, illetve átadása **nemzetköziesítés** témakörben.
- **Jó gyakorlatok témái**
 - Közszolgáltatás; lakhatás, egészségügyi szolgáltatás, hivatali ügyintézés stb.
 - Integráció és a társadalom bevonása;
 - Munkaerőpiac integrációjának erősítése;
 - Nemzetköziesedésről szóló szabályozások hatékony alkalmazása.
- **Projekt megvalósítás:**
 - **Transfer Plan**-ben megfogalmazott akciók megvalósítása;
 - **Helyi Támogató Csoport** tagokkal együttműködés.



- Lakáspiac helyzete Magyarországon és Debrecenben



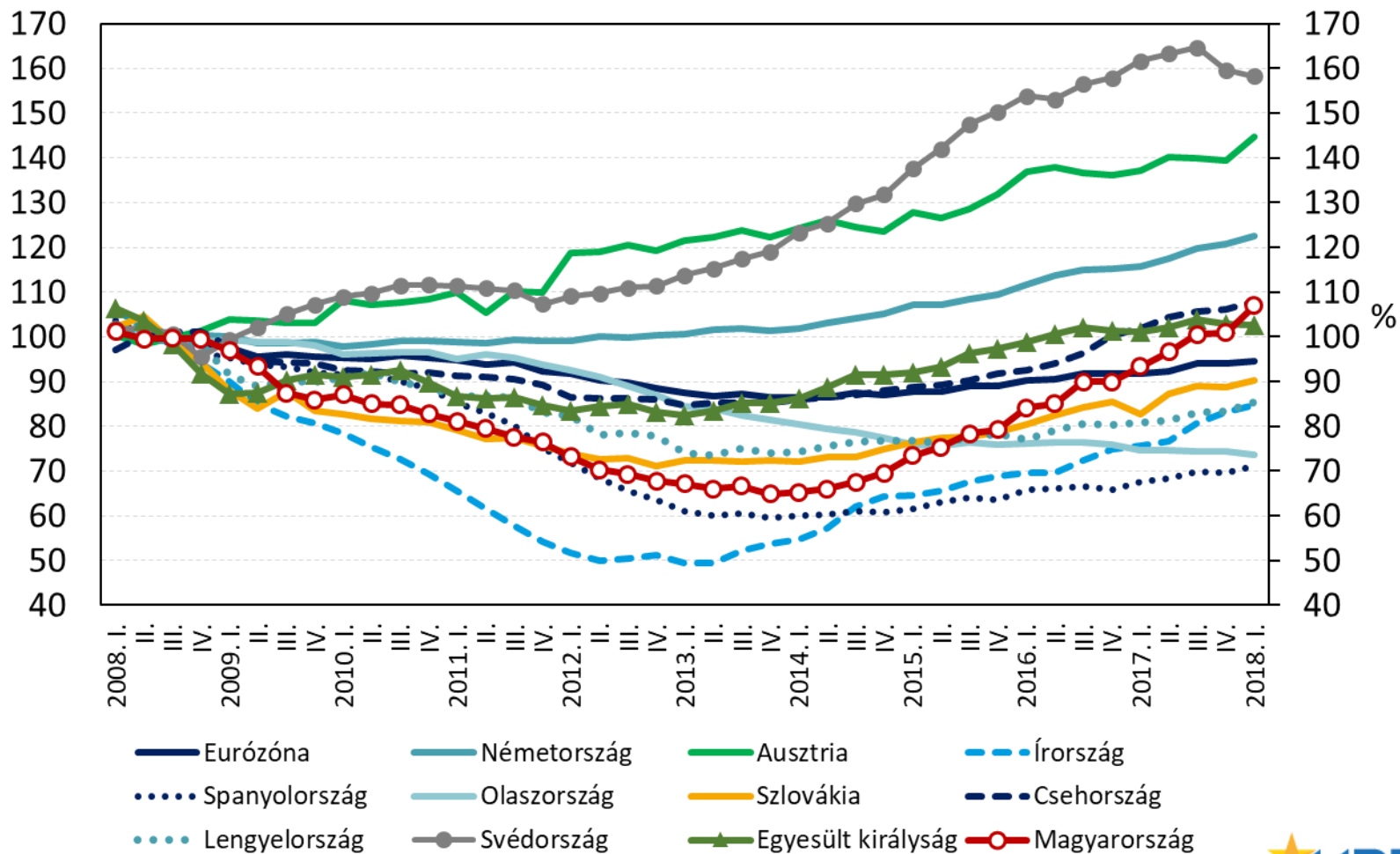
- Lakáspiacot befolyásoló tényezők, sajátosságok



- Lakáspiaci kihívások és lehetséges válaszok

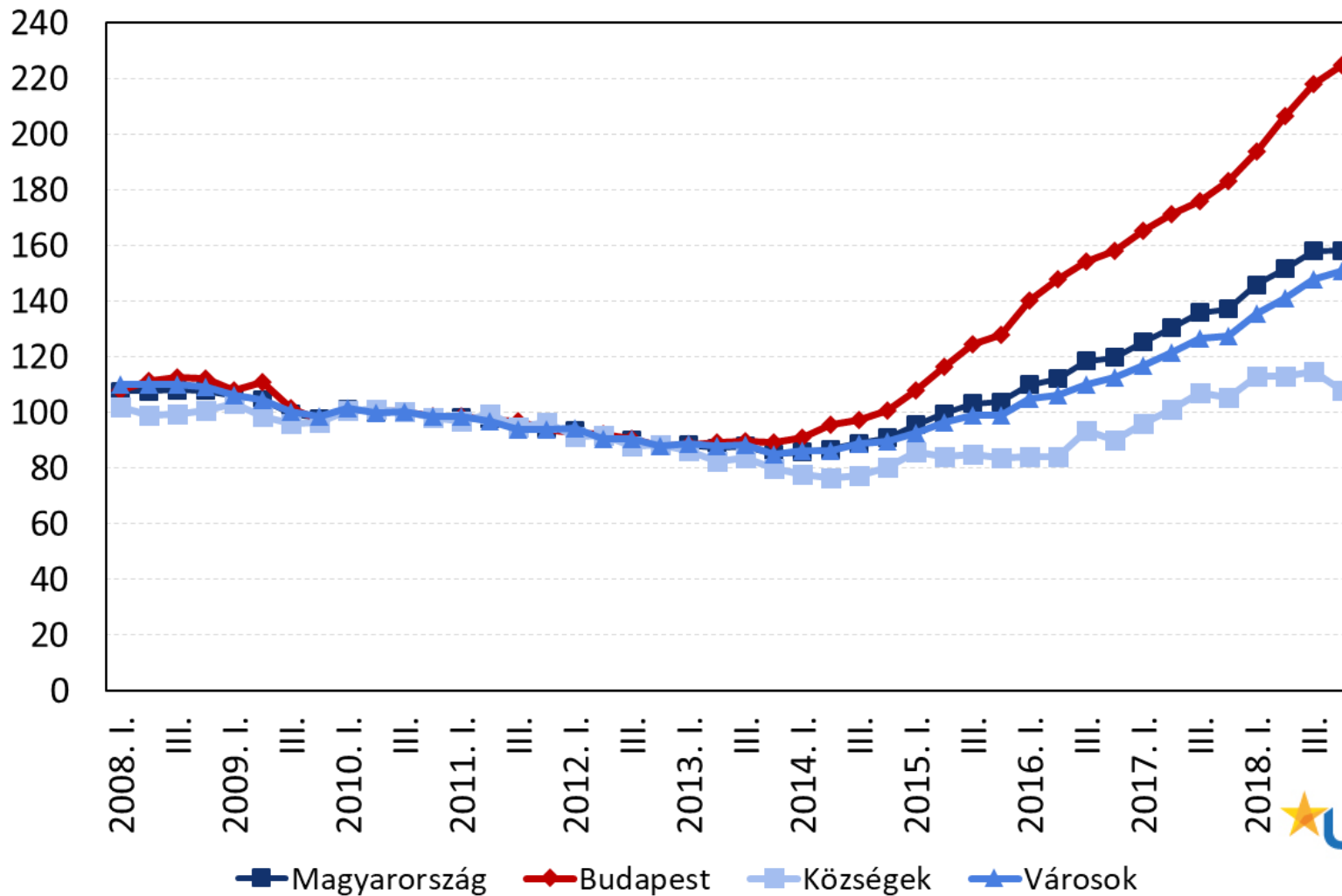
Reál lakásárindexek egyes európai országokban

(2008 = 100%) Forrás: www.mnb.hu



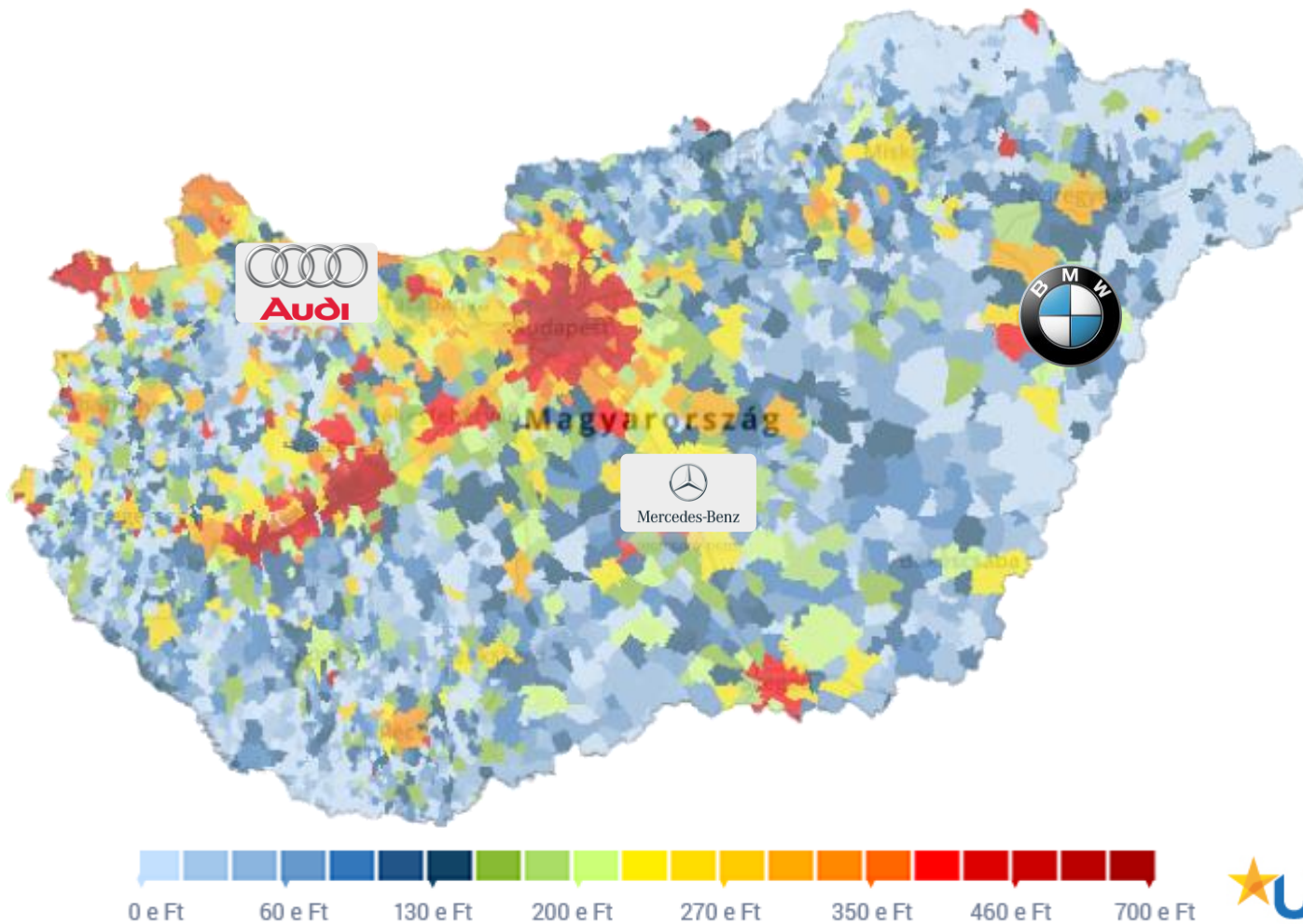
Nominális MNB lakásárindex településtípusonként megbontva

(2010=100%) Forrás: www.mnb.hu



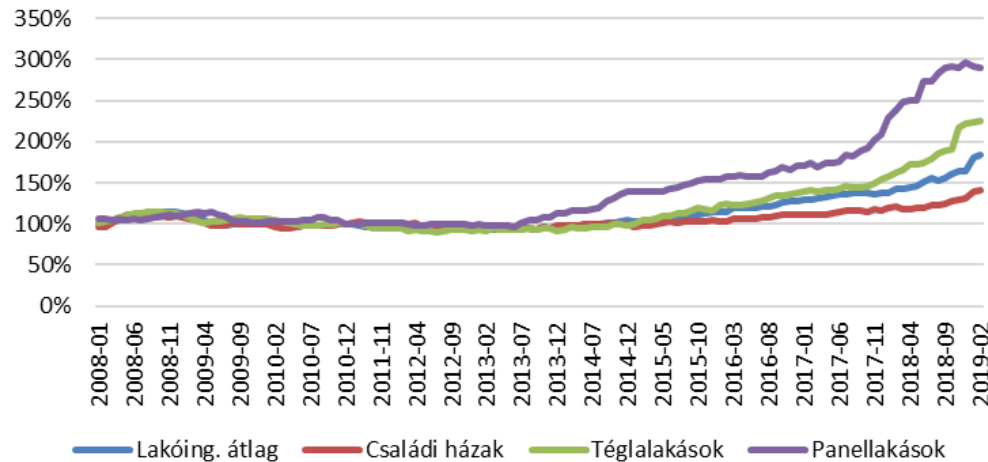
Lakásárak alakulása régióként

Forrás: www.ingatlanet.hu



Reál lakásárindex lakástípusonként

(2010=100%) Forrás: www.ingatlanet.hu



- A válság alatt és az azt követő években az árak stabilan maradtak
- 2014-től az árak növekedése mögött főként a külföldi egyetemi hallgatók számának alakulása áll
- BMW bejelentés 2018. júliusában történt
- 2018-ben a tranzakciók száma meghaladta a 4200 db-ot
- 2018 végétől a növekedés lelassult

Bérleti díjak reál árindexe

(2010=100%) Forrás: www.ingatlanet.hu

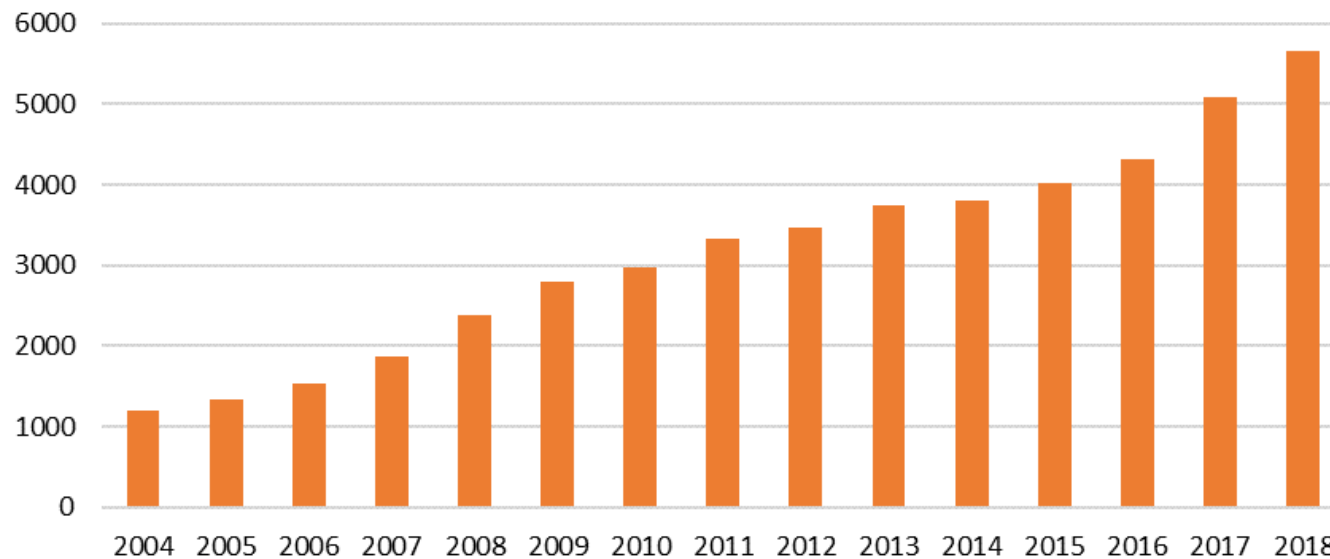


A keresletet meghatározó tényezők

- Háztartások növekvő reáljövedelme és vagyona
- Banki betéti kamatok nulla körüli szintje
- Lakástámogatási rendszer (CSOK, ÁFA)
- Külföldi egyetemi hallgatók növekvő száma

Külföldi hallgatók létszámának alakulása a Debreceni Egyetemen

Forrás: www.unideb.hu

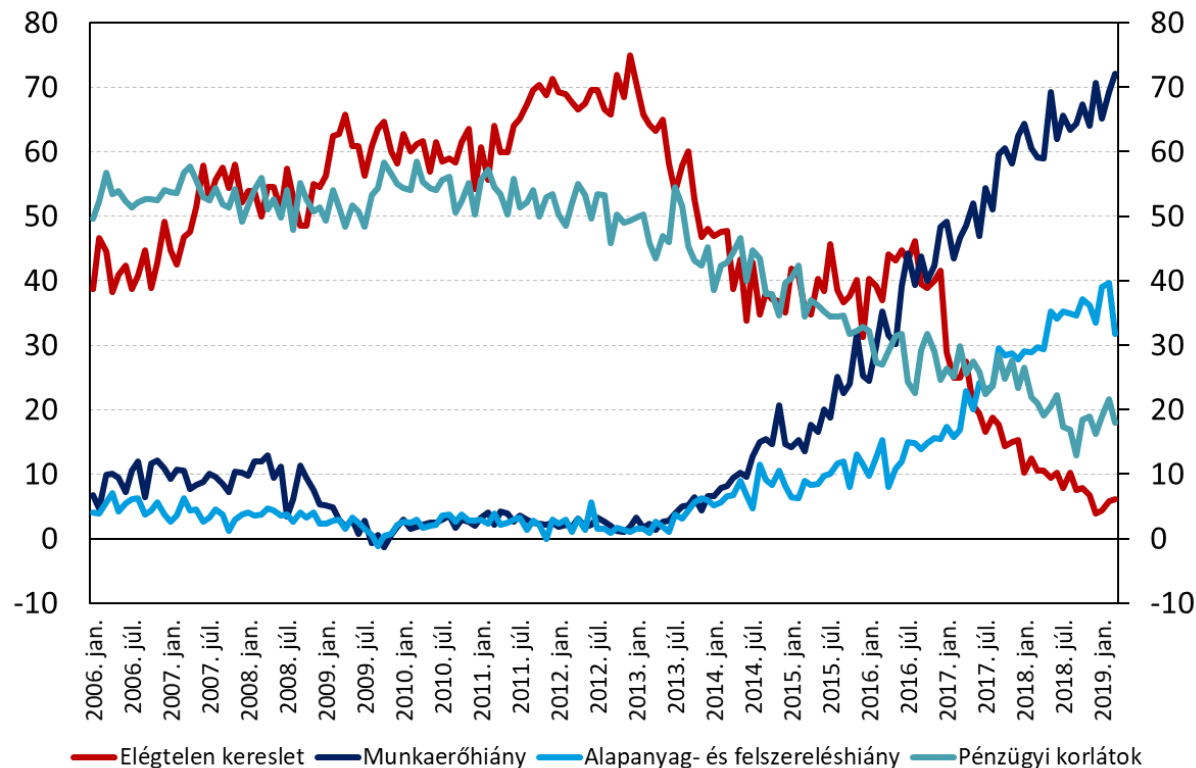


A kínálati oldal jellemzői:

- Munkaerőhiány
- Technológiai innováció hiánya, gépesítés alacsony foka
- Alacsony kockázatú és magas hozamú fejlesztések
- Alacsony új lakás kínálat

Az építőipari termelést gátló tényezők

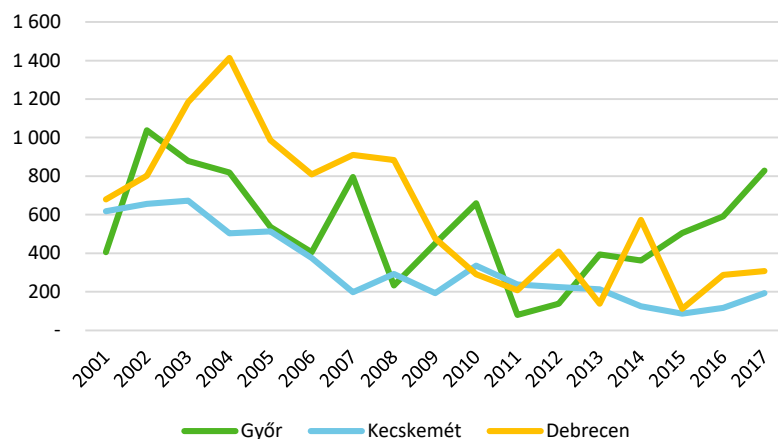
Forrás: www.mnb.hu



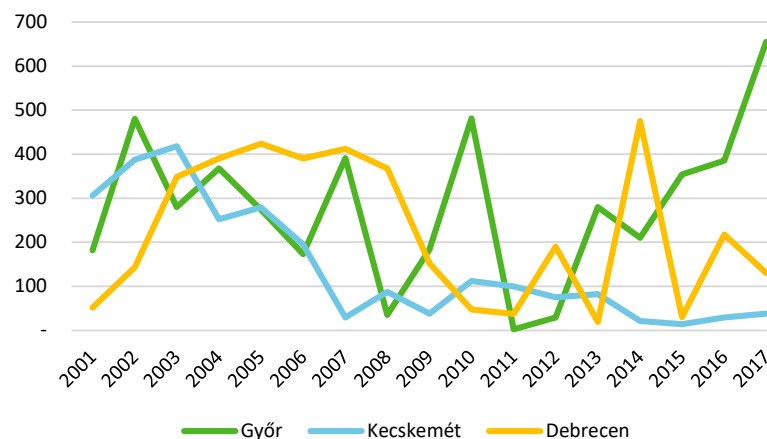
Lakásépítés - Debrecen vs. Győr és Kecskemét



ÉPÍTETT LAKÁSOK SZÁMA



ÉRTÉKESÍTÉSI CÉLLAL ÉPÍTETT LAKÁSOK SZÁMA



	2001-17 ÉVES ÁTLAG	2011-17 ÉVES ÁTLAG
Győr	536	414
Kecskemét	327	171
Debrecen	616	290

	2001-17 ÉVES ÁTLAG	2011-17 ÉVES ÁTLAG
Győr	280	274
Kecskemét	145	51
Debrecen	225	157

Várható trendek:

- Külföldi hallgatók száma nő
- Külföldi munkavállalók (expat) száma nő
- Magas kereslet és növekvő árak

Kihívások:

- Lakásárak növekedésének lassítása
- Elérhető árú lakhatás a városba költözőknek

Lehetséges válaszok:

- Lakáshoz jutás anyagi támogatása
- Lakáskínálat növelése, intézményi/önkormányzati bérlakásprogram

Köszönöm a figyelmet!



Elérhetőségek:

Kun Ferenc

Tel: +36 30 565 3397

Email: kun.ferenc@dif.debrecen.hu



Debrecen

