Az orosz-ukrán építési piac és a koronavírus

Az EECFA kutatóinak elemzése

**Bár nincs építési tilalom sem Oroszországban, sem Ukrajnában, az új koronavírus mindkét építési piacot nehéz helyzet elé állította.**

Az EECFA (Eastern European Construction Forecasting Association) nyolc kelet-európai ország építési piacát kutató nemzetközi szövetség, mely a helyi kutatóintézetek, illetve az alapító valamint kutató és adminisztratív központ Buildecon és a módszertani hátteret biztosító Eltinga együttműködése. A 2020 nyári EECFA előrejelző tanulmányok várhatóan június 29.-én kerülnek kiadásra és megrendelhetőek a www.eecfa.com weboldalon.

**Mi történik az orosz építési piacon**

Az EECFA orosz kutatóintézete, a Macon Realty Group szerint az építőipart az orosz kormány kiemelt ágazatként kezeli, így jelenleg nincs teljes vagy részleges tilalom az építési munkákra, azonban a helyzet a vírus előfordulási arányától és dinamikájától függ majd. Az összes orosz régió közül csak Moszkvában és a moszkvai régióban vezettek be ideiglenes korlátozásokat az építési munkákra (itt van a legtöbb a fertőzött). Itt minden építés - kivéve az egészségügyet és közlekedést érintőket - ideiglenesen felfüggesztésre került. Oroszország más régióiban is szó volt az építés leállításáról, de ez nem történt meg. Ennek ellenére az építőipar azok közé az iparágak közé sorolható, amelyeket a válság leginkább érint. Az építőipar támogatására szolgáló intézkedéscsomag még nem végleges, de már egyértelmű, hogy ezek az intézkedések elsősorban az orosz építőipar legnagyobb szegmensére, a lakásépítésre terjednek majd ki (jelzálogkölcsönök kamattámogatása, hitel- és adómoratórium a fejlesztőknek, a projektfinanszírozás költségeinek csökkentése alacsonyabb kamatozású hitellel). A támogatás egy másik lehetséges iránya, hogy állami cégek az el nem adott lakásokat felvásárolják a fejlesztőktől, melyek felhasználhatóak szociális bérlakásnak, vagy később a piacon is értékesíthetők. Ezen túlmenően 2021. január 1.-ig a lakásfejlesztőket nem bírságolják meg a lakóépületek késedelmes befejezéséért. A nem-lakásépítés szegmensben és mélyépítésben is terveznek támogatást, az állami szerződések növelését és az ezekre vonatkozó előlegeket 30%-ról 50%-ra emelik.

Az orosz gazdaságot nemcsak az új vírus, hanem a Szaúd-Arábiával fennálló olajpiaci „árháború” következményei is súlytják, illetve az OPEC+ megállapodás melyet március elején felbomlottak, majd jött az olajárak összeomlása és a rubel gyors leértékelődése. Sok szakértő szerint az orosz gazdaság jelenleg egy „tökéletes viharban” van. Mindez közvetlenül befolyásolja a jövedelmeket, mely elkerülhetetlenül befolyásolja az építőipart is, különösen a lakásépítést.

A világjárvány egyik közvetlen következménye a korlátozott munkaerő mely hátrányosan érinti az építőipart is. Hagyományosan az orosz építőiparban a szomszédos országokból nagy számú vendégmunkás dolgozik és a határok lezárása várhatóan munkaerőhiányt eredményez majd.

**Mi történik az ukrán építési piacon**

Annak ellenére, hogy Ukrajnában nincs építési tilalom, számos korlátozás van. Az Egészségügyi Minisztérium és a WHO ajánlásai, valamint a Minisztertanács rendeletei szerint a fő korlátozások az építkezésen a négyzetméterenkénti ajánlott emberszámra vonatkoznak, valamint arra, hogy a munkavállalóknak biztosítsák a védőeszközöket és fertőtlenítő szereket. Természetesen nem minden építkezést lehet kivitelezni ilyen jelentős korlátozások mellett, de a fejlesztők megpróbálják tartani a projektjeik befejezésének határidejét. Nehézségekbe ütközik az építőanyag-ellátás és az építőipari munkások szállítása is. Az építőipar támogatására nincsenek közvetlen intézkedések, de a közvetett protekcionista intézkedések közé tartoznak az adóellenőrzések lefolytatásának moratóriuma, a nyilatkozatok benyújtásának elhalasztása és a kereskedelmi bankok számára a hitelszerződések kamatemelésének tilalma a karantén időtartamára.

Az EECFA ukrán kutatóintézete, az Uvecon szerint az ukrán építési piac most két kihívással néz szembe: a gazdasági lassulással és a pandémiával járó instabilitással. Mivel senki nem tudja megjósolni, meddig tart majd a karantén, az ingatlanpiac legtöbb résztvevője készenléti állapotban van. A befektetők az alapvető szükségletek kivételével nem költenek pénzt, amíg a helyzet kikristályosodik. Mivel az aktív építési szezon általában áprilisban kezdődik, a fejlesztők anyagi erőforrásaikhoz mérten és a rendelkezésre álló anyagokkal megpróbálják folytatni az építkezést a biztonsági intézkedések mellett. Ez vonatkozik mind a lakóépületekre, mind a kereskedelmi ingatlanokra. Ha azonban a járvány hosszú ideig elhúzódik, ez elsősorban a lakásépítést fogja érinteni, mert Ukrajnában ezt nagyrészt a jövőbeni lakások vásárlói finanszírozzák. Mivel a kereskedelmi ingatlanokat a fejlesztők hosszú távú befektetéseként építik, ezek kevésbé érzékenyek az ideiglenes korlátozó intézkedésekre és inkább függnek a globális gazdaságtól mely befolyásolja a befektetők pénzügyi helyzetét. Sőt, sokkal több import anyagot használnak a kereskedelmi ingatlanokban Ukrajnában, mint a lakásépítésben, tehát Európában és a világban a termelés helyreállása biztosítja majd az iroda- és bevásárlóközpontok folyamatos építését Ukrajnában. Az amerikai dollár felértékelődése viszont az import anyagok áremelkedéséhez vezetett, így a belföldi anyagok árnövekedésére is lehet számítani. A fémszállítók például már emelik az árakat. Arra is lehet számítani, hogy az európai építőanyag-gyártók a karanténintézkedések befejezése után emelik majd az árakat. Jelenleg az ukrán építőipari vállalkozásoknak elég pénzük van ahhoz, hogy megfizessék kötelezettségeiket mielőtt újból megkezdenék a munkát. De fejlesztő Ukrajnában már keresi a hitelfelvétel lehetőségét 5%–7% -os támogatott kamattal a teljes építési időszakra - 1,5–2 évre.

Eredeti cikkeket írta: Andrey Vakulenko – MACON Realty Group, EECFA Russia; *Sergii Zapototskyi – UVECON, EECFA Ukraine*

Magyar verzió: Falucskai Eszter (Buildecon)