

2020/1



új Ház és Kert



SIKACERAM®-
500 CERALASTIC

Kincses
Kalendárium



**BÉRLAKÁS PROGRAM
A LÁTHATÁRON?**

POLI-FARBE



**ABLAKOK, AJTÓK, ÁRNYÉKOLÓK
MAGYARORSZÁG EGYIK
LEGISMERTEBB GYÁRTÓJÁTÓL**



Terjesztési partnerünk

hazkert.hu

HIDEBURKOLÁSI RAGASZTÓK



Budapest

1222 Budapest, Dózsa György út MM IPARTELEP 16-os épület.
Tel.: 06 30 392 44 88, E-mail: kvarcbp@kvarc.hu, www.kvarc.hu

**Győr-Sopron-Moson, Fejér,
Veszprém, Komárom-Esztergom megyék**
Horváth László – Tel.: 06 30 150 8803

Pest megye, Buda
Patrik-Pirk Szabolcs – Tel.: 06 30 269 8432

Vas, Zala, Somogy megyék
Szanyi Tibor – Tel.: 06 30 954 3320

Pest megye
Pelbárt Máttyás – Tel.: 06 30 987 2454



Wellis[®]

Álmai fürdőszobája

Bizonyára Önt is feltöltené, ha a fürdőszobájában töltött idő a kényelmi relaxációval párosulhatna.
Válasszon megújult és kibővült kínálatunkból, hiszen álmai fürdőszobája csak Önre vár!



VIOLET
475 × 456 370 mm
49 900 Ft **36 900 Ft**



GLAM
220 × 450 × 1600 mm
139 900 Ft **119 900 Ft**



QUADRUM BLACK
900 × 900 × 1900 mm
139 900 Ft **104 900 Ft**

Budapest, III., Püskösdűfűdő utca 52. Tel.: (1) 808-9366 | Budapest, XI., Budaörsi út 31/C Tel.: (1) 310-7270

Dabas, Mánteleki út 0417 hrsz. Tel.: (29) 564-380

Keresse termékeinket országsszerte partnereinknél!

www.wellis.hu



új Ház és Kert

TARTALOMJEGYZÉK

INGATLAN témakör	5 - 12
Bérlakás program a láthatáron?	5 -12
ÉPÍTŐANYAGOK témakör	13 - 16
BELSŐÉPÍTÉSZET témakör	17 - 18

NÉVMUTATÓ

Csercsics Faipari Kft.....	1, 18
Hofstadter Kft.....	16
Kabíri Szőnyegház.....	17
Kemikál Zrt.....	14
Kincses Kalendárium.....	1, 19
Kvarc Ásvány Kft.....	1, 2, 15
Otis Bt.....	15
Poli farbe Kft.....	1
Praktiker.....	1
Sika Hungária Kft.....	1, 13, 20
Wellis Kft.....	1, 3

IMPRESSZUM

Kiadja: KIASK Kft. – Felelős kiadó: a vállalkozás ügyvezető igazgatója

Felelős szerkesztő: Simon Csaba, Munkatársak: Unyátszki Erika - értékesítés
Megjelenik évente 4 alkalommal!

Szerkesztőség, hirdetésfelvétel: +36/70/670-2500

E-mail: hazkert.hu@gmail.com – Internet: www.hazkert.hu

HU ISSN 1787 - 9736 Kiadó a hirdetések, cikkek tartalmáért nem vállal felelősséget.

A kiadványban megjelent pr-cikkek, hirdetések közzlése kizárólag Kiadó írásbeli engedélyével történhet.
Ennek elmulasztása jogi konzekvenciákat von maga után. Minden jog fenntartva.

INGATLAN



BÉRLAKÁS PROGRAM A LÁTHATÁRON?

Hatalmas rá az igény, a döntéshozók eddig mégis rendre lesöpörték a bérlakásépítésekre vonatkozó szakmai javaslatokat az asztalról.

A nemrég belengetett vállalkozói bérlakás program viszont segíthetne a családalapításon még nem gondolkodó fiatalokon, és az építőipar is Münchhausen báróként ránthatná ki magát vele a mocsárból – bónuszként pedig komoly politikai tőke kovácsolódhatna a fejlesztések örvén.

Ha sikerül megegyeznie az érintett minisztériumoknak, akkor újabb nemzetgazdaságilag kiemelt jelentőségű beruházási projekt jöhet létre. Az eddig a saját tulajdon szerzését ösztönző lakáspolitikához képest 180 fokal fordulatot jelentő bérlakás építési programot hónapok óta napirenden tartja a kormány, egyes szakértők szerint viszont addig egy kapa-vágást sem lehet ejteni, míg kiemelt kate-

góriájúvá nem nyilvánítják a programot, és nem tisztázódik, mekkora szerep jut majd benne a szociális szempontoknak. A jegybankelnök idén januárban az eddigi lakáspolitikát a gazdaságpolitika gyenge pontjaként értékelte, Budapest és a főváros agglomeráció fejlesztéséért felelős államtitkár pedig bérlakások építését javasolta megfontolásra úgy, hogy közben terület specifikusan vezessék vissza az



alacsony, 5 százalékos lakásépítési áfát. Még mindig januárban járunk: hó végén a Magyar Nemzeti Bank kezdeményezésére tavaly megalakult **Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) bemutatta javaslatát a vállalkozói bérlakás program kialakítására és a bérlés piac átfogó szabályozására**, végül április közepén a kormányzóvivő bejelentette, hogy a rozsdáövezetekben **épülő új lakások adásvételének és bérbeadásnak áfája 27 helyett 5 százalékos lesz**, elhárítva ezzel a vállalkozói bérlakásépítés egyik nagy akadályát, a magas lakbérárfát. Elhúzták tehát a mézesmadzagot a fejlesztők orra előtt, és kvázi ki is jelölték a fejlesztési területet: lehet jönni a rozsdáövezetbe bérházat építeni és üzemeltetni.

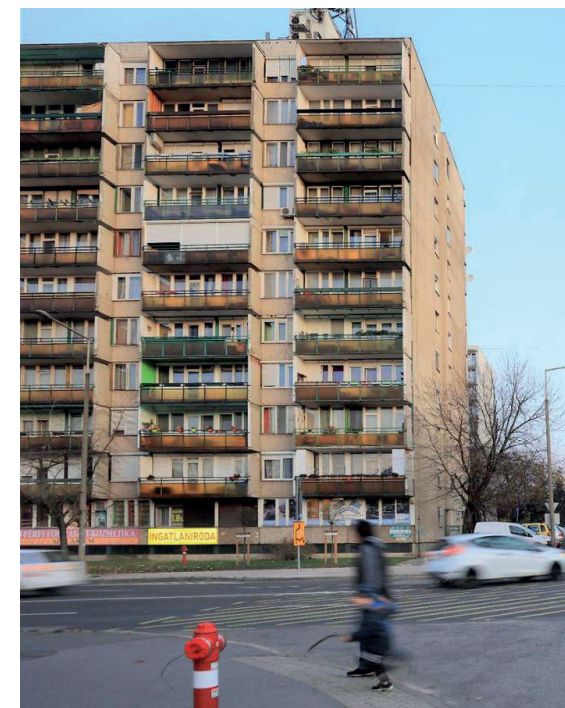
A megkérdozett piaci szereplők szerint azonban az eddig csepegtetett információk alapján nehezen érthető, hogy jön majd ki a matek – az viszont már most

látszik, hogy ebben a programban csak az erős versenyzők rúghatnak majd labdába. A válságkezelés szempontjából kiemelt jelentőségű terület az építőipar, mivel itt azonnal jelentkeznek a negatív következmények, a szektor felfutása viszont konjunktúraélenkítő hatású. A 2008-as gazdasági válság után például számos európai ország lakásépítési projekteket indított a gazdasági visszaesés ellensúlyozására. A szakértők mostanában óvatosan fogalmaznak, ha a lakáspiacról faggatják őket, mert a járvány hatása még nem látható tisztán, de a kedvezményes áfa kivezetése és a pandémia együttes hatására – még a rozsdáövezeti lehetőségekkel nem számolva – 2021-re 10 ezernél is kevesebb lakás megépülését várják. Kapóra jöhet tehát a bérlakásépítés, és van is mire alapozva kidolgozni a programot: a szakmai szövetségek évek óta nyújtják be különböző bérlakás piaci javaslataikat, melyek mindeddig döntéshozói fiókok mélyén aludták Csipkerózszi-



ka-álmukat. „Végre meghallotta a kormány, amit a szakma évek óta hajtogat: szükség van bérlakásokra, és nemcsak lakhatási, hanem konjunktúra kiegyenlítési szempontból is. A kormány előtt hever pl. a LITT és az Ingatlanfejlesztői Kereszttal javaslatcsomagja, továbbá az Információs és Technológia Minisztériumba (ITM) is került benyújtásra javaslat csomag. Az állam mint szereplő a programmal egy újabb olyan eszközre tehet szert, mellyel befolyásolhatja a lakásépítések számát – állítják a Társaság a Lakásépítésért Egyesület (TLE) részéről. „A TLE ugyan nem vállalkozói, hanem közhasznú bérlakás programot sürgetne, állami támogatással és olcsó hitellel, osztrák mintára, de ez részletkérdés ahhoz képest, hogy hajlandók lesznek-e egyáltalán a fejlesztők és a különböző alapok beszállni ebbe a piacba.” A kereslet gyakorlatilag garantált: jelenleg sem a drága (bár a járvány óta a fővárosra ömlő több ezer Airbnb-s lakás által némileg nyomottabb

árú) piaci, sem a többségében rossz minőségű szociális bérlakásokból nincs elegendő, a kettő között pedig nincs kínálat.



A TLE februári közvélemény-kutatásán több mint 1200 válaszadó 92,65 százaléka vélte úgy, hogy **az állami bérlakás program még a gyermekvállalását, családalapítását is ösztönözné** – így aztán magas labdát csapna le az állam, ha a program célcsoportja azok a 20-as, vagy korai 30-as éveikben járó fiatalok lennének, akik a csokra családi állapotuk miatt nem voltak jogosultak. **"Biztos vagyok benne, hogy a programban a fiatalokra kerül majd fókusz, nem a szociális alapú lakhatásra.** Egyrészt politikai okokból, hiszen új választókról van szó, másrészt amíg a fiatalok ilyen nehezen tudnak belépni a lakáspiacra, addig a kormány által ösztönözni kívánt gyerekvállalás is későbbre tolódik"

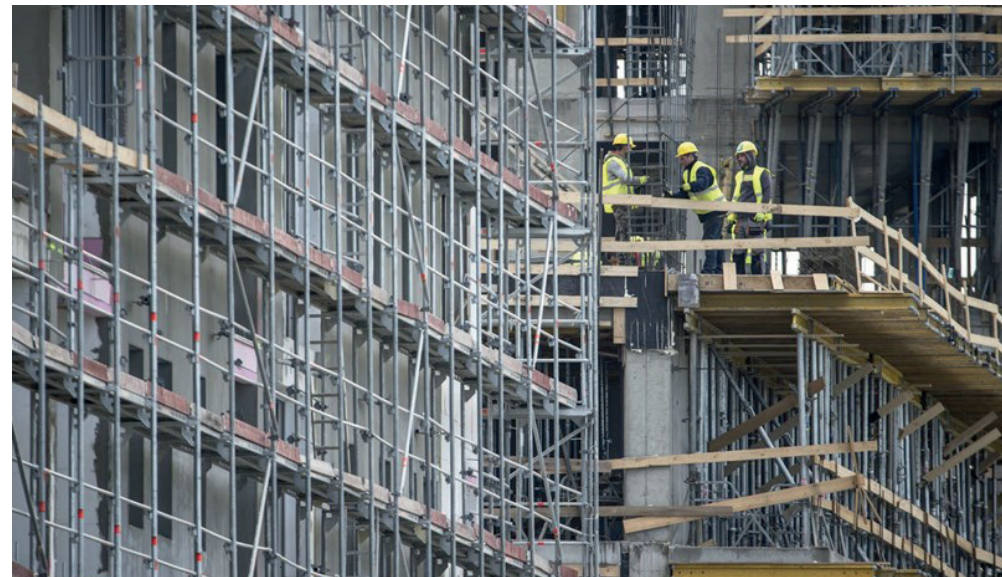
– vélik az Egyesület részéről. Egy élénk fantáziájú elemző szerint pedig a fővárossal szemben is erős ütőkártyára tehetne szert a kormány: megoldaná a fiatalok lakhatási problémáját, melyre az önkormányzat "képtelen" volt – mindezt úgy, hogy március óta már az építési hatóságok is a kormányhivatalok égisze alatt működnek az önkormányzatok helyett. A célcsoport vélhetően azért sem a szociálisan rászoruló köre lesz, mert a szociális bérlakások problémájának megoldása egy teljesen új frontot nyitna: a kormánynak egyenként kellene megküzdenie a fővárossal, a kerületekkel és a vidéki önkormányzatokkal, hiszen nagyon eltérőek a lakáspolitikai intézkedések, nincs átfogó rendszer.



Kinek éri meg a fejlesztés?

A fejlesztők közül nyilván előnyt élveznek majd azok, akik már birtokolnak területet a kormányzóvívó által említett rozsdáövezetekben.

Ezzel egyelőre még maguk az érintett cégek sem lehetnek tisztában – a Miniszterelnökséget vezető miniszter ugyanis egy olyan területi fogalmat használt, melynek nincs jogszabályi megfelelője. Mivel nem minden barnamezős terület számít



rozsdáövezetnek, a szakma pontosítást vár az ügyben. Rossz hír a pandémia során egyébként is hátrányba kerülő kisebb cégeknek, hogy sejtetően elsősorban tőkeerős cégeket várnak majd a programba – őket ugyanis sokkal szívesebben finanszíroznák a bankok ezen az új területen. Egy neve elhallgatását kérő szakértő szerint a fejlesztők és tulajdosok nem feltétlenül elégednek majd meg kedvezményes áfával azért cserébe, hogy megépítsék, piaci ár alatt adják ki, ráadásul még üzemeltessék is a bérlakásokat. „Ki fizeti a cechet a végén? Ha az állam további támogatást adna, felmerül a kérdés, kinek járna: a fejlesztőnek, az ingatlanalapraknak, vagy a bérlőnek, illetve ha az utóbbinak, milyen szempontok szerint? A LITT szerint a program külföldi befektetők számára is vonzó lehetőség lesz, de ha ez a konstrukció piaci alapon is megállja a helyét, mit keres benne az állam? Talán jobban megérné használt lakásokat venni bérlakásnak, hiszen az építtetés 1,2-

1,3-as szorzóval jár. A bérlakások ráadásul soha nem kerülnének közforgalomba, nem növelnék ténylegesen a kínálatot.” Kivéve, ha mégis közforgalomba kerülnek. Az LITT-ben felmerült egyik üdvözlendő ötlet éppen az, hogy a bérleti díj egy része önerőre adódhatna össze, majd miután a fejlesztő vagy az alap kiszáll a projektből (hiszen miért is akarna bérlakást üzemeltetni az örökkévalóságig?), az állam venné át az épület üzemeltetését. „A lakás pedig – hasonlóan a kilencvenes évek elején tömegesen megváltott önkormányzati lakásokhoz – kedvezményes áron a bérlő tulajdonába kerülhetne. Ez már csak azért is segítséget jelentene a fiataloknak, mert többüknek egyáltalán nem a törlesztő-részlet fizetése a probléma, hanem az önrész hiánya.

A járványveszély és a gazdasági visszaesés miatti kamatemelés kapcsán megnőtt havi törlesztők sem éppen a közvetlen lakásvásárlásra csábítják most a pályakezdőket.



Üzemeltetői rémálom – összegzi a bérlőkkel és tulajdonosokkal tarkított bérház helyzetét az egyik legnagyobb hazai ingatlanfejlesztő ügyvezető igazgatója. Az egyértelmű, hogy a kormány továbbra is a saját tulajdonú, családalapítással egybekötött lakhatást támogatja elsősorban, de most nyílnak egy lehetőség a nagyobb mennyiségű bérlakás kínálat hatására csökkenő bérlati díjak mentén azok számára, akik még nem tudnak, vagy nem akarnak családot alapítani.

A modell akkor működik, ha nincsen vevés tulajdoni rendszer, és a mindenkori tulajdonos – az ingatlanfejlesztő, az ingatlanalap vagy a nyugdíjalap – szakcéget bíz meg az üzemeltetéssel. Fontos lenne a fiatalok támogatása, ennek kapcsán egy későbbi lakásvásárlásnál az önerőbe is be lehetne csatornázni a már kifizetett bérlati díjak egy részét. Az említ-

tett ingatlanfejlesztő egyébként első fecs-kének számít a bérlakás-fejlesztői piacon, portfólióját ugyanis még kedvezményes áfával egy IX. kerületi, rehabilitációs területen fejlesztett, 250 lakásos bérlakással bővítette, melyet 2021-ben adnak át. Kísérlet ez a konstrukcióval, amit mi tökéreős csoportként megengedhetünk magunknak, és a cél az, hogy egy erre a célra tervezett, sok közösségi térrel rendelkező bérházban kizárólag hatékonyan üzemeltethető bérlakások legyenek.

A munkaerő mobilitása szempontjából kiemelten fontos a bérlakás-fejlesztés – emelte ki az ingatlanfejlesztő egyik vezetője. Az egyik legnagyobb vezető ingatlan szakportál vezető elemzője és az LITT szerint kockázatos a terület: „Ha még egy rutinos társasházfejlesztő is nehezen lövi be a költségszintet, vagy képtelen előre látni a jövőbeli haváriákat, el lehet kép-



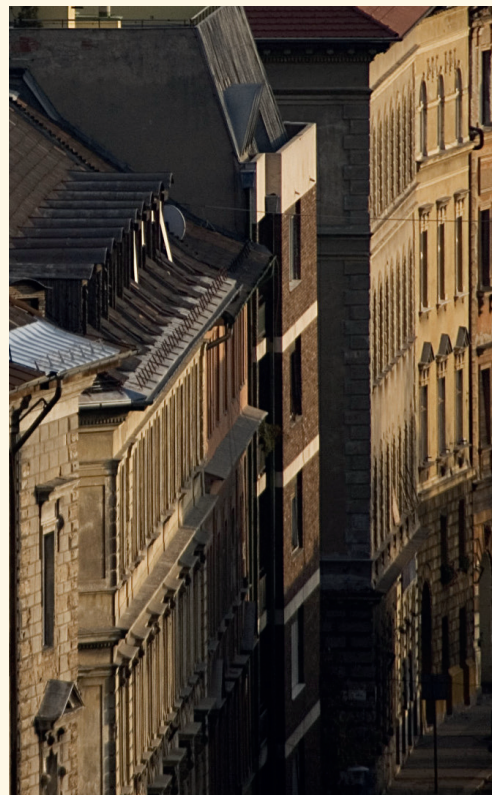
zeln, hogy a szociális alapon épített lakásoknál mekkora súllyal merülnek fel ezek a problémák.

Az viszont egyértelmű, hogy a megfizethető lakásokat és bérlati díjakat leghatékonyabban a kínálat bővítésével lehet biztosítani. Kérdés, vajon a kínálatot újlakásépítéssel, vagy közforgalomba sosem kerülő lakásokkal lehet növelni? Melyik a hatékonyabb: adórendszeren keresztül, vagy direkt lakásépítési támogatásokkal támogatni a lakhatást? Évi kb. 10 ezer új bérlakás ugyan már szabad szemmel látható változást eredményezne a piacon a bérlati díjak tekintetében is, ezek megépítése azonban nagyságrendileg 100 milliárd forintos költséget jelentene. A 100 milliárdos költségszinten megépülő 10 ezer bérlakás gyermektelen fiatalokkal, tehát egyedülállókkal és párokkal számolva 15-20 ezer ember lakhatását oldaná meg.

Összehasonlításképpen

2019-ben 120 milliárd Ft értékben nyújtottak be majdnem 33 ezer csok - igénylést, mely minimum 66 ezer ember lakhatását segíti, de a valós szám a gyerekekkel együtt inkább 100 ezres nagyságrendű lehet; az elmúlt évek lakáspolitikája akár ezt is figyelembe véve dönthetett a bérlakásépítés helyett a vissza nem térítendő támogatások mellett. Szakértők szerint jóllehet a piaci szereplők jó részénél mozgásban van a portfólió, egy teljesen új területre történő belépéshez több információra lenne szükség. Az információ viszont egyelőre morzsákban hullik, a forrás pedig fragmentált: az építésstratégia az ITM-hez, a családügy az Emmihez, a finanszírozás pedig a Pénzügyminisztériumhoz és a MNB-hez tartozik. Szakértők mantrázzák régóta, hogy az átfogó lakásstratégia (mely a szükséges bérlakás

számot is tartalmazná) hiánya előbb-utóbb az állam körmére éghet, és nehéz félretenni a kétséget: garantálható-e a bérlakás piac zavaratlan kibontakozásához szükséges, alsó hangon is egy évtizedig változatlanul kívánt jogszabályi környezet? Az ÉVOSZ szerint elsősorban arra lenne szükség, hogy a vállalkozói bérlakás programot nemzetgazdaságilag kiemelt projektté nyilvánítsák, „különbön itt évekig egy kapavágás sem fog történni. Ha kiderül, pontosan milyen területekről van szó, telekalakításokra lesz szükség, ez a Földhivatalnál általában másfél évet vesz igénybe. Utána jöhetnek az övezeti átsorolások, ez kerületi hatáskör, de a fővárosi képviselőtestület határozata is szükséges hozzá, ami újabb másfél év lenne. Abban minden megkérdezett szakértő egyetértett, hogy az 5 százalékos adásvételi és bérbeadási áfa a minimum, amivel az állam a fejlesztőket és az ingatlanalapokat a területre tudná csábítani. Amennyiben a bérleti díjat 27 százalékos áfa terhelné, esélyünk sem lenne versenyezni a szürkegazdaságban kiadott magánlakásokkal – mondják a fejlesztők. Ugyanakkor kihangsúlyozták: az 5 százalékos lakásértékesítési áfa esetén alkalmazható tárgyi adómentesség, az olcsó NHP Hajrá hitel és a bérházakra vonatkozóan kedvezőbb építési szabályok esetleges bevezetése is jó hívszavak lehetnek. A szakma egyelőre arra vár, hogy egyenlő versenyfeltételek alakuljanak ki a szürkegazdaságban kiadott lakások és a piaci bérlakások között, emellett a bérbeadó és a bérlő jogviszonyát is rendezni kellene, mert a már régen elavult jogszabály nem ad megfelelő biztosítékot a feleknek. Tényleges kormányzati támogatottságot végül csak olyan prog-



ram kaphat majd, melyben benne van a tulajdonszerzési lehetősége. Erre vágnak ugyanis a magyarok, bérlakásban egyszerűen nem érzik biztonságban magukat. Ez utóbbi sajnálatos hosszú - hosszú évtizedekre visszanyúló tapasztalat. De, ha figyelembe vesszük, hogy Bécsben az elmúlt évszázad elejétől elindult bérház-bérlakás program megvalósításának köszönhetően közel negyed-millió önkormányzati bérlakás épült meg és ennek köszönhetően azóta a sógorok fővárosában a baloldal ellenében senki nem rúghat labdába helyi politikai szinten, akkor könnyen átlátható a politikai haszon és a lakhatás biztosításának kéz a kézben mozgása.

Forrás: portfolio.hu

ÉPÍTŐANYAGOK



SIKACERAM®-500 CERALASTIC

A SIKACERAM 500-CERALASTIC VÍZSZIGETELŐ HABARCS ÉS CSEMPERAGASZTÓ EGYETLEN TERMÉKBEN.

Kopás
álló

UV
álló

Vizzel
nigítható

KEMIKÁL®

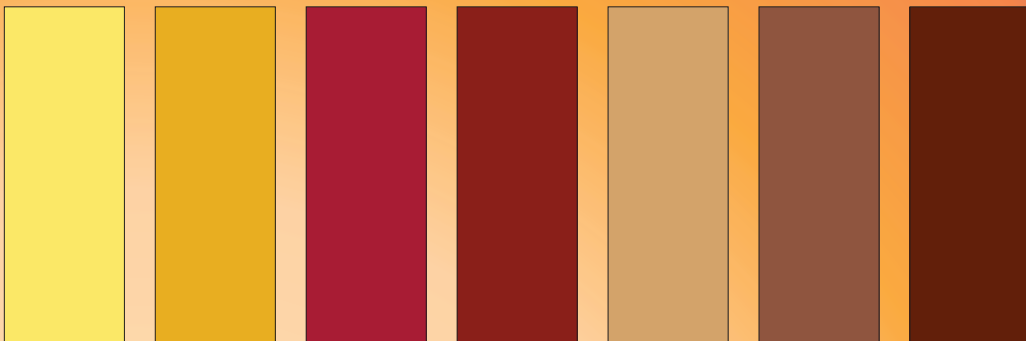
a bevált minőség magyarul

1,6l = 2kg
4l = 5kg
15l = 19kg

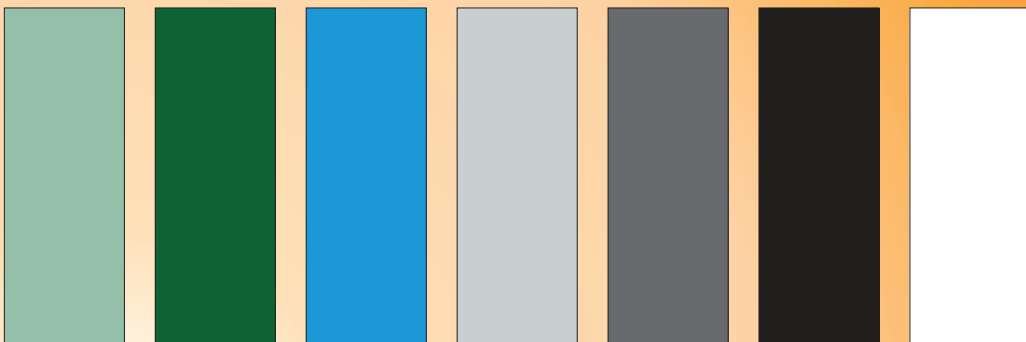
Akropon

Lábazat, beton és palafesték

magyar termék



Sárga Okker Piros Vörös Beige Középbarna Sötétbarna



Világoszöld Sötétzöld Középkék Világosszürke Sötétszürke Fekete Fehér



GARÁZS • MŰHELY

JÁRDA • TERASZ

RUGALMAS PADLÓFESTÉK

Kemikal Építőanyagipari Zrt.
1097 Budapest, Tagló u. 11-13.,

www.kemikalrt.hu

KVARC® KVARC SZIGETEŐANYAGOK KVARC ÁSVÁNY



AQUAPRO MAX



AQUATEX



SZIGETELŐHABRACS



AQUAPRO FLEX



AQUACHEM - 2K

Győr-Sopron-Moson, Fejér,
Veszprém, Komárom-Esztergom
megyék
Horváth László - Tel.: 06 30 150 8803

Pest megye, Buda
Patrik-Pirk Szabolcs
Tel.: 06 30 269 8432

Vas, Zala, Somogy megyék
Szanyi Tibor - Tel.: 06 30 954 3320

Budapest
1222 Budapest, Dózsa György út MM IPARTELEP 16-os épület.
Tel.: 06 30 392 44 88, E-mail: kvarcbp@kvarc.hu, www.kvarc.hu

Pest megye
Pelbárt Mátvás - Tel.: 06 30 987 2454

VÁSÁROLJON A GYÁRTÓTÓL A LEGOLCSÓBB ÁRON!

Az **OTIS BT** vállalkozóknak és lakossági értékesítésre kínálja a következő termékeit kedvező áron.

ÜVEGEZŐ GITTEK: üvegházakhoz, fa- és fémmablakok üvegezéséhez, 0,5 kg-tól 20 kg-ig.

LENOLAJ: fa impregnálása és ápolása (méhkaptárak, faszervezetek, kerítések), 1L, 5 L, 10 L, és kimérve is.

TRISÓ: boroshordók, premetzők mosására, 0,5 kg, 25 kg.

MOSÓSZÓDA: mosásra, tisztításra, 0,5 kg, 25 kg.

KORROZIÓGÁTLÓ ALAPOZÓ FESTÉK: ipari minőségű, fémszerkezetek időtálló kezelésére, szürke és vörös színben.

Az **OTIS BT** reggel héttől délután háromig várja kedves vevőit.

**KUNSZENTMIKLÓS,
IPARI PARK 6.**

Telefon: 76/550 205

Fax: 76/550 206

E-mail: info@otisbt.hu

Honlap: www.otisbt.hu



NYILÁSZÁRÓK



KÜL-ÉS BELTÉRI AJTÓK



Budapesti bemutatóterem:
Cím: 1139 Budapest, Teve utca 7-11.
Tel.: 06 (1) 238-0186
E-mail: budapest@hofstadter.hu

Pilisvörösvári bemutatóterem és üzem:
Cím: 2085 Pilisvörösvár, Budai u. 20/C
Tel.: 06 (26) 530-650 Fax: 06 (26) 330-281
E-mail: info@hofstadter.hu

BELŐÉPÍTÉSZET



Boldogság, kényelem, elegancia!

www.kabiriszonyeghaz.hu

Tel.: 06-212-4143

Kabiri[®]

5000 Ft-tól



19.990 Ft

200 x 280 cm

AKCIÓS

Perzsaszőnyegek
(Gépi)

19.500 Ft



80 x 150 cm

ELEGÁNS

Ziegler

Ziegler
gyapjúszőnyeg

99.000 Ft

70 x 230 cm

ELŐKELŐ

17.500 Ft



100 x 115 cm

FIATALOS

4.500 Ft



50 x 50 cm

Kelím
szőnyeg
és
párna

50.000 Ft

80 x 130 cm

Pakisztáni





A FRONTON ÉS AZON TÚL

TEVÉKENYSÉGEK:

AJTÓLAPOK
FÓLIÁZOTT
BÚTORFRONTOK
FÓLIÁZOTT
FRONT
KIEGÉSZÍTŐK



PLEXIS
BÚTORFRONTOK
FURNÉROZOTT
AJTÓLAPOK
BÚTORLAPOK

TÖMÖRFA FOGANTYÚ PROFILOK, TÖMÖRFA ÉTKEZŐGARNITÚRÁK



CSERCICS Faipari Kft. – 9791 Torony, Felsőőri utca - Ipartelep u. 3.
tel.: +36 (94) 540-655 fax: +36 (94) 540-651

web: www.csercsics.hu e-mail: uzlet@csercsics.hu www.facebook.com/Csercsicsfaipar

2020-AS ESZTENDŐ

Kincses Kalendárium



Keresse a postán vagy a hírlap árusítóhelyeken!

www.kincses.hu



SIKACERAM®-500 CERALASTIC

A SIKACERAM 500-CERALASTIC
VÍZSZIGETELŐ HABARCS ÉS CSEMPERAGASZTÓ
EGYETLEN TERMÉKBEN.

BUILDING TRUST

