

## Öngyilkos árverseny megy tartalékok nélkül is

**VÁLLALKOZÁSOK** Az építési ágazat jövedelmezősége igen alacsony, összességében az árbevétel-arányos nyereség mindössze 3-4 százalékos. A vállalkozások legtöbbjének nincs pénzügyi tartaléka, likviditási helyzete pedig egyenesen tragikus. Mindezt súlyosbítja, hogy 2008 óta a kereskedelmi bankok az építőipari ágazatba tartozó cégek finanszírozását ítélik a legkockázatosabbnak. A pénztelenség és különösen a közbeszerzési piacon kialakult irreálisan alacsony árak sok esetben csökkentik a kivitelezés minőségét és olyan problémákhoz vezetnek amelyek jelentősen növelik a határidőket is.

A vállalkozások ugyanakkor sok esetben öngyilkos árver-

■ **A bankok jó ideje igen szigorú finanszírozási feltételeket szabnak az építőiparban**

senben vannak, amit csak bonnyolít a nagyon kevés „fehéren” dolgozó – értesülésünk szerint szinte kizárólag külföldi – cég harca a fekete gazdasággal. A Világ gazdaság információi szerint, amíg 2008-ban óránként 16 500 forint volt egy ötven tonnás daru bérelti díja, ma már általában 10 500 forint az ajánlati ár.

Az az Építési Vállalkozók Országos Szövetsége (ÉVOSZ) által az idei évre javasolt 2446 forintos rezsiorádját a szakma egyes cégei is soknak tartották, mondván, annál olcsóbban is lehet dolgozni. Kérdés azonban, hogy sötétszürkén vagy fehéren? Ennek üzent hadat az ÉVOSZ, amikor az építési-beruházási célú közbeszerzéseknél az irreálisan alacsony áron történő szerződéskötés tilalmát javasolta. Irreálisan alacsony árak minősül többek között az építőipari ágazati minimális rezsiorádját el nem érő díjtétel készített ajánlat. Az alacsony jövedelmezőség és a kereslet-hiány miatt az építési vállalkozók saját erőből nem tudják előfinanszírozni a munkájukat. A bankok jó ideje olyan kockázatosnak minősítik az építőipart, ami miatt igen szigorú finanszírozási feltételeket szabnak, így a vállalkozások csak töredéke hitelképes. ■ D. K.

# Amortizálódik a lakásállomány

**ÉVOSZ** Fizetőképes középosztály nélkül az építőipar nem lehet bizakodó

Az építőiparnak leginkább a lakossági megrendelések hiányoznak – mondta el lapunknak Koji László, az Építési Vállalkozók Országos Szövetsége (ÉVOSZ) alelnöke, aki nem érti, az illetékesek miért sokallták az ágazati rezsiorádját, ami tizenötöde annak, amennyiret a devizahiteles perben védik az államot.

Demeter Kálmán

– Tavaly nyár óta egyfolytában az építőipari termelés bővüléséről ad hírt a Központi Statisztikai Hivatal. Az ágazat azonban korántsem elégedett, hiszen az épületek építését végző alágazat teljesítménye a legfrissebb júniusi összesítés szerint csak 2,4 százalékkal bővült, míg az egyéb építményeké 18 százalékkal.

– Az elégedetlenség egyik oka a hazai építőipar hét éves mélyrepülése, vagy ha úgy tetszik, válsága, ami miatt nagyon mélyen van az a bázis, amelyhez a KSH méri a legfrissebb eredményeket. Másrészt az épületek építésével foglalkozó alágazat tavaly ugyan némileg följebb lépett a mélypontról, de ez annak volt köszönhető, hogy a hét éves uniós pénzügyi ciklus utolsó évében viszonylag sok nyertes projekthez lehetett uniós pénz tlehívni épületépítési feladatokra is. Ezek közé tartoztak kórház- és oktatási létesítmény rekonstrukciós programok, sportlétesítmények. A pénzügyi ciklusok mindig beruházási ciklusokkal járnak együtt: az elején nehezebben indul, a végén mindig van egy hullámhegy. Most tehát, hogy új pénzügyi ciklust indít az unió azt látjuk, hogy az uniós források nem mozdulnak. Ha Brüsszel a közeljövőben eldönti, milyen kategóriákban mennyi forrást biztosít, a magyar kormány talán már szeptemberben ki tudja írni azokat a pályázatokat, amelyek építési beruházási feladatokat is rögzítenek. A legjobb esetben az év végén vagy a jövő év elején jut el az épületépítési ágazat a szerződéskötésig.

– Az iparág növekedése alapvetően az Unióból finanszírozott ál-



Koji László: legjobban a lakossági megrendelések hiányoznak

FOTÓ: KALLUS GÖRNYÉ

lami, önkormányzati megrendeléseknek köszönhető. Mi történne, ha jelentősen csökkennének az ilyen uniós pénzek?

– A gazdaság lényegesen kisebb mértékben élénkülne. Ha nem bővül a gazdaság, ugyanakkor nincs egy fizetőképes középosztály, akkor az építőipar nem lehet bizakodó. A magyar építőiparnak legjobban a lakossági megrendelések hiányoznak. A nyugat-európai országok legtöbbjében az építőipar összteljesítményének 32-35 százalékát teszi ki a lakásépítés, lakásfelújítás, amely megrendelője végső soron a felhasználó, a lakosság. A lakossági megrendelések értékének körülbelül hatvan százalékát teszi ki a felújítás. Nálunk ez nagyon hiányzik, hiszen a lakásépítés, lakásfelújítás együttesen az ágazat tel-

jesítményének mindössze hét százalékát teszi ki. Jóllehet történelmi mélypontra van az új lakások építése, a felújításokról sem szabad megfeledkezni. Ma Magyarországon mintegy 4,2 millió lakás van, és ha elfogadjuk, hogy egy lakást legalább száz évig használni kell, akkor évente legalább 42 ezer lakásnak kellene épülnie. Ha elfogadjuk azt, hogy legalább 10 évente nagyfelújításra szorulnak a lakások, akkor évente legalább 400 ezer lakást kellene felújítani. Ezzel szemben 100-110 ezer valósul meg, de az is kérdéses, hogy milyen mértékű, részleges vagy teljes az a felújítás. Emellett szükség lenne évente 38-40 ezer új lakásra is, ám 7300-7600 épül.

– A Bisnode adatai szerint az országos 2,7 százalékos átlagnál

jóval magasabb, 4,83 százalékos az építőipar cégek bedőlési aránya. De az úgynevezett magasépítés, vagyis az épületek építése ágazatá magasabb mint másoké.

– Valóban nagy a szóródás. Az infrastrukturális beruházások területén van munka és már tavaly is kétszámjegyű volt a bővülés és a jövedelmezőség is meghaladhatja a tíz százalékot. Ezzel szemben a lakásépítések száma nem mozdul a mélypontról, így tömegesen mennek csődbe a cégek, és amelyek talpon tudtak maradni, csupán 2-3 százalékos árbevétel-arányos jövedelmezőséget érhetnek el. Ezek a cégek a legpesszimistábbak a jövőt illetően.

– A KSH adatai szerint a júniusban kötött új szerződések száma

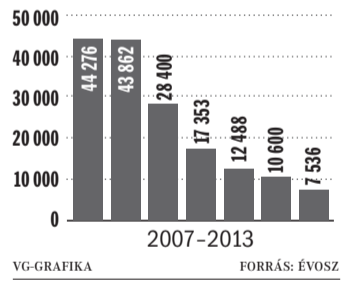
14 százalékkal volt kisebb mint az előző év azonos időszakában. Ezen belül az épületek építésére kötött szerződések száma több mint 30 százalékkal esett.

– A szerződéskötések számának csökkenését meg lehetne állítani hiszen hét éve elhalasztott felújítási és rekonstrukciós munkák várnak kivitelezésre. Ezért jó lenne, ha a MNB gazdaságélénkítő hitelprogramjába közvetlenül a lakosságot is bekapcsolnák. Meghatározott feltételek mellett a lakásfelújításra és építésre miért ne lehetne kedvezményes, 2,5 százalékos kamatra tíz éves futamidejű hitel kapni? Bármilyen otthontermelési, lakásgazdálkodási program csak akkor jó, ha hosszú távú, kiszámítható, ha a futamidő alatt nem változik a feltételrendszer, és alacsony a hitelkamat.

– Úgy tudni a vállalkozások között már régen nem a jó szakmunkásokért folyik a verseny, hanem manapság már az a cél, hogy legyen egyáltalán az adott szakmához értő dolgozó.

– Amíg a piac nem fizeti meg jobban az építőipari szakmákat, addig nehéz lesz a szakember utánpótlás. Nálunk a havi átlagkereset a versenyszféra bruttó 242 ezer forintjával szemben 178-180 ezer forint környékén van. Aztán itt van a minimális rezsiorádj, amit az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottságon keresztül ajánlott az ÉVOSZ. Ám az idei nettó 2446 forintos rezsiorádját is sokallották a minisztériumi illetékesek. A devizahitelek által indított perben a magyar államot védő jogi irodák nettó 38 ezer forintért dolgozhatnak óránként. Az nem sok.

### Kiadott lakásépítési engedélyek száma



# A közbeszerzéseknél ne a legolcsóbb ajánlat nyerjen

**ÉPÍTŐIPAR** Javaslat az áfa nagy részének visszaigényelhetőségére új lakások építéséhez

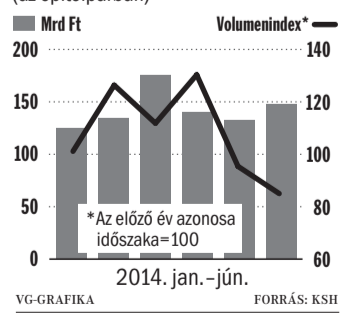
Az építési ágazat súlyponti problémái című összefoglaló anyagában az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ) több javaslatot is tett a döntéshozóknak. Amint a tanulmány írja, az országos építés-szerelési tevékenység a tavalyi első negyedév végén érte el mélypontját, majd a múlt év közepétől növekedésnek indult. A nagyon alacsony bázishoz viszonyítva tavaly 9,6 százalékos volt a növekedés, ami alapvetően az Unióból finanszírozott állami, önkormányzati megrendeléseknek volt köszönhető.

Nyilván a korábbi tapasztalatok alapján javasolja azt az ÉVOSZ, hogy az építési-beru-

házási közbeszerzéseknél ne lehessen dönteni kizárólag az ajánlati ár alapján, hanem a minden tekintetben legelőnyösebb ajánlatot válasszák ki. Ugyancsak a javaslatok között szerepel, hogy az építési beruházások terén az uniós forrásból finanszírozott vállalkozási szerződésekben a vállalási árat euró-alapon rögzítsék és az elvégzett munkák elszámolása is euróban történjen. A vállalkozói díjat ugyanakkor az aktuális árfolyamon forintban fizessék ki. A lakásépítés visszaesése a hét év alatt elérte a 80 százalékot és az ágazat 85 ezer embert bocsátott el. Így az idei év elején az összes foglalkoztatottak száma

257 ezer fő volt. Ezért az építési vállalkozók szakszövetsége a magánbefektetők és magánlakás építők jelenleg „alvó” pénzének megmozgatására egy olyan ÁFA-kedvezmény kidolgozását

### Tárgyhóban kötött új szerződések (az építőiparban)



javasolja, amely új épületek építésére vagy a meglévő épületek fenntartására, korszerűsítésre ösztönzi a magánmegrendelői kört. Az ÁFA-kedvezményt úgy képzelik el, hogy a 27 százalékból 20 százalékot lehessen visszaigényelni szociális alapon.

A láncartozás mértéke az elmúlt év végén is magas szinten volt, becslések szerint több százmilliárd forintra rúgott, amelynek felét valószínűleg sohasem fizetik meg, mert az adós tönkrement, eltűnt, illetve a 3-5 évig elhúzódó gazdasági perek lezártáig újabb cégmegszünések teszik lehetetlenné a tartozások megfizetését. Ezért az ÉVOSZ szerint az időhúzó, rosszhisze-

mű pervitel elburjánzását, jelenlegi gyakorlatát az Országos Bírói Tanácsnak meg kell szüntetnie, ugyanakkor indokolt a gazdasági perek felgyorsítása illetve az egyszerűsített eljárások lehetőségének továbbgondolása az értékhatár függvényében.

A láncartozások ilyen magas értéke mára már súlyosan kihat az építőanyag-gyártásra és kereskedelemre, az ágazatot finanszírozó banki gazdálkodásra is. A vállalkozások véleménye szerint a hatékony üzletmenet leginkább a megrendelések hiánya fékezi. Ugyanakkor e kevés megrendelés esetén is a megrendelő késedelmes fizetése vagy esetleges fizetőképatlensége,

illetve a piacon gyakran tapasztalható tisztességtelen magatartás különösen megnehezíti a vállalkozások dolgát. Mindezek miatt a vállalkozások sokszor külső forrásokat kénytelenek bevonni. Az elmúlt évben a cégek közel fele nyert el pályázaton vissza nem térítendő támogatást, de többségük a bankok által nyújtott folyószámlahitel vették igénybe. Az ágazat vállalkozásai ugyanakkor abban bíznak, hogy a közeljövőben kevesebb külső forrásra szorulnak. Negyedük már tavasszal jelezte, hogy a második félévben nem kívánják igénybe venni a külső tőkefinanszírozás nyújtotta lehetőséget. ■ D. K.