



Az építőipar piaci helyzetértékelése, javaslatok az ágazat piaci pozíciójának erősítéséhez, 2021. évi várakozások

Az építőipar egy ötéves beruházási ciklus leszálló ágába került. Az Európai Unió hét éves ciklusának pénzügyi forrásaival finanszírozott létesítményei megvalósulnak, kifutnak, a 2021-2027. időszak forrásaira még várni kell. A hazai önkormányzati választásokat követően az önkormányzatok építési-beruházási célú megrendeléseit megtorpanthatták, amit a COVID-19 járvány következtében megváltozott pénzügyi helyzetük romlása felerősített.

A járványhelyzet második hulláma a magánberuházók fejlesztéseit visszafogja, a lakossági megrendelések területén is fokozódik a kivárás. Egyedül a magyar állam tartotta az első hét hónapban a 2019. évben tapasztalt megrendelési szintjét, augusztus hónaptól azonban itt is csökkenés tapasztalható.

Az építési beruházási célú közbeszerzések (állami és önkormányzati) száma 2020. január 1 - október 31. között a 2019. év hasonló időszakának az 55%-ára esett vissza, a közbeszerzési feladatok értéke pedig a múlt évinek a 75%-ára zsugorodott (adatok: a Közbeszerzési Hatóság összesítése).

Nem folyik elegendő műszaki előkészítés a 2021-ben megindítható állami/önkormányzati projektek esetében, ami járvány esetén is nagy volumenben végezhető lenne, így az év eleji élénkítés is csak késedelemmel indítható.

Az építési ágazat megrendeléseit 2019. év augusztusától csökkennek. Egyre alacsonyabb 2019. évi bázishoz mérve is 2020. szeptember végén az építőipar rendelésállománya 16,3%-kal maradt el az egy évvel korábbitól.

Az építési ágazat 2020. évi termelési értéke január-szeptember hónapokban 2.938 Mrd Ft, ami 11%-kal kisebb az előző évi teljesítéstől.

Különösen erős a csökkenés a mélyépítési ágazatban, az ún. egyéb létesítmények megvalósítása területén, ahol a termelési érték szeptember végén 20,6%-kal volt kisebb, rendelésállományuk pedig 27,6%-kal volt alacsonyabb.

A beruházási piac 2017., 2018., 2019. években megélt évenkénti 20% fölötti növekedését, majd 2020. évben várható 10% fölötti csökkenését, elfogadható üzleti kockázatok mellett az építési ágazat nehezen tudja követni.

A megtett járványügyi intézkedések ellenére **október hónap elejétől az építőiparban is megjelentek a vírusos megbetegedések.** A tervezési, kivitelezési folyamatok átszervezésével, létszám-átcsoportosításokkal igyekeznek a vállalkozások a folyamatos munkavégzést biztosítani. A járványhelyzet egyre több helyen lassítja a tevékenységet, ami **határidő csúszásokat eredményez. Különösen jellemző a csúszás a befejező szakaszban lévő létesítményeknél, ahol az élőmunka-igényes szakipari, szerelőipari, gépészeti feladatokat kell elvégezni.**

Ahhoz, hogy az építési ágazat húzó ágazat maradjon, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ) a következőkre hívja fel a figyelmet:

- **A tervező, kivitelező és lebonyolító vállalkozások üzletileg még elfogadható évet zárnak, de a 2021. évre átmenő megbízások összege alacsony, a jövő év vonatkozásában nagy a bizonytalanság.**
- Minden megrendelői szegmensben fokozódik a kivárás. Az **önkormányzatok** vonalán gyakorlatilag megszűnt a létesítmények előkészítése, tervezetése.
- Az **állami megrendeléseknél** előrehozott beruházások egyelőre nincsenek, amivel a beruházási ciklus mélységét lehetne csökkenteni. Inkább az előkészítések lelassulásával, átütemezések sokasodásával találkozunk a lebonyolító mérnökirodák.
- A tervezői, kivitelező kapacitás adott ahhoz, hogy 2021. évben 5.000 Mrd Ft értékű teljesítése lehessen az ágazatnak. (2019. évben 4.400 Mrd Ft-ot teljesített az ágazat.)
- **A meglévő létesítmények állagát és a szabad kapacitásokat is figyelembe véve szükségesnek tartjuk:**
 - **a szennyvíz- és csatornahálózatok fejlesztését, technológiai korszerűsítését.** Ezt célzó országos program elindítását.
 - A városi elavult **ivóvízrendszerek** rekonstrukcióját, a műszaki okok miatt elfolyó vezetések vízmennyiségek problémájának felszámolását.
 - Az **útépítés** területén feltételes közbeszerzési eljárások eredményeként a szerződéskötéseket és a beruhások elindítását.
 - Középtávra előremutató feladatokról a vállalkozásoknak elegendő információja nincs. Fontos lenne az állami és önkormányzati beruházási elgondolások egységes felületen való követése.
 - Az új építésű **lakások 5%-os ÁFA** szabályainak mielőbbi közzétételét szorgalmazzuk. Szabályozási oldalról is legalább 5 éves előrelátásra van szüksége a lakáspiacnak. Ezért javasoljuk, hogy a **2022. december 31-ig** jogerős építési engedélyt megkért,

illetve egyszerű bejelentést megtett lakásépítések 5%-os ÁFA mellett legyenek megvalósíthatóak.

- Az újlakás-építések engedélyezési eljárásánál a további egyszerűsítések helyett a **gyorsított eljárás rendjének bevezetését** javasoljuk a nemzetgazdaságilag kiemelt beruházási eljárási rendhez hasonlóan.
- **Komplex lakásgazdálkodási** program államilag koordinált kidolgozása indokolt, amely egyaránt foglalkozik a lakásépítéssel, a lakásfelújítással, bérlakással, üres lakások hasznosításával.
- A **lakásfelújítási** támogatások részletszabályairól az ÉVOSZ piac tisztulását, a versenyfeltételek javulását is várja. Írásos szerződés, tételes műszaki tartalom, számlán keresztüli pénzmozgás irányába való lakossági megrendelői ösztönzést hoznak a bejelentett kormányzati intézkedések.
- A **rozsdaovezeti fejlesztéseknél** az engedélyezési eljárási rend gyorsítása, hasonlóan a nemzetgazdaságilag kiemelt beruházások eljárási rendjében – hozhat pozitív folyamatokat mindenki számára.
- A COVID-19 járvány miatti csúszások indokolják, hogy a 2021. január 1-jétől érvényes **épületenergetikai előírások** számonkérése a használatbavételi eljárásoknál fél évvel később, 2021. július 1-jétől lépjen hatályba.
- A **beruházás-lebonyolítás** területén tapasztalható fokozott állami szerepvállalással szemben a piac szereplőinek versenyét és erőteljesebb igénybevételét javasoljuk.

Az ÉVOSZ további javaslataival igyekszik azt szolgálni, hogy a COVID-19 járvány ágazati rövidtávú kezelésével egyidőben az iparág tartós növekedési pályára állítása is kellő időben megtörténjen.

Az évek óta hangoztatott, majd ennek eredményeként 2018-2019. években működtetett, **ágazati hatékonyságnövelő, kapacitásbővítő támogatási rendszernek továbbra is aktualitása van. Az ágazat a 2020. évre megígért költségvetési ágazati támogatásra ezidáig nem pályázhatott.**

Az építőipar az elmúlt években 100.000 fő képzetlen munkaerőt vett fel a piacról, akiknek szakirányú, munka melletti **képzéséhez kormányzati segítséget is vár.** A megfizetett szakképzési hozzájárulások felhasználásával építőipari ágazati képzőközpontok kialakítására tett javaslatát az ÉVOSZ továbbra is fenntartja. Vállalkozások közreműködésével e területen pilot-projektek elindítását tervezi.

A működő 103 ezer építési vállalkozói struktúra rendkívüli elaprózodottságot mutat. **A járványhelyzet jelenleg különösen rámutat a mikrovállalkozások sérülékenységére. Az ÉVOSZ javasolja a vállalkozások fúziójának ösztönzését, kormányzati támogatását az építőipari termelési-szolgáltatási értékláncon belül.**

A vállalkozások fúziójának támogatása a generációváltásra nem képes mikro- és kisvállalkozások megújulását kell, hogy szolgálja.

A COVID-19 első és második ütemében sem élnek az építőipari vállalkozások a csökkentett munkaidejű bértámogatási lehetőséggel. Többször leírta és nyilatkozta az ÉVOSZ vezetése, hogy ebben az ágazatban ez miért nem életszerű. Helyette **a járvány időszakában a munkahelyek megtartásához és a tartós növekedési pályára állításhoz is a bérek személyi jövedelemadójának, közterheinek csökkentését tartják a vállalkozások megoldásnak.**

A közterhek csökkentését mind a munkaadói, mind pedig a munkavállalói oldalon célszerű megtenni.

A járvány okozta piaci helyzet javítását és a tartós növekedési pályán való mozgást úgyszintén egyszerre szolgálná **a közszféra építési-beruházásainak előre hozása és szakmailag alaposabb előkészítése. Ehhez szükségesnek tartjuk többek között modern költségtervezési rendszerek kidolgozását, oktatását és bevezetését a hazai gyakorlatba.**

A járványhelyzetben és anélkül is **nehezen követhetőek a vállalkozások számára az építési ágazat kormányzati megosztott irányítása és a gyakori jogszabályváltozások.** A több minisztériumon keresztüli kezelése az építési ágazatnak az elegendő, szakmailag jól felkészült tisztviselők alkalmazásának nehézségébe ütközik, növelheti a koordinációs idősükségletet, szabályozási, harmonizációs problémákat okozhat.

A járvány okozta időszak rámutat, hogy **tovább lehetne egyszerűsíteni a nem uniós külföldi állampolgárok hazai foglalkoztatásának engedélyezését.** Az ÉVOSZ ismételten javasolja „**az egy relációért országos hatáskörrel rendelkező kormányhivatalok kijelölése alapján működő engedélyezési rendszert.**” Kormányközi megállapodásokkal éves létszám kontingensek mellett átmenetileg külföldi szakmunkások és mérnökök foglalkoztatásának egyszerűsítése indokolt.

Az elmúlt három év **erőteljes keresletbővülésének negatív hatása**, hogy sok kókler is megjelent a piacon, úgymond „felhígult” a szakma. **A szakmai felhígulás az állami, önkormányzati megrendelői, beruházási szaktudás területén is érezhető.**

Új típusú piaci ellenőrzés átgondolása sürgető az építésfelügyelet, a munkaügyi felügyelet, a közbeszerzési ellenőrzések és adóügyek területén egyaránt. Az ÉVOSZ továbbra is hangsúlyozza javaslatát a NAV-hoz befutó adatok elemzésén alapuló, ellenőrzéseket megalapozó „**előszűrésnek**”, **majd az ezt követő, célzott vállalkozói ellenőrzésnek**”.

Az építési ágazatban a szakmai színvonal és a megbízhatóság növelése érdekében az ágazati növekedési program részévé kell tenni **a tervezői és kivitelezői kötelező felelősségbiztosítást**. Szervezeti nagyságtól és a létesítmény bekerülési értékétől függetlenül a tevékenységi jogosultság megszerzésének, a tevékenység folytatásának feltételeként javasolja az ÉVOSZ kötelező tervezői és kivitelező felelősségbiztosítás bevezetését, hasonlóan az ausztriai gyakorlathoz.

A szakmai megbízhatóság és a létesítmények előkészítési hiányosságainak elkerülése érdekében javasolja az ÉVOSZ az 500 millió Ft-ot meghaladó létesítményeknél a **kötelező tervellenőrzés** intézményének visszaállítását és a **beruházás-lebonyolító kötelező alkalmazását**.

VÁRAKOZÁSOK

A tervező, kivitelező és lebonyolító vállalkozások egyaránt arra számítanak, hogy **a beruházási piac élénkülésére összességében 2021. év II. félévétől korábban nem lehet számítani.**

Az ÉVOSZ tagszervezeteinek piaci várakozásainál leegyszerűsödtek a regionális különbségek. Nincs lényeges eltérés keletről nyugatra haladva az országban, vagy északról délre. **Különbség Budapest és agglomerációs övezete, valamint az ország további térségei között jelentkezik.**

A vállalkozások továbbra is szakmunkás- és mérnökhianyra számítanak. A munkaellátottság csökkenésével vidéken jelei mutatkoznak a képzetlen munkaerő létszám csökkentésének. Budapesten a foglalkoztatottak száma október hónapban nem csökkent.

A szakmunkások átlag bruttó bére 350-400 ezer Ft között mozog, a mérnököknél a bér a felkészültség, a projekt bonyolultságának függvényében nagyobb szóródást mutat, 550-1000 ezer Ft között mozog. **A vállalkozások nagy többsége 2021. évben nem, vagy csak az inflációt követő bérfeljesztést tervez a jelenlegi munkaellátottságából kiindulva.**

A mikro- és kisvállalkozók munkaellátottsági várakozásai nagy szóródást mutatnak. Budapesten 2021. évre elegendő munkát remélnék, vidéken mintegy 25%-os csökkenést kalkulálnak. A közepes és országos nagyvállalkozások tervező, kivitelező és mérnöki szolgáltató területen egyaránt csökkenést látnak a jelenlegi kapacitáslekötésükből kiindulva, 15-30% közötti nagy szóródással.

A mélyépítési ágazatban ettől rosszabbak a várakozások.

Az **árak** tekintetében a vállalkozások egyelőre áremeléseket nem terveznek, miközben a költségeik növekednek. Költségnövekedést hozott a járványhelyzet kezelése, a bérnövelések, a háttérpári beszerzési költségek növekedése.

A vállalkozások tartalékokat látnak a tervező – lebonyolító – kivitelező közötti jobb együttműködésben. A járványhelyzet ezt az együttműködést lényegesen megnehezítette.

Budapest, 2020. november 16.

Koji László
ÉVOSZ elnök