

35 éves az ÉVOSZ



Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége
(ÉVOSZ)

*Az építési ágazat 2024. évi súlyponti problémái,
javaslatok ezek megoldásához*

Koji László
elnök

Budapest, 2024. február 28.

Tartalomjegyzék

| | | |
|-------|--|----|
| I. | Általános helyzetértékelés | 2 |
| II. | 2024. évi várakozások | 6 |
| III. | A 2024. évi építőipari tevékenység súlypontjai (üzenetek)..... | 8 |
| IV. | A befektetési-beruházási piac élénkítése, a közszféra megrendeléseai | 9 |
| V. | Az építési vállalkozások tevékenységének finanszírozása..... | 13 |
| VI. | Közbeszerzés az építési beruházások területén | 16 |
| VII. | Lakásgazdálkodás | 19 |
| VIII. | Oktatás, szakképzés az építőiparban..... | 23 |
| IX. | Foglalkoztatás és munkaügy az építőiparban | 28 |
| X. | Az építési, hatósági és bírósági eljárások egyszerűsítése, a piacvédelem erősítése | 31 |
| XI. | Az építőipar szakmai színvonalának és hatékonyságának emelése | 35 |
| XII. | Építőanyagok, építési termékek, építőanyag-kereskedelem..... | 38 |
| | Melléklet: Az építőipar számokban..... | 40 |



I. Általános helyzetértékelés

Az építőipar kiemelt fontosságú ágazat, teljesítménye az elmúlt években növekvő szerepet töltött be a magyar nemzetgazdaságban és az európai gazdaságban egyaránt. 2022-ben a GDP 3,5%-kal nőtt az eurózónában és az EU egészében is, az előző évi 5,3, illetve 5,4%-os növekedés után. Oroszország Ukrajna elleni agressziós háborúja jelentős hatással volt a globális ellátási láncokra, és megerősítette a globális inflációs nyomást. Az EU földrajzi közelsége a háborúhoz és az orosz energiaforrásoktól való függése különösen ki van téve a konfliktus hatásainak. Ennek megfelelően a 2023-as korai előrejelzések pesszimisták voltak. Ennek ellenére 2023-ban az EU GDP-je várhatóan 0,8%-kal, az eredetileg vártnál erősebb növekedést jelent, az infláció pedig alacsonyabb lesz a tavalyi év vége felé készült előrejelzéseknél.

Az EU 27 tagállamában 2022. évben az építési piac termelési értéke 1768 Mrd Euró volt. **2022. évhez képest a 2023-as kilátások pesszimistábbak, az európai építőipari beruházások várhatóan 2,5%-kal esnek vissza,** az építőmérnöki szektorban pedig minden szegmensben összezsugorodás várható. Várhatóan Svédország lesz a leginkább érintett ország, az építőipari beruházások várhatóan 13,7%-kal esnek vissza, míg Portugália lesz a legjobban teljesítő 3,4%-os növekedéssel.

A foglalkoztatást tekintve az ágazat 2022-ben 11,1 millió munkavállalót foglalkoztatott, ami 4,0%-os csökkenést jelent 2021-hez képest.

Magyarországon az építési beruházások finanszírozása – különös tekintettel a közösségi megrendelésekre – erőteljesen függ az uniós forrásoktól. **Fontos, hogy Magyarországon az eddigi uniós pénzügyi ciklus beruházásai megerősítsék a gazdaságot, a vállalkozásokat, hogy a későbbiekben a gazdaság adóbefizetési és beruházási-fejlesztési partnersége biztos háttérrel adjon az állami költségvetésnek. A 2021-2027 közötti pénzügyi ciklus magyarországi forrásainak kétéves késéssel történő, részleges lehívhatósága az építőipart nehéz piaci helyzetbe hozta.**

A magyarországi építőipar 2016. évtől folyamatosan, látványos növekedési pályán volt 2022. év végéig. A járvány előtti 2019. évben elérte a gazdasági válság (2008-2014) előtti termelési szintet, majd évről-évre 10-15% között bővült összehasonlítható árakon számolva.



A 2021-2022. évek nagy kihívása volt a világkereskedelmi árváltozások begyűrzése a magyar építési piacra is. **A 48%-os nagyságrendben import termékeket beépítő magyar építési piacon a 2022-es és 2023-as években együttesen 40%-os építőanyag és alapanyag áremelkedés történt.** A legnagyobb árnövekedést mutató fa-acél-réz és alumínium alapú termékeknél ugyanakkor 2023. évben már átlagosan 10-15%-os ár-visszarendeződés volt tapasztalható.

A 2019. évi Covid járvány óta és az orosz-ukrán háború által okozott beszerzési nehézségek hatására az ÉVOSZ az egész építésgazdasági értéklánc folyamatainak elemzésével is foglalkozik. Ennek hatására tagjai között nagy számban jelentek meg építőipari anyaggyártók és építőanyag-kereskedő vállalkozások is. **Így az építési piac helyzetértékelését és a várakozásokat széles körből merített elemzésekkel lehet hitelesen megtenni.**

2023. évben a hazai építőipar a jellemzően a korábbi években kötött szerződéseit teljesítette. Összehasonlító árakon mintegy 5%-kal kisebb a teljesítmény a 2022. évvel összemérve, folyó áron 7387 Mrd Ft. A teljesítménycsökkenés mögött nagy a szóródás. Ettől gyengébb a teljesítés a mélyépítési ágazatban és a lakásépítés területén. Növekvő piaci lehetőséget biztosítottak a logisztikai létesítmények és az ipari gyárépítések.

A 2018-2023. évek rendkívül dinamikus termelésbővülését tekintve is összességében 2023. évben az építőipar még jó évet zárt. A piaci bizalomvesztés a 2023. év közepétől az egész szakmára kiterjedt. Az építőanyagok, az építési termékek forgalma az év során folyamatosan csökkent, ezzel nehéz üzleti helyzetet teremtve az anyaggyártók és kereskedők számára. 2023 év végén a tervezők rendelésállománya 50%-kal csökkent, egyes létesítménycsoportoknál (pl. víziközmű, csatornahálózatok) ettől erőteljesebben. A kivitelező vállalkozások szerződésállománya a múlt év végén összességében 23,5%-kal volt kisebb az egy évvel korábbihoz viszonyítva.

2023. év utolsó negyedétől az építőiparban foglalkoztatott átlagos állományi létszám csökken. Egyre több vállalkozásnál jelenik meg a részidős foglalkoztatás, illetve a segéd- és betanított fizikai állomány létszámának csökkentése. A szakmunkás- és mérnöki állományt a vállalkozások igyekeznek megtartani.

Az elmúlt két évben évről-évre átlagosan 15-17% közötti bérfejlesztés volt az ágazatban. Ennek eredményeként 2023. év végén a szakmunkásoknál az átlagkereset eléri a 494.650 Ft-ot, a



mérnöki körben 650.000 – 1.000.000 Ft között szóródik a munka bonyolultságának függvényében. Összességében azonban a jelenlegi ágazati foglalkoztatotti átlagkereset még mindig csak a versenyszféra 76%-a körül van 443.425 Ft/hó értékkel.

A hazai munkaerőpiacról felvett új munkaerő szakmai képzetlensége rengeteg nehézséget okoz. Az élő munka melletti betanítás, képzés nagy kihívás elé állítja a vállalkozásokat.

A lánc tartozás mértéke 2023. évben folyamatosan növekedett. A benyújtott vállalkozói számlák 10%-a továbbra sincs időre kifizetve, 5%-a pedig lánc tartozásba kerül. 2023. év végére a lánc tartozási összeg becslések szerint elérte a 250 Mrd Ft-ot.

Az építési ágazat jövedelmezőségi helyzete 2016-2019. években javult, átlagosan 15% közötti volt, de nagy szóródást mutatott. 2021. évben a járványhelyzet és a nem várt mértékű magas építőanyagár-emelkedések hatására romlott az ágazat árbevétel-arányos jövedelmezősége, amit 2022-ben az orosz-ukrán háború negatív hatása tovább rontott. Átlagos szintjét az ÉVOSZ 2023. évben 8-10%-ra becsüli. 2024. évben a jövedelmezőség várhatóan tovább csökken.

A mikro- és kisvállalkozások meghatározó többségének pénzügyi tartaléka nincs, a likviditási helyzetük nem kielégítő. Ez is hozzájárul ahhoz, hogy a vállalkozásoknak a képzésben, innovációban és egyéb társadalmi szerepvállalásban betöltött helye alacsony szintű. A gazdaságélénkítő hitelprogramba csak kevés építési vállalkozás tudott bekapcsolódni.

2023-ban a jogszabályok adta lehetőségek ellenére komoly nehézséget jelentett a korábban megkötött nagyértékű állami projektek árváltozások miatti szükségzerű szerződésmódosításának realizálása.

A recesszió elfedte, az élénkülés pedig felerősítette az ágazat régóta meglévő szakmunkaerő problémáit. Valamennyi építőipari alapszakma hiányszakmának minősíthető az egész ország területén. Az építőipar legnagyobb nehézsége a szakemberhiány (mind a mérnöki, mind a szakmunka terén) és a modern gépi eszközök, technológiák hiánya, az iparosított építési termékek lassú elterjedése.



2023. évben összességében elmaradtak az állami és önkormányzati beruházások előkészítései, nem rövidültek a gazdasági perek és nem valósult meg a piac erőteljesebb ellenőrzése sem.

Kedvező hatása van a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működésének és az új Ptk. által szabályozott biztosítéki feltételek működésének. A TSZSZ működésének ugyanakkor korlátot szab a rendelkezésre álló pénzügyi forrás. Az építési piaci folyamatok rendeződését gyengíti, hogy a kereskedelmi bankok 2022. év elejétől növekvő kamatszinten finanszírozták az építési-beruházási és felújítási ügyleteket. 2023. évben a kétszámjegyű hitelkamatok nehéz finanszírozási helyzetet okoztak, hozzájárulva a fizetőképes kereslet 30%-os csökkenéséhez.

A Kormányzat és az ÉVOSZ közti szakmai együttműködés az elmúlt években valós eredményeket hozott. Az Építési és Közlekedési Minisztérium, valamint a Nemzetgazdasági Minisztérium és az ÉVOSZ között szoros előremutató szakmai kapcsolat alakult ki. Az ÉVOSZ meghatározó tudott lenni az új ágazati törvények előterjesztésénél.



II. 2024. évi várakozások

A rendelésállományt és a cégek véleményét figyelembe véve az építőipar **2024-ben a termelés csökkenésére készül**. Minden alágazatban a fizetőképes kereslet csökkenése várható.

Az idén **kevesebb állami és önkormányzati megrendelésre lehet számítani**. A magánszektorban ez ugyanakkor jó hír, hiszen több lesz az elérhető szabad kapacitás. **2024. év elejétől kínálati piac jellemzi az építésgazdasági értéklánc (tervezés, kivitelezés, projektmenedzsment, épület-üzemeltetés és -fenntartás, építőanyag-gyártás, építőanyag-kereskedelem) egészét.**

Jelenleg nagyságrendileg 20 ezer lakás, új építésű lakóingatlan van kivitelezés alatt. Ebből 2024. évben megközelítőleg 15 ezer készülhet el a mostani szerződésekből kiindulva. Ezzel párhuzamosan körülbelül 180 ezer lakás kerülhet felújításra az idei év egészében. Ez jelentős csökkenés. A lakásfelújítást az ÉVOSZ által is szorgalmazott Otthonfelújítási Program elindítása erősítheti fel.

Jelenleg 23,5%-kal alacsonyabb az építőipar rendelésállománya, mint egy évvel ezelőtt. A rendelésállomány egy része ráadásul nem ebben az évben, hanem a későbbi években valósul meg.

Az ágazat foglalkoztatotti létszáma várhatóan 2024-ben tovább fog csökkenni.

A várható teljesítmény mögött 2024-ban is komoly nehézségek húzódnak meg. A magas hitelkamatok helyenként ellehetetlenítik a piaci helyzetet. Lassú az MNB alapkamat csökkentési politikája. Emellett a képzett munkaerő hiánya, az alapanyagok áremelkedése szintén mérsékli az ágazat teljesítményét.

Az építőanyagok árainál 2024. év első felében stagnálást várunk, 2024. év második felétől enyhe árnövekedést.

Azoknál az építőipari anyagoknál lehet számottevőbb áremelkedés, amelyek előállításához az átlagosnál nagyobb energiafelhasználásra és import alapanyagokra van szükség; ez utóbbi körben az Euro/Ft árfolyamváltozása is befolyásoló tényező!

A munkaerőpiacot 2022. év végéig elsődlegesen az extenzív, a létszámtöbblettel történő munkavégzés jellemezte. **A járvány időszaka csaknem két éve visszafogja a foglalkoztatási**



hatékonyság növekedését, a foglalkoztatás extenzív bővítési lehetőségei kerültek előtérbe, ami csak részleges megoldást jelentett a megfelelő építőipari kapacitás rendelkezésre állásához. A kevesebb munka számos vállalkozásnál a segédmunkási létszám csökkenésével járhat. A szakmunkásokat és mérnököket a vállalkozások szeretnék megtartani.

Az építőipari munkaerőpiacot 2023-ban is erősen sújtotta a 2008-2014. évek intenzív munkaerő elvándorlása, a munkaerő elöregedése és a generációváltás nehézségei, az iskolarendszerből kikerülő szakemberek alacsony száma. 2022-2024. években várhatóan a szakmából nyugdíjba vonulók száma meghaladja az építőipari munkaerőpiacra belépők számát mintegy **20 ezer fővel**.

A munkaerőpiacot továbbra is jellemezni fogja a keletről nyugati irányba történő munkaerőáramlás. **Bővíthet a külföldi vendégmunkások száma**, ahol elsősorban a szakképzett munkaerőre kell a hangsúlyt helyezni. **Az építési ágazatban a nemzetközi munkaerőpiacon kell versenyben lenni a képzett munkaerőért.**

A 2024. évben várható **erősebb piaci versenybe** unión kívüli székhelyű vállalkozások is bekapcsolódnak. **A verseny tisztasága a jelenleginél nagyobb piaci ellenőrzést igényel.**

A **lakásépítés területén** kiemelten fontos lenne az MNB zöld otthonteremtési programjának újraindítása, mely a magasabb inflációs környezetben is kedvező kamatozású hitellel segíti a lakásépítést. 2024. július 1-től csak a **magasabb energetikai elvárásoknak** megfelelő lakóingatlanok kaphatnak használatbavételi engedélyt. E jogszabályi megfelelés miatt még energiatakarékosabbak lesznek az átadásra kerülő lakóingatlanok.

2024 legnagyobb kihívása az egész építésgazdasági értéklánc szereplői számára a **hatékonyság javítása**. Ennek első eleme a **működésben és a projektek megvalósításában is a költségcsökkentés, a képzés, a munkaerő kiváltásának módozatai.**

A fenntarthatóság, a zöld építés, a digitalizáció és a technológiai korszerűsítés a keresletkorlátos piaci körülmények között nagy kihívás elé állítja az ágazatban vállalkozókat!



III. A 2024. évi építőipari tevékenység súlypontjai (üzenetek)

- 1. A hatékonyság javítása minden területen**
- 2. Építés a fenntartható társadalom felé való átmenet fókuszában**
- 3. A szakmunkás-, a mérnökhiany és a képzettségi hiányosság kezelése**
- 4. Digitalizáció és a technológia fejlesztése**
- 5. A közbeszerzés megfelelő kereteinek biztosítása**
- 6. Infrastrukturális beruházás a versenyképesség, a biztonság és a környezetvédelem érdekében**
- 7. A megelőzés kultúrájának erősítése az egészséges és biztonságos munkakörnyezet érdekében**
- 8. A hazai termékeket és vállalkozásokat helyzetbe hozó feltételek kialakítása, az importfüggőség csökkentése**
- 9. A holnap éghajlat-ellenálló városainak, településeinek fejlesztése, építése**
- 10. Aktív közreműködés a jogalkotói folyamatokban és az érdekegyeztetésben**



IV. A befektetési-beruházási piac élénkítése, a közszféra megrendelése

Probléma felvetése

A közszféra építési-beruházási célú megrendeléseinek finanszírozásában a 2021-2027 közötti uniós pénzügyi ciklus forrásai meghatározóak. A források rendelkezésre állását és felhasználhatóságát biztosító egyeztetések elhúzódnak és még nem zárultak le. **Több mint hároméves késésbe került a források építési-beruházási célú felhasználása.**

Az uniós finanszírozással érintett építési-beruházási feladatok létesítménysorosan még nem ismertek, a szükséges kivitelezői, tervezői kapacitások nem tervezhetőek. A tervezhetőséget tovább nehezíti a 2021-2022. évi előre nem látott árváltozások kihatása a finanszírozhatóságra, valamint az orosz-ukrán háború következményei.

Az Európai Unió korábbi hét éves pénzügyi ciklusainak kezdő éveire is jellemző volt, hogy a tagországoknak szánt, leosztott források késve érkeztek meg, ezáltal erősítették a beruházási időszak ciklikusságát.

Az építési beruházások iránti kereslet nagymértékű ingadozását el kell kerülni, mert azt az ágazat csak komoly feszültségek mellett tudná követni. Súlyos gondot okoz és irreális költségeket eredményez a vállalalkozási aktivitás gyors csökkentésének, vagy bővítésének piaci elvárása. A munkaellátottság 2024. évi gyors csökkenésével vállalalkozások szűnhetnek meg, értékes szakmai műhelyek mehetnek tönkre.

A távolkeleti és ázsiai befektetők magyarországi beruházásainál **kiszorulnak a hazai vállalalkozók.** Unión kívüli területről hozzák magukkal az építési termékeket, a munkaerőt, a kivitelezői, és a mérnöki kapacitást.

Javaslatok

1. **Szükséges a közösségi célú források építési-beruházási célú felhasználásánál az egyenletes költsékezés. Szükséges a kormányzati építési-beruházási közbeszerzések alaposabb előkészítése és az előkészítések felgyorsítása, az ajánlatkérések további meghirdetése és a projektmegvalósítások vállalalkozásba adása. Határozottan érvényesülnie kellene a kormányzat építési piaci keresletkiegyenlítő szerepének.**



Ehhez a 2023. évi LXIX. törvénynek (az Állami Építési Beruházások Kerettörvénye) a mielőbbi végrehajtása szükséges.

2. Fontos, hogy az európai gazdasági térség élénkítését szolgáló uniós gazdaságfejlesztési programokból minél több, Magyarországot érintő, hazánkon átnyúló konkrét projekt előkészítése és kivitelezése folytatódjon. További energiahálózatok fejlesztését és összekapcsolását, a nagy távolságú közlekedési rendszerek fejlesztését, a regionális vízgazdálkodást és termelési rendszerek kialakításához, összekapcsolásához szükséges építési-beruházási feladatokat szorgalmazzuk. Jelentős **logisztikai beruházásokkal** lehet megtartani, fejleszteni a gazdaságföldrajzi komparatív előnyeinket, hazai gyártók és vállalkozók igénybevételével.

3. **Hosszútávú, választási ciklusokon átívelő beruházási, fejlesztési programok kidolgozása szükséges, melyek építési-beruházási vonzata az építési ágazatot ismét növekedési pályán tartják, illetve azt tervezhetővé, kiegyensúlyozottá teszik. Az ÉVOSZ ezek közé javasolja többek között:**
 - Paks II. érdemi elindítását, kivitelezését,
 - az országos lakóingatlan-felújítási programot, s ennek keretében a 800 ezer lakást érintő Panelprogramot,
 - az önkormányzati és/vagy magánérős bérlakásépítési programot,
 - az ivóvíz- és csatornarendszerek rekonstrukciós programot,
 - a nagyvárosi közlekedést segítő városi infrastruktúrafejlesztő programot,
 - a 160 km/h sebességű vasútvonalak programját,
 - a föld alatt futó elektromos vezetékrendszerek tájvédelmi és településképi programját,
 - szennyvíztisztító rendszerek rekonstrukcióját,
 - intermodális logisztikai központok továbbfejlesztését,
 - víztárolók programjait az árvizek visszafogására, öntözésre,
 - mezőgazdasági öntöző hálózatok és vízgazdálkodási rendszerek fejlesztését,
 - környezetkímélő energiatermelő és -tároló kapacitások kiépítését.



4. A 2021-2027. közötti uniós pénzügyi időszak fejlesztési prioritásait szem előtt tartva, készüljön el a közszféra (állami, önkormányzati) **beruházási katasztere, adattára** (beruházási létesítményeket összesítő tervek tábla). Ez akkor is fontos lenne, ha a tervezett létesítmények, rekonstrukciók megvalósításának időbeni ütemezése változhat. Ez lehetőséget ad a vállalkozói szektor számára, hogy műszaki, humán és pénzügyi erőforrásaival felkészüljön a közszféra építési-beruházási megrendeléseire.
5. El kell készíteni a beruházási projektek megvalósítását szolgáló **hazai termékek katalógusát**. Az építési-beruházási kivitelezéseket szolgáló hazai termékinformációs rendszer népszerűsítésében együtt kell működni az építőipart és az építőanyag-ipart képviselő szakmai-gazdasági érdekképviseletekkel. **A közbeszerzéseknél mindenképp hasznosuljon a hazai termékek és szolgáltatások köre.** A hazai termékek információs rendszerébe csak azok a termékek kerülhessenek be, melyek teljeskörűen kielégítik **az aktuális építési termék rendelet (CPR) előírásait**, környezettudatosak, a fenntartható építést szolgálják. Ezeket a termékeket célszerű **védjeggyel ellátni.**
6. Fel kell erősíteni a **köz- és magánszféra nemzeti együttműködésének programját**. Fel kell mérni, hogy milyen célterületei és tartalékai vannak az ilyen együttműködésnek a szükséges beruházások megvalósítására.

A közösségi és a magánszféra beruházási és üzemeltetési együttműködéséhez biztosítani kell a jobb átláthatóságot.

7. Ki kell alakítani újabb **vállalkozói klaszterek létrehozásának állami ösztönzőit, támogatási rendszerét az építésügyi ágazatban.** Feladat az alvállalkozói láncok, vállalatközi **együttműködések szervezésének tudatos támogatása a beszerzés, az informatika, a képzés, a készletezés, az erőforrás-gazdálkodás területén.** Az **együttműködést erősítő klaszterek alkalmasak lehetnek az indokolatlanul hosszú alvállalkozói láncok csökkentésére.**
8. **Határozott gazdaságpolitikai eszközökkel segíteni kell a mikro-, kis- és közepes vállalkozások együttműködését és integrációját, aminek eredményeként ezen építőipari vállalkozások tőkeereje, saját erőforrása, hatékonysága, végső soron versenyképessége növelhető.** Az innovációban és minőségi építésben élen járó nagy-



és közép vállalkozásokat pályázati rendszereken keresztül is ösztönözni kell a mikro- és kisvállalkozások felkarolására, **integrátori feladatok** felvállalására.

9. Az építési piac kiszámíthatóbb működését segítené a termékinformációs rendszer újragondolása, egy elektronikus Építési-Beruházási Referenciátár létrehozása, amit az ÉVOSZ kormányzati, köztestületi-kamarai és vállalkozói támogatással, közreműködéssel szeretne megvalósítani.
10. **Indokolt az építési kereslet és kínálat egyidejű élénkítése.** Ehhez vállalozási beruházásokra, a beruházásokra irányuló kormányzati ösztönzőkre is szükség van. Fontos, hogy az építésgazdaság **import kitétsége csökkenjen.** El kell érni, hogy a jelenlegi 48%-os import építésitemék-arány néhány éven belül érdemben csökkenjen. Ehhez a **hazai gyártású termékkör bővítése kell, ami a hazai építőanyag-gyártó vállalkozások beruházásainak és külföldi tulajdonú érdekeltségek megvásárlásának támogatását is indokoltá teszi.**
11. Határozottan érvényt kell szerezni annak a **nemzetgazdasági érdekeknek,** hogy a Kormány által támogatott külföldi befektetők, beruházók a beruházásaik megvalósítása során – versenyképes kondíciók mellett – **magyar beszállítókat, kivitelezőket, tervezőket, beruházáslebonylítókat, mérnöki szervezeteket foglalkoztassanak.**



V. Az építési vállalkozások tevékenységének finanszírozása

Probléma felvetése

Az építési vállalkozók **nagy többsége saját erőből többnyire nem vagy nehezen tudja folyamatosan előfinanszírozni a munkáját.** A mikro- és kisvállalkozásoknak csak töredéke hitelképes. Kétszámjegyű hitelkamatok mellett a vállalkozások nagy többségének finanszírozhatósága ellehetetlenül, amit sok esetben felerősítenek a hosszú alvállalkozói láncok késedelmes kifizetései. **Lassúnak tartjuk az MNB alapkamat csökkentési gyakorlatát.**

Javaslatok

1. **A lehető legszélesebb körben érvényt kell szerezni a hatályos Ptk. szerződéses biztosítékokra vonatkozó rendelkezéseinek.** Ez gyakorlatilag kiküszöbölhetővé teszi, hogy a megrendelő feltételek nélkül lehívja és kifizettesse a garantőr bankkal a teljesítési-jóteljesítési garanciákat. **A kereskedelmi bankok gyakorlatában szerződéseiben általánossá kell váljon a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működésére való utalás,** annak kiemelt kezelése, hogy a vállalkozás fordul-e majd panasszal a TSZSZ-hez az ún. mellékkötelezettségek területén. Az ÉVOSZ, az MKIK és a Bankszövetség által közösen kidolgozott és ajánlott eljárási rend széleskörű elterjesztése sokat segíthet.
2. Fontos, hogy a vállalkozások – egyéb megrendelői fizetési biztosíték hiányában – a megrendelői fizetési hajlandóság kikényszerítésére az **elvégzett munkán alapuló díjkövetelés mértékéig megengedő jelzálogjog-bejegyzési lehetőséggel** éljenek a megrendelő tulajdonában vagy használatában lévő telekre és lakóingatlanra. **Ehhez a Ptk. módosítása megtörtént.**
3. Érvényt kell szerezni a jegybanki alapkamat plusz 8% késedelmi kamat intézményrendszerének valós működéséhez az állami és önkormányzati megrendelések körében. A jogi lehetőséggel ugyanis a vállalkozások nagy többsége nem él. **A határidős fizetés – jogszabályok által biztosított – működéséhez szigorúbb ellenőrzésre és személyi felelősségvállalások elrendelésére van szükség a közsférában is.**



4. Javasoljuk a köz- és magánberuházásoknál egyaránt **kötelezően bevezetni a megrendelői fizetési garanciaadási kötelezettséget. A vállalkozók által adott teljesítési, jóteljesítési garanciákkal egyenértékű megrendelői fizetési garanciát kell kérni a megrendelők részéről, valamint annak garantálását, igazolását, hogy a megrendelői forrás visszavonhatatlanul rendelkezésre áll.**
5. Az ÉVOSZ Magasépítési Tagozata által 2018. évben kidolgozott „**Ajánlások az épületek kivitelezésének szerződéskötéséhez és megvalósításához**” c. kiadvány 2023. évi felülvizsgálata, aktualizálása megtörtént. Alkalmas arra, hogy mind az állami építési beruházásoknál, mind pedig a magánberuházásoknál **szerződésminták alapjául szolgáljon.**
6. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működésének kedvező tapasztalatai rámutatnak, hogy a láncartozás visszaszorításában fontos szerepet tölt be. **Indokolt, hogy a TSZSZ-hez a létesítmény megvalósításában közreműködők szélesebb köre fordulhasson panasszal, szakvéleményt kérve.** A TSZSZ működéséhez szükséges források évek óta szűkösek. A működés kellő anyagi feltételeit sürgősséggel meg kell teremteni.
7. Gondot okoz, hogy **az épületek, építmények garanciális időszakára szóló pénzügyi visszatartások a felszámolási eljárás során** ugyanolyan kategóriába (F, D) sorolandók, mint az egyéb követelések és rendszerint **nem kerülnek kifizetésre. Javasoljuk, hogy ez a pénzeszköz a felszámolási eljárás során minősüljön óvadéknak** (valójában úgy funkcionál), **így már a banki követelésekkel azonos (B) kategóriába sorolandó lenne a „visszatartónál”.** Legyen célzott felhasználású összeg, kezeljék külön számlán, és csak a garanciális hibák javítására legyen felhasználható.
8. A foglalkoztatást nehezíti a hazai munkaerő alacsony mobilitási hajlandósága. Indokoltnak tartjuk a változó munkahelyi körülmények között dolgozó építési ágazatban **a munkahelyi csoportos személyszállítás támogatását adókedvezménnyel.**
9. Mivel a meglévő lakásvagyon mintegy 80%-a nem felel meg a magasabb energetikai elvárásoknak és a környezet-tudatosság sem érvényesül, indokolt, hogy a Kormány intézkedései nyújtsanak kedvező finanszírozási lehetőséget a felújításokhoz.



Javasoljuk az MNB Zöld Otthonteremtési Programját újraindítani, kiterjesztve a lakóingatlanok felújításának finanszírozására is.

10. Kockázatok arányos megosztása: Az építési projektek sikeressége nagyon sok esetben azon múlik, hogy az időközben felmerülő kockázatokat mennyire tudjuk megfelelően kezelni, különösen azért, mert az építési projektek olyan veszélynek vannak kitéve, melyek közül számos előre nem látható vagy a felek számára ismeretlen. A feleknek ezért az építési projektek megvalósítása során különös figyelmet kell fordítani ezekre a kockázati tényezőkre és körülményekre, mint az építési projekt bizonytalan, de a minőségre, a szerződéses árra és a megvalósítás időtartamára kétségtelenül hatással levő részreire. Tekintettel arra, hogy a kockázati tényezők és körülmények hatásai általában komplexek, megkövetelik azt, hogy az építési projekt résztvevői úgy dolgozzanak és működjenek együtt, hogy az építési projekttel kapcsolatban előforduló veszélyek kockázata a lehető legkevésbé lehessen negatív hatással magára az építési projektre és a résztvevő felekre. **Megoldási javaslat: A kockázatviselő fél kijelölése. A felmerülő kockázatot mindig az a fél viseli, amelyik azt a legjobban tudja kezelni, azaz a hatékony kockázatkezelés a kockázatok decentralizációján (azaz nem az egyik fél viseli a projekt valamennyi kockázatát) alapul a kockázatviselő fél kijelölésével, mely összhangban áll a jóhiszeműség és tisztesség követelményével. Mindazon túlmenően, hogy a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétes, ha az alapvető kockázatok döntő része a Vállalkozót terheli, ráadásul az építési projekt szempontjából is hátrányos, hiszen azon kockázatok bekövetkezésének a valószínűsége és hatása is jóval nagyobb lesz, amelyeket a Vállalkozó kezelni nem képes.** A kockázatok decentralizálása természetesen nem azt jelenti, hogy a kockázat felmerülése esetén valamelyik fél, mint kockázatviselő kijelölésre kerül, hanem a szerződés feltételeinek kell rendelkeznie a leggyakrabban felmerülő kockázatok kezelésére vonatkozó eljárásokról, a kockázatok lehetséges következményeiről és végül, de nem utolsó sorban a szerződéses feltételeknek meg kell határozni a kockázatviselőt.



VI. Közbeszerzés az építési beruházások területén

Probléma felvetése

A 2021-2022. években az építőanyagok nem várt mértékű áremelkedése az árváltozások előtt megkötött építési-beruházási célú szerződéseknél a vállalt áron történő teljesítést számos esetben lehetetlenné teszi. Indokolttá vált a szerződések módosítása új közbeszerzési eljárás nélkül. A Közbeszerzési Törvény előírásai azonban erős korlátok közé szorítja a vállalozási szerződések módosíthatóságát. **Az előre nem látható, jelentős árváltozások kezelése a szerződésekben rengeteg feszültséget okoz az ajánlatkérő és a nyertes ajánlatadó között.**

Ma Magyarországon **nem áll rendelkezésre az építési-beruházási létesítmények megvalósulásának árinformációs hozzáférhető adatbázisa, a közbeszerzésének előkészítését és ár-érték arányosságát elősegítő költségtervezési, átlátható költségbecslési, költséginformációs rendszer. Nincs olyan adatbázis, létesítményi referenciatár, amely teljes körűen, megbízhatóan, könnyen kezelhetően segíti a közbeszerzési gyakorlatot és a magánberuházókat is.**

Javaslatok

1. A 2021-2023 évek közötti nem várt mértékű építőanyagár és kivitelezési költség emelkedések szerződésmódosítással való kezelhetőségéhez a konkrét létesítményekre, közbeszerzési helyzetre tekintettel **iránymutató lehet a Közbeszerzési Hatóság konkrét, az ügylettel kapcsolatos útmutatásai és állásfoglalásai. Az ÉVOSZ javasolja az ajánlatkérők és vállalkozások részére a Közbeszerzési Hatóság szerződésmódosításokra irányuló aktualizált útmutatóját és a vonatkozó kormányrendelet adta lehetőségeket.**
2. A közepes és nagy értékű építési-beruházási célú közbeszerzéseknél jóval nagyobb gondot kell fordítani a **becsült értékek meghatározására és a folyamatos költségtervezésre.** Különösen az összetett létesítmények megvalósításánál okoz komoly nehézségeket a költségtervezés hiányossága. Ezért az ÉVOSZ az ITM felkérésére, az épületek építésének területére 2021-ben kidolgozta a **költségtervezés rendszerét. Indokolt a költségtervezés rendszerét műszaki irányelvben és közbeszerzési útmutatóban rögzíteni, és a közbeszerzési eljárások során**



érvényesíteni. Javasoljuk, hogy a költségtervezés rendszerének alkalmazása az **Állami Építési Beruházások Kerettörvényének végrehajtásába épüljön be.**

3. Az építési-beruházási célú közbeszerzéseknél szigorúan be kell tartani a **kockázatos áron történő szerződéskötés tilalmát.** Irreálisan alacsony árak minősül – többek között - a minimális építőipari rezsioradíjat el nem érő díjtétellel készített ajánlat. Az adott évre érvényes minimális építőipari rezsioradíj értékét az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság (ÉÁPB) határozza meg és ajánlása alapján az építésügyért felelős miniszter hirdeti ki. Meg kell oldani, hogy **a minimális rezsioradíj értékének miniszteri kihirdetésére legkésőbb az adott tárgyév március hó végéig mindig sor kerüljön.**
4. **A közbeszerzési eljárásokban szabályozást igényel a szokásos normaidőktől való lényeges eltérés indoklási kötelezettsége is.**
5. Szükséges, hogy a Kormányzat az uniós forrást is **igénylő beruházásokat készítse elő** olyan mértékben, hogy a támogatások elnyerésekor az ajánlatkéréskor **kiviteli terv mélységében pontosított feladatra lehessen pályázni.** Ehhez az ÉVOSZ, a MÉK és az MMK részletes szakmai anyagokat készített. **A Beruházási Folyamatok Rendszere leírásával indokolt a kompetenciákat, a közreműködők hatás- és felelősségkörét szabályozni.**
6. **Az ajánlatkérési kiírások a jövőben – az eddigieken túl – tartalmazzák az ajánlatkérő által az adott építési-beruházási létesítményre az ár-érték arányok figyelembevételével kiszámított becsült értéket. A közzétett becsült érték, az ár-érték irányába hangolja az ajánlatokat.** Túl kell jutni az építési piac recessziós időszakának **irreális mértékű árszóródásán.**
7. **Az ajánlatok értékelési szempontjai között az ár 50%-nál nagyobb súllyal ne szerepeljen. Az ár kockázatosságát külön vizsgálnia kell az ajánlatkérőnek (túl magas vagy túl alacsony).** Fontosnak tartjuk, hogy **az építési-beruházási célú ajánlatoknál az ajánlati ár összetevőit minden esetben kötelezően a minimális építőipari rezsioradíjhoz is viszonyítani kelljen,** ehhez további jogi szabályozás szükséges.



8. A **Közbeszerzési Hatóság** részéről – folytatva az ezirányú fontos tevékenységét – a gyakorlatot segítő további **útmutatók közzétételére van szükség**, amelyek a jogi megfontolásokon túl műszaki- és közgazdasági kérdésekben is eligazítást adnak a közbeszerzési folyamatban résztvevő valamennyi szereplő számára.
9. A közbeszerzések és a magánmegrendelések területén is **komoly visszaélésekre adott lehetőséget a feltétel nélkül lehívható bankgaranciák rendszere**. Az új Ptk. biztosítékokra vonatkozó rendelkezései és a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez való panaszbenyújtás lényegesen jobb helyzetet eredményezett. Mindezekkel együtt **a TSZSZ részéről indokolt ismételtén útmutatóban rögzíteni ennek a témának a kezelését, eljárási rendjét**.
10. Időszerű az állami építési beruházási célú beszerzések végrehajtási rendjének jogszabályi aktualizálása. Különös fontossággal bír az Építészeti Törvény, a Közbeszerzési Törvény és az Állami Építési Beruházások Rendjéről szóló kerettörvény **összehangolása**.
11. Az uniós forrásfelhasználás átláthatóságának további erősítése érdekében **2022. november 15-től módosultak az összeférhetetlenségre vonatkozó rendelkezések**. Az Európai Bizottsági közlemény az összeférhetetlenségi szabályok kapcsán egyértelműen leírja, hogy nem vonatkozik ez a szabály az ajánlattevőkre, s ezen logika alapján az általuk bevonandó személyekre sem. Ennek ellenére kell azonban a szállítókat (fővállalkozó, ajánlattevő) továbbá az alvállalkozókat nyilatkoztatni a módosított szabályok alapján az Európai Bizottság (2021/C 121/01) közleménye szerinti esetekkel kapcsolatos összeférhetlenség hiányáról. Az összeférhetlenségi nyilatkozatok beszerzése jelentős adminisztrációs terhet ró a fővállalkozóra és az alvállalkozókra, valamint a kedvezményezettek részére is, hiszen nekik kell ezen nyilatkozatokat begyűjteni az elszámolásokhoz, sőt mindig friss nyilatkozatot kell beszerezniük, azaz egy gazdasági szereplő akár többször is kell nyilatkozzon, ha több számlát nyújt be. Mindez rendkívül lassítja az elszámolásokat és ezáltal a kifizetéseket, éppen ezért **javasoljuk észszerűsíteni ezen összeférhetlenségi nyilatkozatok bekérését**.



VII. Lakásgazdálkodás

Probléma felvetése

Napjainkra Magyarországon is jelentkezik az Európában tapasztalható „lakhatási krízis”. Ennek magyaros változata, a lakásvagyon műszaki állagának gyors romlása, öregedése, ahol a tulajdonos nem költ megfelelően a lakásfelújításra, a lakhatás minőségére. A drasztikus áremelkedések következtében a lakosság reálkeresetének növekedése elmarad a lakásárak árnövekedésétől. A lakosság lakáscélú megtakarítása nem elegendő a feladatok finanszírozásához, mindenképp hitelekre van szükség. Kétszámjegyű kamatok mellett a lakosság azonban nem vesz fel lakáscélú hitelt, kivárás tapasztalható.

Ma Magyarországon a lakásgazdálkodásnak elsődlegesen nem szabályozási kérdések és kapacitásszűkösség szabnak korlátot, hanem a forráshiány. Ezért évek óta az ÉVOSZ javaslatai elsődlegesen a forrás bővítésére irányulnak. A pénzügyi lehetőséget egyszerre kell bővíteni a közösségi (állami) és a magán (lakossági) oldalon.

A lakosság közvetlen megrendelésére készülő lakásépítéseknel és lakóingatlan-felújításoknál tapasztalható a legmagasabb szintű **fekete foglalkoztatás**, amit elsődlegesen **az írásos szerződések nélküli munkavégzés nagy száma tesz lehetővé. Ez a jelenség rontja a tisztességes vállalkozók versenyhelyzetét**, ami mindenképp változtatásokat sürget a lakásfelújítás területén, hiszen nagy kockázatot hordoz magában a megrendelő és kivitelező számára egyaránt.

Az ÉVOSZ számításai szerint 2023. évben mintegy 260 milliárd forint értékű lehetett az a lakásfelújítás, amit szóbeli megállapodás mentén kiviteleztek. Ennek a kivitelezői szolgáltatásnak az ÁFA-tartalma kb. 50 milliárd forint, amit az állami költségvetés nem lát, elesik tőle.

Ahhoz, hogy a 2021-2023. évi nem várt mértékű építőanyagár-emelkedés és az infláció ellenére 2024. évben a lakásépítés és a lakásfelújítás egyenrangú legyen, az ÉVOSZ is javaslatokat ajánl a kormányzat és a lakosság figyelmébe.



Javaslatok

1. Otthonfelújítási Támogatási Program elindítását javasolja az ÉVOSZ. Ezzel a dömpingszerű megrendelési hullám is elkerülhető, valamint a műszaki elavultságok felszámolása a kívánt ütemben történhet. Minden épületfelújítási támogatást és pályázatot a módosított **épületenergetikai teljesítményről** szóló irányelv (EPBD) **követelményeinek megfelelően indokolt kialakítani.** Mindenképp energiamegtakarítást célzó program elindítása a legsürgősebb feladat.
2. Javasoljuk, hogy a **MNB Zöld Otthonteremtési Programját indítsa újra.** Az inflációs folyamatok ellenére se legyen a lakáscélú hitel kamata 5%-nál nagyobb, és **felújításra is igénybe lehessen venni.**
3. Javasoljuk, hogy a rendezett költségvetési kapcsolatokkal működő vállalkozásoknál **a munkaadó adó- és járulégmentesen adhasson új építésű lakásnál egy munkavállalójának egy alkalommal maximum 10 millió forint munkáltatói hitelt vagy vissza nem térítendő támogatást, felújításnál pedig maximum 5 millió forint összeget.**
4. Javasoljuk az **energiatakarékos városrész-rehabilitációs programok elindítását,** ahol a meglévő lakások korszerűsítése, az újak megépítése együtt szerepel a városrész további energiafogyasztó létesítményeinek, energiahálózatainak a rekonstrukciójával.
5. A lakásár-családi jövedelem olló erős nyílása okán javasoljuk kezdeményezni a **“Támogatott Nonprofit Lakásépítési Módszer”** bevezetését. A módszer alkalmazása során az állam, az önkormányzat a fejlesztéshez a terület biztosításával és közművesítéssel járulhat hozzá, illetve ráépítési jogot adhat. A fejlesztést nonprofit szervezet bonyolítja le, ezzel biztosítva az **alacsonyabb árú** lakásokat. A fejlesztések generálása a lakásépítésnek új lendületet adhat.
6. A meglévő lakásvagyon meghatározó részét képező panellakások lakásminőségének javítása érdekében indokolt **kidolgozni és el kell indítani egy hosszú távú „Panelprogram” -ot,** ami megoldást kínál többek között a felújításhoz szükséges finanszírozásra és átmeneti lakhatásra a felújítás idejére.



7. Sokat javítana a kiszámítható megrendelő felelősségének erősítéséhez a **lakásszövetkezetek, a társasházi tulajdonosi közösségek működésének újraszabályozása, jogállásuk modernizálása.**
8. Az új építésű lakóingatlanok 5 éves építményadó-mentességét javasoljuk, illetve a települési önkormányzatok ilyen irányú kormányzati ösztönzését.
9. Javasoljuk az állami, illetve **önkormányzati bérlakásprogram előkészítését és elindítását**, ahol az üzemeltetés, a közös költségek és a bérleti díjak megállapítása állami-önkormányzati hatáskörben, kontroll alatt vannak. Ezzel egyidejűleg és összhangban javasoljuk a **bérház, mint befektetési forma – szabályozásának kialakítását**. A bérbeadási szolgáltatás kedvezményes adózását javasoljuk, ami a bérbeadói piac kifehérítésével kell, hogy együtt járjon. Az adózási kedvezmény a legális bérbeadásnál egyszerre szolgálja a bérlő és a bérbeadó védelmét (közhiteles nyilvántartás, díjmegállapítási gyakorlat, vitarendezés stb.).
10. A családi otthonteremtési támogatási programok, tágabb értelemben pedig a lakásépítés, lakásfelújítás lendületben tartását az szolgálná mind a keresleti, mind pedig a kivitelezői kapacitás szempontjából, ha **a támogatási és kedvezményes ÁFA előírások feltételrendszere hosszabb távon stabilan kiszámítható lenne**. Jelenleg sok esetben a támogatási és adókedvezményi intervallumok által befolyásolt keresleti hullámok jelennek meg a lakásgazdálkodási piacon. **A hosszútávú, stabilan kiszámítható viszonyok tudnák egyenletesen növekvő, dinamikus egyensúlyba hozni a keresletet és kínálatot. Határidős megkötések nélkül javasoljuk az 5% ÁFA rendszerét az újépítésű lakóingatlanoknál.**
11. **Iparosított lakásépítési és felújítási technológiák kifejlesztésére és gyártására** irányuló újabb innovációs pályázat kiírását javasoljuk az építésgazdaság területén működő vállalkozások részére.
12. 2024. évben célszerű elkészíteni a **Kormány Hosszútávú Lakásgazdálkodási Stratégiáját és annak végrehajtási cselekvési programját.**



13. **Műszaki irányelv és szabályozási definíciók szükségesek a készház, a mobilház és moduláris lakóingatlanok területén oly módon, hogy a nem megfelelő műszaki tartalmú, teljesítményű építmények kizoríthatóak legyenek ebből a szegmensből.**



VIII. Oktatás, szakképzés az építőiparban

Probléma felvetése

A Szakképzési Törvény módosítása lehetővé tette a képzésben érdekelt vállalkozások, képző intézmények és a tanulók szorosabb együttműködését, a munkaerő kereslet igényeiből kiindulva. A lehetőségek kihasználása azonban számos korlátba ütközik. Az építőipari duális képzésben továbbra sem vesznek részt kellő számban a vállalkozások, a pályaaorientáció gyenge és szétaprózott.

Magas a végzettség nélküli iskolaelhagyók száma, az iskolarendszerből nem jön ki elegendő építőipari szakmunkás és mérnök. A szakmai tárgyakat oktató pedagógusok közül kevesen vesznek részt vállalati helyszínű továbbképzéseken, így tudásuk nehezen követi a technológiai fejlődést. **Kevés a gyakorlati tárgyakat innovatív szakmai tudással oktatók száma.**

Az állami képző intézményi rendszer szétaprózott és műszaki állaga fejlesztést igényel. A jelenleg működő felnőttoktatás és felnőttképzés továbbra sem elegendő.

Természetéből adódóan is időigényesen, vontatottan halad a szakmai képzés gyakorlati megerősítése, a vonzó környezet kialakítása, a karrierlehetőség bemutatása, a naprakész tudású oktatók felkészítése. Az építőipar növekvő szakmunkás szükségletéhez **minden területen hiányzik a megfelelő szakmai felkészültségű munkatárs. A szakemberhiány jellemzi a felsőfokú végzettségű mérnöki, irányítói kört is.**

Elfogadottá kell válnia, hogy **az építőipar egyre inkább tudásigényes ágazat.**

Az építőipari szakképzésben számos kihívással és költségigénnyel szembesülnek, mind a képzőintézmények, mind a duális képzésre létrehozott ágazati képzőközpontok, valamint azok a vállalatok, akik elkötelezettek a minőségi szakképzés, az utánpótlás biztosítása iránt.

Az építőipari szakképzés jellemzően magas színvonalú szakmai tudást és gyakorlati készségeket igényel, melynek eredménye, hogy az iparágban a munkavállaláshoz szükséges széleskörű ismeretek és képességek megszerzése komoly idő- és erőforrásigényes.



Az építőipari szakképzéshez megfelelő infrastruktúra és felszerelések szükségesek, például épületek, szimulátorok, gépek és szerszámok, illetve megfelelő biztonsági felszerelések biztosítása is kiemelt fontosságú. Az ilyen típusú berendezések, felszerelések beszerzése, karbantartása és üzemeltetése magas költségekkel jár.

Az építőipari szektor gyorsan változik és fejlődik, ami azt jelenti, hogy a szakképzésnek is lépést kell tartania az új technológiák és eljárások bevezetésével. Ez további költségeket jelent az oktatási anyagok, eszközök és oktatók tudásának folyamatos frissítésével és képzésével.

A felsorolt tényezők együttesen járulnak hozzá az építőipari szakképzés költségességéhez és nehézségeihez. Az iparágak együttműködésre és innovatív megoldásokra van szüksége a szakképzés minőségének és elérhetőségének javítása érdekében.

Probléma, hogy nincs egyértelmű és kifejezetten a szakképzés finanszírozására olyan lehetőség, mely célzottan támogatásként a vállalatok éves társasági adójából (TAO) támogatásként adható.

Javaslatok

1. A duális tanulóképzésben résztvevő mikro- és kisvállalkozások - tevékenységi körükből és méretükből adódóan - nem tudják az adott szakma teljes spektrumát a tanulóikkal begyakoroltatni. Másrészt az ágazat szezonális jellegéből adódóan főleg a téli hónapokban nem tudják a tanulók foglalkoztatását biztosítani. A gyakorlati képzés a vállalkozások és az üzemi gyakorlati központok közötti megosztásával ez a probléma eredményesen orvosolható. Indokolt az erős gyakorlati képzési lehetőségekkel bíró **térségi bázisiskolai rendszer kialakítása.**

A **gyakorlati képzőközpontokat** mindenképpen centralizálva, **nagy vállalatok közreműködésével tartjuk szükségesnek kialakítani.** Így egy-egy oktatási központ több elméleti képzést végző szakiskola tanulóinak gyakorlati képzését el tudná látni. Ezáltal a gyakorlati képzés humán-erőforrás, valamint anyag- és eszközellátása is optimalizálható. Az így kialakított gyakorlati képzőközpontok egyúttal **a felnőttképzés bázis-intézményeivé is válhatnak.** A centralizált gyakorlati oktatási központok esetében fontos elvárás a tanulók közlekedési, szállás és ellátási költségeinek megoldása. A gyakorlati oktatás eredményessége szempontjából elengedhetetlen a szakképző iskola és technikum,



a munkahelyi és az oktatási központban történő oktatás heti, blokkokban történő megvalósítása.

2. **A duális képzésbe való önkéntes bekapcsolódásuk növelése érdekében szükséges az építési vállalkozások tájékoztatása.** Ebben az ÉVOSZ meghatározó, koordinációs feladatot vállal.
3. **A pályaaorientációs foglalkozásokon, tájékoztatókon az építőipari hiányszakmákra a bennük rejlő képzési lehetőségekre (ösztöndíj, gyakorlati képzés, munkalehetőség) kiemelt odafigyeléssel kell felhívni a szülők és tanulók figyelmét. A pályaaorientáció során az ÉVOSZ tagszervezetek gyakorlatias programok szervezésével, létesítmények meglátogathatóságával, partnerséggel működnek közre.** Az ÉVOSZ 2024-ben is erre konkrét létesítmény-bejárás programot is szervez a pályaválasztók körében.
4. Az építőipari szakmáktól uniós szinten elvárt követelmények, műszaki megoldások és minőség megismerésére, a hazai oktatásuk megvalósítása érdekében sokkal nagyobb figyelmet kell fordítani. Ezeknek a **szakképző tanárok felkészítésében, továbbképzésében hangsúlyosan meg kell jelenni. Ennek finanszírozási hátterét kormányzati, pályázati eszközökkel mindenképp segíteni kell.**
5. A szakképzésben és a felsőfokú képzésben egyaránt nagyobb teret kell adni a **határon túli fiatalok beiskolázásának. Uniós tapasztalat, hogy sokan a végzettséget megadó országban kezdenek el munkát vállalni.**
6. A **mérnökképzések** területén erősíteni kell a **duális képzés** rendszerét. Ebben az ÉVOSZ koordinációs szerepet kell, hogy vállaljon.
7. Kiemelt jelentőségű a tűzvédelmi mérnökképzés újraindítása, felnőttképzés keretében pedig a tűzvédelmi koordinátori képzés kialakítása. A kamarákkal és a felsőfokú képzési intézményekkel közösen lehetőséget kell biztosítani a **felelős műszaki vezetők tűzvédelmi szakirányú továbbképzésére.**
8. A felnőttképzés, továbbképzés területén szükség van az **integrátor cégekre**, akik a mikro- és kisvállalkozások részére is megszervezik a képzéseket. **Erre alkalmasak a gyakorlati képzőközpontok.**



9. A szakma közvetlen részvétele az egyetemi oktatásban, elősegítve a hallgatók szakosodását, pályorientációját, gyakorlati ismereteinek bővítését.
10. Rövid képzési kurzusok, továbbképzések egyetemi beindítása speciális témákban a felnőtt továbbképzés érdekében.
11. Az ágazat jelenlegi foglalkoztatotti állománya sok tekintetben a mai technológiai szint végrehajtásához viszonyítva is jelentős képességhiányban van (szakmai és szociális kompetenciahiányok tapasztalhatók). Az ágazat versenyképességének növeléséhez is szükség van államilag **támogatott képzési programokra**. (Akár az is megfontolandó, hogy az eszközfelkészítési támogatásokat a humán tőke fejlesztésére vonatkozó programok váltják fel.)
12. A közlekedési ágazatnak volt egy önálló, államilag támogatott képzési programja. Ezt a programot a KTI koordinálta. Ennek keretében létrehoztak egy igen modern vizsgaközpontot, illetve vállalkozások pályázhattak viszonylag egyszerűen képzési programokra. Ennek a programnak az „ikertestvérét” lenne jó megvalósítani az Építésgazdasági ágazatban.
13. A szakképzés finanszírozásának kérdéséhez javaslat: **a TAO (társasági adó) támogatás kiterjesztése a szakképzés támogatására**, különösen azokra a képző intézményekre és a duális képzést és tanműhelyeket működtető ágazati képzőközpontokra, akik évente több száz tanulónak biztosítanak gyakorlati képzést. Jó módszer lehet a szakképzés minőségének és elérhetőségének javítására. A vállalatoknak legyen lehetőségük arra, hogy társasági adójuk bizonyos százalékával támogathassák a szakképzést.

A TAO-kedvezmények kiterjesztése a duális képzést működtető ágazati képzőközpontokra több előnnyel járhat:

További források biztosítása: A duális képzés költséges lehet mind a képzőintézmények, mind a vállalatok számára. A TAO-kedvezmények kiterjesztése lehetőséget adhat további források biztosítására a szakképzés fejlesztésére és fenntartására.

Vállalati partnerségek ösztönzése: A vállalatok számára vonzóbb lehetőség lenne részt venni a duális képzésben, ha ez adókedvezményekkel járna. Ez ösztönözheti a vállalatokat arra, hogy aktívan részt vegyenek a szakképzésben és a diákok képzésében.



Versenyképesség növelése: A jól képzett munkaerő kulcsfontosságú a gazdasági versenyképesség szempontjából. Ha a duális képzést támogatják adókedvezményekkel, ez hozzájárulhat a szakképzés minőségének és az ország versenyképességének növeléséhez.

Fontos, hogy az adókedvezmények célzottan és hatékonyan kerüljenek felhasználásra a szakképzés minőségének javítására és a munkaerő-piaci igényeknek megfelelő képzési programok fejlesztésére.

14. A duális képzésben résztvevő vállalkozások számára biztosított költségvetési normatív támogatás (1.200.000.-Ft/év), valamint a szakmai súlyszorzó mértéke ez új szakképzési rendszer bevezetés óta nem változott. Ez idő alatt azonban az építőanyagok és a vállalkozások rezsiköltsége (energiaköltségek), valamint az oktatói bérek mértéke jelentősen megnövekedett. Így a vállalkozók valós képzési költségeit a támogatás már nem fedezi.
15. A duális képzésben résztvevő vállalkozások eszközfejlesztésének támogatása nem normatív alapon, hanem egyéni kérelem alapján történhet, de nincs tudomásunk az ágazatban ilyen jellegű támogatásról. A megfelelő forrás hiányában a képzésben résztvevő vállalkozások eszközei elavulnak, pótlásukra nincs elégséges fedezet. Ezáltal a korszerű tudásátadás feltételei nem biztosítottak.



IX. Foglalkoztatás és munkaügy az építőiparban

Probléma felvetése

Az építőiparban meghatározó a mikro- és kisvállalkozások aránya. Ezek nagy része a vállalkozásuk mikrokörnyezetében vállalati struktúra és kultúra nélkül működik. A dolgozók nem a teljesítményük arányában vannak fizetve, általános az órabéres foglalkoztatás. A **hatékonyság jelentősen elmarad a közepes és nagy vállalatokétól**, emiatt egy elfogadható nagyságrendű ágazati bértarifa rendszer bevezetése nehézkes. Az építőipar a 2018-2022. évek során 100 000 embert vett fel. Ez sajnos együtt járt azzal, hogy nagy számban jöttek olyanok is dolgozni, akik az építőipari rendhez, fegyelemhez, szakmaisághoz nincsenek hozzászokva, és csak minimális szakmai ismeretekkel rendelkeznek. Ráadásul a munkaerő egy része szívesebben megy oda dolgozni, ahol „puhább” feltételekkel találkozhat.

A foglalkoztatási struktúrában megmaradt a hármas tagoltság: a főfoglalkozásban alkalmazottak, az úgynevezett bérelt munkaerő (ennek nagy része vállalkozási formában) és a szürke/fekete foglalkoztatottak. A 2023. évben az építőiparban foglalkoztatottak száma 385 ezer fő volt. A recessziós években külföldön munkát vállaló szakembereket nagyon nehéz visszahozni a hazai építési feladatokhoz. **A munkaerő hazai hatékonyabb és magasabb bérszinten való foglalkoztatása, erkölcsi megbecsülése és folyamatos képzése szükséges.** Átmenetileg szükség van az Unión kívüli munkaerő foglalkoztatására is.

2023-ban a vállalkozások a szélesebb körű bércsomagok kidolgozása és a szervezetben belüli karrierlehetőségek biztosítására koncentráltak, hogy vonzóak legyenek az új munkavállalóknak, illetve, hogy meg tudják tartani alkalmazottaikat.

Az építőipar nemzetközi trendjei alapján látható, hogy az ágazatra az Európai Unióban jellemző munkaerőhiány miatt a **munkaadóknak tartósan versenyezniük kell más országok vállalataival is.**

A 2024. év legnagyobb foglalkoztatási kihívása a csökkenő munkalehetőségek mellett a hatékony foglalkoztatás lesz, a szakmunkások, mérnökök megtartása mellett.

A kellő tartalékkal bíró vállalkozások technológiai korszerűsítések és előregyártott építési termékek használatával törekednek az élőmunka **kiváltására, számosságának csökkentésére.**



Az öregedő, nyugdíjkorú szakmabeliek benntartása az építésgazdasági folyamatokban nélkülözhetetlen, valamint a nők foglalkoztatását elősegítő folyamatok kidolgozása is időszerű.

Az építőiparban nehéz fizikai munkát végző munkavállalók megbecsülésének kérdése fontos témakör. A napi 10 órás, időjárásviszontagságoknak kitett fizikai munkavégzés megviseli a fizikai munkások szervezetét. Támogatásuk és díjazásuk számos módon történhet, köztük olyan juttatásokkal és támogatásokkal, amelyek segítik az egészségügyi és szociális biztonságukat, valamint a hosszú távú jövőjüket.

Javaslatok

1. **A fekete foglalkoztatás visszaszorítására indokolt az Üvegkapu rendszerének kiértékelése, és indokolt kiterjeszteni minden e-napló vezetésére kötelezett létesítmény megvalósításában közreműködőre.** Erősíteni, szélesíteni kell a munkaügyi és adózási ellenőrzéseket.
2. Európai mintára és folyamatos EU támogatással kiépült az **ágazati párbeszéd bizottságok** intézménye, mely az ágazati érdekegyeztetés színtere. Ennek intézményrendszerét, **felülvizsgálat** mellett, javasoljuk továbbfejleszteni, megerősíteni. A 2022. évben újjáalakult **Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság** tevékenységét aktuális tartalommal kell megtölteni.
3. A 2023. évben kidolgozott **Ágazati Kollektív Keretszerződés ajánlása** a vállalkozók és a munkavállalók felé kiemelt feladat.
4. **Az építőipari havi átlagbér a versenyszféra 75%-át éri csak el,** így az ágazatban a munkavállalás presztízse továbbra sem kielégítő. Rövidtávon a **munkabérek emelkedése** árfelhajtó hatású is lehet, hosszabb távon azonban javíthatja a ma sok kívánnivalót hagyó minőségi munkavégzést, a stabil szakmunkásgárda kialakulását és a legális foglalkoztatást.
5. **A szakmai marketing szükségzerű erősítéséhez az ÉVOSZ, a közszolgálati média, a képzőhelyek és a szakma gyakorlóinak összefogása elengedhetetlen.**
6. **A pályaaorientációs feladatokba** az építési vállalkozóknak sokkal nagyobb mértékben kell bekapcsolódniuk.



7. Az építőipar továbbra is a legtöbb súlyos és halálos kimenetelű balesetet elszenvedő ágazat. Fontos, hogy az ÉVOSZ 2023-ban is kiemelt szolgáltatást nyújtson **a munkavédelem és munkaegészségügy területén** ismertető anyagok közreadásával az ÉVOSZ nincsbaleset.hu honlapja útján, valamint gyakorlatorientált rendezvények szervezésével.
8. **A nők alkalmazásának előtérbe helyezéséhez** szakmai-foglalkoztatási program kidolgozására van szükség az ágazati sajátosságok figyelembevételével.



X. Az építési, hatósági és bírósági eljárások egyszerűsítése, a piacvédelem erősítése

Probléma felvetése

A Kormány az elmúlt két évben törvényekben rögzítette az építésügy átalakítását célzó programját. Ez számos területen újragondolja a tervezés, lebonyolítás, építés-kivitelezés szabályozását, a jogosultságok, a szakmai feltételrendszerek, az építésigazgatási eljárások kialakítását. Ezek összetettsége és sokasága az **építési vállalkozások számára nehezen követhető, a nagyszámú mikro- és kisvállalkozás képviselői nem képesek ezek követésére és gyakorlati alkalmazására.**

Az építési termékek forgalmazásával és beépítésével, az azok teljesítményét igazoló korrekt dokumentumokkal, illetve azok tartalmával kapcsolatban rengeteg **hiányosságot** tapasztalunk. **Szabályozásánál (CPR)** jelentős problémák vannak, ilyen a **harmonizált építési termékszabványok** megjelenésének **hiánya** (évek óta nem jelent meg új szabvány) továbbá a meglévők **aktualizálásának elmaradása** a kor követelményeitől.

Hiányzik egy átlátható, az ágazat valamennyi szereplőjének érdekében kiépített digitális építési **termék információs rendszer, adatbázis.** Ennek **kidolgozásában, beindításában és használatában az ÉVOSZ szerepet vállal.**

Az építésügyi műszaki irányelvek kidolgozása, illetve megjelentetése **lelassult.**

A piac elégtelen felügyelete miatt egyre gyakrabban fordulnak elő olcsó, nem megfelelő gépek, ami a munkavállalók vagy az építkezések közelében tartózkodó személyek sérülésének kockázatát hordozza magában.

Az unión kívüli befektetők projektjeinél kétes építési termékek használata és külföldi munkaerő „túlfoglalkoztatása” is jelen van.

Javaslatok

- 1. Javasoljuk részletszabályokban a tervezői, kivitelezői és mérnöki szolgáltatók kötelező felelősségbiztosítását a piac valamennyi szereplőjére részletesen meghatározni.**



2. **A Beruházási Folyamat Rendszerének és a Tervezési Szolgáltatások Rendszerének szabályozását javasoljuk**, ahol a hangsúly a hatás- és felelősségi körök meghatározására irányul. Ehhez az ÉVOSZ–MMK-MÉK a közös ajánlást elkészítette, 2024. évben határidős kormányzati lépésekre van szükség.
3. Az **építési termékek forgalomba hozatalát** szabályozó EU rendelet, a CPR (ami egyúttal magyar rendelet is) átdolgozása folyamatban van. Az Európai Bizottság, a Parlament és a Tanács közötti **egyeztetési folyamat befejeződött, a Parlamenti jóváhagyás áprilisban, hatályba lépése nyár végén várható**. Kiemelten fontos terület ebben a digitális termék útlevél bevezetése és az ezek alapján létrehozandó digitális adatbázisok. **Az építési termékadatbázis kialakításában a magyar kormányzat proaktív szerepe nélkülözhetetlen**. Ennek megalapozásához az **ÉVOSZ felajánlja szakmai gyakorlatát**. **Hatékonyan** akkor lehet működtetni, ha ez **egységes európai adatbázist** is jelent. Az ÉVOSZ tagszervezetei és tagozatai **ennek kialakításában továbbra is készek aktívan közreműködni**.
4. A több éves pozitív tapasztalat alapján **tovább kell fejleszteni a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működésére vonatkozó szabályozást**. Ennek során bővíteni kell azok körét, akik a TSZSZ-hez panasszal fordulhatnak, **kiszélesítve** az adott létesítmények megvalósításában **közreműködőkre, a műszaki-lebonyolítási és a beszállítói feladatokat végzőkre**. Az ehhez szükséges anyagi forrásokat indokolt a TSZSZ számára biztosítani. A TSZSZ hatáskörének kiszélesítésével szélesebb körben válna lehetővé az ágazatban a TSZSZ szakvéleményére alapított perek indítási lehetősége. Ezzel a kifizetési, elszámolási viták a már jól bevált TSZSZ perszabályok szerint gyorsabban és azonnali végrehajtható módon lezárulhatnak. Ezek „elrettető” ereje egyébként jóval több peren kívüli vagy pert megelőző egyezséget is eredményezhetne.
5. Javasoljuk az építésgazdaság területén működő szakmai-gazdasági érdekképviseltek közreműködésével kormányzati koordinálásban működő **Állami Beruházási Érdekegyeztető Tanács** két éves munkaprogramját kidolgozni és közreadni.



6. A dereguláció jegyében **szűnjön meg az építési vállalkozások kétszeres kereskedelmi és iparkamarai regisztrációs kötelezettsége** oly módon, hogy csak a „szakmai regisztráció maradjon meg”, melynek adataiból a kereskedelmi és iparkamarák automatikusan végrehajtják a vállalkozások általános kamarai nyilvántartásba (regisztrációjába) vételét.
7. Az **Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottság** tevékenységét **fel kell gyorsítani**. Az ÉVOSZ kész a továbbiakban is aktív szakmai tevékenységet felmutatni ezen a területen is.
8. A rendszerváltás után a külföldi tudás, és az azt hozó külföldi beruházók/kivitelezők felé fordult az ország. Ez az utóbbi 10-12 évben megváltozott, és magyar építőipari cégek megerősödtek. Ugyanakkor az egységes beruházói-kivitelezői fellépés miatt román, török, kínai, koreai stb. kivitelezők jelentek meg a magyar piacon. Ezen cégek magyar eszközökkel, helyi beruházásokkal nem rendelkeznek, a megtermelt hasznot nem itt fektetik be. Helyi referenciákkal csak helyi-közzel rendelkeznek, és munkavállalói engedélyei sincsenek mindig rendben. Esetükben **kérjük fokozni a munkaügyi, munkavédelmi és minőségügyi ellenőrzést**, hogy ugyanolyan standard alapján dolgozzanak, mint magyar versenytársaik.
9. A **HIPA** az első állomás ezen beruházók Magyarországra érkezésekor, fontos **tudatosítani** a HIPA szervezetében, hogy **hazai cégek – természetesen versenyképes ajánlat esetén – legyenek preferáltak**.
10. Javasoljuk a használatban lévő építőgépekre vonatkozó biztonsági előírásokra vonatkozó **szigorúbb szabályozás bevezetését**.
11. A fenntarthatóság és környezettudatosság erősítése érdekében jogszabályi háttérrel kíván:
 - a bontás során elbontott anyagok bizonyos mértékű **kötelező újrahasznosítása**;
 - a beruházás során a park, a kert, a növényzet, a természet megőrzésére a zöldépítés



- egyéb **környezetvédelmi és energetikai szempontok** érvényesítése, amivel az elmaradt figyelmet újra előtérbe helyeznénk.
- a BIM alkalmazhatóságának kidolgozása és létesítménytípusoként való bevezetése

12. Létre kell hozni a teljes életciklus-elemzés szabályozását.



XI. Az építőipar szakmai színvonalának és hatékonyságának emelése

Probléma felvetése

A 2018-2022. évek közötti jelentős keresletbővülés felszínre hozta **az építési vállalkozások hatékonyságának problémáit**. A megrendelői igények hatékonyabb működést követelnek meg. A gépi eszközök, alkalmazott technológiák sok vállalkozásnál előregedettek, elavultak. A járványhelyzet is a hatékonyság javulása ellen hatott. Az iparosított technológiával gyártott összetett építési termékek piaci elterjedése lassú folyamat.

A lakosság részére végzett munkáknál a szóbeli megállapodások mentén végzett tevékenység szül rengeteg problémát. Mindezek a szakmai színvonalat és ezzel az ágazat társadalmi megítélését rontják.

Az **építőipari digitalizáció** szintje sajnálatosan alacsonyabb szintű, mint más iparágaké. Ezért erős támogatásra, iránymutatásra, szabályozásra szorul. Az építőipar **digitalizációját, technológiai megújítását, a fenntarthatóságot** célzó kezdeményezéseket erősíteni kell. A **hatékonyság javítása** a legnagyobb kihívás, ez minden építőipari szereplő sürgős feladatává vált.

Javaslatok

1. A hatékonysági problémák kezelésének legfontosabb eszköze a **beruházási, technológiai fejlesztés a jobb szervezés, a költségcsökkentés**. A következő két-három évben várható munkák ismeretében komoly fejlesztésekre, saját beruházásokra van szüksége az építési vállalkozásoknak, tervezőknek és mérnöki szolgáltatóknak. Indokolt, hogy **az építőipari beruházási támogatásokra szánt kormányzati összegek is rendelkezésre álljanak**.
2. Az építési vállalkozásoknak aktívan részt kell venni **felnyitóképzési programokban** a szakmai készség fejlesztése, naprakészsége érdekében. A **cégcsoportok közös képzési programjait, együttműködésük fejlesztését kell előtérbe helyezni**. Ennek fontos területe a korszerű építési technológiák megismertetése, a széles körben értelmezett digitalizáció, az építésgazdasági értéklánc szereplőinek összehangoltabb projektszemlélete.



3. Szükséges a nagy értékű, összetett létesítmények megvalósítását leíró **beruházási folyamatok rendszerének jogszabályi előírása**. A közreműködők feladatmegosztása, felelősségi és hatáskörök teljes körű áttekintése jogszabályilag indokolt. Elemezni, értékelni szükséges az állami beruházásoknál bevezetett centralizációk hatékonyságát.
4. Törekedni kell arra, hogy a **kiviteli tervek** ismeretében kerüljön sor kivitelezői versenyeztetésekre, szerződéskötésekre és megvalósításra. **Szükséges a verseny erősítése az állami beruházások területén.**
5. A közepes és nagy értékű létesítmények megvalósítását szolgáló ÉVOSZ által kidolgozott **szerződéskötési és megvalósítási feltételek ajánlásai aktualizálásra kerültek**, ami alapjául szolgálhat az építési-beruházási célú közbeszerzések mintaszerződéseinek.
6. A vállalkozások jogszerű működését megalapozó **mintaszerződések** szélesebb körben való ismertté tételére és a szerződéskötésekre felkészítő szakmai konzultációk szervezésére van szükség, melyben az ÉVOSZ is hangsúlyos feladatot vállal.
7. A felszínre kerülő általános vállalkozási és szakmai problémák (szakképzés, munkaerő, tőkeellátottság, hatékonyság, BIM stb.) egyeztetésére és a megoldások konszenzusos keresésére megfelelő alkalmat nyújthatnak az Érdekegyeztető Tanács és a **szakmai konferenciák**, melyek előkészítésében továbbra is fontos szerepet vállal az ÉVOSZ.
8. Az ÉVOSZ, mint a hazai építési vállalkozások szakmai szervezete kiemelt céljának tekinti az építési tevékenység jelenlegi **hatékonysági problémáinak elemzését**, majd ennek alapján a hatékonyság javítása érdekében szükséges szakmai, gazdaságpolitikai és egyéb tennivalók megfogalmazását az építési folyamat egészét illetően (gyártás, kereskedelem, tervezés, lebonyolítás, kivitelezés). Érdekképviselési munkával hozzá kell járulni az **Építésgazdasági Stratégia 2024. évi aktualizálásához és kormányprogram szintre való emeléséhez.**
9. Kiemelt figyelmet kell fordítani az építési ágazatban a **kockázatkezelésre**, a **költségkalkulációkra** és az **árképzésre**. Ezeknek az iskolarendszerű és a felnőttképzésben a jelenleginél sokkal nagyobb hangsúlyt kell kapni. Az ÉVOSZ ilyen



irányú szolgáltatásait is bővíteni szükséges. Az építőipari **költségtervezés rendszerének** jogszabályi háttérrel kell adni az állami beruházásokhoz.

10. Országos program kell a digitalizáció, a Mesterséges Intelligencia (MI) építésgazdaság területére gyakorló, várható hatásainak tudatos kezeléséhez. **Kormányzati oldalról is partnerség kell a hazai BIM folyamatok felerősítéséhez, az állami beruházások BIM alapú megvalósításához. Javasoljuk a nettó 1 Mrd Ft feletti állami beruházások fokozatosan történő BIM alapú előkészítését és megvalósítását.**
11. Az ágazat hatékonyságnöveléséhez nélkülözhetetlen építési-szerelési technológiák, **szervezési és menedzsment-módszerek, informatikai megoldások oktatásának** lényegesen nagyobb szerepet kell kapnia a mérnökképzésben és továbbképzésben. Az egyetemekkel és a szakmai szervezetekkel (MMK, MÉK, TMSZ, MAÚT stb.) szorosabb munkakapcsolatot kell tartania az ÉVOSZ-nak, esetenként a kezdeményezéseket felvállalva.
12. A **generációváltást és a mikrovállalkozások fúzióját ösztönző, segítő pályázati** program kidolgozása és meghirdetése indokolt.
13. Az egyéni vállalkozói igazolványok kiadásának feltételeként **kötelező vállalkozói vizsga teszt** bevezetését kezdeményezi az ÉVOSZ.
14. Beruházásoknál a **közös adatelemzés**, mely az adatalapú döntések meghozatalához szükséges, még gyerekcipőben jár. Az adatok begyűjtése a magyar állam és az ezzel foglalkozó minisztérium számára elengedhetetlen. **Az építőanyagokkal és építőipar hatékonyságának méréséhez szükséges adatokat standardizálni, elemezni kell** annak érdekében, hogy hatékonyságot lehessen javítani, költségeket csökkenteni. Az építési termékekre és szolgáltatásokra vonatkozó adatbázisokat az **adatszolgáltatók számára hozzáférhetővé kell tenni.**
15. A **zöld építési termékek és szolgáltatók** minősített adatbázisát ki kell alakítani és működtetni.
16. Az ÉVOSZ feladatot kell, hogy vállaljon tagszervezeteinél **az ESG** bevezetéséhez, a Szövetség részvételével **innovációs HUB**-ot kell létrehozni.



XII. Építőanyagok, építési termékek, építőanyag-kereskedelem

Probléma felvetése

Az építésgazdaság alapanyagokkal és építési termékekkel való folyamatos ellátására különösen ráirányította a figyelmet a COVID és az orosz-ukrán háború nyomán kialakult beszerzési nehézségek, árnövekedések és energetikai feszültségek. A hazai építőanyaggyártás, export-import folyamatok elemzéséhez szükséges **adatbázisok hiányosak, a piaci szereplők részére kellően nem elérhetőek.**

A legtöbb építőanyag előállításához import alapanyagokra van szükség, melyek beszerzési költségeit a forint-euró árfolyam változása érzékenyen befolyásol, az árfolyam ingadozása pedig kiszámíthatatlan kockázatot hordoz. Az építési termékek jelentős részénél az energiaköltségek aránya magas, a 25-40% közötti nagyságot is eléri a költségeken belül, ami rendkívüli gyártási költségnövekedéssel jár együtt.

A kritikus építési termékek piaci helyzetének összevont elemzése téves szabályozási, piacfelügyeleti következményekkel járhat. Kellő mélységben nem valósul meg az egyes termékcsoportok önálló piaci, teljeskörű elemzése.

A hazai építőanyag-kereskedelmet erős verseny jellemzi. A kereskedők az ellátás biztonságát meg tudják oldani.

Javaslatok

1. **A hazai gyártású építőanyagok, építési termékek bővítésével növelni kell az ellátás biztonságát.** A 48%-os importkitettség csökkentése kiemelt feladat. A legtöbb építési terméknel a gazdaságos üzemméretre való tekintettel is, a közepes és nagy vállalkozások egyedi beruházási, fejlesztési programjai állami támogatásra érdemesek. A nagyvállalati támogatási programban a **hazai építőanyag-gyártáshoz hosszútávú fejlesztési-támogatási programot javasol az ÉVOSZ.**
2. **A kritikus építési termékek EKR-en keresztüli megfigyelésének fenntartása indokolt.** A NAV által begyűjtött **adatok hozzáférhetőségét,** különös tekintettel az áradatokra, **a piaci szereplők számára is biztosítani szükséges.**

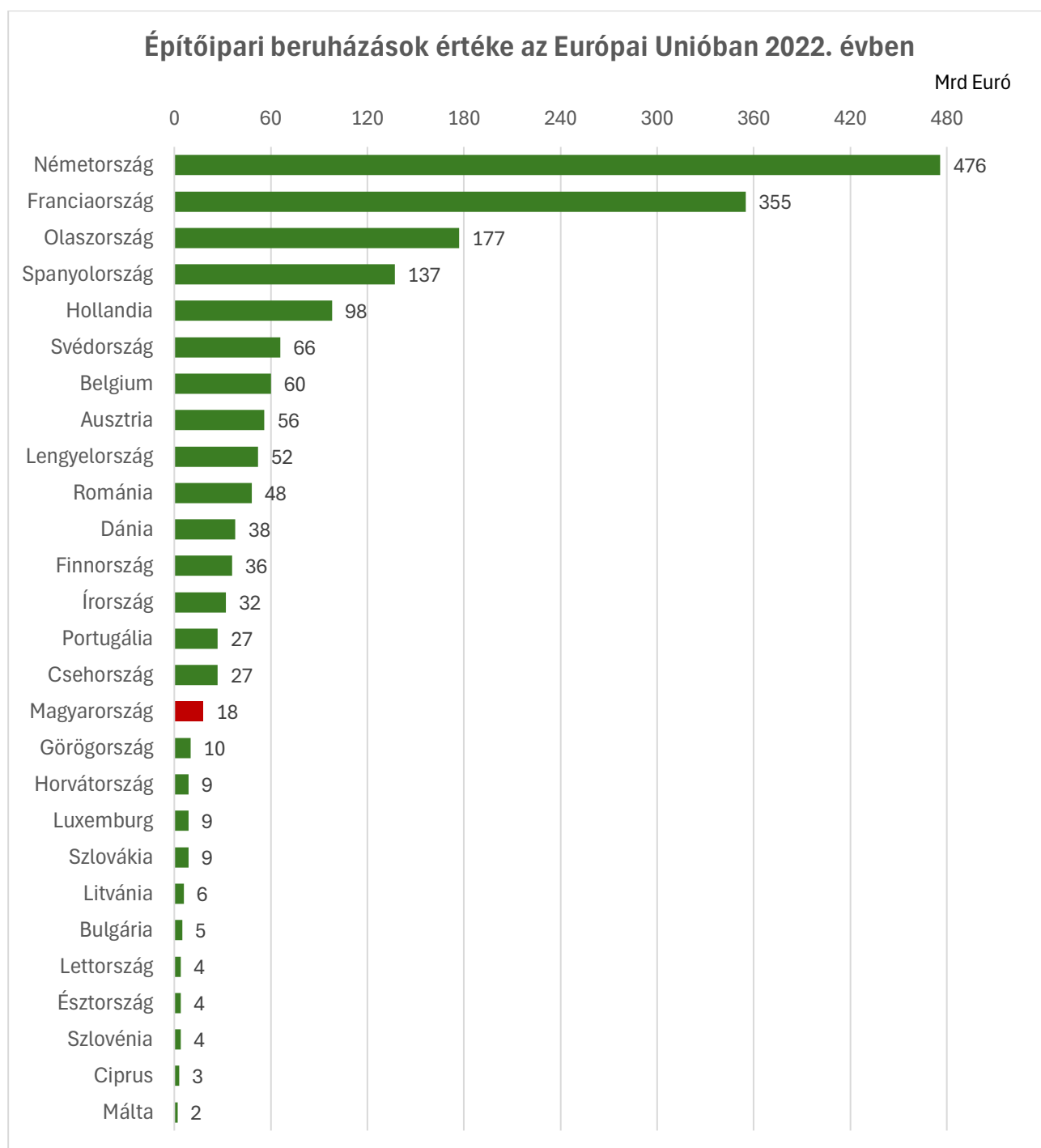


3. **A stratégiai építési termékek piaci helyzetének elemzését** a kormányzati szervezeteknek és a piaci szereplőknek, érdekképviselőknek közösen célszerű elvégezni. Ebben a munkában az ÉVOSZ Hazai Építőanyag-gyártó Tagozata folyamatosan részt kíván venni.
4. Javasoljuk, hogy a 2021. évi piaci, ellátási helyzetből kiinduló **szabályozások**, különös tekintettel a bányajáradékokra és profitadókra vonatkozó **előírások hatásai kiértékelésre kerüljenek**, és a **2024. évi piaci helyzethez, termelési-, kereskedelmi körülményekhez való igazítása megtörténjen**.
5. Az ÉMI rendszeresen ellenőrizze az import építőanyagok minőségét, különösképpen a nem az uniós országokból behozottakét. Jelentős büntetést kapjon az az importőr, aki a magyar előírásoknak nem megfelelő építőanyagot hoz forgalomba Magyarországon, illetve akkor is, ha a behozott építőanyag nem teljesíti a **Teljesítmény nyilatkozatában** leírtakat.
6. Javasoljuk annak **átvilágítását, hogy milyen alapanyagokból vagyunk importigényesek**, és ennek megfelelően **olyan támogatási rendszer kidolgozása**, mely megfelelő megoldást nyújt a **hazai építőanyag-gyártással kapcsolatos befektetések ösztönzésére**, és ezzel a hosszú távon **fenntartható építőanyag-ellátás biztosítására**.
7. Az építőanyag-gyártás és -kereskedelem területén kezdeményezzük kialakítani a **hazai építési termékek védjegyét**.
8. Az ÉVOSZ tagszervezetei közreműködésével a gyártás és a kereskedelem területén megkülönböztetett figyelmet, marketing programot szorgalmaz a vevők, felhasználók, megrendelők irányába **a hazai termékek beépítése érdekében**.
9. A cement felhasználás az utóbbi években eltolódott az import cement irányába. **Kormányzati közreműködésre is szükség van ahhoz, hogy a hazai gyártású cement nagyobb volumenben és kedvezőbb áron álljon rendelkezésre**.
10. Az építőanyag-kereskedelem területén a hazai **kereskedők hálózatosodásának szakmai korszerűsítésére** kiemelt figyelmet kell fordítani.



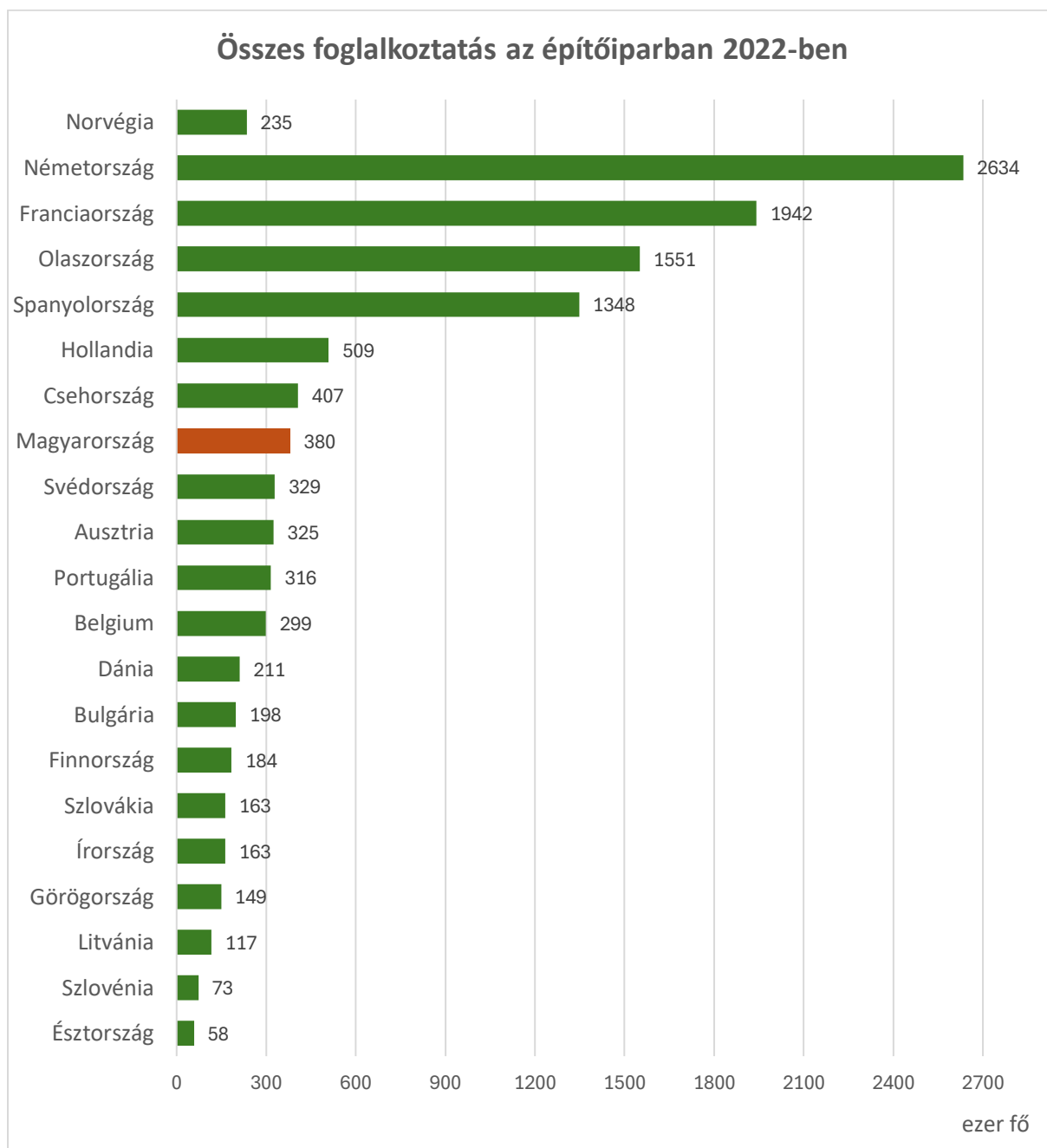
Melléklet: Az építőipar számokban

Nemzetközi kitekintés



Forrás: FIEC/EUROSTAT





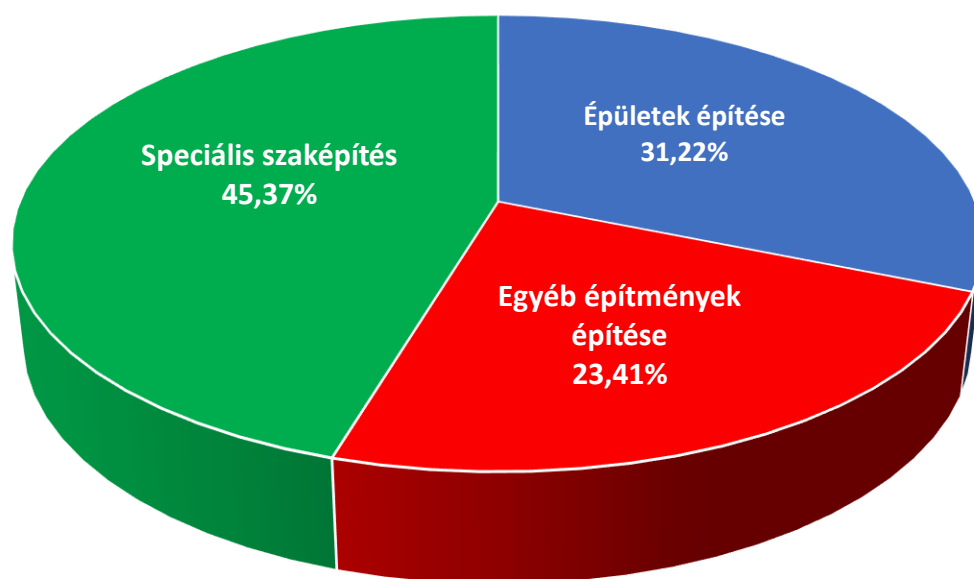
Forrás: FIEC

Az építőipari termelés alakulása Magyarországon

Az építőipar egésze 2022. évben folyó áron 6779,8 milliárd forint, 2023-ban 7386,7 milliárd forint összegű építési-szerelési munkát valósított meg. A 2023. évi termelési érték volumenét tekintve 5%-os csökkenést jelent 2022-höz képest.

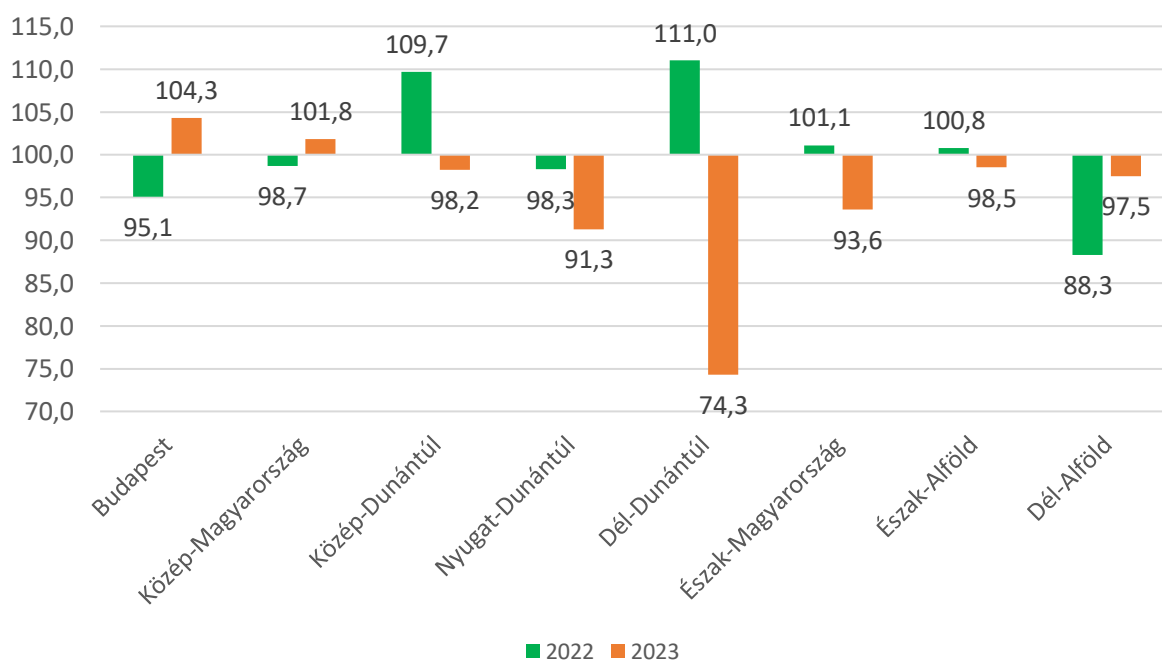


2023. évi építőipari termelés megoszlása



Forrás: KSH

Az építőipari termelés volumenindexe régióinként (előző év azonos időszaka = 100%)



Forrás: KSH



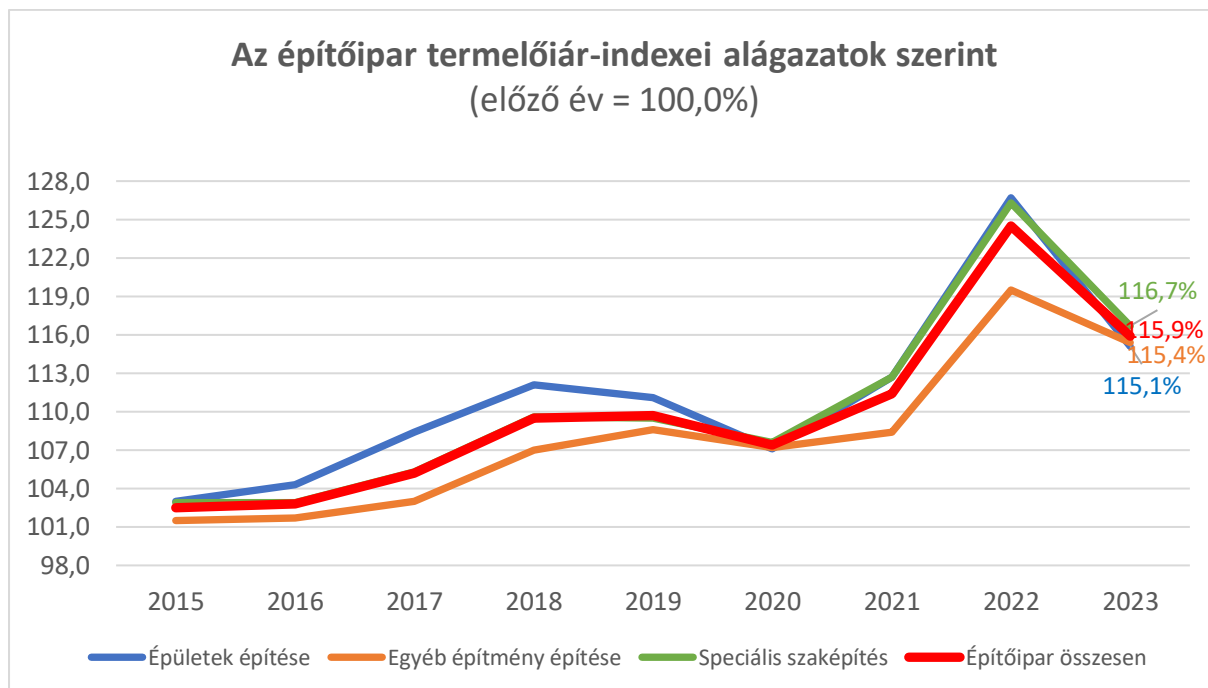


Forrás: ÉVOSZ felmérés

Az építőipari árak alakulása

Az építőipar termelői árai 2023-ban átlagosan 15,9%-kal nőttek az előző évhez mérten.





Forrás: KSH

Az építőipari szerződésállomány alakulása

| Időszak | Új szerződések évkezdettől halmozottan | | Szerződésállomány a tárgyidőszak végén | |
|---------|--|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| | értéke folyó áron (milliárd Ft) | előző év azonos időszaka = 100,0% | értéke folyó áron (milliárd Ft) | előző év azonos időszaka = 100,0% |
| 2015 | 1 599,0 | 92,70 | 402,0 | 52,0 |
| 2016 | 1 760,4 | 107,20 | 783,2 | 189,0 |
| 2017 | 3 004,2 | 162,60 | 1 887,2 | 227,9 |
| 2018 | 2 785,9 | 85,20 | 1 911,3 | 92,7 |
| 2019 | 3 435,1 | 112,70 | 1 843,8 | 88,9 |
| 2020 | 3 665,7 | 99,50 | 2 099,9 | 107,2 |
| 2021 | 4330,0 | 106,1 | 2242,2 | 93,0 |
| 2022 | 5395,2 | 97,8 | 2786,4 | 99,5 |
| 2023 | 5395,2 | 88,8 | 2331 | 76,5 |

Forrás: KSH

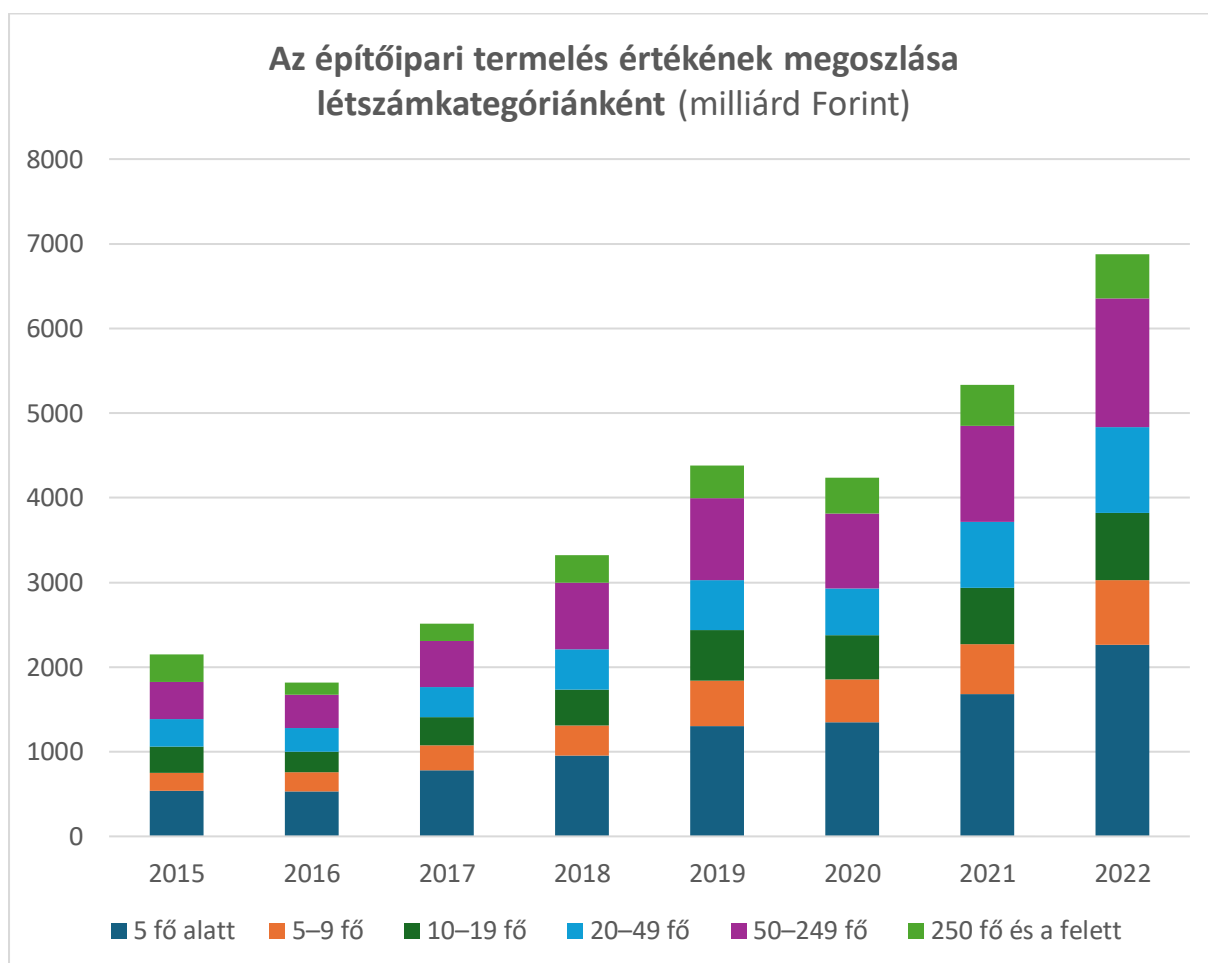


Az ágazat szervezeti struktúrája

Regisztrált vállalkozások számának alakulása az építőiparban

| | Szervezetek száma GFO'14 | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2016. dec. 31. | 2017. dec. 31. | 2018. dec. 31. | 2019. dec. 31. | 2020. dec. 31. | 2021. dec. 31. | 2022. dec. 31. | 2023. dec. 31. |
| Társas vállalkozás | 48 833 | 48 941 | 50 317 | 52 901 | 56 029 | 61 658 | 65 107 | 65 491 |
| Egyéni vállalkozó | 39 288 | 43 532 | 51 247 | 60 566 | 67 738 | 78 020 | 80 845 | 84 071 |
| Vállalkozások összesen | 88 121 | 92 473 | 101 564 | 113 467 | 123 767 | 139 678 | 145 952 | 149 562 |

Forrás: KSH



Forrás: KSH



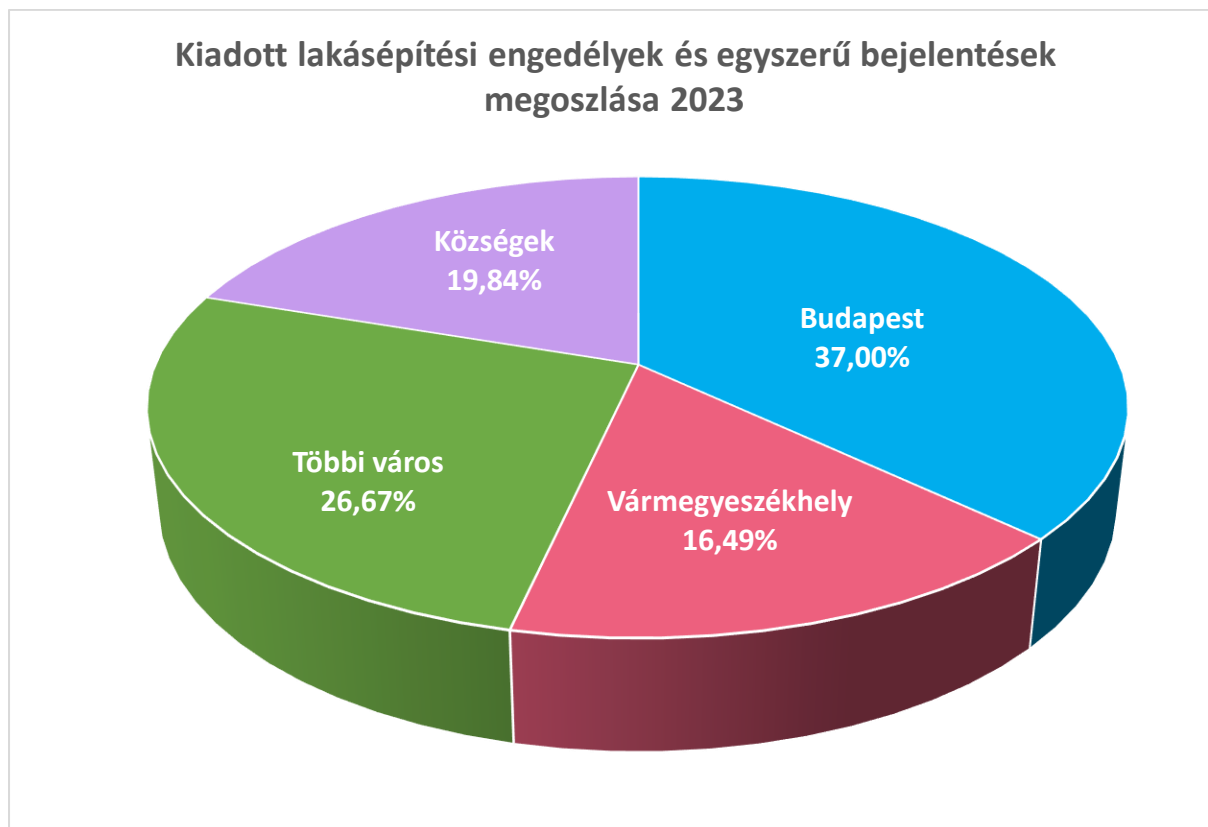
A lakásépítés helyzete

A kiadott lakásépítési engedélyk és az új lakások építésére vonatkozó egyszerű bejelentések/engedélyek száma 2023-ban 21 501 volt, 39%-kal kevesebb, mint 2022-ben. 2023-ban 18 647 új lakás épült, 9,2%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban.

| Év | Kiadott lakásépítési engedély | Előző év azonos időszaka = 100,0% | Használatba vett lakások száma | Előző év azonos időszaka = 100,0% | Új és használt lakások összevont lakáspiaci árindexe, 2015=100% |
|------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---|
| 2015 | 12 515 | 129,9% | 7 612 | 91,1% | 100,0 |
| 2016 | 31 559 | 252,2% | 9 994 | 131,3% | 113,4 |
| 2017 | 37 997 | 120,4% | 14 389 | 144,0% | 127,2 |
| 2018 | 36 719 | 96,6% | 17 681 | 122,9% | 145,5 |
| 2019 | 35 123 | 95,7% | 21 127 | 119,5% | 170,2 |
| 2020 | 22 556 | 64,2% | 28 208 | 133,5% | 178,6 |
| 2021 | 29 941 | 132,7% | 19 898 | 70,5% | 208,0 |
| 2022 | 35 002 | 116,9% | 20 540 | 103,2% | 254,5 |
| 2023 | 21 501 | 61,4% | 18 647 | 90,8% | - |

Forrás: KSH





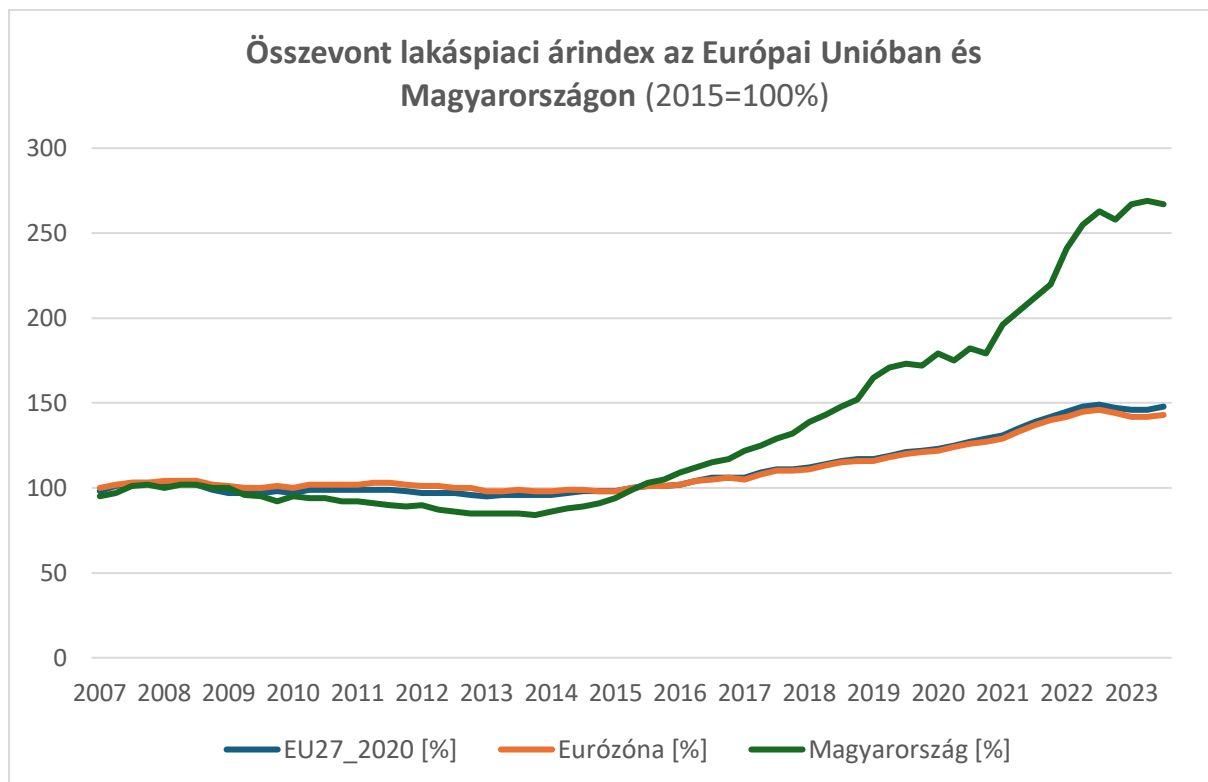
Forrás: KSH

Az EU-tagállamok átlagában újra emelkedtek a lakásárak

Az Eurostat lakáspiaci árindexe összevontan mutatja be a használt és az új lakások árának alakulását. 2023 III. negyedévében az EU 27 tagállamának összesített lakáspiaci árindexe a 2015. évi bázis 148%-át tette ki, az eurózónán belüli lakásárindex 143% volt. Az átmeneti csökkenés után az EU-tagállamok átlagában 0,7, az eurózónában 0,3%-kal nőttek a lakásárak.

A szomszédos országok közül Ausztriában 2,2%-kal elmaradtak a lakásárak az egy évvel korábbtól. A román lakásárak 4,8%-kal emelkedtek, és növekedés zajlott le Szlovéniában (5,7%) is, miközben Szlovákiában 3,8%-kal csökkent a lakások ára az előző év azonos időszakához képest.





Forrás: KSH

A foglalkoztatás és a bérek alakulása

A KSH adatai szerint a foglalkoztatottak száma az ágazatban 2023-ban 391,1 ezer fő volt, ami a nemzetgazdaság egészében az összes foglalkoztatott 8,28%-át teszi ki. Ebből az alkalmazotti státuszban lévők száma 224,5 ezer fő.

| Év | Összes foglalkoztatott (ezer fő) | Építőiparban foglalkoztatottak (ezer fő) | Az építőiparban foglalkoztatottak aránya (%) |
|------|----------------------------------|--|--|
| 2019 | 4 644,6 | 344,5 | 7,42% |
| 2020 | 4 603,2 | 361,6 | 7,85% |
| 2021 | 4 634,6 | 373,8 | 8,07% |
| 2022 | 4 695,6 | 380,4 | 8,10% |
| 2023 | 4724,3 | 391,1 | 8,28% |

Forrás: KSH



Az alkalmazásban állók létszáma

| Év | Nemzetgazdaság | | Építőipar | |
|------|----------------|--|-----------|--|
| | ezer fő | változás az előző év azonos időszakához képest (%) | ezer fő | változás az előző év azonos időszakhoz képest (%) |
| 2019 | 3 572,4 | 100,5 | 199,3 | 108,3 |
| 2020 | 3 442,8 | 96,4 | 200,4 | 100,6 |
| 2021 | 3 554,6 | 103,2 | 214,2 | 106,9 |
| 2022 | 3 637,6 | 102,3 | 226,7 | 105,9 |
| 2023 | 3 669,9 | 101,2 | 224,5 | 99,4 |

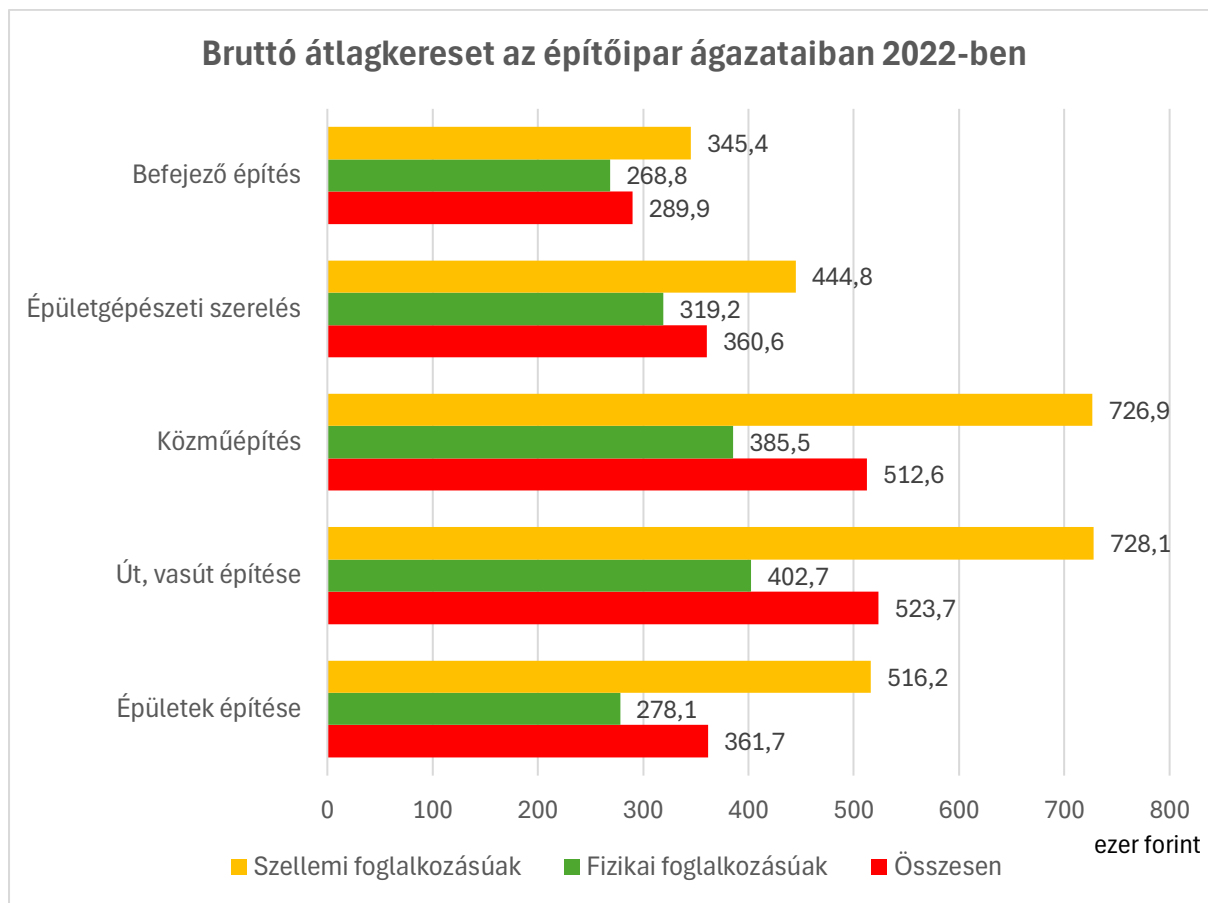
Forrás: KSH

Az alkalmazásban állók havi bruttó átlagkeresetének alakulása

| | Havi bruttó átlagkereset 2022 (Ft/fő/hó) | Előző év = 100,0% | Havi bruttó átlagkereset 2023 (Ft/fő/hó) | Előző év = 100,0% |
|----------------|---|----------------------|---|----------------------|
| Építőipar | 379 852 | 116,02 | 443 425 | 116,7 |
| Nemzetgazdaság | 499 980 | 117,39 | 571 182 | 114,2 |

Forrás: KSH





Forrás: KSH

Források: KSH táblák (STADAT), ÉVOSZ saját felmérés (2023. november), FIEC, EUROSTAT

