

1. AZ ÉPÍTŐIPAR ALAKULÁSA MAGYARORSZÁGON

A tanulmány célja a rendszerváltást követően, különös tekintettel az elmúlt néhány évben a magyar építőipar területén lezajlott legfontosabb folyamatok rövid bemutatása. Írásunk megismerteti az olvasót az építőipar átalakulásának jelentősebb mozgatórugóival, az építőipar teljesítményének alakulásával, részletesebben kitérve az ágazat elmúlt tíz éves fejlődésére, összehasonlítva azt a nemzetgazdaság egészének növekedési tendenciájával, valamint az ipar bővülési dinamikájával. Meghatározza az építőipar nemzetgazdaságon belüli részesedését, súlyát, egyfelől a megtermelt hozzáadott értéket, termelési értéket tekintve, másfelől pedig az ágazat által foglalkoztatottak számát, valamint a beruházásokból való részesedését figyelembe véve. Az építőipar folyamatainak alakulása mellett az elemzés kitér az ahhoz szervesen kapcsolódó építőanyag előállításal foglalkozó ipari szektor helyzetére is. Ezt követően részletesen bemutatjuk az építőipari vállalkozások szerkezetét, a vállalkozások számának alakulásától kezdve, azok legfontosabb fő tevékenységi területén, gazdálkodási formáján keresztül az általuk elért árbevételig. Az építőipari vállalkozásokra vonatkozó elemzést az építőanyag-ipari tevékenységet folytató gazdasági szervezetek hasonló, rövid elemzése egészíti ki. Az építőipar és az ágazatban érdekelt vállalkozások bemutatását követően a vizsgálat középpontjába a szektor területi folyamatai, az építőipari tevékenység, a termelés, valamint az építőipari vállalkozások és az építőanyag-iparban érdekelt cégek területi koncentrációs folyamata, a megyék, illetve a tervezési-statisztikai régiók között megfigyelhető egyenlőtlenségek kerülnek. Végül a fejezet lezárásaként röviden összefoglaljuk az építőipar jövőbeni fejlődésére ható legfontosabb tényezőket, azokat a lehetséges – építőipari beruházásokat igénylő – projekteket, amelyek pozitív irányban befolyásolhatják az ágazat fejlődését.

1.1. Az építőipar teljesítményének alakulása

1.1.1. A rendszerváltást követő átalakulás főbb jellemzői

Az építőipari ágazat teljesítményét a rendszerváltást követő évtizedben elsősorban azok a tényezők határozták meg, amelyek az egész nemzetgazdaságra jelentős befolyást gyakoroltak. Az építőipari tevékenységre keresleti oldalról így mindenekelőtt az országban lejátszódó legfontosabb makrogazdasági folyamatok voltak hatással. A beruházási, felújítási és fenntartási munkák iránti igények – megjelenési helyük szerint – egyfelől a központi költségvetés felől, az önkormányzatok felől, a lakos-

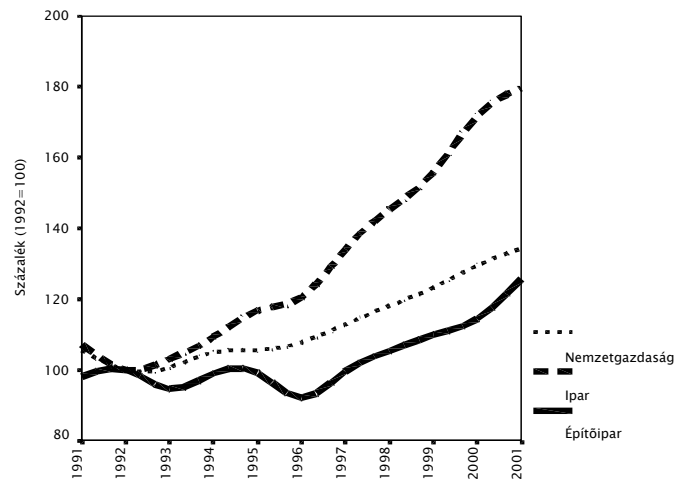
ság részéről, illetve végül, de nem utolsó sorban természetesen a gazdasági szféra oldaláról érkező keresletben realizálódhatnak.

Az 1989–90-es politikai és társadalmi-gazdasági rendszerváltást követően az általános gazdasági visszaesésnek köszönhetően – hasonlóan a nemzetgazdaság többi ágazatához – az építőipar teljesítménye is számottevően csökkent. Ennek legfőbb oka a kereslet visszaesése, mindenekelőtt a központi költségvetésből finanszírozott állami nagyberuházások, illetve röviddel azt követően a kisebb projektek leállítása volt. A kilencvenes évtized első felében – különösen 1995-ben – jelentősen romlott a költségvetés helyzete, ami miatt nagymértékben visszaestek az államilag finanszírozott beruházások, és több évre szinte teljesen megszűnt az állami lakásépítés. Az állami beruházások visszaesését követően, hasonló okok miatt jelentős mértékben visszaesett az önkormányzati szféra ilyen irányú tevékenysége is. A megjelenő, addig ismeretlen foglalkoztatási problémák miatt a lakossági beruházások és építkezések volumene is csökkenő tendenciát mutatott, és a már 1992-től – elsősorban a külföldi privatizációhoz kapcsolódó, illetve zöldmezős beruházások hatására – élénkülő ipari teljesítménynek köszönhető gazdasági fellendülés ellenére is visszafogott volt a vállalkozói szféra ilyen irányú beruházási kereslete.

Az 1996-tól megindult erőteljesebb általános gazdasági növekedés – illetve az 1999-es évtől kezdődően egyre szélesedő központi kormányzati megrendelések – azonban már a beruházások iránti igények növekedését és ez által az építőipar tartós növekedését hozta magával. Így míg a kilencvenes évek első felében lassan magára találó nemzetgazdasággal, különösen az ipari termeléssel szemben a vizsgált ágazatra inkább a csökkenés volt a jellemző (kivétel ez alól az 1994-es esztendő), addig az évtized második felében az építőipar is növekedési pályára állt, az elmúlt két évben pedig már – nem kis mértékben a központi kormányzat szerepének erősödése és az állami megrendelések további növekedésének eredményeként – meg is haladta azok ütemét. Az építőipari termelés volumenindexe 2001-ben már több mint 58%-kal volt magasabb az 1992. évi értéknél (*I.1. ábra*). Az építőipari termelés értéke öt év alatt folyóáron számítva megduplázódott. Míg 1996-ban, a kilencvenes évek építőipari dinamikájának kibontakozását megelőzően a termelés értéke még csak 415,4 milliárd Ft-ra rúgott, addig 1997-ben már meghaladta az 500 milliárd Ft-ot, és három évvel később megközelítette a 1000 milliárd Ft-ot is. 2001-ben az építőipari termelés értéke 1165,8 milliárd Ft-ot tett ki összesen. Ma az építőipar a magyar nemzetgazdaság egyik legfontosabb ágazata.

1.1. ábra

Az építőipari termelés volumenindexének alakulása összehasonlítva az iparral és a nemzetgazdasággal, 1992=100%



Forrás: KSH.

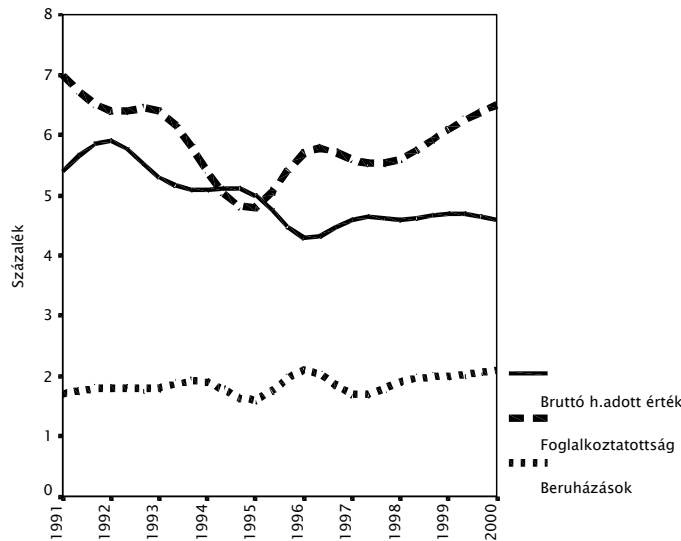
1.1.2. Az építőipari termelés alakulása

Az építőipar nemzetgazdaságon belüli súlya a rendszerváltást követően a kilencvenes évek elejétől jelentős mértékben és fokozatosan csökkent. Az ágazat 1990-ben még a bruttó hazai termék (GDP) 7,0%-át állította elő, két év alatt azonban 5,9%-ra mérséklődött, majd több évi további csökkenést követően 1997-től 4,6%-os szinten stabilizálódott, annak ellenére, hogy az évtized második felétől a termelés már számottevő felfutást ért el (1.2. ábra). Ezzel szemben az Európai Unió országaiban az építőipar sokkal jelentősebb súlyt képvisel – eléri a 10–12%-os értéket is –, nem beszélve az elmúlt évtizedekben óriási mennyiségű infrastrukturális beruházásokat megvalósító kohéziós országokról, ahol az építőipar nemzetgazdaságon belüli részesedése többszöröse a magyarországinak (Írországbán, illetve Portugáliában ez az arány eléri a 17–18%-ot is).

Az elkövetkezendő években az építőipar nemzetgazdaságon belüli súlya is növekedni fog, köszönhetően a bruttó hozzáadott termék növekedési ütemét várhatóan tartósan meghaladó mértékű bővülésnek, és talán remény van arra, hogy az ágazat szerepét tekintve valamelyest közelítsen az Európai Unió országaiban tapasztalt súlyáéhoz. Az Euroconstruct előrejelzése szerint hazánkban 2001–2003 között évi 9%-ot is meghaladó építőipari bővülés várható, míg a kormány várakozásai szerint a GDP növekedési üteme 4–4,5% körül alakul.

1.2. ábra

Az építőipar néhány jellemzőjének aránya a nemzetgazdaságon belül, %



Forrás: KSH.

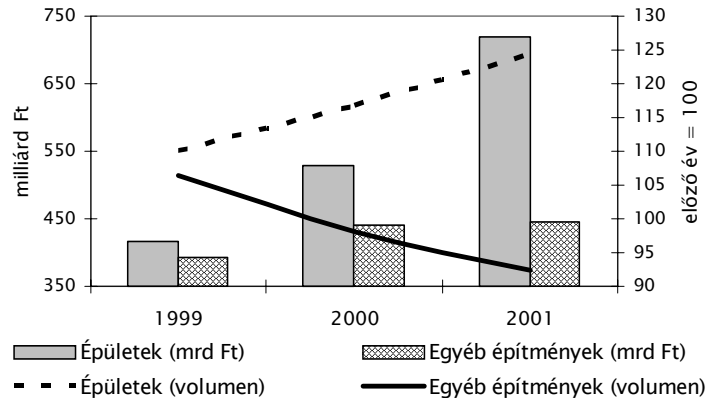
Az építőipari tevékenységek közül egyébként a legnagyobb részaránnyal – mintegy 65%-kal – bíró szerkezet-kész épületek és egyéb építmények építésének bővülése (5,2%) 2000-ben még elmaradt az építőipar átlagos növekedési ütemétől (7,5%), melyet elsősorban az épületgépészeti szerelés és a befejező építés húzott magával. 2001-ben azonban az épületgépészeti szerelés bővülése megtorpant, mindössze 1,2%-ot ért el, míg a befejező építés több mint 30%-os expanzióra volt képes. A szerkezet-kész épületek és egyéb építmények építésének növekedése ugyanakkor még mindig egy százalékponttal elmaradt az építőipar 9,9%-os bővülésétől.

Megállapítható tehát, hogy az építőipar 1996-tól kezdve növekedési pályára állt, és különösen 1999-et követően dinamikusan bővül az építőipar teljesítménye. Mindazonáltal ez a dinamikus bővülés nem egyenletes az egész ágazaton belül. Az épületek, illetve az egyéb építmények építésének, kivitelezésének alakulása között igen jelentős eltérések fedezhetők fel. Ha csak az elmúlt néhány évben vizsgáljuk meg az építőipari vállalkozások termelésének építmény-főcsoportok szerinti alakulását, egyértelműen kirajzolódik az épületek építésének kiemelkedő szerepe (1.3. ábra). Míg az épületek építésének termelési értéke az erőteljes növekedésnek köszönhetően az 1999-es folyóáron számított 416 milliárd Ft-ról 2001-re már elérte a 720 milliárd Ft-ot (ez két év alatt közel 75%-os emelkedésnek felel meg), addig ugyanezen időszak alatt az egyéb építmények termelési értéke mindössze 50 milli-

árd Ft-tal volt képes növekedni, ami alig 14%-kal több mint az 1999-es érték. A két főcsoport fejlődésbeli dinamikája közötti jelentős különbségeket még jobban mutatja a volumenindex változása. Az épületek építése folyamatos emelkedést volt képes elérni (a volumenindex 2001-ben megközelítette a 125%-ot), azonban az egyéb építmények esetében a volumenindex fokozatosan csökken. Már 2000-ben sem érte el az 1999-es szintet, 2001-ben pedig már csak a 2000-es érték 92,5%-át volt képes felmutatni.

1.3. ábra

Az építőipar termelési értéke és volumenindexe, 1998–2001



Forrás: KSH.

1.1.3. Foglalkoztatottak száma, aránya az építőiparban

Az 1990-es évek elején hasonló, valamivel még nagyobb mértékű csökkenés jellemezte az építőiparban foglalkoztatottak számának, illetve nemzetgazdaságon belüli részesedésének arányát is. Az ágazatban foglalkoztatottak száma a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak teljes létszámához viszonyítva – az építőipar iránti kereslet szűkülésével és a nagy építőipari vállalkozások egy részének leépítésével, illetve az azt kísérő leépítésekkel párhuzamosan – az 1991-es 7%-ról a fordulópontot jelentő 1995-ös évre 5% alá csökkent (4,8%). Ez a több mint 340 ezer fős létszám 183,7 ezerre történő apadását jelentette. 1996-tól az építőipari megrendelések emelkedésével, illetve ennek köszönhetően az építőiparban foglalkoztatottak számának folyamatos növekedésével 2000-re már meghaladta a 250 ezer főt, ami akkor a nemzetgazdaságon belül a foglalkoztatottak 6,5%-át jelentette (1.2. ábra). Az Eu-

rópai Unió tagállamaiban a foglalkoztatottaknak ennél valamivel magasabb hányada talál megélhetést a szektorban (1991-ben 7% volt ez az arány).

Az építőiparon belül a foglalkoztatottak száma viszonylag pontosan követi az alágazatok termelési érték szerinti megoszlását, miszerint a szerkezet-kész épületek és egyéb építmények építése adja a foglalkoztatottak 59,7%-át, míg az épületgépeszeti szerelés 24,1%-kal, a befejező építés pedig 11,8%-kal részesedik (a maradék 4–4,5%-on az építési terület előkészítése, valamint az eszközökölcsönzés osztozik). Az alkalmazásban állók 76–77%-a fizikai és közel egynegyede szellemi foglalkoztatott. A nem teljes munkaidőben alkalmazottak aránya mindössze 3% körüli. Az építőipar a hivatalosan közölt adatok mellett jelentős mennyiségű hivatalosan be nem jelentett, ún. fekete munkaerőt is foglalkoztat, akik túlnyomó többsége munkavállalási engedéllyel nem rendelkező külföldi, elsősorban romániai, ukrainai útlevelel rendelkező személy. Egyes becslések számukat 100–150 ezer főre teszik, ami rendkívül magas, különösen, ha figyelembe vesszük, hogy az építőipar területén az 5 fő feletti társas vállalkozások 2000-ben összesen 111,5 ezer főt alkalmaztak.

1.1.4. Az ágazatban megvalósított beruházások

Az építőipari beruházások nemzetgazdaságból való részesedése már nem mutat olyan jelentős mértékű változást, mint amelyet a hozzáadott érték, vagy a foglalkoztatottság tekintetében megfigyelhettünk. Ha a vizsgált időszak kezdő és végpontját hasonlítjuk össze, akkor megállapítható, hogy a beruházások aránya az 1991-es évre jellemző 1,7%-ról 2000-re 2,1%-ra emelkedett. Mindazonáltal ez a növekedés elsősorban az elmúlt néhány évben tapasztalható, az 1996-os kiugró értéket nem számítva az 1990-es évekre inkább az építőipari beruházások nemzetgazdaságon belüli arányának 1,7–1,8% körüli stagnálása a jellemző (*1.2. ábra*).

Az építőipari beruházások értéke 2000-ben az 1999-es bázishoz képest mintegy 27%-kal emelkedett, meghaladva az 56 milliárd Ft-ot. A beruházások jelentős többségét természetesen új tárgyi eszközök beszerzésére fordították – arányuk 85% –, míg a használt tárgyi eszközök beszerzése 8,4 milliárd Ft-tal az összes beruházás 15%-át tette ki. Az új tárgyi eszközökön belül az épület és egyéb építmények jelentették a legnagyobb tételt, részesedésük több mint 40%, emellett azonban közel 35%-ot ért el a belföldről származó gépek, berendezések és járművek beszerzése, míg 23%-át az import gépek, berendezések tették ki. Míg az építőipari beruházások értéke 27%-kal emelkedett 1999 és 2000 között, addig azon belül az épületek és egyéb építmények részesedésének bővülési üteme ezt háromszorosan meghaladta, és megközelítette a 75%-ot. Ezzel szemben a gépekre, berendezésekre fordított beruházási összeg növekedése mindössze 5%-ot tett ki. Kedvező folyamatnak tekinthető, hogy az import gépek és berendezések beszerzése csökkenést mutatott.

1.1.5. Az építőanyag-ipar alakulása, kapcsolódása az építőiparhoz

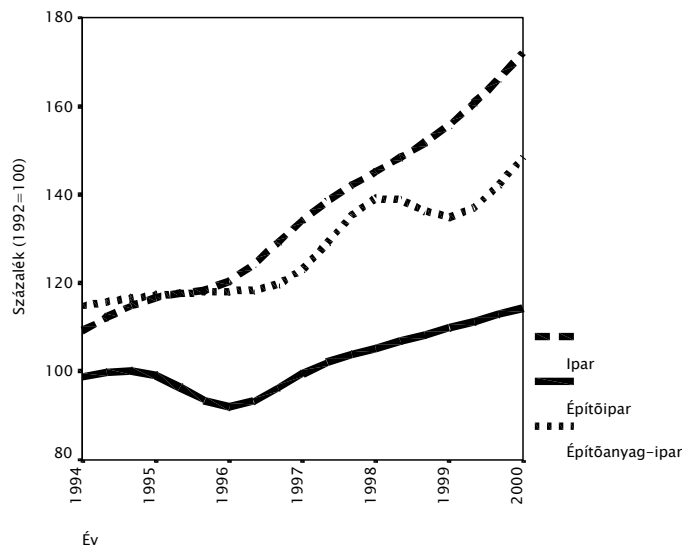
Az építési anyagok gyártása nem tartozik közvetlenül az építőiparhoz. A legnagyobb volumenű építőanyag gyártást a KSH által az egyéb nemfém ásványi termék gyártása (TEÁOR 26) kategóriába sorolt tevékenységek jelentik, mely ágazatra világszerte használt szinonima-fogalom az építőanyag-ipar, hiszen ez az ágazat gyártja az építési piac és az építőipar számára az építési anyagok között külön kezelt építőanyagokat. Az ágazat által kibocsátott volumen mennyiségét (tömegét) tekintve 95%-ban, értékét tekintve pedig közel 70%-ban építőanyagból áll, azonban a nem építőanyagot gyártó szakágazatok többsége is az építőanyag-gyártókkal azonos jellegű alapanyagokból indul ki, és döntően azonos jellegű technológiát alkalmaz. Olyan termékek gyártása tartozik ide mint az üveg, üvegtermékek, a kerámia-termékek, kerámiacsempe gyártása, égetett építőanyag gyártása, cement-, mész-, gipszgyártás, beton-, gipsz-, cementtermék gyártása, kömegmunkálás és egyéb nemfém ásványi termékek gyártása. Az építőanyag-ipar akár háttérparként, akár önálló ágazatként jelentkezzen is, mindenképpen az építési piac olyan részterületét képviseli, amely közvetlenül és szorosan függ az építési kivitelezési tevékenységtől, az építőipar alakulásától.

Az építőanyagok döntő részének kínálatában világszerte – és így Magyarországon is – meghatározó piaci szereplők a hazai gyártók. Az import csak egyes termékcsoporthoz válik fő piaci tényezővé. Ennek oka, hogy az építőanyagok többsége szállítási igényes, és a nagy súlyú/tömegű építőanyagok szállítási költsége elérheti akár a gyártási költség nagyságrendjét is. Ezért minden országban törekszenek arra, hogy kiépítsék a nyersanyagbázisokat és a helyi építési igényekhez igazodó építőanyag-ipari gyártóbázisokat, különös tekintettel arra, hogy komoly gazdasági előnyt jelent a helyi piacra való termelés, illetve a helyi piacról való anyagbeszerzés.

Az építőanyag-ipar a rendszerváltás negatív következményeit nem érezte meg oly mértékben, mint az építőipar. Ezt mutatja az építőanyag-ipar volumenindexének a változása is, amely – igaz az ipari termelés alakulásától valamivel elmaradva – az elmúlt évtizedben jelentős mértékben meghaladta az építőipar növekedési ütemét. 1992-es bázishoz viszonyítva, az építőipar visszaesésével párhuzamosan az egyéb nemfém ásványi termékek gyártására inkább a stagnálás, vagy az enyhe emelkedés volt jellemző, aminek köszönhetően az ágazat volumenindexe 1997-re 123% körül alakult. Ezt követően – az 1999-ben történt megtorpanástól eltekintve – az egész iparra jellemző dinamikával kezdett el bővülni, melynek hátterében már a magához térő építőipar húzóerőként (1.4. ábra).

1.4. ábra

Az építőanyag-ipari termelés volumenindexének alakulása összehasonlítva az iparral és az építőiparral, 1992=100%



Forrás: KSH.

A 2000-ben összesen 281 milliárd Ft értékű építőanyag-ipari termelés legfontosabb termékei a beton-, gipsz- és cementtermékek, melyek az összes termelés közel egynegyedét adják, de meghaladja, vagy megközelíti a 15%-os részesedést az üveg, üvegttermékek gyártása, a cement-, mész- és gipszgyártás, valamint a kerámiatermékek gyártása is. Az ágazat elsősorban belföldi felhasználásra termel, azonban, amikor a hazai építőipari kereslet jelentős mértékben elmarad a kibocsátástól, és a termékek külföldi értékesítése (szállítása) gazdaságosan megoldható, meghatározó exportra is lehetőség nyílik. 2000-ben, a hazánkban előállított építőanyag-ipari termékek 30%-a került exportálásra.

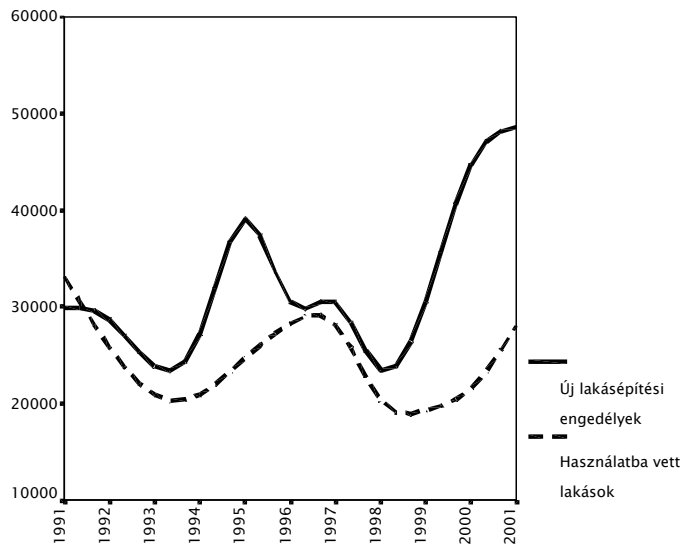
1.1.6. A lakásépítések alakulása Magyarországon

A lakásépítés az elmúlt években tapasztalható dinamizmusa révén az építőipar egyik húzóágazatává vált. A fejlődés dinamikájára jellemző, hogy az elmúlt négy évben mind a kiadott építési engedélyek száma, mind pedig az évek során épített és használatba vett lakások száma jelentős mértékben emelkedett. Az épített lakások száma az 1998-as 20 ezer körüli értékről 2001-re már elérte a 28 ezret, ami 38%-os növekedésnek felel meg. Még kiemelkedőbb a kiadott építési engedélyek számának

változása – különösen a 2000–2001. években –, mely ugyanezen időszakban megduplázódott, és a tavalyi év folyamán összesen 48 687 engedélyt jelentett (1.5. ábra). Az emelkedő tendencia folytatódását jelzi, hogy 2002. első negyedévében további növekedés tapasztalható. A kiadott építési engedélyk száma (9321) 5,5%-kal haladja meg a 2001-es megfelelő értéket, míg az épített lakások száma közel 20%-os növekedést mutat (4756).

1.5. ábra

Az új építési engedélyk és az épített lakások számának alakulása, db



Forrás: KSH.

A lakásépítés látványos bővülésével annak szerkezete is kisebb mértékben átalakult. A vállalkozások által épített – általában építőipari vállalkozások által kivitelezett, többszintes, többlakásos épületekben épült – lakások száma az elmúlt évben duplájára emelkedett. A lakások közel háromnegyedét építették magánszemélyek, 22%-át pedig vállalkozások, míg 2001-ben még 83–14% volt ez az aránypár. Viszataráni látszanak a lakásépítések területére az állam, illetve az önkormányzatok, mint építtetők, miután az 1990-es évek elején teljesen kivonultak e szektorból. Az értékesítési céllal épült lakások mellett azt meghaladó aránnyal növekedett a szolgálati használatra, illetve a bérbeadás céljával épült lakások száma. Jellemző, hogy a lakosság egyre nagyobb méretű lakásokat épít saját használatra, az átlagos alapterület 2001-ben 106 m² volt. A befejezett és átadott lakások számának országos átlagot meghaladó növekedése egyértelműen a fővárosra, illetve a városokra jellemző (40% feletti), míg a községekben jóval mérsékeltebb, mindössze 14%-ot ért el. Budapest-

ten és a városi településeken a kiadott új építési engedélyek száma is nagyobb növekedést mutat.

Az új építési engedélyek számának területi megoszlását figyelve, Budapest részesedése nem sokkal magasabb, mint az ország népességéből való részesedése (23,2%). Pest megye ugyanakkor jelentősen kiugrik a többi megye közül 18,5%-ával, ami 2000-ben a 23%-ot is meghaladta. Ez egyértelműen a fővárosi agglomerációban tapasztalható szuburbanizációs tendenciának köszönhető. A vidéki megyékben a legtöbb új építési engedély a legdinamikusabb fejlődést felmutatni képes térségekben tapasztalható, így Győr-Moson-Sopron, Fejér, Zala, valamint a Balaton-parti Somogy megyében, az egyetlen kivétel csak a viszonylag elmaradottabb Szabolcs-Szatmár-Bereg megye. A legkevesebb az új építési engedélyek száma (az ezret sem éri el) a kisebb méretű és kevésbé dinamikus megyék körében, mint pl. Nógrád, Tolna, Békés.

1.2. Az építőipari vállalkozások legfontosabb jellemzői

A gazdasági szerkezet átalakulásával párhuzamosan jelentős mértékben átalakult az építőipar szerkezete is. Mint a többi iparágban, a privatizációnak és a zöldmezős beruházásoknak köszönhetően – elsősorban az eszközigényes területeken – az építőiparban is megjelent a külföldi tőke, illetve az átrendezés eredményeként a korábbi nagy építőipari vállalatok mellett, illetve részben helyett több tízezer kis- és középvállalkozás jött létre.

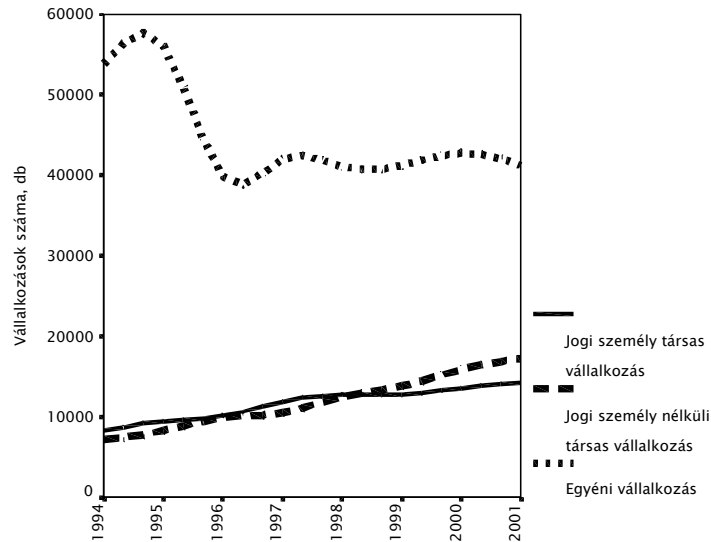
1.2.1. A vállalkozások számának alakulása

Az építőipari vállalkozások száma, az építőipari teljesítmény 1996 óta megfigyelhető növekedésével párhuzamosan fokozatosan emelkedik. A kilencvenes évek elején, elsősorban a nagyszámú kényszervállalkozó megjelenése miatt még kiemelkedően magas volt az építőiparban is az egyéni vállalkozások száma, 1995-től azonban – nem utolsósorban a gazdasági megszorító intézkedések hatására – számuk 40 ezer alá csökkent, és azóta 41 ezer fő körül állandósult (2000-ben 42 765 fő) (1.6. ábra). Eközben a társas vállalkozások száma folyamatosan bővült, az 1994-es adatokhoz képest számuk közel megduplázódott, és 2001-ben már meghaladta a 30 ezret. A társas vállalkozások számának alakulásán belül szinte alig tapasztalható különbség a jogi személyiségű, illetve a jogi személyiséggel nem rendelkező vállalkozások száma között, bár megfigyelhető, hogy a jogi személyiséggel nem rendelkező vállalkozások száma 1999-től meghaladja az előbbit (1.6. ábra), ami részben az építőipari fellendülésnek köszönhető kilátások javulásával, valamint az egyéni vállalkozások betéti társasággá alakulásával magyarázható. A társas és egyéni vál-

lalkozások együttes száma 2000-ben már elérte a 72 ezret, jelenleg 75 ezernél is többre tehető.

1.6. ábra

Az építőipari vállalkozások számának alakulása jogállás szerint, db



Forrás: KSH.

A KSH legfrissebb adatai szerint 2002-ben a társas vállalkozások száma már meghaladta a 34 ezret. A vállalkozások azonban néhány kivételtől eltekintve a 250 fő alatti kis- és középvállalkozások kategóriájába tartoznak. Az ágazatban mindössze 30 darab 250 fő feletti foglalkoztatottal rendelkező nagyvállalat található, és a középvállalkozások részesedése is éppen hogy csak meghaladja az egy százalékot (számuk 359), ezzel szemben a vállalkozások 90%-ánál a foglalkoztatottak száma nem éri el a 10 főt sem (1.1. táblázat). Ez szinte azonos az Európai Unióban tapasztalható szerkezettel, ahol a 10 főt el nem érő vállalkozások aránya az építőiparon belül valamivel 90% felett alakul.

Különösen magas a mikrovállalkozások aránya a befejező építés alágazatban (TEÁOR 4540), ahol súlyuk megközelíti a 95%-ot, ami érthető, hiszen ide olyan tevékenységek tartoznak, mint a vakolás, épületasztalos munka, burkolás, festés, üvegezés stb., e területeken a kisebb cégek sokkal jobban képesek érvényesíteni méretükből fakadó rugalmasságuk nyújtotta versenyelőnyeiket. Ezzel szemben a közepes méretű, illetve a nagyvállalatok tevékenysége elsősorban a sokkal inkább technológia-, eszköz- és ennél fogva tőkeigényes szerkezet-kész épület(rész) és egyéb építmény építéséhez (TEÁOR 4520), vagy az épületgépészeti szereléshez

(TEÁOR 4530) kapcsolódik, míg az építési eszközök kölcsönzésében jelentős szerepet játszanak a 10–49 fő közötti kisvállalkozások (1.1. táblázat).

1.1. táblázat

Az építőipari vállalkozások méret szerinti megoszlása, 2002

| Ágazat | Mikrovállalkozás (0–9 fő) * | | Kisvállalkozás (10–49 fő) | | Középvállalkozás (50–249 fő) | | Nagyvállalat (250 fő felett) | | Összesen db |
|---|-----------------------------|-------------|---------------------------|------------|------------------------------|------------|------------------------------|------------|---------------|
| | db | % | db | % | db | % | db | % | |
| Építési terület előkészítése | 1 965 | 91,7 | 167 | 7,8 | 10 | 0,5 | 0 | 0,0 | 2 142 |
| Szerkezet-kész épület(rész), egyéb építmény építése | 15 692 | 87,4 | 1 971 | 11,0 | 273 | 1,5 | 27 | 0,2 | 17 963 |
| Épületgépészeti szerelés | 8 284 | 91,8 | 676 | 7,5 | 64 | 0,7 | 3 | 0,0 | 9 027 |
| Befejező építés | 4 619 | 94,6 | 253 | 5,2 | 10 | 0,2 | 0 | 0,0 | 4 882 |
| Építési eszköz kölcsönzése személyzettel | 76 | 80,9 | 16 | 17,0 | 2 | 2,1 | 0 | 0,0 | 94 |
| <i>Építőipar összesen</i> | <i>30 636</i> | <i>89,8</i> | <i>3 083</i> | <i>9,0</i> | <i>359</i> | <i>1,1</i> | <i>30</i> | <i>0,1</i> | <i>34 108</i> |

* Az ismeretlen létszámú vállalkozások számával együtt.

Forrás: KSH.

1.2.2. Az építőipari vállalkozások legfontosabb tevékenységi területei

Ha az építőipari vállalkozásokat fő tevékenységi területük alapján kategorizáljuk, kiderül, hogy a cégek több mint fele (52,7%) szerkezet-kész épület vagy épületrész, illetve egyéb építmény építésével foglalkozik (1.2. táblázat). Ezek közül is a legnagyobb csoportot az épület, híd, alagút, közmű és vezeték építését végző vállalkozások adják, melyek száma 11 631, ami az összes építőipari vállalkozás több mint egyharmadát (34,1%) jelenti. Ezenkívül jelentős még a tetőszerkezet-építés és tetőfedés, valamint az egyéb speciális építés is, melyek egyaránt valamivel több mint 2500 vállalkozást foglalnak magukba.

A második legnépszerűbb építőipari tevékenység 9 ezret is meghaladó vállalkozással az épületgépészeti szerelés, részesedése meghaladja a 26%-ot. E tevékenységi területen belül közel azonos a villanszerelést, illetve a víz-, gáz- és fűtésszerelést fő tevékenységként folytatók aránya (körülbelül 10,5%).

Az összesen 4882 céget magában foglaló befejezési építésen belül, melynek részesedése az építőipari vállalkozásokból közel 15%, a vállalkozások megoszlása viszonylag egyenletesnek mondható, talán csak a festéssel, üvegezéssel foglalkozók emelhetők ki (arányuk 5,3%), míg a vakolásban mindössze 328 cég érdekelt.

Végül tevékenységük alapján közel 2150 építőipari vállalkozás az építési terület előkészítését (meglévő épületek elbontása, különböző, az építéshez kapcsolódó földmunkák elvégzése stb.) végzők csoportjába sorolható (1.2. táblázat).

1.2. táblázat

Az építőipari társas vállalkozások fő tevékenysége, 2002

| Fő tevékenységi terület | TEÁOR | Vállalk. száma, db | Vállalk. aránya, % |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Építési terület előkészítése</i> | 4510 | 2 142 | 6,3 |
| Épületbontás, földmunka | 4511 | 2 084 | 6,1 |
| Talajmintavétel, próbafúrás | 4512 | 58 | ,2 |
| <i>Szerkezet-kész épület(rész), egyéb építmény építése</i> | 4520 | 17 963 | 52,7 |
| Épület, híd, alagút, közmű, vezetékek építése | 4521 | 11 631 | 34,1 |
| Tetőszerkezet-építés, tetőfedés, vízszigetelés | 4522 | 2 702 | 7,9 |
| Autópálya, út, repülőtér, sport játéktér építése | 4523 | 888 | 2,6 |
| Vízi létesítmény építése | 4524 | 160 | ,5 |
| Egyéb speciális szaképítés | 4525 | 2 582 | 7,6 |
| <i>Épületgépészeti szerelés</i> | 4530 | 9 027 | 26,5 |
| Villanszerelés | 4531 | 3 522 | 10,3 |
| Szigetelés | 4532 | 509 | 1,5 |
| Víz-, gáz-, fűtésszerelés | 4533 | 3 599 | 10,6 |
| Egyéb épületgépészeti szerelés | 4534 | 1 397 | 4,1 |
| <i>Befejező építés</i> | 4540 | 4 882 | 14,3 |
| Vakolás | 4541 | 328 | 1,0 |
| Épületasztalos-szerkezet szerelés | 4542 | 687 | 2,0 |
| Padló-, faburkolás | 4543 | 891 | 2,6 |
| Festés, üvegezés | 4544 | 1 834 | 5,4 |
| Egyéb befejező építés | 4545 | 1 142 | 3,3 |
| <i>Építési eszköz kölcsönzése személyzettel</i> | 4550 | 94 | ,3 |
| <i>Építőipar összesen</i> | 4500 | 34 108 | 100,0 |

Forrás: KSH.

Az építőipari társas vállalkozások többsége (55,8%) jogi személyiség nélküli vállalkozás, számuk 2002 elején meghaladta a 19 ezret. 94,6%-uk betéti társaság (mintegy 18 ezer), mely az építőipari cégek körében a legnépszerűbb gazdasági formának mondható (1.3. táblázat). A bt.-k mellett még mintegy 950 közkereseti társaság formában tevékenykedő vállalkozás található a nem jogi személyiségű kategóriában (5%). A jogi személyiséggel nem rendelkező vállalkozási forma különösen a befejező építés területén kedvelt, ahol részesedésük megközelíti a 70%-ot is, míg a jóval technológiaigényesebb, és ezáltal általában magasabb tőkét igénylő szerkezet-kész épület építésénél nem éri el az 50%-ot sem. E területen a jogi személyiségű társas vállalkozások száma valamivel meghaladja számukat, és ez az egyetlen tevékenység, amely esetében a részvénytársasági formában működő cégek részesedése megközelíti az 1%-ot is, míg a többi terület esetében jóval elmarad ettől az aránytól. A betéti társaságok mellett egyértelműen a korlátolt felelősségű társasági forma tekinthető a legnépszerűbbnek, számuk összesen megközelíti a 14 500-at, ami a jogi személyiséggel rendelkező vállalkozások 98,6%-át jelenti.

1.3. táblázat

Az építőipari társas vállalkozások gazdasági formája, 2002

| Tevékenység | Gazdasági forma | Jogi személyiségű társas vállalkozás | | Ebből | | | | Jogi személyiség nélküli vállalkozás | | Társas vállalkozások összesen | |
|---|-----------------|--------------------------------------|-------------|---------------|-------------|------------|------------|--------------------------------------|-------------|-------------------------------|--------------|
| | | db | % | db | % | db | % | db | % | db | % |
| Építési terület előkészítése | | 902 | 42,1 | 885 | 41,3 | 4 | 0,2 | 1240 | 57,9 | 21 442 | 100,0 |
| Szerkezet-kész épület(rész), egyéb építmény építése | | 9044 | 50,3 | 8578 | 47,8 | 154 | 0,9 | 8919 | 49,7 | 17 963 | 100,0 |
| Épületgépészeti szerelés | | 3581 | 39,7 | 3501 | 38,8 | 32 | 0,4 | 5446 | 60,3 | 9 027 | 100,0 |
| Befejező építés | | 1501 | 30,7 | 1466 | 30,0 | 7 | 0,1 | 3381 | 69,3 | 4 882 | 100,0 |
| Építési eszköz kölcsönzése személyzettel | | 58 | 61,7 | 57 | 60,6 | 0 | 0,0 | 36 | 38,3 | 94 | 100,0 |
| <i>Építőipar összesen</i> | | <i>14 687</i> | <i>44,2</i> | <i>14 487</i> | <i>42,5</i> | <i>197</i> | <i>0,6</i> | <i>19 022</i> | <i>55,8</i> | <i>34 108</i> | <i>100,0</i> |

Forrás: KSH.

1.2.3. Az ágazat dekoncentrálttsága és a legjelentősebb építőipari cégek

2000-ben az építőipari cégek közül nettó árbevétel alapján a Strabag Építő Kft. bizonyult a legnagyobbknak, miután felvásárolta az ágazat addigi legnagyobb cégét, és ezáltal a valamivel több mint 100 milliárd Ft-os árbevétele háromszorosa lett az építőipar második legnagyobb cégének számító KÉSZ Kft. árbevételének (Könnyűszerkezet-építő és Szolgáltató Kft.). Ugyanakkor az Európában legnagyobbknak tartott építőipari cégek (Skanska AB, Hochtief) nettó árbevétele tízszeresen haladja meg a hazai number one-t. Az első kettőt 20–21 milliárd Ft-os árbevétel elérésével három vállalkozás követte (Vegyépszer Rt., Betonútépítő Rt., valamint a Magyar Építő Rt.), míg további hét vállalkozásnak sikerült legalább 10 milliárd Ft-os árbevételt elérnie.

A 2001-es éves nettó árbevételt figyelve négy milliárdos árbevétel felett összesen közel félszáz építőipari vállalkozás található (1.4. táblázat). A cégek döntő többségének, több mint 26 ezer vállalkozásnak – ez a szám az építőipari tevékenységet folytató vállalkozások közel 79%-át jelenti – az árbevétele nem éri el a 20 millió Ft-ot sem, de további 20%-uk is (közel 7000 cég) mindössze 300 millió Ft alatti éves bevételről számolhat be. A félmilliárdos határt meghaladók köre valamivel magasabb, mint félezer, az egymilliárdot is elérőké már csak 236.

1.4. táblázat

Az építőipari társas vállalkozások nettó árbevétele, 2002

| Nettó árbevétel, millió Ft | Vállalkozások száma, db | Vállalkozások aránya, % |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 0 – 20 * | 26 087 | 78,7 |
| 21 – 50 | 3 670 | 10,8 |
| 51 – 300 | 3 514 | 10,3 |
| 301 – 500 | 323 | 0,9 |
| 501 – 700 | 142 | 0,4 |
| 701 – 1000 | 136 | 0,4 |
| 1001 – 2500 | 153 | 0,4 |
| 2501 – 4000 | 37 | 0,1 |
| 4001 – | 46 | 0,1 |
| <i>Összesen</i> | <i>34 108</i> | <i>100,0</i> |

* Az ismeretlenek számával együtt

Forrás: KSH.

1.2.4. Az építőanyag-ipar szerepe a vállalkozások oldaláról

Az egyéb nemfém ásványi termék gyártása ágazatban 2002. év elején a statisztika szerint összesen 1643 társas vállalkozás működött. Ezen túlmenően az ágazatban még körülbelül 1400–1500 egyéni vállalkozást regisztráltak. A vállalkozások méretét tekintve az építőipari vállalkozásokhoz képest nagyobb fokú koncentráció tapasztalható, melynek oka elsősorban az építőanyagok gazdaságos gyártásához kapcsolódó technológiai szint által meghatározott üzem nagyság (1.5. táblázat). A cégek 80%-a tartozik a 10 fő alatti mikrovállalkozások körébe (ez összesen 1314 vállalkozás), további 305 pedig a kis- és középvállalkozások számát gyarapítja.

1.5. táblázat

Az építőanyag-ipari vállalkozások méret szerinti megoszlása, 2002

| Ágazat | Mikro-vállalkozás (0–9 fő) * | | Kis-vállalkozás (10–49 fő) | | Közép-vállalkozás (50–249 fő) | | Nagyvállalat (250 fő felett) | | Össz. db |
|------------------------------|------------------------------|-------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|------------|------------------------------|------------|--------------|
| | db | % | db | % | db | % | db | % | |
| Üveg, üvegtermék | 229 | 81,2 | 33 | 11,7 | 13 | 4,6 | 7 | 2,5 | 282 |
| Kerámiatermékek | 268 | 84,5 | 33 | 10,4 | 9 | 2,8 | 7 | 2,2 | 317 |
| Kerámiacsempe, kerámialap | 24 | 66,7 | 9 | 25,0 | 2 | 5,6 | 1 | 2,8 | 36 |
| Égetett anyag, építőanyag | 28 | 41,8 | 22 | 32,8 | 16 | 23,9 | 1 | 1,5 | 67 |
| Cement, mész, gipsz | 40 | 85,1 | 4 | 8,5 | 1 | 2,1 | 2 | 4,3 | 47 |
| Beton-, gipsz-, cementtermék | 456 | 78,4 | 96 | 16,5 | 27 | 4,6 | 3 | ,5 | 582 |
| Kőmegmunkálás | 197 | 90,0 | 20 | 9,1 | | | 2 | ,9 | 219 |
| Egyéb, nemfém ásványi termék | 72 | 77,4 | 9 | 9,7 | 11 | 11,8 | 1 | 1,1 | 93 |
| <i>Építőipar összesen</i> | <i>1 314</i> | <i>80,0</i> | <i>226</i> | <i>13,8</i> | <i>79</i> | <i>4,8</i> | <i>24</i> | <i>1,5</i> | <i>1 643</i> |

* Az ismeretlen létszámú vállalkozások számával együtt

Forrás: KSH.

A nagyvállalatok szerepére utal, hogy míg az építőiparban a több mint 34 ezer vállalkozásból mindössze 30 darab 250 fő feletti foglalkoztatottal dolgozó nagyvállalat akadt, addig az építőanyag-iparban a közel 1650 cégből 25 tartozik ebbe a kategóriába. Az építőanyagok kínálatának döntő része így viszonylag kevés számú nagy gyártócéghez kötődik, melyek döntően külföldi tulajdonban vannak. Becslé-

sek szerint a külföldi érdekeltségű vállalkozások forgalma az ágazat kibocsátásában mintegy 75%-os részarányt képvisel. A vállalkozások többsége a beton-, gipsz- és cementtermékek gyártásában tevékenykedik (35,4%), de viszonylag számos cég vesz részt a kerámiatermékek, üveg, üvegtermékek gyártásában, valamint a kömegmunkálási folyamatban.

Forgalmukat tekintve 1131 cég, az építőanyag-ipari vállalkozások közel 70%-a nem éri el a 20 milliárd Ft-os éves árbevételt. Mindazonáltal, ugyancsak a koncentrációra utalva, összesen 100 vállalkozás – az építőanyag-ipari cégek 6,2%-a – ért el 2001-ben legalább fél milliárd Ft-os árbevételt. Ez jóval magasabb, mint az építőipari vállalkozások esetében, ahol mindössze a cégek 1,4%-ának sikerült e kategóriába bekerülni (1.6. táblázat). Az egymilliárd Ft-ot 65 cégnek sikerült meghaladnia (1999-ben számuk még csak 51 volt), míg 18-an a négy milliárd Ft-ot is elérték. A nagyvállalatok mellett a közepes méretű vállalkozások aránya is jelentősebb, több mint 250 cég, az építőanyag-iparban tevékenykedők 15,6%-a 50–500 millió Ft-os árbevétellel rendelkezett.

1.6. táblázat

Az építőanyag-ipari társas vállalkozások nettó árbevétele, 2002

| Nettó árbevétel, millió Ft | Vállalkozások száma, db | Vállalkozások aránya, % |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 0 – 20 * | 1 131 | 68,9 |
| 21 – 50 | 156 | 9,5 |
| 51 – 300 | 214 | 13,0 |
| 301 – 500 | 42 | 2,6 |
| 501 – 700 | 14 | 0,9 |
| 701 – 1000 | 21 | 1,3 |
| 1001 – 2500 | 36 | 2,2 |
| 2501 – 4000 | 11 | 0,7 |
| 4001 – | 18 | 1,1 |
| <i>Összesen</i> | <i>1 643</i> | <i>100,0</i> |

* Az ismeretlenek számával együtt

Forrás: KSH.

Szemben az építőiparral a társas vállalkozásokon belül gazdasági formájukat tekintve többségben vannak a jogi személyiséggel rendelkező cégek, arányuk 55,7%. A két legnépszerűbb forma természetesen a korlátolt felelősségű társaság (53,2%), és a betéti társaság (42,1%). Az ágazat legnagyobb cégei közé sorolható a Zalakerámia Rt., a Wienerberger Téglaiipari Rt., a Magyaróvári Timföld és Műkorund Rt., a Holcim Hungária Cementipari Rt., a Duna–Dráva Cement Rt., a Magyar Aszfalt Keverékgyártó és Építőipari Kft., a Bramac Betoncserep-gyártó és Építőanyag-ipari Kft., a Lasselsberger Knauf Kft., a Baumit Építőanyag-gyártó és

Kereskedelmi Kft., a Holcim Beton Betongyártó Rt., illetve a Danobiusbeton Betonkészítő Kft., melyek többsége külföldi tulajdonban működik.

1.3. Az építőipari ágazat területi koncentrációja

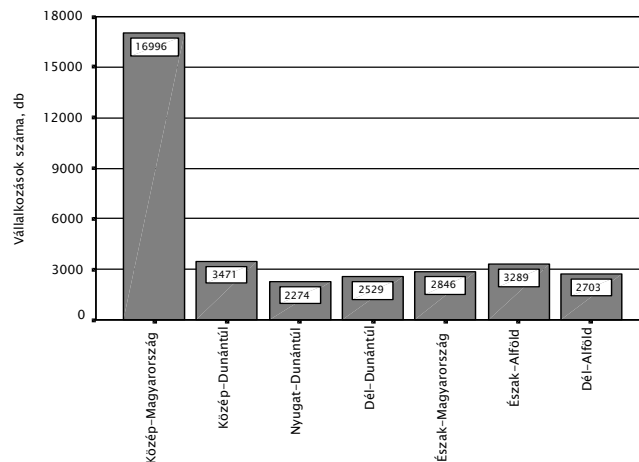
Az építőipari tevékenységre igen jelentős mértékű – Budapest és Pest megye által dominált – koncentráció jellemző, ami tetten érhető mind az építőipari vállalkozások területi elhelyezkedésében, mind pedig az építőipari termelésben megmutatkozó jelentős földrajzi eltérésekben. A koncentrációból következik az építőipari beruházások egyenetlen eloszlása, és bár kisebb mértékű, de hasonló tendencia figyelhető meg az építőanyag-ipar területén is, ahol azonban már néhány vidéki térség is jelentősebb szerephez jut.

1.3.1. Az építőipari cégek megoszlása

A vállalkozások számának megoszlását illetően 2002-ben az építőipari vállalkozások fele a Közép-magyarországi régióban székel, melyen belül különösen jelentős a budapesti cégek aránya (a régió belüli cégek közel 70%-a, az összes vállalkozás több mint harmada a fővárosba koncentrálódik). Ehhez képest a többi régióban a vállalkozások száma elenyésző (1.7. ábra). Míg a fővárost és Pest megyét magában foglaló régióban közel 17 ezer építőipari vállalkozás található, addig a többi három-három megyét tömörítő régióban számuk jellemzően 2500–3000 körül mozog.

1.7. ábra

Az építőipari vállalkozások megoszlása tervezési-statisztikai régióként, 2002



Forrás: KSH.

Amennyiben az 1000 lakosra jutó építőipari vállalkozások számát vizsgáljuk, ugyancsak a budapesti agglomeráció és tágabb térségének az építőiparban játszó kiemelkedő szerepét tapasztaljuk (1.8. táblázat). Eszerint a Közép-magyarországi régióban az 1000 lakosra jutó építőipari vállalkozások száma közel kétszerese az országos átlagnak, amit a többi 18 megyéből mindössze – a fővároshoz legközelebb elhelyezkedő, kiváló közlekedési és kommunikációs kapcsolatokkal bíró, és az átalakulás során az egyik legdinamikusabb gazdasággal rendelkező – Komárom-Esztergom, illetve Fejér megye értéke haladja meg. Ezekből a térségekből viszonylag könnyen elérhetők a fővárosi megrendelések, így a kisebb építőipari cégek (főleg az egyéni vállalkozások, bt.-k) esetében lehetőség van a napi ingázásra is. A Budapesttől legtávolabb fekvő térségekben (Békés, Vas, Szabolcs-Szatmár-Bereg) az építőipari cégek számának a lakosság nagyságához viszonyított aránya nem éri el az országos átlag 30%-át sem. Ez még inkább erősíti az ágazat területi koncentrációját.

Amennyiben csak a legnagyobb vállalkozásokat vizsgáljuk, akkor kiderül, hogy a kép már árnyaltabb. A több mint 34 ezer vállalkozás közül mindösszesen 83 cég van, amely a 2001-es évben 2,5 milliárd Ft-ot meghaladó nettó árbevételt ért el (1.7. táblázat). Ezek közül 45, azaz több mint 54%-uk budapesti, illetve Pest megyei vállalkozás (a fővárosi cégek aránya 43,4%), míg 25 a Dunától keletre fekvő három régióban található (régiókénti eloszlásuk egyenletesnek mondható, egyaránt 8–9 cég), és mindössze 13 székel a viszonylag fejlettebbnek tekinthető Dunántúlon. Különösen alacsony a számuk a Dél-Dunántúlon és a Közép-Dunántúlon, ahol mindössze három, illetve négy olyan vállalkozás található, melyek nettó árbevétele tevékenységük révén meghaladta a 2,5 milliárd Ft-ot. A foglalkoztatottak számát, mint a vállalkozás méretére utaló jellemzőt szem előtt tartva már valamivel kisebb a fővárosi agglomerációra jellemző koncentráció (1.7. táblázat). Az összesen 128 darab 100 fő feletti foglalkoztatotti létszámot magáénak tudó vállalkozás közel fele (49,2%) a Közép-magyarországi régióban (ebből 41% a fővárosban) található, míg a cégek további jelentős része (37,6%) a Dél-Alföldön, a Nyugat-Dunántúlon, illetve az Észak-Alföldön található. A legkevesebb vállalkozással (mindössze 5–5 darab) a Dél-dunántúli és a Közép-dunántúli régió 'büszkélkedhet'.

A legjelentősebb vállalkozások és az összes vállalkozás területi elhelyezkedését összehasonlítva is megállapítható, hogy az építőipari vállalkozások fele a Közép-magyarországi régióban található. A főváros részesedése a nagyvállalatok esetében még magasabb, mint az összes cég esetében. Közép-Magyarország mellett kiemelhető még a Közép-Dunántúl (különösen Komárom-Esztergom és Fejér megye), azonban e Budapesthez közeli térségekre elsősorban a kisebb cégek koncentrációja jellemző, melyek tevékenységüket vélhetően nagyrészt a fővárosban és vonzáskörzetében végzik, ugyanis a nagyobb vállalkozások száma e térségekben nem éri el a vidéki átlagot. A nagyvállalatok inkább a fővárostól távolabb elhelyezkedő regioná-

lis központokban található, kapcsolódva az ezen centrumok méretéből fakadó koncentrált lakossági és gazdasági szféra által jelentkező kereslethez. Így a vállalkozások eloszlásához képest a nagyvállalatok között jelentősebb az Alföld és Nyugat-Dunántúl részesedése, e térségekben is elsősorban Szeged, Debrecen, Nyíregyháza és Győr városa emelendő ki.

1.7. táblázat

A legjelentősebb építőipari vállalkozások területi megoszlása, 2002

| Régió | 2,5 milliárd Ft nettó árbevétel felett | | Foglalkoztatottak 100 fő felett | |
|---------------------|--|--------------|---------------------------------|--------------|
| | db | % | db | % |
| Közép-Magyarország | 45 | 54,2 | 63 | 49,2 |
| Közép-Dunántúl | 4 | 4,8 | 5 | 3,9 |
| Nyugat-Dunántúl | 6 | 7,2 | 16 | 12,5 |
| Dél-Dunántúl | 3 | 3,6 | 5 | 3,9 |
| Észak-Magyarország | 8 | 9,6 | 7 | 5,5 |
| Észak-Alföld | 9 | 10,8 | 14 | 10,9 |
| Dél-Alföld | 8 | 9,6 | 18 | 14,1 |
| <i>Magyarország</i> | <i>83</i> | <i>100,0</i> | <i>128</i> | <i>100,0</i> |

Forrás: KSH.

1.3.2. A szektor tevékenységének területi vetülete

Az építőipari tevékenység kivitelezési helyének, megvalósulásának vizsgálatával kiderül, hogy az építőipari vállalkozások mellett e téren is megfigyelhető a Budapestre és Pest megyére jellemző koncentráció, igaz nem olyan mértékben, mint a vállalkozások számát illetően, ahol a koncentráció elérte az 50%-ot is. A kivitelezés helye szerint az összes építőipari tevékenység 36,5%-a a Közép-magyarországi régióban valósult meg, azonban, ha az országhatáron kívüli tevékenységeket nem vesszük figyelembe – melyek értéke 2000-ben közel 25 milliárd Ft volt, és az összes építőipari tevékenység 3,4%-át jelentette –, akkor mértéke a 38%-ot is megközelítette.

Az építőipari termelés értéke, amely 2001-ben országos szinten meghaladta a 800 milliárd Ft-ot ugyancsak hasonló képet mutat (1.8. táblázat). A termelési érték közel fele szintén a Közép-magyarországi régióban realizálódott, melyből 40%-kal részesedett a főváros, Budapest (ez több mint kétszeresen haladja meg a fővárosnak az ország teljes népességéből való részesedését), míg 7,6%-kát Pest megye adta.

A többi régió közül mindössze a Nyugat-Dunántúlon éri el a termelési érték aránya a népesség arányát, míg a legtöbb térségben attól jelentős mértékben elmarad. Észak-Magyarországon mindössze 53%-a, de a Dél-Dunántúlon és az Észak-

Alföldön sem éri el annak 65%-át (62,9%, illetve 64,0%). A megyék közül pozitív példaként Zala és Csongrád megye emelhető ki, ahol 25–30%-kal meghaladja az építőipari termelési érték aránya a népesség arányát, illetve ahhoz közelít a két legfejlettebb ipari megyében, Győr-Moson-Sopronban és Fejérben is. A leggyengébb teljesítmény e tekintetben a válságtérségekben, illetve a fejlődésben elmaradottabb megyékben tapasztalható (Nógrád, Borsod-Abaúj-Zemplén, Békés, Jász-Nagykun-Szolnok), ahol a népesség arányának felét sem éri el az építőipari termelés értéke.

1.8. táblázat

Az építőipari tevékenység területi megoszlása

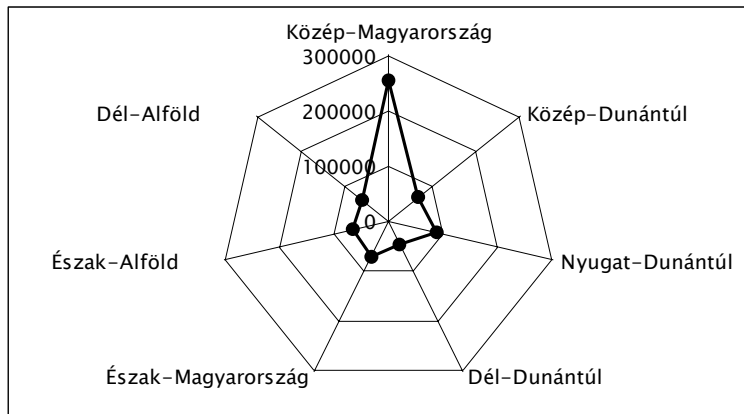
| Főváros, megye, régió | Váll. száma, 2002 | | Termel. érték, 2001 | |
|---------------------------|-------------------|--------------|---------------------|--------------|
| | db | 1000 lakosra | millió Ft | aránya, % |
| Budapest | 11 782 | 6,78 | 329 291 | 40,3 |
| Pest | 5 214 | 4,79 | 61 886 | 7,6 |
| <i>Közép-Magyarország</i> | <i>16 996</i> | <i>6,01</i> | <i>391 177</i> | <i>47,8</i> |
| Fejér | 1 497 | 3,49 | 31 468 | 3,8 |
| Komárom-Esztergom | 1 161 | 3,66 | 17 155 | 2,1 |
| Veszprém | 813 | 2,17 | 18 973 | 2,3 |
| <i>Közép-Dunántúl</i> | <i>3 471</i> | <i>3,10</i> | <i>67 596</i> | <i>8,3</i> |
| Győr-Moson-Sopron | 1 110 | 2,55 | 32 370 | 4,0 |
| Vas | 483 | 1,80 | 16 570 | 2,0 |
| Zala | 681 | 2,28 | 31 235 | 3,8 |
| <i>Nyugat-Dunántúl</i> | <i>2 274</i> | <i>2,27</i> | <i>80 175</i> | <i>9,8</i> |
| Baranya | 1 228 | 3,02 | 18 592 | 2,3 |
| Somogy | 668 | 1,98 | 16 455 | 2,0 |
| Tolna | 633 | 2,52 | 15 270 | 1,9 |
| <i>Dél-Dunántúl</i> | <i>2 529</i> | <i>2,54</i> | <i>50 317</i> | <i>6,2</i> |
| Borsod-Abaúj-Zemplén | 1 627 | 2,17 | 28 122 | 3,4 |
| Heves | 697 | 2,13 | 20 009 | 2,4 |
| Nógrád | 522 | 2,36 | 7 578 | 0,9 |
| <i>Észak-Magyarország</i> | <i>2 846</i> | <i>2,19</i> | <i>55 709</i> | <i>6,8</i> |
| Hajdú-Bihar | 1 323 | 2,39 | 37 903 | 4,6 |
| Jász-Nagykun-Szolnok | 868 | 2,08 | 16 541 | 2,0 |
| Szabolcs-Szatmár-Bereg | 1 098 | 1,86 | 25 752 | 3,1 |
| <i>Észak-Alföld</i> | <i>3 289</i> | <i>2,11</i> | <i>80 196</i> | <i>9,8</i> |
| Bács-Kiskun | 1 127 | 2,06 | 33 823 | 4,1 |
| Békés | 547 | 1,37 | 15 716 | 1,9 |
| Csongrád | 1 029 | 2,39 | 43 170 | 5,3 |
| <i>Dél-Alföld</i> | <i>2 703</i> | <i>1,96</i> | <i>92 709</i> | <i>11,3</i> |
| <i>Magyarország</i> | <i>34 108</i> | <i>3,35</i> | <i>817 879</i> | <i>100,0</i> |

Forrás: KSH.

Építőipari tevékenységet az építőiparon kívül természetesen más szervezetek is végezhetnek. A nem építőipari szervezetek ilyen jellegű tevékenysége mintegy 62 milliárd Ft-tal, 8,35%-os arányban részesedett az összes építőipari tevékenységből. A területi koncentráció mértéke az építőipart figyelembe véve jelentős, a Közép-magyarországi régió részesedése eléri a 38,7%-ot is, a nem építőipari szervezetek esetében már nem ilyen magas, az említett térség aránya mindössze 27,9% (1.8., 1.9. ábra), ami megfelel a régióknak az ország népességéből képviselt arányának (28,3%).

1.8. ábra

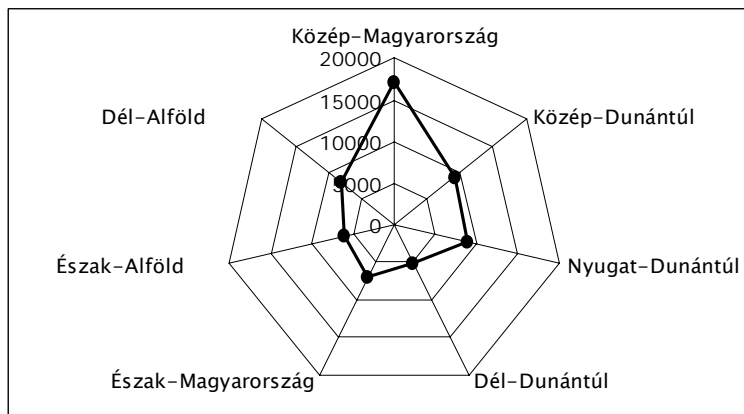
Az építőipar építőipari tevékenysége régiónként, millió Ft, 2000



Forrás: KSH.

1.9. ábra

A nem építőipari szervezetek építőipari tevékenysége régiónként, millió Ft, 2000



Forrás: KSH.

Az építőipari tevékenység az egy főre jutó GDP alapján a Központi régió után a legfejlettebbnek mondható Nyugat-Dunántúlon haladja meg jelentős mértékben a régió népessége által képviselt arányt, ami egyértelműen a gazdasági szféra aktivitásának és az építőipari tevékenység iránti egyre élénkülő keresletnek tudható be. Ezzel szemben a többi térségben elmarad a várt értéktől, különösen a két alföldi régióban. A nem építőipari szervezetek által megvalósított építőipari tevékenységeket tekintve a Nyugat-Dunántúl mellett kiemelhető még a Közép-dunántúli régió is, valamint a Dél-Dunántúl is jobban teljesített (1.9. ábra).

1.3.3. Az építőipari beruházások regionális különbségei

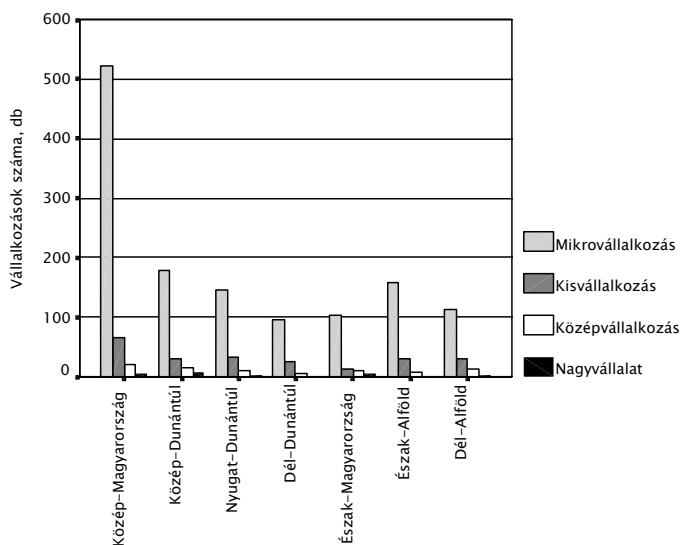
Amennyiben az építőipari beruházások területi megoszlását vizsgáljuk, igen jelentős eltérések tapasztalhatók az 1999-es és a 2000-es évben, ezért a két év beruházásainak folyóáron számított összegének vizsgálatára hagyatkozunk. Az összességében 100 milliárd Ft-os építőipari beruházásból – a kivitelező székhelye szerint – 37%-kal részesedett a Közép-magyarországi régió. Ami, ha figyelembe vesszük a régió népességét, valamint a térségben koncentrálódó kivitelező vállalkozások számát, elfogadhatónak tekinthető. A második helyen a Dél-alföldi régió állt 16%-kal, ami elsősorban a kimagaslóan magas 2000-es értéknek köszönhető. Ebben az évben az új épületekre és egyéb építményekre fordított beruházások egynegyede e térségben valósult meg (szinte kizárólag Csongrád megyére koncentrálva). A Dél-Alföld a többi régiónál jóval nagyobb mértékben (19%) részesedik a használt tárgyi eszközök beszerzéséből is. Az építőipari beruházások egyharmadát adó épület és egyéb építmény beruházásokon belül kiemelendő még az Észak-magyarországi és a Dél-dunántúli régió (18–18%-os arány). A két déli régióban egyébként 2000-re az 1999. évi értékhez képest igen jelentősen (duplájára) emelkedett az építőipari beruházás, míg a többi régióban a növekedés csupán 15–20%-os volt, Közép-Magyarországon és a Közép-Dunántúlon pedig szinte egyáltalán nem volt változás. A két év során a legkisebb mértékű építőipari beruházás az Észak-Alföldre és a Nyugat-Dunántúlra volt jellemző, ahol térségenként nem érte el a 8 milliárd Ft-ot sem. Jellemző még, hogy az építőipari beruházásokon belül – a kivitelező székhelye szerint – a fővárosra és Pest megyére kevésbé volt jellemző az épület és egyéb építmény építése, a régió részesedése e területen mindössze 23% volt. Ezzel szemben e térség adta az import gépek, berendezések beszerzésének 47%-át, valamint a belföldi gépek, berendezések beszerzésének 43%-át.

1.3.4. Az építőanyag-ipar területi koncentrációja

Az építőanyag-ipari vállalkozások területi elhelyezkedését illetően már nem beszélhetünk oly mértékű koncentrációról, mint az építőipar esetében. Igaz, hogy a cégek többsége a Közép-magyarországi régióban található, azonban arányuk mindössze 37,4%, míg az építőiparnál ugyanez megközelíti az 50%-ot. A második helyen ugyancsak a Közép-Dunántúl áll. A főváros és környéke – mint székhely – túlsúlya elsősorban a 10 fő alatti mikrovállalkozásokra jellemző (1.10. ábra). A kis- és középvállalkozások esetében már csak 26–28%-os a térség részesedése, és előtérbe kerül több más régió is, mint pl. a Közép-Dunántúl, a Nyugat-Dunántúl, valamint a Dél-Alföld. A 24 nagyvállalat körében pedig már egyértelműen a Közép-Dunántúl áll az első helyen, ahol hét cég található (ebből 4 Komárom-Esztergom megyében). A vállalkozások árbevételét vizsgálva a félmilliárd feletti 100 cég esetében ugyancsak megfigyelhető a főváros és környéke mellett a Közép-dunántúli régió (különösen Komárom-Esztergom és Veszprém megye) relative magas részesedése (27–25%), míg az őket követő Nyugat-Dunántúl és Dél-Alföld már csak 12–13%-os aránnyal bír.

1.10. ábra

Az építőanyag-ipari vállalkozások megoszlása tervezési-statisztikai régióként, 2002



Forrás: KSH.

1.4. A magyar építőipar alakulása, jövőbeni kilátásai

Az építőipari vállalkozások szerkezetében végbement változások – privatizáció, külföldi tőke megjelenése, kis- és középvállalkozások számának dinamikus növekedése, egyéni vállalkozások aktivizálódása – jelentős mértékben hozzájárultak ahhoz, hogy a magyar építőipar szereplőinek köre sokkal rugalmasabb, a folyamatosan változó körülményekhez, piaci igényekhez gyorsabban képes alkalmazkodni. Igaz, a rendszerváltás óta hiányzik az építőipar egységes állami irányítása, azonban az utóbbi évek kormányzati törekvései és intézkedései kedveztek a magyar építőipari cégeknek.

Az 1999-ig meglehetősen differenciált építőipari fejlődés jelenleg belső arányai-ban kiegyensúlyozottabbá vált, miközben üteme is jelentősen felgyorsult. Az 1990-es évtized második felében az építőipari beruházások építési trendjében meghatározó részarányt képviseltek a nagyobb társas vállalkozások beruházásainak építkezései, melyekből kiemelkedett az ipari (különösen a zöldmezős), kereskedelmi, logisztikai, irodai, szállodai és vendéglátási építési projektek számának és volumenének növekedése, mely jelentős mértékben hozzájárult az építési tevékenység bővüléséhez. A jövőben valószínűleg mérséklődik ez a tendencia, az ipari építésben is inkább a minimális építéstartalmú berendezéscsere fokozódása várható, mérséklődik a szállodaépítés, miközben várhatóan fennmarad a kereskedelmi, logisztikai hálózatépítés eddigi üteme.

Az elkövetkezendő években az építésben ugyanakkor várhatóan új növekedési elemként, ütemgyorsító tényezőként jelentkeznek a már több éve halogatott autópálya-építések, illetve a gyorsforgalmú úthálózat különböző elemei megvalósításának beindulása. A közlekedési ágazatban a gyorsforgalmi úthálózat fejlesztése mellett kiemelt figyelmet érdemelnek még a vasút korszerűsítés várható beruházásai is, melyek közvetlenül kapcsolódnak a hosszú távú európai közlekedési folyosók kialakításához és fejlesztéséhez. Ehhez kapcsolódóan elsősorban a Helsinki korridorokat és a TINA hálózatokat kell megemlíteni. Az ISPA EU előcsatlakozási alap jelentős mértékben hozzájárul számos, már elindult, vagy a jövőben elkezdődő vasúthálózat korszerűsítési, felújítási projekt finanszírozásához (pl. Szolnok–Lökösháza, Budapest–Szolnok–Románia, Hegyeshalom–Győr–Budapest stb. vonalak). Emellett a jövőben várhatóan a regionális jelentőségű repülőterek és kikötők infrastruktúrájának kiépítésére is fel kell készülnie az ágazatnak.

Nagy infrastrukturális beruházások megvalósítása – vagy legalábbis megkezdése – várható a fő közlekedési útvonalak mellett a főváros tehermentesítésével összefüggésben, melyek közül elég, ha csak a legfontosabbakat emeljük ki, mint pl. a metróberuházások megkezdése, vagy új Duna hidak létesítése stb.

Ugyancsak az ISPA előcsatlakozási alap segítségével gyorsulhatnak fel a közlekedési infrastruktúra mellett az elsősorban környezetvédelmi célokat szolgáló infrastrukturális létesítmények beruházásai, melyek szintén pozitívan hatnak az elkövetkezendő években az építőipar lehetőségeire. Ezek közül elsősorban a szennyvíztisztítók építését, a csatornázás folytatását, a még be nem kötött települések számának csökkentését, a legszigorúbb környezetvédelmi előírásoknak is megfelelő hulladéklerakók (regionális hulladékdepók) létesítését kell kiemelni. Hosszabb távon az ország, illetve a régiók jogosultak lesznek – az előcsatlakozási keretből rendelkezésre álló források összegét jelentős mértékben meghaladó – strukturális alapokból származó források felhasználására. Ezen források felhasználását koordináló regionális fejlesztési tervek középpontjában, valamennyi régióban kiemelt helyen szerepel az építési beruházással járó közlekedési, környezetvédelmi stb. infrastrukturális projektek megvalósítása.

Országszerte számos oktatási, kulturális és egészségügyi projekt létesítésének – valamint a különböző sportlétesítmények (elsősorban futball stadionok rekonstrukciója) – napirendre kerülése is pozitívan hathat az építőipari konjunktúra fenntartására. Az építési volumenre és különösen az építési struktúrára jelentősen kihat továbbá a lakásépítések egyre dinamikusabb növekedése. E felé mutat nemcsak az építési engedélyek számának nagy mértékű emelkedése, hanem a lakásépítési piac, ezen belül a lakásépítési építőanyagok keresletében tapasztalt erőteljes növekedés is. A lakásépítés korábbi években tapasztalt stagnálása után volumenben 2000-ben már közel 15%-os építésbővülés következett be. 2001-ben a lakossági lakásfelújítási, -korszerűsítési és -bővítési tevékenység fokozódásának beindulása is valószínűsíthető. Az építőipari szektor teljesítményének alakulását pozitív irányban befolyásolhatja az építőipari beruházások generálásával járó különböző programok, valamint a kereskedelmi központok és a lakóparkok további térhódítása.

Az építőipari vállalkozások országhatáron túli tevékenységének fokozására is lehetőség nyílik. A nemzetgazdaság számos ágazatában (olajipar, bankszektor, távközlés, vegyipar, idegenforgalom, elektronikai ipar stb.) már megfigyelhető, hogy a legnagyobb hazai vállalatok egyre jelentősebb szerepet vállalnak a szomszédos, vagy délkelet-európai országok gazdasági szerkezetének átalakulásában. Az építőipar számára is lehetőség nyílik arra, hogy megjelenjen elsősorban a szomszédos országok (különösen Szlovákia, Románia) építőipari piacán, vagy vállalatfelvásárlással, vagy új vállalkozások létrehozásával.

Az építőipar tevékenysége, mind a vállalkozások számát, mind az építőipari termelést és a beruházásokat tekintve jelentős mértékű területi koncentrációt mutat, melyben a főváros és Pest megye túlsúlya mutatkozik meg. A elkövetkezendő években várható, hogy ez a koncentrációs tendencia nem fog jelentősen oldódni, bár elsősorban a lakásépítés és az autópálya-építések a vidéki térségekben is hozzájárulhatnak az élénküléshez.

