

Az építőipar helyzete és az építési piac térbelisége

Annak ellenére, hogy az építőipar a modern gazdaságok ágazati struktúrájában általában nem tölt be húzóágazati funkciót, mégis a modern gazdaságok egyik legfontosabb ágazataként tartják számon. A fejlett országokban ugyanis a hozzá szorosan kapcsolódó iparágakkal és tevékenységekkel együtt (pl. építőanyag-gyártás, építési rendszerek, tervezés, ingatlanhasznosítás) az adott ország gazdasági teljesítményének közel 15%-át adja. Az építőipar Magyarországon 1996 után növekedési pályára állt, de ez a dinamikus bővülés nem egyenletes sem az alágazatok, sem az egyes építményfőcsoportok között, sem pedig a területi egységek között.

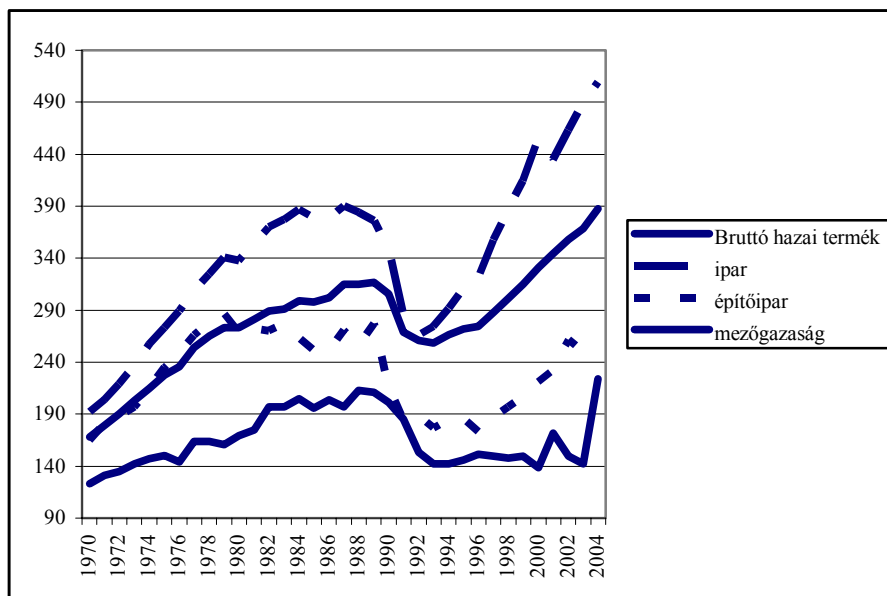
A következőkben áttekintjük a magyar építőipari teljesítmény alakulását meghatározó legfontosabb mérföldköveket, valamint ezek termelési volumenre, foglalkoztatottságra, beruházásokra gyakorolt hatását, továbbá ezen mennyiségek összefüggéseit. Megvizsgáljuk a hazai építőipar nemzetgazdaságban betöltött súlyát, valamint azt, hogy a kapott eredmények hogyan értelmezhetőek nemzetközi összehasonlításban. Külön kitérünk a hazai építőipar térbeliségének vizsgálatára: az építőipari teljesítmény, az alkalmazásban állók száma, az átlagkeresetek területi alakulására. Áttekintjük a vállalkozások számának jelentős, Közép-Magyarország dominanciájával leírható térbeli koncentrációját. A fejezet lezárásaként azon tendenciákat elemezzük, amelyek az építőipar fejlődését várhatóan jelentős mértékben befolyásolják a közeljövőben.

1.1. A hazai építőipar történeti áttekintése

A Központi Statisztikai Hivatal adatgyűjtéseihez, valamint publikációihoz használt fogalmi rendszere szerint az építőipar, mint ágazat, és egyben önálló nemzetgazdasági ág „...tartalmazza az épületek és egyéb építmények szerkezetkész építését, ezek részeinek építését, az épületgépészeti szereléseket és a befejező építési munkákat. Ide tartozik: az új építmények építése, a javítási, bővítési és átalakítási munkák, az előregyártott épületek vagy egyéb építményszerkezetek helyszíni felállítása, beleértve az ideiglenes jellegű építményeket is” (KSH 2003. 120. o.).

Az építőipar teljesítményének alakulásáról általánosan elmondható, hogy azt a makrogazdasági folyamatokkal összefüggésben kialakuló, változó nagyságú építési kereslet határozza meg. Elsősorban a beruházásokra, felújításokra, fenntartási munkákra fordítható központi költségvetési, önkormányzati pénzeszközök összege, a magánszféra beruházási igénye, a lakosság kereslete alakítja az építőipar adott évi teljesítményét. A kormányzat közvetlen beruházásai mellett jelentősen befolyásolja az építőipart olyan külső tényezők alakulása, mint a támogatási célprogramok, hitelezési konstrukciók (KSH 2003).

1.1. ábra A bruttó hazai termék, az ipar, az építőipar és a mezőgazdaság volumenindexei, 1970=100%



Forrás: KSH (2006) alapján saját szerkesztés

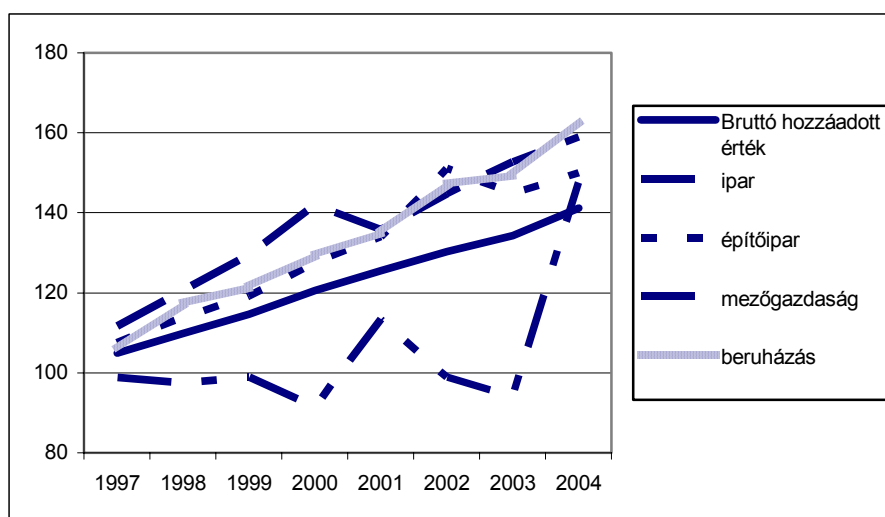
Az építőipar bővülésének trendegyenesese 1970 és 2004 közötti időszakban együtt mozog a bruttó hazai termék trendegyenesével. A bruttó hazai termék és az építőipar volumenindexeit a vizsgált időszakban leíró görbe lokális maximum- és minimumpontjai ugyanazon évre esnek, azonban az építőipar görbéjének kilengései sokkal nagyobb amplitudóval írhatóak le. Ebből azt a következtetés adódik, hogy az építőipar, mint gazdasági ágazat teljesítménye az 1970 után a nemzetgazdaság változó folyamataival összhangban, azzal összefüggésben alakult, azonban érzékenyebben reagált a pozitív és negatív sokkokra, mint a nemzetgazdaság egésze. Az 1984-ig tartó dinamikus növekedést mind az építőiparban, mind a bruttó hazai terméket illetően enyhe visszaesés zavarta meg, azonban a növekedési tendencia egészen 1989-ig fennmaradt (1.1. ábra).

Az 1989-90-es rendszerváltozás kihívásai megrengették a gazdaságot: a tervgazdaságról piacgazdaságra történő áttérés *általános gazdasági visszaeséssel* járt. Az ország exportpiacai erőteljesen beszűkültek, passzívumba került a külkereskedelmi mérleg, jelentősen romlott a költségvetés helyzete, és a fizetési mérleg is. Átalakult a vállalatok tulajdonosi struktúrája, a pénzügyi szektor, módosultak a termelés szervezeti keretei. Mindez a 90-es évek elejére *dekonjunkturális állapotot*, munkanélküliséget de ezzel egyidejűleg magas inflációt eredményezett (Fenyővári 2002). Ezen drasztikus változások alapjaiban rengették meg a makrogazdaságot, így a bruttó hazai termék az 1989-es érték 81%-ára esett vissza 1993-ra, a vissza-

esés mélypontjára. Az építőipari termelés ennél jóval *érzékenyebben reagált* a rendszerváltozás okozta kihívásokra. Ennek következtében az 1989-es érték 64%-ára esett vissza 1993-ra. Ennek oka az, hogy a fentebb említett általános gazdasági sokkokon felül az építőiparnak szembesülnie kellett azzal, hogy az államilag finanszírozott építési beruházások visszaestek, továbbá gyakorlatilag teljesen megszűnt az állami lakásépítés, csökkent a foglalkoztatás, a frissen létrejövő vállalkozói szféra építési kereslete pedig még visszafogott volt (Kiss 2003).

A termelés 1989-es, drasztikus visszaesés előtti maximális értékét a bruttó hazai termék volumene csak 1999-re érte el ismét, azonban mindez az építőipari termelés volumenének 2004-ig nem sikerült: 2004-ben az építőipari termelés az 1989-es érték 94%-át érte el csupán. Az építőipari termelés 1992-től indult növekedésnek, de 1995-ben még jelentős (17,6%-os) visszaesés következett be. Mind a bruttó hazai termék, mind pedig az építőipari termelés volumene 1996-tól, vagyis a radikális, megszorító intézkedéscsomag, a Bokros-csomag néven elhíresült program bevezetését követő évben indult dinamikus növekedésnek.

1.2. ábra A bruttó hazai termék, az ipar, az építőipar, a mezőgazdaság és a nemzetgazdasági beruházások volumenindexei, 1996=100%



Forrás: KSH (2006a) alapján saját szerkesztés

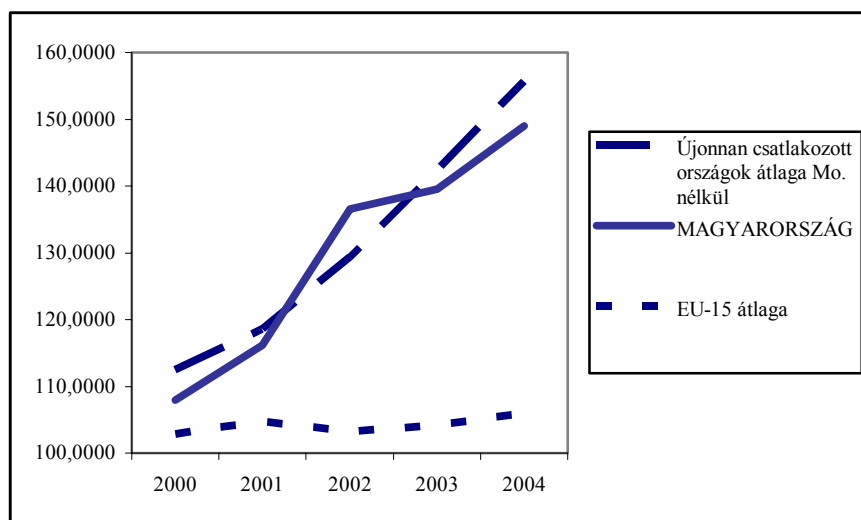
A nemzetgazdasági összteljesítmény növekedési üteménél az *építőipari volumennövekedés valamivel nagyobb ütemű* volt: 1996-ot bázisidőszaknak választva az építőipari teljesítmény volumenindexe 2004-ben 150%, a bruttó hazai termék ugyanezen mutatója 141%, a nemzetgazdasági beruházásoké 163%. Míg a nemzetgazdasági összteljesítmény növekedési üteme a vizsgált időszakban egyenletesnek mondható, addig az építőipari ágazat 2001 után lassuló növekedési ütemmel írható le (1.2. ábra). Az 1990-es évek második feléről mindezek alapján tehát elmondható,

hogyan a megindult általános gazdasági növekedés a beruházási igények fellendülésén keresztül¹ az építőipari teljesítmények *tartós növekedésnek indultak*.

Az új évezredben az építési piac élénkülése az építőipari termelés tartós növekedését eredményezte. Mind 2000-ben, mind 2001-ben átlagosan 8%-kal nőtt a termelés volumene. Az építőipar 2002-ben igen dinamikusan növekvő ágazat volt, a rendszerváltozást követő évek legmagasabb fejlődési ütemét érte el: a 2000-es és 2001-es megközelítőleg 8%-os volumennövekedést követően 2002-ben *kimagasló*, 17,5%-os növekedés következett. Ennek eredményeképpen az építőipar 2002-ben 86,2%-kal termelt többet az 1992. évinél. A 2002-es értéket a 2003-as termelési érték csak 2,2%-kal haladta meg, amit a KSH az autópálya-építés elmaradásával magyaráz (KSH 2005). A 2004-es enyhe fellendülést (5,8%-os volumennövekedés) 2005-ben ismét lendületes, 16,6%-os építőipari volumen-növekedés következett be, vélhetően elsősorban a gyorsforgalmi úthálózat fejlesztésének köszönhetően (KSH 2006b). Az építőipar 2005-ben 60%-kal termelt többet a 2000-es értéknél.

Az építőipari termelés értéke folyó áron vizsgálva tíz év alatt *megötszöröződött* Magyarországon. Az 1996-ban 415,4 milliárd Ft volt az építőipari termelés folyó áron számolva. A vizsgált gazdasági ágazat fentebb bemutatott dinamikus növekedési pályára állása tükröződik az évi termelési értékeken is: 2000-re átlépte az 1.000 milliárd Ft-ot, 2005-ben pedig 2.048 milliárd Ft-os értéken zárt.

1.3. ábra Az építőipari termelés volumenindexei az Európai Unió egyes országaiban, 1999=100%



Forrás: KSH (2006a) alapján saját szerkesztés

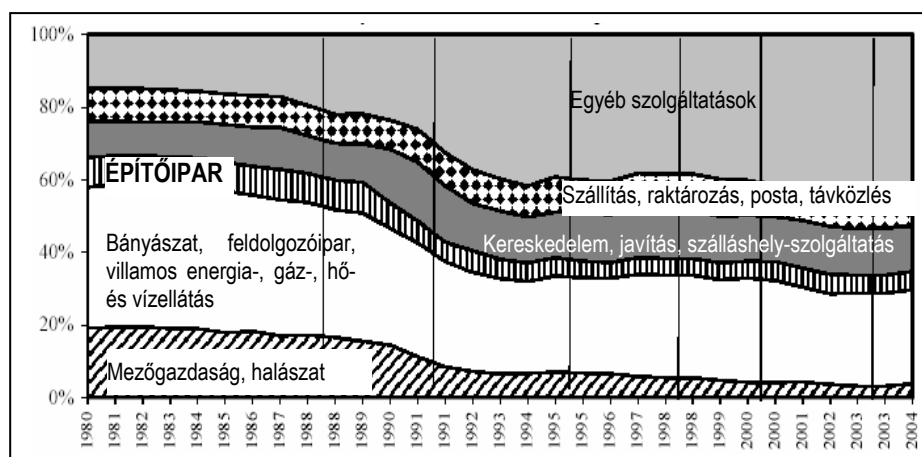
¹ A nemzetgazdasági beruházások és az építőipari teljesítmény 1996 és 2004 közötti volumenindexei között számított lineáris korrelációs együttható értéke 0,97, vagyis igen erős, pozitív irányú kapcsolat van a két mennyiség között.

Az építőipari termelés 2000 utáni dinamikus növekedése, főként a 2002-es „boom” az *Európai Unió összehasonlításban is kiemelkedő (1.3. ábra)*. 2000 és 2004 között az építőipari termelés volumene Magyarországon évente átlagosan 8,3%-kal nőtt. Az Európai Unió 24² tagországa közül ennél nagyobb bővülést a vizsgált időszakban kizárólag Észtország (113%) és Lettország (110%) ért el. Az Európai Unió 2004-es bővítés előtti tagállamait vizsgálva évi átlagos 1,2%-os volumennövekedést figyelhetünk meg. A vizsgált időszakban Dániában, Németországban, Portugáliában, Belgiumban, Hollandiában, és meglepő módon Lengyelországban összességében csökkent az építőipari termelés volumene.

1.2. Az építőipar súlya a nemzetgazdaságban

Az építőipar, mint gazdasági ágazat nemzetgazdaságon belüli súlyát többféleképpen meg lehet ítélni. Az építőipar szerepét a *bruttó hozzáadott értékhez* való hozzájárulás mértékén keresztül, az építőipari *foglalkoztatottak* összes foglalkoztatotton belüli arányával, valamint az ágazatban megvalósult *beruházásokon* keresztül vizsgáljuk.

1.4. ábra A bruttó hozzáadott érték megoszlása ágazatonként, folyó áron, 1980-2004,



Forrás: KSH (2006, 24. o.)

1.2.1. Az építőipari bruttó hozzáadott érték nemzetgazdasági súlya

Ahhoz, hogy az építőipar nemzetgazdaságban betöltött szerepét megfelelően tudjuk értékelni, célszerű egy hosszabb idősort áttekintenünk. Ebben az esetben azt láthatjuk, hogy az építőipar súlya 1980 és 2004 között egyértelműen csökkenő

² Görögország vonatkozásában az adatok nem ismertek.

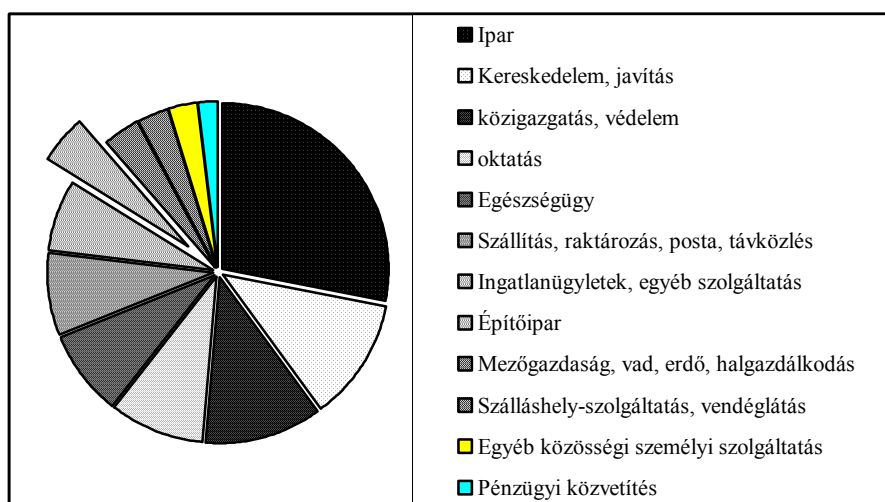
meredekségű egyenessel jellemezhető (1.4. ábra). A bruttó hozzáadott érték ágazonkénti megoszlását folyó áron vizsgálva azt láthatjuk, hogy az építőipar az 1980-as években betöltött stabil, 7% körüli hozzájárulása a rendszerváltozást követő években a fentebb bemutatott okok miatt hirtelen több, mint 1 százalékponttal visszaesett.

Az éves GDP-hez való hozzájárulás alapján szintén csökkenő tendencia figyelhető meg a rendszerváltozást követően: az építőipar 1990-ben a GDP 7%-át állította elő, majd ez az érték jelentősen visszaesett, az 1997-es GDP-nek már csak 4,6%-át tette ki. Ez az arány volt érvényes 2000-ben is, azonban ezt követően az építőipar egyre nagyobb részt követelt magának a GDP előállításából: 2002-ben már az éves GDP 5,3%-át állította elő (KSH 2006b).

1.2.2. Az építőipari foglalkoztatottság nemzetgazdasági súlya

Magyarországon 2004-ben az alkalmazásban állók 5%-a dolgozott az építőiparban, ezzel az ipar, a kereskedelem, javítás, szállítás, raktározás, posta, távközlés, közigazgatás, védelem, oktatás, egészségügy, ingatlanügyletek, egyéb szolgáltatás gazdasági ágazatok után az nyolcadik legnagyobb foglalkoztató a nemzetgazdaságban (1.5. ábra). Tendenciájában 1990-től 1995-ig csökkenő, majd az 1995-ös mélypont után fokozatosan növekvő foglalkoztatási arány jellemzi az építőipart Magyarországon.

1.5. ábra Az alkalmazásban állók megoszlása gazdasági ágazat szerint, 2004



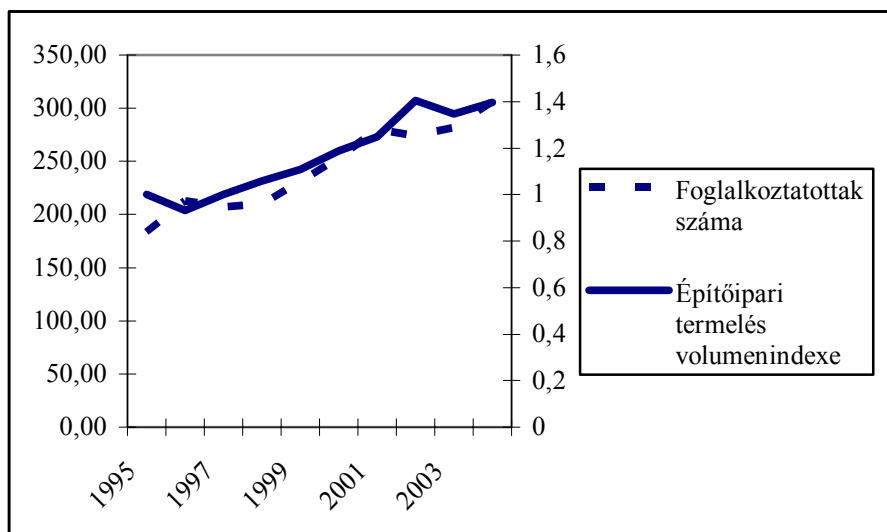
Forrás: KSH (2005a)

A foglalkoztatottak ágazatok közötti megoszlását vizsgálva elmondhatjuk, hogy 2004-ben 307 ezer fejtette ki tevékenységét az építőiparban (a nemzetgazdaság összes foglalkoztatottjának 7,7%-a), 24 ezer fővel több, mint 2003-ban, és 123

ezer fővel (!) több, mint a mélypontot jelentő 1995-ben (183 ezer fő) (KSH 2005b). A létszámnövekedés egyrészt a folyamatosan szaporodó öt fő alatti társas vállalkozásoknál és az egyéni vállalkozóknál dolgozók állományából, másrészt az alkalmi jelleggel munkát vállalók más ágazatokhoz képest viszonylag magasabb arányából adódik (KSH 2006b). Az építőipari termelést segíti továbbá a munkacsúcsokban szerződéses dolgozók alkalmazása, és jelentősnek tekinthető a közismerten *bejelentés nélküli foglalkoztatás* is (KSH 2006b). Utóbbi személyi kör számbavétele nehézkes, azonban egyes becslések szerint mintegy 100-150 ezerre rúg az ún. fekete munkaerő létszáma (Grosz 2002).

Ugyanúgy, mint ahogy az építőipari termelés volumene sem érte még el napjainkra a 80-as 90-es évek fordulópontján induló dekonjunktúra előtti maximális értéket, a foglalkoztatottak létszámával kapcsolatban hasonló kép tárul elénk: 2004-ben az építőipari foglalkoztatottak száma csak 90%-át teszi ki az 1991-es szintnek (340 ezer fő).

1.6. ábra Az építőipari foglalkoztatottak száma, valamint az építőipari termelés volumenindexe, 1995=100%



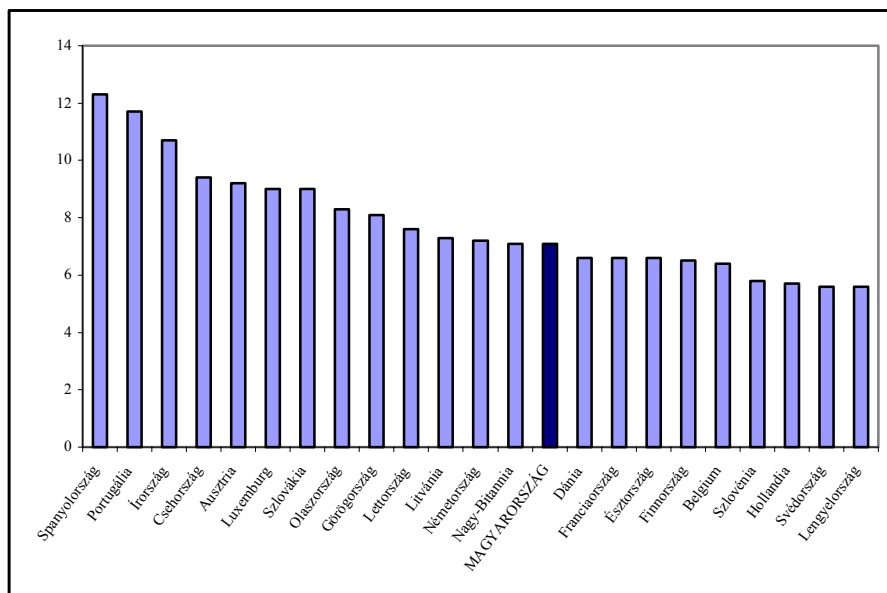
Forrás: KSH (2005b) alapján saját szerkesztés

A leírta alapján érzékelhető, hogy az építőipari termelés volumene, valamint az építőipari foglalkoztatottak száma nagyon hasonló módon reagál a külső környezet okozta kihívásokra³. A statisztikai adatok tanúsága szerint az építőipar hatékonyan gazdálkodik a munkaerővel, mint termelési tényezővel: a termelés szint-

³ A két adatsor (az építőipari termelés volumenindexe, valamint az építőiparban foglalkoztatottak létszáma) között számított lineáris korrelációs együttható értéke 0,93, vagyis a két adatsor között igen erős, pozitív irányú kapcsolat van.

jének megfelelően igyekszik fenntartani a tényezőkihasználtság optimális szintjét. Alacsonyabb piaci kereslet, és ezáltal alacsonyabb termelési szint esetén az építőipari foglalkoztatottak száma is lecsökken. A reagálás azonban egy periódus késéssel történik meg (1.6. ábra).

1.7. ábra Építőipari foglalkoztatottság az egyes országokban, 2003 (%)



Forrás: KSH (2005b) alapján saját szerkesztés

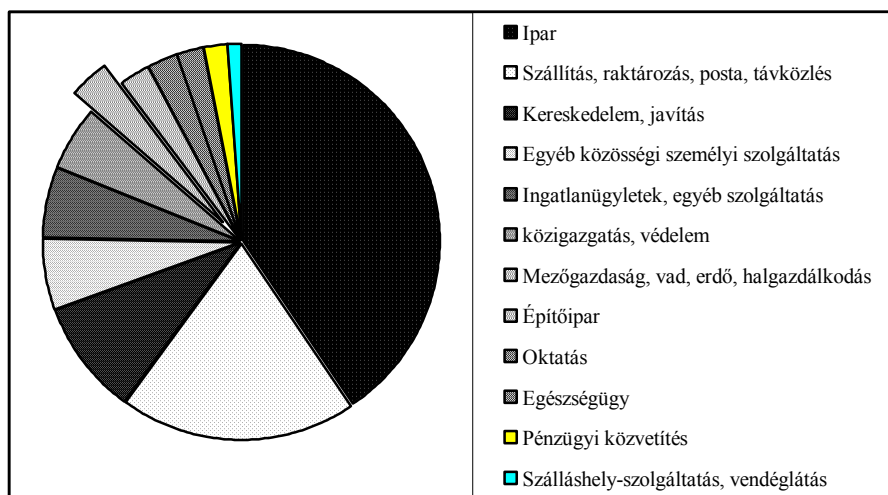
2003-ban az *Európai Unióban* átlagosan az összes foglalkoztatott 7,8%-a dolgozott az építőiparban, vagyis az ugyanazon évi magyar érték (7,1%) európai összehasonlításban megközelítőleg átlagosnak tekinthető. A Magyarországon mért építőipari foglalkoztatotti arány az erre a célra készített Európai Uniói rangsorban a középmezőnyben, a 14. ranghelyen található (1.7. ábra).

1.2.3. Az építőipari beruházások nemzetgazdasági súlya

Az építőiparban megvalósult *beruházások* nemzetgazdaságon belüli arányát vizsgálva megállapíthatjuk, hogy 3%-os részesedéssel az építőipar a gazdasági ágak rangsorának nyolcadik helyét foglalja el 2004-ben (1.8. ábra). Dinamikájában vizsgálva ugyanezen mutatót megállapíthatjuk, hogy az építőipari beruházások egyre nagyobb térnyerése figyelhető meg a nemzetgazdasági beruházásokon belül. 1995-ben az összes nemzetgazdasági beruházásnak csupán 1,6%-a realizálódott az építőiparban, 2001-ben ez az érték elérte a 2,5%-ot, majd évente egy tized százalékpontos csökkenés után 2004-ben 2,1%-os arányt ért el. A több, mint 87 Mrd Ft értékű 2004-es beruházás nagyobbik hányada, 50 Mrd Ft gépberuházá-

sokban öltött testet, ennek megfelelően az építőipar nemzetgazdaságon belüli súlya kizárólag a nemzetgazdaságon belüli gépberuházásokat vizsgálva magasabb (2,8%), mint az összes beruházást tekintve.

1.8. ábra Beruházások megoszlása gazdasági ág szerint, 2004 (%)



Forrás: KSH (2005a) alapján saját szerkesztés

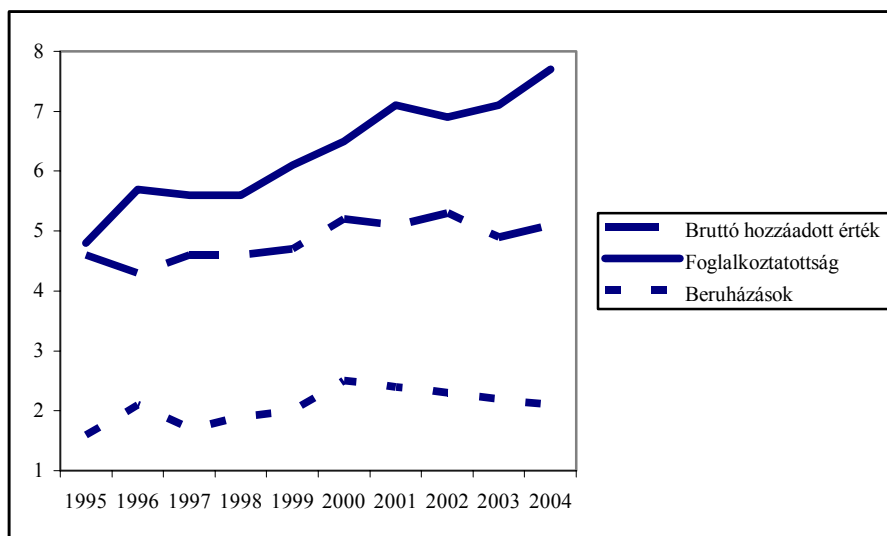
Az építőipari beruházások növekedési dinamikája a *tárgyi eszközök beszerzésén keresztül* is nyomon követhető. A 2000. évhez képest 2004-re egynegyedével nőtt az új tárgyeszköz-beszerzések teljesítményértéke, míg a használt tárgyi eszközöké 28%-kal. A beruházások 84%-át új tárgyi eszközök beszerzésére fordították, ezen belül az épületek, egyéb építmények, valamint a berendezések és járművek dominanciája teljesen átalakult 2000 és 2004 között. 2000-ben az új tárgyi eszközökön belül az épület és egyéb építmények jelentették a legnagyobb tételt (több, mint 40%), a belföldről származó gépek, berendezések és járművek beszerzése 35%-ot tett ki, míg az import gépek, berendezések és járművek 23%-os részesedést mutattak. 2004-re az épületek, egyéb építmények beszerzése az új tárgyi eszközök beszerzésében betöltött arányát tekintve visszaszorult a harmadik helyre (26%), a belföldi gép berendezés és jármű beszerzés 45%-os részaránnyal az első, míg az import gép, berendezés és járműbeszerzés 28%-kal a második helyre került.

Az új tárgyi eszközök beszerzésének struktúrájában végbement jelentős változás azt mutatja, hogy az építőipari gazdasági szereplők szívesen fektetik be pénzüket a jövőt megalapozó termelő eszközökbe (gépekbe, berendezésekbe, járművekbe), ez pedig egyértelműen az ágazat jövőjével kapcsolatos *optimista várakozásoknak* a megtestesítője. Ezt az érvelést támasztja alá az építőipari beruházások fentebb bemutatott növekedési tendenciája is. A beruházások ugyanis jövőbeni hatályúak, a jövő gazdasági teljesítményét készítik elő. Amennyiben ezek elmaradnak, úgy a

jövő veszélyeztetett helyzetben van. Ezzel szemben a beruházások dinamikus növekedése a jövő nagy feladataira való felkészülést testesíti meg.

Összességében tehát elmondható, hogy az építőipar a nemzetgazdaságon belüli súlyát tekintve sem a bruttó hozzáadott érték, sem a foglalkoztatottság, sem pedig beruházások tekintetében nem éri el a 10%-os részarányt. A három vizsgált tényező közül a bruttó hozzáadott érték növekedése a legdinamikusabb, ezt sem a foglalkoztatottság növekedési üteme, sem pedig a beruházásoké nem követi (1.9. ábra). Ennek következtében elmondhatjuk, hogy az építőiparban a termelékenység évről évre nő.

1.9. ábra Az építőipari bruttó hozzáadott érték, foglalkoztatottság, valamint összes beruházás aránya a nemzetgazdaságon belül, (%)



Forrás: KSH (2005a) alapján saját szerkesztés

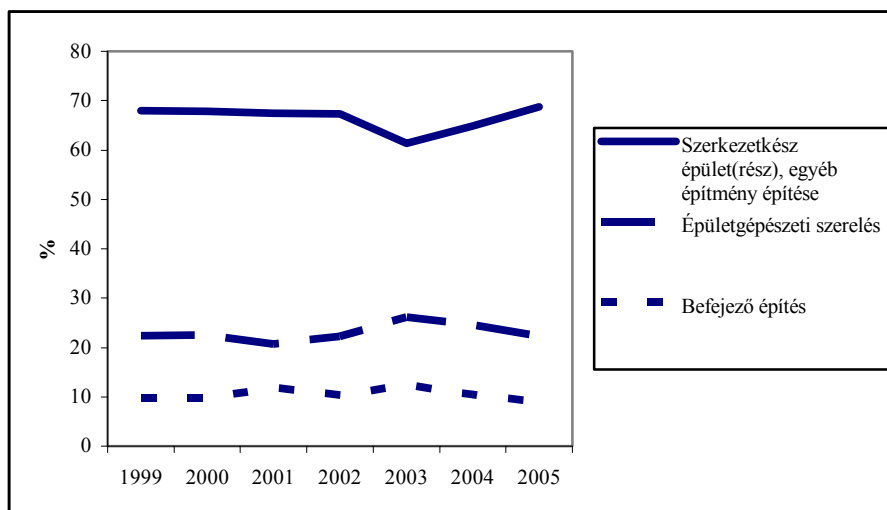
1.3. Az építőipar részterületeinek legfontosabb jellemzői

A gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEÁOR'03) a 45. csoportban nyilvántartott építőiparon belül öt alágazatot különböztet meg (KSH 2003a, 26. o.):

- 45.1 Építési terület előkészítése
- 45.2 Szerkezetkész épület(rész), egyéb építmény építése
- 45.3 Épületgépeszeti szerelés
- 45.4 Befejező építés
- 45.5 Építési, bontási eszköz kölcsönzése személyzettel

Az alágazatok közül legmeghatározóbb a szerkezetkész épület(rész), egyéb építmény építése alágazat, mely a 2004. évi építőipari termelés értékének 61,5%-át állítja elő. Ezt követi az épületgépészeti szerelés alágazat (23,3%), majd a befejező építés (10,0%). Ezen három alágazat együttesen a teljes építőipari termelés értékének 94,8%-át adta 2004-ben.

1.10. ábra Az építőipari termelés értékének megoszlása a fontosabb alágazatokban, (%)



Forrás: KSH (2003b, 2005b és 2006b) alapján saját szerkesztés

Az építőipari ágazat fentebb bemutatott átlagos tendenciáihoz az alágazatok *különböző mértékben járultak hozzá*. A három meghatározó alágazat eltérő mértékben fejlődött 1999-2005 között. 2000 és 2001 között a befejező építés részaránya a teljes építőipari termelési értéken belül az épületgépészeti szerelés rovására bővült, majd a következő évben ennek a tendenciának éppen a fordítottja zajlott le, miközben szerkezetkész épület(rész), egyéb építmény építése alágazat részaránya nem változott szignifikánsan. 2002 és 2003 között ez utóbbi alágazat részaránya jelentősen, 6 százalékponttal csökkent, ezzel párhuzamosan a másik két vizsgált alágazat részaránya nőtt. 2003. után a szerkezetkész épület(rész), egyéb építmény építése alágazat térhódításával szemben az épületgépészeti szerelés és a befejező építés részaránya csökkent (1.10. ábra).

Az alágazatok eltérő dominanciája az építőipari tevékenységen *foglalkoztatottak* létszámának alágazatonkénti megoszlásából is lemérhető. 2004-ben a szerkezetkész épület(rész), egyéb építmény építése alágazathoz tartozik az építőipari foglalkoztatottak 52,9%-a, míg az épületgépészeti szerelés 26,0, a befejező építés 15,0 százalékos részaránnyal jellemezhető.

Az alkalmazásban állók havi nettó átlagkeresete az alágazatok között már jóval kiegyenlítettebb, mint a fentebb vizsgált termelési volumen, illetve foglalkoztatottság. Az építőipari ágazatban 2004-ben az alkalmazásban állók havi nettó átlagkeresete 70 532 Ft, mely érték több, mint 25%-kal elmarad a nemzetgazdasági átlagtól⁴. Az építőipar kedvezőtlen bérpozíciójában jelentős szerepe van az alkalmazott szakképzetlen fizikai munkaező magas arányának (betanított munkások és segédmunkások). Az építőipari kereset átlagos értékét a szerkezetkész épület(rész), egyéb építmény építése alágazat havi nettó átlagkeresete felfelé mozdítja (72 931 Ft), az épületgépészeti szerelés (68 407 Ft), valamint a befejező építés (56 078 Ft) alágazatok pedig lefelé.

Az építőipar teljesítményét nem csak alágazatok szerinti bontásban, hanem *építmény-főcsoportok szerint* is célszerű számba venni. Az építőipar 90-es évek végétől tapasztalható dinamikus bővülésében ugyanis eltérő súllyal vette ki részét az épületek⁵ építése, valamint az egyéb építmények⁶ építése (1.11. ábra). 2001-ig az építőipari termelés növekedésének hordozójaként elsősorban az épületek építését nevezhetjük meg: a 2001-ig a termelés 57%-át kitevő épületek építése 1999. és 2001. között közel 75%-kal bővült, ezzel szemben az egyéb építmények építése csak 14%-kal nőtt. Az épületek építésének növekedésében lakásépítés, a korszerű irodaházak építése (főként a fővárosban), a nemzetközi nagyvállalatok regionális vállalati központjainak magyarországi kialakítása, a hipermarketek, a mozikkal, éttermekkel és szabadidős egységekkel épült bevásárlóközpontok és a nagy alapterületű szakáruházak, ipari parkok, mélygarázsok, többfunkciós parkolóházak, raktárbázisok játszották a fő szerepet (KSH 2003b).

2002-től az építőipari termelés értékében az *egyéb épületek térbővítése* figyelhető meg: az épületek építésének részaránya 2004-re 5 százalékponttal csökkent. Az egyéb építmények építésének volumene 2001 és 2005 között 80%-kal bővült, ezzel szemben az épületek építése 28%-kal. Az egyéb építmények térbővítésében az autópályák, autóutak, a városközpontokat tehermentesítő elkerülő utak, a hozzájuk tartozó hidak, műtárgyak építése, felújítása, távközlési, informatikai fejlesztések, az önkormányzatok útfejlesztése, korszerűsítése, a vasúti vonalszakaszok korszerűsítése, az elővárosi közlekedés fejlesztése, az ipari parkok infrastrukturális fejlesztése, a szennyvízkezelés megoldása a kisebb településeken, az ár- és belvíz elleni védekezés domináltak.

1999 és 2005 között mindkét építmény-főcsoport jelentősen növelni tudta termelési volumenét: az épületek építése az 1999-es 416,5 Mrd Ft-os értékről

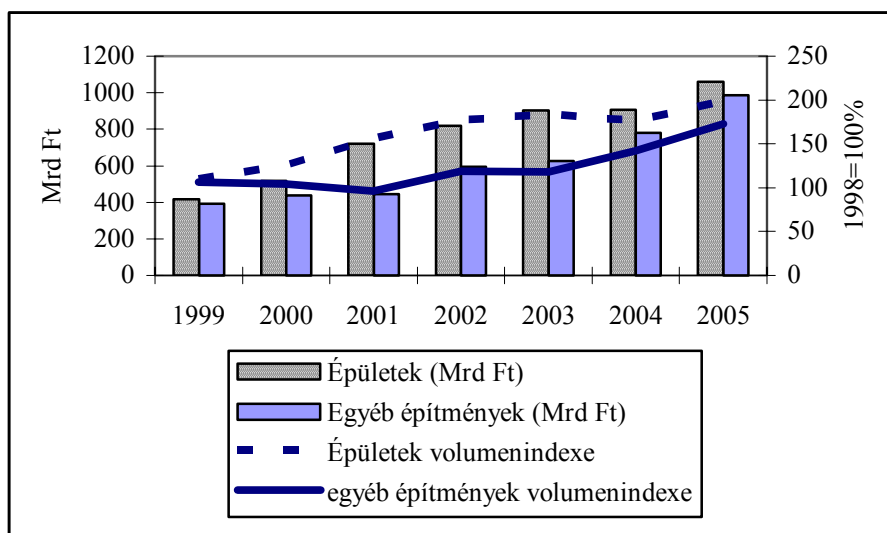
⁴ Szellemi-fizikai bontásban azt találjuk, hogy a fizikai területen alkalmazásban állók megalapvetően átlagosan tízezer Ft-tal keresnek kevesebbet az építőipari átlagkeresetnél, és harmincezer Ft-tal az országos átlagkeresetnél, viszont a szellemiek több, mint harmincezer Ft-tal keresnek többet az építőipari átlagkeresetnél, és tízezer Ft-tal az országos átlagkeresetnél.

⁵ „Épület: olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely a környező tértől épületszerkezetekkel részben vagy egészben elválasztott teret alkot.” (KSH 2001. 14. o.).

⁶ „Egyéb építmény (műtárgy): minden, épületnek nem minősülő építmény (utak, vasutak, vízi építmények, vezetékek stb.)” (KSH 2001. 14. o.).

2005-re 1061 Mrd Ft-os termelési értékkel zárt, amely 2,55-szeres bővülést jelent. Az egyéb építmények építése egy alacsonyabb kiindulási értékről (392,4 Mrd Ft 1999-ben) 2,5-szeres bővülés után érte el a 2005-ös 987,2 Mrd Ft-os folyó áras termelési volument (1.11. ábra).

1.11. ábra Az építőipari termelés értéke és volumenindexe építmény-főcsoportok szerint, folyó áron



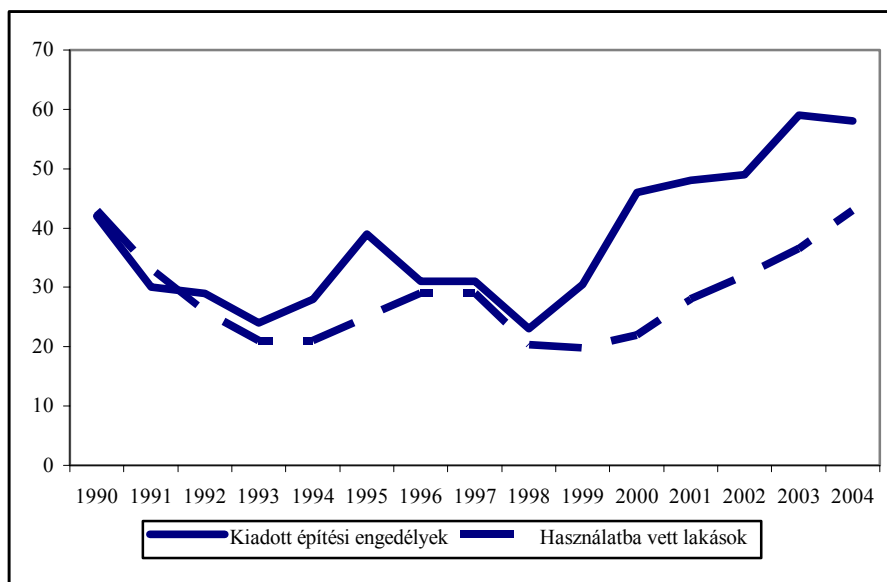
Forrás: KSH (2003b, 2005b és 2006b) alapján saját szerkesztés

1.4. A lakásépítés alapvető trendjei Magyarországon

A rendszerváltozás után az építőipar egyik legfontosabb szektorának, a lakásépítések dinamikája a fentebb bemutatott makrogazdasági folyamatoknak megfelelően, azonban nagyobb ciklikus kilengésekkel zajlott le (1.12. ábra). A 90-es évek elején a lakásépítések száma jelentősen visszaesett, melynek következtében az 1993-1994. években elkészült lakások száma kevesebb, mint fele volt az 1990. évi lakásépítéseknek. Az 1995 és 1997 közötti enyhe növekedés, majd stagnálás után 1997 és 1998 között erős visszaesés következett be. A mélypontot az 1999-es év jelentette, ekkor országosan az 1990. évi 44 ezerrel szemben 20 ezer alá csökkent az újonnan átadott lakások száma. Az okok között említhető, hogy a nagy építőipari vállalatok felbomlásával jelentősen visszaszorult az állam építőiparban betöltött szerepe, továbbá az állami lakásépítési támogatások is visszaestek. A fizetőképes kereslet csökkent, emellett a lakáshitelezés rendszere sem működött megfelelően (KSH 2005f). Az építési kedv ismételt emelkedése 1999-től az új építési engedélyek számának növekedésében öltött testet, mely 2001-ben már a használatba vett lakások számának növekedésén is tetten érhető volt.

A lakáspolitikai változások hatására 2003-2004-ben újabb fellendülés volt tapasztalható, melynek eredményeképpen az új évezredben minden évben átlagosan legalább 10%-kal nőtt a befejezett, használatba vett lakások száma. 2004-ben a használatba vett lakások száma elérte az 1990-es szintet. Az új lakásra kiadott építési engedélyek száma – mint a lakásépítési konjunktúra indikátora – 1999-től folyamatosan emelkedett (KSH 2005e).

1.12. ábra Lakásépítések a rendszerváltozás után (ezer lakás)



Forrás: KSH (2005f).

Mindezekkel párhuzamosan jelentősen átalakult a lakáspiaci szereplők összetétele: az állami kivitelezőket felváltották a magánvállalkozások, továbbá nőtt a befektetők által eladásra, bérbe adásra épített lakások száma (KSH 2005e, 2005f). A kivitelezésben dominánssá váltak a *professzionális kivitelezők*: a házilagos kivitelezés korábbi meghatározó szerepe visszaszorult (az 1999-es 52%-ról 2004-re 31%-ra), ezzel szemben a professzionális építőipari szervezetek által épített új lakások aránya ugyanezen két vizsgált évben 35%-ról 63%-ra nőtt.

1999 és 2004 között az épített lakások száma megkétszereződött, azonban a természetes személyek részesedése csak másfélszeresére, míg a vállalkozói kör részesedése több, mint hétszeresére változott az építetők szerinti kategorizálásban. Továbbra is a természetes személyek aránya a legmagasabb az építetők körében (58,3% 2004-ben), azonban arányuk fokozatosan és jelentősen csökken (85,1% 1999-ben). A vállalkozások, mint építetők részaránya ezzel ellentétesen dinamikusan növekszik: míg 1999-ben az összes lakásépítésnek csupán 11,4%-ának volt vállalkozás az építetője, addig 2004-re már 36,6%-ról beszélhetünk. Az építetők

harmadik személyi körének, az önkormányzatoknak nincs szignifikáns szerepe (1,2%) országosan (KSH 2005e).

1.5. Az építőipari vállalkozások és az építőanyag-ipar

A rendszerváltozás utáni változások nemcsak az építőipari termelés volumenére, valamint az építőipari foglalkoztatottakra voltak döntő hatással, hanem az *építőipari szervezetekre* is. A korábbi nagy építőipari vállalatok helyett több tízezer kis- és középvállalkozás jött létre, tulajdonviszonyaiban a külföldi tőke – elsősorban a tőke-, eszközigenyes területeken – meghatározóvá vált (Kiss 2003). Az építőipari vállalkozások száma az építőipari termelés, valamint a foglalkoztatottság adataihoz hasonlóan 1996 óta fokozatosan növekszik. A rendszerváltozást követő években igen magas volt az építőiparban – elsősorban a kényszervállalkozók megjelenése miatt – az egyéni vállalkozások száma (számuk megközelítette a 60 ezret), majd 1996-ra 40 ezer alá csökkent (Grosz 2002). Ezzel párhuzamosan a társas vállalkozások száma jelentősen bővült.

Az építési piacot napjainkban évről évre a *vállalkozások* magas, növekvő száma jellemzi. 2004 végén több mint 95 ezer regisztrált vállalkozást tartott nyilván a KSH. A regisztrált vállalkozások 86,8%-a működő vállalkozás, számuk egy év alatt 6,2 ezerrel nőtt (KSH 2006b). A regisztrált vállalkozások jogi státusz szerinti vizsgálatakor 2004-ben 22 ezer jogi személyiségű társas vállalkozást és 23 ezer jogi személyiség nélküli társas vállalkozást találunk, ami a 2001-es értéknek közel másfélszerese. A regisztrált vállalkozások nagyobbik hányada (50 ezer db) egyéni vállalkozás. A jogi személyiségű társas vállalkozások 96%-a kft-ként működik. Az alágazatok közül a szerkezetkész épület(rész), egyéb építmény építése alágazatban koncentrálódik a legtöbb jogi személyiségű társas vállalkozás. Egyedül ebben az alágazatban van több jogi személyiségű társas vállalkozás (13 309 db), mint jogi személyiség nélküli (10 708 db).

Érdekesség, hogy a *jogi személyiségű társas vállalkozások* számának alágazatok szerinti megoszlása (szerkezetkész épület(rész), egyéb építmény építése: 60%, épületgépészeti szerelés: 23%, befejező építés: 9%) igen jó közelítéssel követi az építőipari termelés volumenének alágazatok közötti megoszlását (61%; 23%; 10%). A jogi személyiség nélküli társas vállalkozások esetén a szerkezetkész épület(rész), egyéb építmény alágazat dominanciája csökken (46%), az épületgépészeti szerelés (28%), és a befejező építés (20%) térnyerésével párhuzamosan. A legtöbb *egyéni vállalkozás* ezzel szemben az épületgépészeti szerelés alágazatban koncentrálódik (35%), a szerkezetkész épület(rész), egyéb építmény építése alágazat a regisztrált egyéni vállalkozások 31%-át tömöríti, míg a befejező építés alágazatban tevékenykedik a regisztrált egyéni vállalkozások 29%-a. Megállapítható tehát, hogy a magasabb tőkeigényű tevékenységek esetén a jogi személyiségű társas vállalkozások dominanciája figyelhető meg. A kevésbé tőke-, technológia- és eszközigenyes tevékenységek (üvegezés, vakolás, festés és tapétázás, padló- és

falburkolás, padlócsiszolás, befejező ács munkák, akusztikai munkák) végzése esetén már az egyéni vállalkozások nagyobb térnyerése figyelhető meg.

Az építőipari vállalkozások *létszám-kategóriák* szerinti vizsgálatok kiemelhető, hogy az 50 főt és annál többet foglalkoztató, valamint az 5 fő alatti regisztrált vállalkozások száma kis mértékű csökkenő tendenciát mutat, ezzel szemben az 5-49 fő közötti vállalkozások száma növekszik. Lényeges továbbá, hogy az építőipari vállalkozások több, mint 95%-a 10 főnél kevesebbet foglalkoztat. 2005-ben az építőipari termelési érték nagyobb részét, 71,5%-át az 50 főnél kevesebbet foglalkoztató kisvállalkozások állították elő, az 50-249 főt foglalkoztató közepes méretű vállalkozások 16,3, míg a 250 főnél több főt foglalkoztató nagyvállalatok 12,2%-ban részesednek a 2004-es termelési értékből (1.1. táblázat).

1.1. táblázat Az építőipari vállalkozások fontosabb adatainak megoszlása nagyságcsopontonként, 2004.

Nagyságcsoport (fő)	Vállalkozások számának megoszlása (%)	Építőipari termelés értékének megoszlása (%)	Építőipari tevékenységen foglalkoztatottak megoszlása (%)
0-5	89,9	33,6	53,3
5-9	7,5	14,9	15,4
10-19	1,4	9,2	8,2
20-49	0,9	13,8	10,5
50-249	0,3	16,3	9,7
250-231	0,0	12,2	3,0

Forrás: KSH (2005b, 302. o.)

Az összes jogi személyiségű társas vállalkozás között mindössze 28 db olyan *nagyvállalkozás* található, melyek legalább 250 főt foglalkoztattak 2004-ben. Ezek közül is 23 db a szerkezetkész épület(rész), egyéb építmény építése alágazatban, 5 db az épületgépészeti szerelés alágazatban van nyilvántartva, míg a befejező építés alágazatban nincs ilyen paraméterekkel leírható vállalkozás.

Összességében elmondhatjuk, hogy az építőipar termelési adatainak, a vállalkozások számának és a vállalkozások létszám-kategóriáinak elemzése alapján az építőiparon belül a legnagyobb termelési érték a legcentralizáltabb nagyvállalati formában a szerkezetkész épület(rész), egyéb építmény építése alágazatban realizálódik (Kiss 2003).

Az építőanyag-ipar *nem az építőiparhoz*, hanem az iparhoz, mint nemzetgazdasági ághoz tartozik, azonban az építőiparral fennálló igen szoros kapcsolata miatt mindenképpen tárgyaljuk. A gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEAOR'03) a 26. csoportban nyilvántartott *nemfém ásványi termék gyártásán* belül öt alágazatot különböztet meg (KSH 2003a, 22. o.):

- 26.1 Üveg, üvegtermék gyártása
- 26.2 Kerámiatermék gyártása (kivéve: építési)
- 26.3 Kerámiacsempe, lap gyártása
- 26.4 Égetett agyag építőanyag gyártása
- 26.5 Cement-, mész-, gipszgyártás
- 26.6 Beton-, gipsz-, cementtermék gyártása
- 26.7 Kőmegmunkálás
- 26.8 Máshova nem sorolt, egyéb nemfém ásványi termék gyártása

Az építőanyag-ipar termékei, vagyis az építőanyagok fő piacát az építőipari, kivitelező tevékenységek jelentik. Az építéshez szükséges építőanyagok iránti kereslet döntő hányadát a kivitelezők támasztják, vagyis az építőanyag-ipar az építőipar háttérparát testesíti meg (Kiss 2003). 2004-ig az építőanyag-ipari ágazat súlya csökkenő arányokat képviselt az iparon belül: a nemfém ásványi termékek gyártásának volumenindexei rendre elmaradtak az iparétól, ráadásul 1999-ben és 2004-ben az ágazat kevesebbet termelt, mint az előző évben. A KSH adatai szerint azonban 2005-ben az ágazat volumenindexe (117%) 10 százalékponttal meghaladta az iparét (KSH 2006c). 2005-ben a nemfém ásványi termék gyártása a feldolgozóipar *legdinamikusabban fejlődő* területe volt. Az említett jelentős volumen-növekedés döntően a máshova nem sorolt egyéb nemfém ásványi termék gyártásának megduplázódásából származik: mindez a meggyorsított autópálya-építések, nagyarányú útjavítások alapanyag-szükségletének kielégítésével függ össze. Ezen felül az ágazat elmúlt évi kiemelkedő teljesítményéhez az építőanyag-ipari termékek kis súlyú exportjának 19%-os növekedése is hozzájárult (KSH 2006b).

1.6. A hazai építőipar térbelisége

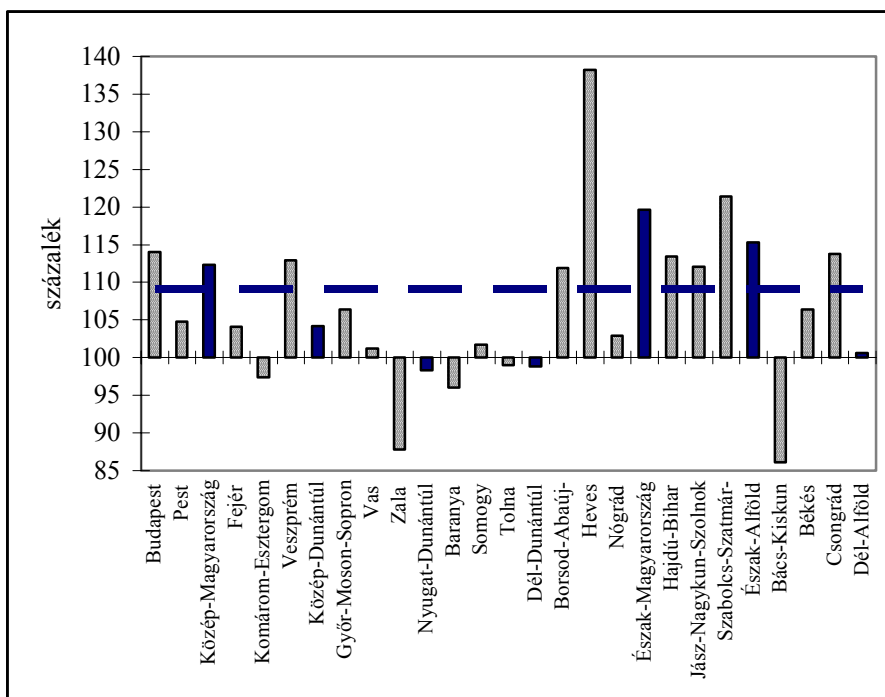
A fentiekben nemzetgazdasági szinten vizsgáltuk az építőipari tevékenységet. A következőkben a hazai építőipar térbeliségét tekintjük át. Megvizsgáljuk, hogy a fejezet első részében feltárt folyamatok hogyan terülnek szét a különböző aggregációs szintű térségek között. Elemezzük a hét magyar tervezési-statisztikai régió, valamint a 19 megye hozzájárulását az építőipar országos, fentebb bemutatott értékeihez, több esetben kistérségi adatokat is áttekintünk.

1.6.1. Az építőipari termelés volumenének térbeli különbségei

2004-ben Magyarország *csaknem valamennyi régiójában nőtt* az építőipari szervezetek termelésének volumene. Legnagyobb mértékben Észak-Magyarországon (20%-kal) és az Észak-Alföldön (15%-kal) nőtt az *építőipari termelés volumene*, ahol a legnagyobb útépitések folytak, ezzel szemben a nyugat- és a dél-dunántúli régióban 1-2%-os csökkenés jelentkezett, a Dél-Alföldön pedig stagnálást állapíthatunk meg. Az útépitések hatása megyei szinten is érzékelhető volt: a megyék közül kiemelkedő bővülést figyelhetünk meg Heves megyében (38%) és Szabolcs-Szatmár-Bereg

megyében (21%). Emellett megállapítható, hogy átlag feletti volt a felfutás Budapestén, a Csongrád, a Hajdú-Bihar, a Veszprém, a Jász-Nagykun-Szolnok és a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei székhelyű építőipari szervezetek esetében is (1.13. ábra). Négy megyében (Komárom-Esztergom, Zala, Baranya és Tolna megyében) csökkenés tapasztalható 2003-hoz képest.

1.13. ábra Az építőipari termelés volumenindexe Magyarországon régióiban, 2004. (előző év=100%)



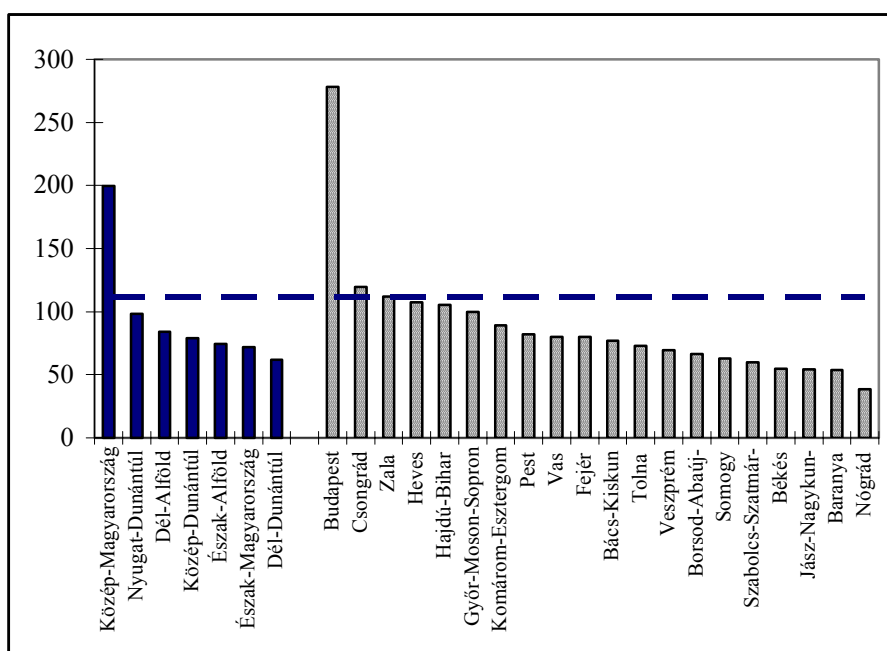
Forrás: KSH (2005c), alapján saját szerkesztés

Amennyiben az építőipar 2004. évi termelési volumenét nem dinamikájában, hanem a teljes volumet a vizsgált térség lakosságának arányában vizsgáljuk, akkor *szignifikáns térbeli differenciálódást* állapíthatunk meg. 2004-ben Magyarországon egy lakosra 112,1 ezer Ft. építőipari termelési érték jutott. Ezen átlagértéket a hét magyar régió közül egyedül Közép-Magyarország haladta meg, annak 180%-át adva (1.13. ábra). Regionális szinten vizsgálódva megállapíthatjuk továbbá, hogy a népességarányos építőipari termelési értéke alapján Nyugat-Dunántúl a régiók rangsorának második helyén áll, annak ellenére, hogy – amint az előzőekben bemutattuk – a régióban regisztrált építőipari szervezetek termelése 2004-ben nem érte el a 2003-as szintet. Nyugat-Dunántúlon ugyanis a beruházások, s azon belül a lakásépítések is országos viszonylatban kedvezően alakultak (KSH 2005c). A régiók rangsorának utolsó helyén Dél-Dunántúl található, ahol az épí-

tőipar termelési értéke az előzőekben említett nyugat-dunántúlinak a kétharmadát sem éri el. Ennek oka egyrészt, hogy a dél-dunántúli székhelyű gazdasági szervezetek beruházásai is a legkisebb részét – mindössze 6%-át – jelentették az országos szinten megvalósult beruházásoknak, másrészt a lakásépítések visszaesése se teremtett kedvező feltételeket az építőipar számára (KSH 2005c).

Budapestet és a megyéket vizsgálva ugyancsak az építőipari termelés volumenének erős térbeli koncentrációját mutathatjuk ki. Az országos átlagot csak Budapest, és Csongrád megye érteke haladja meg, Zala megye eléri azt, a többi tizenhét megyében viszont az országos átlagnál alacsonyabb volt 2004-ben a népességarányos építőipari termelés volumene (1.14. ábra). Budapest és Közép-Magyarország ezen mutató szerinti értéke olyan magas a többi megyéhez és régióhoz képest, hogy – mint szélsőséges ismérvérték – statisztikai értelemben erőteljesen képes torzítani, maga felé vonzani az átlagot, így a többi térség teljesítménye nyilvánvalóan elmarad az átlagos értéktől. A megyék rangsorának végén található megyékben az építőipar alacsony teljesítőképessége összefüggésbe hozható azzal, hogy az érintett megyék építőipari vállalkozásai között leginkább a kisvállalkozások dominálnak, közepes méretű vállalkozást is csak néhányat találunk. Ez a tény korlátozott lehetőséget teremt ezen vállalkozások számára a fővállalkozói feladatokért folyó versenyben (KSH 2005c).

1.14. ábra Az egy lakosra jutó építőipari termelési érték, 1000 Ft, 2004.

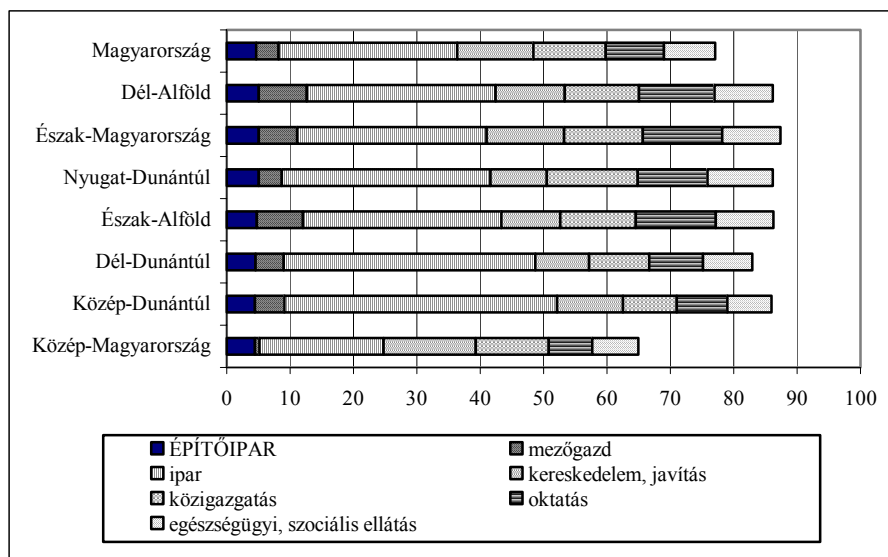


Forrás: KSH (2005c), alapján saját szerkesztés

1.6.2. Az alkalmazásban állók jellemzőinek térbelisége

Az építőipar különböző régiók közötti eltérő súlya az építőiparban alkalmazásban állók fontosabb nemzetgazdasági ágak közötti megoszlásának vizsgálatával is megítélhető. A nemzetgazdaságban alkalmazásban állók közül azok aránya, akik az építőiparban fejtik ki tevékenységüket, jóval kisebb szóródást mutat a hét magyar régió között, mint amekkora regionális különbségeket az építőipari termelés volumenének vizsgálata mutatott. A szóródás terjedelme mindössze hat százalékpont a régiók között, vagyis ezen mutató vizsgálatakor megállapíthatjuk, hogy *nincs szignifikáns különbség a hét magyar régió között* (1.15. ábra). Ezen a ponton is felhívjuk a figyelmet arra, hogy – ahogy fentebb említettük – az alkalmazásban állók vizsgálatakor az adatgyűjtés nem tudja figyelembe venni a munkacsúcsokban szerződéses dolgozókat, valamint a bejelentés nélküli, sokszor jelentős méreteket öltő foglalkoztatást.

1.15. ábra Az alkalmazásban állók megoszlása a főbb nemzetgazdasági ágak között régióként, 2004.

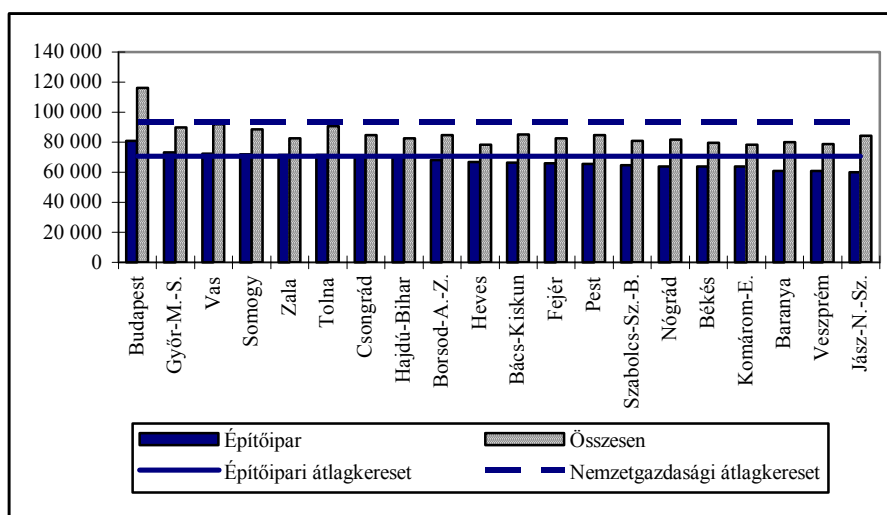


Forrás: KSH (2005c), alapján saját szerkesztés

Az országos szintű adatok vizsgálatakor tett azon megállapítás, mely szerint az építőipari keresetek elmaradnak az országos átlagkeresetektől, alacsonyabb aggregációs szinten is kimutathatóak. Ráadásul a kimutatott *kedvezően építőipari bérpozíció* régiók és megyék szintjén – várakozásainknak megfelelően – erőteljesen differenciálódik (1.16. ábra) Az építőipari átlagkeresetek leginkább Budapesten maradnak el a budapesti átlagkeresetektől (31%-kal), míg az építőiparban alkalmazásban állók havi nettó átlagkeresete leginkább Somogy megyében közelíti meg a

megyei teljes átlagkeresetet (8%-os elmaradás). Ennek oka elsősorban a *gazdasági szerkezetben* keresendő, hiszen Budapest alkalmazottainak ágazati allokációja meglehetősen eltér a többi területi egységtől: a fővárost a szolgáltatási ágazatok kimagasló aránya, valamint a termelő ágazatok átlag alatti részesedése jellemzi (KSH 2005c). A magas hozzáadott értékkel, és ennél fogva az átlagos bérszínvonalat jelentősen meghaladó mértékű havi nettó átlagkeresettel leírható szolgáltatási ágazatok dominálnak az átlagérték kialakításában. Az, hogy egy építőiparban alkalmazásban álló a legmagasabb havi nettó átlagkeresetet nyújtó Budapesten (81 051 Ft), vagy a legalacsonyabb havi nettó átlagkeresetet nyújtó Jász-Nagykun-Szolnok megyében (59 942 Ft) fejt ki tevékenységét, havonta átlagosan 26%-os eltérést eredményezhet a nettó átlagkeresetekben. A budapesti bérek országos viszonylatban közismerten magas szintje azt az érdekes helyzetet is előidézi, hogy Somogy, Nógrád, Jász-Nagykun-Szolnok, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Bács-Kiskun és Békés megyékben a magasabb átlagbérrel leírható szolgáltatási szektort is magában foglaló teljes átlagkeresetek nem érik el a budapesti építőipari alkalmazásban állók havi nettó átlagkeresetét.

1.16. ábra Az alkalmazásban állók havi nettó átlagkeresete, 2004



Forrás: KSH (2005a), alapján saját szerkesztés

1.6.3. Az építőipari vállalkozások térbeli koncentrációja

Az építőipari *vállalkozások* térbeli elhelyezkedésének vizsgálata előtt mindenképpen meg kell említenünk azt, hogy a Központi Statisztikai Hivatal a gazdasági szervezetek számát minden esetben *székhely szerinti* adatok publikálásával közelíti. Az építőiparra különösen jellemző az, hogy a legnagyobb vállalatok logisztikai okokból és egyéb gazdasági megfontolások okán regionális alközpontokat, igaz-

gatókat, telephelyeket stb. hoznak létre székhelyüktől távol, melyek az adagyűjtésbe nem kerülnek bele, viszont az adott térség építőipari szempontból történő megítélését nyilvánvalóan pozitívan befolyásolják. Másik megjegyzésünk a KSH adataival kapcsolatban, hogy a vállalkozások számának területi egységekre történő publikálásakor a KSH 2003-ig a működő vállalkozások számát közölte, 2004-től pedig áttért a regisztrált vállalkozások számának közzétételére. A valós gazdasági folyamatok megítélésekor értelemszerűen a működő vállalkozások pontosabb képet nyújtanak, azonban a 2004-es adatok feldolgozásakor csak a regisztrált vállalkozások adatait vehettük figyelembe.

Az építőipari vállalkozások számának térbeli elhelyezkedését tehát ezen tények figyelembe vételével kell megítélnünk. Mindezekből következően a hét magyar régiót elemezve megállapítható, hogy Közép-Magyarországon több, mint háromszor annyi (35 372 db) regisztrált építőipari vállalkozás volt 2004-ben (*székhely szerint*), mint bármely másik tetszőleges régióban. Megyék szintjén vizsgálódva a szóródás terjedelme tovább nő, ugyanis a legtöbb regisztrált építőipari vállalkozással rendelkező Budapest (21 552 db) és a legkevesebb építőipari vállalkozást letelepítő Nógrád megye (1 685 db) értéke között több, mint *tizenháromszoros különbség* van.

Az egyes területi egységek lényegesen eltérő lakosság száma miatt bizonyos adatok fajlagos vizsgálata is szükségessé válik. A 2004. évi regisztrált vállalkozások számát ezer lakosra vetítve a budapesti agglomeráció és tágabb térségének dominanciáját állapíthatjuk meg (*Grosz* 2002). Ezen mutatót tekintve az országos átlag fölötti értékkel kizárólag a főváros közelében elhelyezkedő, illetve a legdinamikusabban fejlődő megyék (Pest, Fejér, Komárom-Esztergom, Veszprém, Győr-Moson-Sopron) rendelkeznek (*1.2. táblázat*). Magyarországon ezer főre Békés megyében jut a legkevesebb építőipari vállalkozás: a dél-alföldi megye értéke ezen mutató szerint kevesebb, mint a fele a fővárosi értéknek, ezzel az országos átlag 64%-án áll.

Az adatok közötti *szóródás drasztikusan megnő*, amennyiben *kistérségek* szintjén is elvégezzük a vizsgálatot. Régebbi, de tartalmát tekintve a valós állapotot pontosabban leképező adatokkal dolgozhatunk, hiszen a regisztrált vállalkozások helyett a *működő vállalkozások* térbeli elhelyezkedését vizsgálhatjuk meg. Kistérségi szinten megállapíthatjuk, hogy 2003-ban Budapesten működött az összes Magyarországon működő építőipari vállalkozás egy ötöd része (16 558 db). A második legtöbb működő építőipari vállalkozás székhelye, a Győri kistérség a budapesti értéknek kevesebb, mint nyolcad része (1 859 db). A 168 kistérség rangsorában az utolsó helyen levő Csengeri kistérségben működő építőipari vállalkozások száma (37 db) pedig 400-szor kevesebb, mint a Budapesti érték. A kistérségi szintű vizsgálat a szembetűnően nagy szóródási értéken kívül még a megyeszékhelyek, megyei jogú városok, illetve nagyobb városok dominanciáját mutatja ki (*1.17. ábra*). Ugyancsak szembetűnő az építőipari vállalkozások relatíve nagy térbeli koncentrációja Budapest agglomerációjának kistérségeiben is. Az urbánus kistérségek kedvezőbb mikrogazdasági feltételei jobban vonzzák az építőipari

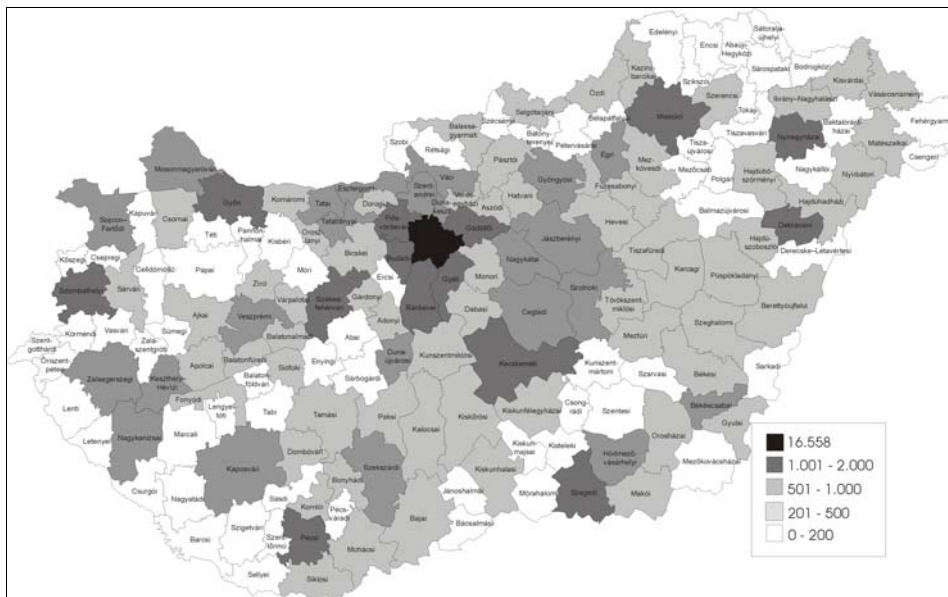
vállalkozások székhelyeit, míg a rurális kistérségekben inkább másfajta gazdasági tevékenységek (pl. mezőgazdaság) dominálnak.

1.2. táblázat A regisztrált építőipari vállalkozások és az építőipari beruházások néhány adata, 2004

Megye, főváros, régió	Regisztrált vállalkozások száma			Építőipari beruházások		
	(db)	1000 lakosra		(millió Ft)	1 lakosra jutó értéke	
		(db)	országos átlag %-ában (%)		(Ft)	országos átlag %-ában (%)
Budapest	21 552	12,7	134,7	19 752,0	11 610	157,7
Pest	13 820	12,1	128,2	4 996,0	4 405	59,8
<i>Közép-Magyarország</i>	<i>35 372</i>	<i>12,5</i>	<i>132,1</i>	<i>24 748,0</i>	<i>8 728</i>	<i>118,5</i>
Fejér	4 569	10,7	113,0	3 939,0	9 188	124,8
Komárom-Esztergom	3 626	11,5	121,9	1 976,0	6 259	85,0
Veszprém	3 865	10,5	111,8	4 904,0	13 344	181,2
<i>Közép-Dunántúl</i>	<i>12 060</i>	<i>10,9</i>	<i>115,2</i>	<i>10 819,0</i>	<i>9 730</i>	<i>132,1</i>
Győr-Moson-Sopron	4 502	10,2	108,6	2 423,0	5 506	74,8
Vas	2 286	8,6	91,4	2 243,0	8 440	114,6
Zala	2 785	9,4	100,1	1 404,0	4 744	64,4
<i>Nyugat-Dunántúl</i>	<i>9 573</i>	<i>9,6</i>	<i>101,5</i>	<i>6 070,0</i>	<i>6 059</i>	<i>82,3</i>
Baranya	3 659	9,1	97,0	3 481,0	8 675	117,8
Somogy	2 582	7,8	82,5	2 245,0	6 742	91,6
Tolna	2 180	8,9	94,2	3 892,0	15 800	214,6
<i>Dél-Dunántúl</i>	<i>8 421</i>	<i>8,6</i>	<i>91,4</i>	<i>9 618,0</i>	<i>9 809</i>	<i>133,2</i>
Borsod-Abaúj-Zemplén	4 566	6,2	66,2	4 453,0	6 058	82,3
Heves	2 611	8,1	85,8	3 275,0	10 133	137,6
Nógrád	1 685	7,8	82,6	313,0	1 441	19,6
<i>Észak-Magyarország</i>	<i>8 862</i>	<i>7,0</i>	<i>74,0</i>	<i>8 042,0</i>	<i>6 304</i>	<i>85,6</i>
Hajdú-Bihar	4 022	7,3	77,7	5 168,0	9 399	127,6
Jász-Nagykun-Szolnok	3 016	7,3	77,9	1 554,0	3 771	51,2
Szabolcs-Szatmár-Bereg	3 897	6,7	71,1	2 501,0	4 292	58,3
<i>Észak-Alföld</i>	<i>10 935</i>	<i>7,1</i>	<i>75,2</i>	<i>9 222,0</i>	<i>5 971</i>	<i>81,1</i>
Bács-Kiskun	4 173	7,7	81,9	2 566,0	4 742	64,4
Békés	2 346	6,0	63,9	555,0	1 418	19,3
Csongrád	3 393	8,0	84,7	2 027,0	4 767	64,7
<i>Dél-Alföld</i>	<i>9 912</i>	<i>7,3</i>	<i>77,6</i>	<i>5 148,0</i>	<i>3 792</i>	<i>51,5</i>
ORSZÁG ÖSSZESEN	95 194	9,4	100,0	74 431,0	7 364	100,0

Forrás: KSH (2005a) alapján saját szerkesztés

1.17. ábra Működő vállalkozások az építőipar nemzetgazdasági ágban kistérségenként, 2003



Forrás: TeIR (2004) alapján saját szerkesztés

1.6.4. A legnagyobb építőipari vállalkozások térbeli elhelyezkedése

A magyar építőipar térbeliségének számba vételekor célszerű a *legnagyobb vállalkozások* térbeli elhelyezkedését is figyelembe vennünk. A Központi Statisztikai Hivatal *Cégekódútára* szerint a regisztrált vállalkozások 2004. évi árbevételét tekintve Magyarországon az építőiparban (TEÁOR 4511-4550) 110 olyan vállalkozás volt, amelyek árbevétele meghaladta a 2,5 milliárd Ft-ot. Ezek közül 55 vállalkozásnak a fővárosban van a székhelye, ami pontosan 50%-os arány. Budapest szűkebb agglomerációjában, Pest megyében további 12 vállalkozás található, amely megfelel ezen szűrési kritériumoknak, így elmondható, hogy a 2,5 milliárd Ft feletti árbevétellel rendelkező építőipari vállalkozások 56%-a a tizenkilenc magyar megye közül egyetlen megyében koncentrálódik, míg vannak olyan megyék (pl. Baranya, Nógrád, Tolna) ahol egyetlenegy ilyen vállalatnak sincs székhelye (1.3. táblázat). A 4 Mrd Ft feletti árbevételt realizáló nagyvállalatoknál még erősebb Budapest Pest megye dominanciája: a 68 legmagasabb árbevételi kategóriába eső vállalkozás 64%-a koncentrálódik a főváros agglomerációjában.

Ugyanezen nyilvántartásban lehetőségünk nyílik az építőipari vállalkozásokat foglalkoztatotti létszámuk és székhelyük szerint differenciálni. Ezek alapján Magyarországon mindössze 117 olyan vállalkozást tudunk lehatárolni, amelynek *foglalkoztatotti létszáma* a vizsgált időszakban *legalább 100 fő* volt, melyek – az előző vizsgálati kritériumok eredményeihez hasonlóan – jelentősen koncentrálódnak a

fővárosban (53 vállalkozás) és Pest megyében (11 vállalkozás). Az építőipari piac térbeliségének heterogenitását támasztja alá, hogy a Pest megyei erős koncentrációval szemben hat olyan magyar megye van, amelyben legfeljebb egy olyan építőipari vállalkozásnak van székhelye, amely legalább 100 főt foglalkoztat (1.3. táblázat). Magyarországon 7 olyan építőipari vállalkozás volt a vizsgálat évében, amely legalább 500 főt foglalkoztatott, ezek közül mindegyik budapesti székhelyű, ami szintén alátámasztja az ágazat erős térbeli koncentrációját.

1.3. táblázat A legnagyobb építőipari vállalkozások néhány kiemelt adata, 2004

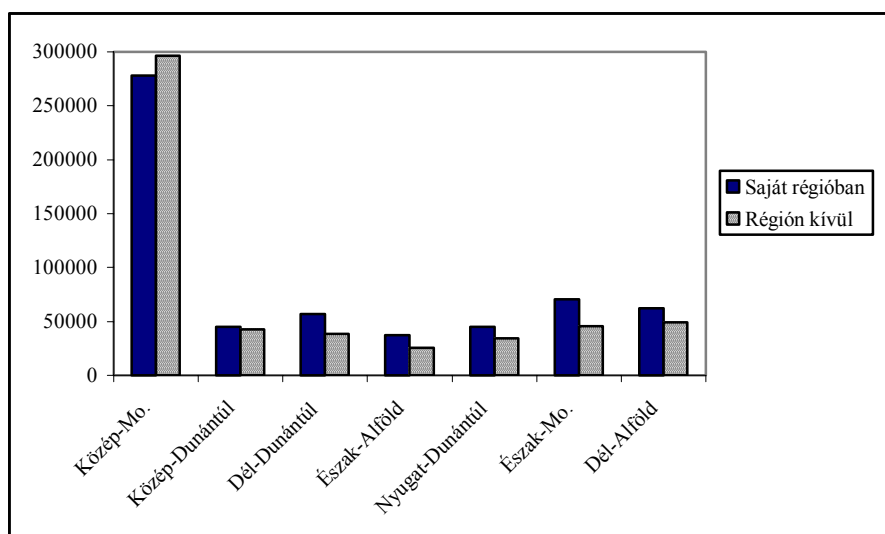
Megye	Legalább 2,5 Mrd Ft nettó árbevétel		Legalább 100 fő foglalkoztatott	
	db	%	db	%
Bács-Kiskun	5	4,5	4	3,4
Baranya	0	0,0	1	0,9
Békés	1	0,9	3	2,6
Borsod-A.-Z.	2	1,8	4	3,4
Budapest	54	49,1	53	45,3
Csongrád	6	5,5	6	5,1
Fejér	4	3,6	0	0,0
Győr-M.-S.	5	4,5	6	5,1
Hajdú-Bihar	6	5,5	6	5,1
Heves	2	1,8	1	0,9
Jász-N.-Sz.	1	0,9	1	0,9
Komárom-E.	2	1,8	2	1,7
Nógrád	0	0,0	0	0,0
Pest	12	10,9	11	9,4
Somogy	1	0,9	2	1,7
Szabolcs-Sz.-B.	4	3,6	8	6,8
Tolna	0	0,0	1	0,9
Vas	1	0,9	3	2,6
Veszprém	1	0,9	0	0,0
Zala	3	2,7	5	4,3
ORSZÁG ÖSSZ.	110	100,0	117	100,0

Forrás: KSH (2005d), alapján saját szerkesztés

Amennyiben az építőipari vállalkozások saját építőipari termelésének értékét régióként, a *kivitelező székhelye* és a *kivitelezés helye* szerint vizsgáljuk, szintén Közép-Magyarország dominanciáját állapíthatjuk meg. A 2004-ben keletkezett teljes termelési érték (1 153 900 millió Ft) több, mint felét (590 710 millió Ft) olyan építőipari vállalkozás végezte el, amelynek székhelye Közép-Magyarországon

van. A székhely és a kivitelezés helye közötti kapcsolatról elmondható, hogy a dél-dunántúli, észak-alföldi, nyugat-dunántúli, észak-alföldi és dél-alföldi székhelyű építőipari vállalkozások 2004-es termelési értékének nagyobb része saját régióban elvégzett kivitelezésekben realizálódott. A nevezett régiók vállalkozásainak a székhelyen kívüli régiókban elvégzett kivitelezései a saját régióban elvégzett kivitelezéseknek átlagosan 60%-át teszik ki. A közép-dunántúli székhelyű építőipari vállalkozások székhely szerinti régióban, illetve azon kívüli kivitelezései között nincs szignifikáns különbség. A közép-magyarországi székhelyű építőipari vállalkozások régióin kívül elvégzett kivitelezéseinek értéke meghaladja a központi régióban elvégzett kivitelezések értékét (1.18. ábra).

1.18. ábra Az építőipari vállalkozások saját építőipari termelésének értéke régióként a kivitelező székhelye és a kivitelezés helye szerint, 2004



Forrás: KSH (2005b) alapján saját szerkesztés

Azt, hogy a kivitelező székhelye, valamint a kivitelezés helye, mint területi ismérvek között milyen erős a kapcsolat, statisztikai értelemben számszerűsíthető. A *Csuprov-féle T-mutató*⁷ értéke 0, amennyiben a kivitelező székhelye, valamint a kivitelezés helye egymástól teljes mértékben független. A mutató maximális értékét, 1-et pedig akkor veszi fel, amikor a kivitelező székhelye és a kivitelezés helye között függvényszerű kapcsolat van. Abból, hogy – mint fentebb bemutattuk – a régiók többségében az építőipari vállalkozások döntő mértékben saját régiójuk-

$${}^7 T = \sqrt{\frac{\chi^2}{N \cdot \sqrt{(r-1)(c-1)}}$$

ban végeznek kivitelező tevékenységet, azonban jelentős mértékű a székhely szerinti régió kívüli tevékenységük is, érezhetjük, hogy a kapcsolat erőssége várhatóan a teljes függetlenség és a függvényszerű kapcsolat között valahol félúton helyezkedik el. A mutató mintán felvett értéke $T=0,41$, vagyis a kivitelező székhelye és a kivitelezés helye között a közepesnél valamivel gyengébb kapcsolat van. Ez az érték egyébként az építőipari piac *mobilitását* tökéletesen jelzi: az építőipari vállalkozások a kivitelezés helyére bármikor képesek erőforrásaikat átcsoportosítani, és ez a folyamat a jövőben megítélésünk szerint tovább fog erősödni.

1.6.5. Az építőipari beruházások térbeli egyenlőtlenségei

Az építőipari beruházások régiók, illetve megyék közötti megoszlásának vizsgálata előtt kiemeljük, hogy a Központi Statisztikai Hivatal a területi beruházási adatokat – a vállalkozások számának publikálásakor érvényes gyakorlathoz hasonlóan – a kivitelező *székhelye szerint*, vagyis nem a realizálás helyszíne szerint hozza nyilvánosságra. Ezt szem előtt tartva elmondható, hogy a 2000-2003 közötti időszakot tekintve a beruházási érték évenkénti átlagos emelkedése a kevésbé fejlett térségekben jellemzően nagyobb mértékű volt, mint a fejlettebb térségekben (KSH 2005c). A területi különbségek mérséklődésének irányába ható folyamat a 2004. évi adatok szerint megszakadni látszik. A gazdasági szervezetek (vállalkozások, költségvetési és non-profit szervezetek együttes) egy lakosra jutó beruházási teljesítményértéke 2004-ben Tolna megyében volt a legmagasabb, mely érték a számsor másik szélső értékén elhelyezkedő Békés megyei értéknek több, mint tízszeresét teszi ki, ami az országos átlagnak kevesebb, mint 20%-a. Békés megyében tehát a fajlagos mutatókat tekintve a regisztrált vállalkozások száma és a beruházások teljesítményértéke egyaránt a leggyengébb hazánkban az építőiparban (1.2. táblázat).

1.6.6. A lakásépítések területi folyamatai

Az 1.4. fejezetben bemutatott országos *lakásépítési trendek* területi folyamatokra gyakorolt hatását szintén célszerű áttekintenünk. A *lakásépítésben egyre erősebb területi differenciálódás* figyelhető meg. Az 1995-ben kezdődött enyhe fellendülés elsősorban a községekben, illetve a kevésbé fejlett területeken csapódott le. Ezen területeken a lakásépítés növekedése az átlagosnál valamivel gyorsabb volt, azonban ezen időszakban összességében területileg kiegyenlített lakásépítésről beszélhetünk. Ezzel szemben az elmúlt 4-5 év tendenciái alapján megállapítható, hogy a korábrinál hangsúlyosabbá váltak a *városi, nagyvárosi lakásépítések* a községi lakásépítésekkel szemben. A lakásépítés Közép-Magyarország és Nyugat-Dunántúl felé tolódott el az ország keleti részének a kárára (1.4. táblázat).

A lakásépítéseket illetően a *területi egyenlőtlenségek további növekedését vetíti előre* a kiadott új lakásépítési engedélyek száma is, mely a jövőbeni lakásépítési szándékot hivatott kifejezni. Az 1995. és 1999. közötti adatok szóródása jóval kisebb, mint a második vizsgált periódus adatai esetén mért szóródás, *Közép-Magyarország*

és Nyugat-Dunántúl dominanciája a többi régióval szemben ezen a területen is szembe ötlő (1.4. táblázat).

Kiemeljük, hogy a hét magyar régió közül 2000 és 2003 között az országos átlagot csak Nyugat-Dunántúl és Közép-Magyarország haladta meg, úgy, hogy 1995-99-hez képest periódushoz képest jelentősen nőtt az ezer lakosra jutó lakásépítés. Jelentősnek mondható növekedést még Dél-Dunántúl és Közép-Dunántúl tudott elérni, azonban értékük nem haladja meg az országos átlagot. A többi régióban országos átlag alatti az ezer lakosra jutó lakásépítés, ráadásul tendenciájában csökkenő, vagy stagnáló értékkel.

1.4. táblázat Lakásépítési trendek régióként, 1995-2003

Régió, ország	Lakásépítés 1000 főre		Új lakásépítési engedélyek 1000 főre	
	1995-1999	2000-2003	1995-1999	2000-2003
Nyugat-Dunántúl	2,6	4,0	3,4	6,2
Közép-Magyarország	2,6	3,8	3,5	7,2
Észak-Alföld	3,3	2,9	3,7	4,2
Dél-Dunántúl	2,1	2,5	2,7	4,4
Közép-Dunántúl	1,9	2,3	2,4	4,5
Észak-Magyarország	1,9	1,6	2,2	2,3
Dél-Alföld	1,8	1,9	2,3	3,4
Országos átlag	2,4	2,9	3,0	4,9

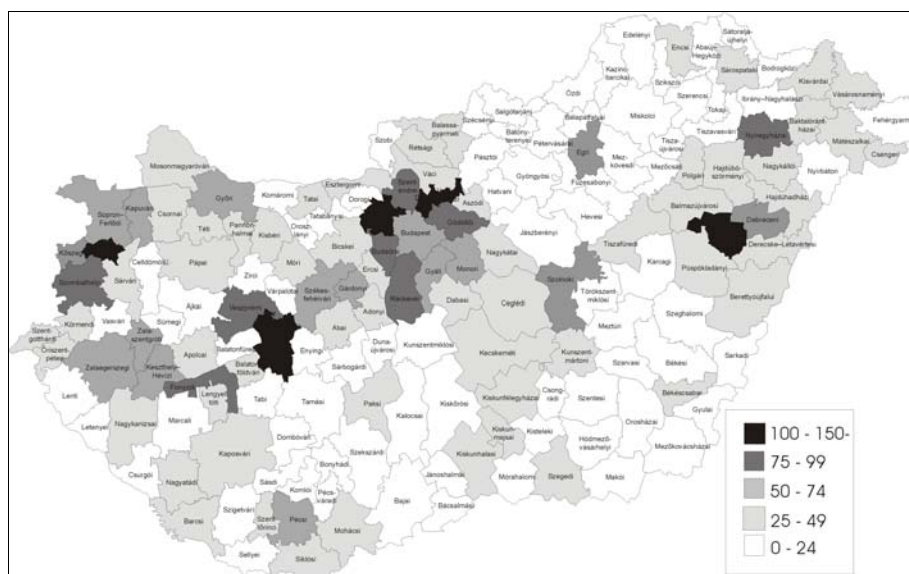
Forrás: KSH (2005e)

A városi, nagyvárosi lakásépítések, valamint Nyugat-Dunántúl és Közép-Magyarország dominanciája a lakásépítések terén a községek, valamint az ország keleti részével szemben tetten érhető a *kistérségi adatokon* is. A fajlagos adatok alapján Budapest és agglomerációjában, a nagyobb városokban, Nyugat-Dunántúlon, valamint a Balaton környékén épült a legtöbb lakás, míg Békés és Csongrád megye, valamint Észak-Magyarország több megyéje is – a megyeszékhelyeket kivéve – igen alacsony fajlagos adatokkal írható le (1.19. ábra).

Egy másik lényeges tendencia is kiemelhető: Budapestre a kilencvenes évek-től a *szuburbanizációs folyamat kiteljesedése* a jellemző. 1990 óta Budapest népessége jelentősen, 16%-kal csökkent, ezzel párhuzamosan az agglomerációs övezetben 28%-os népességgyarapodás következett be. Ezen demográfiai folyamat eredményeképpen az 1990-2004. években 80%-kal több budapesti lakos települt át az övezet valamely településére, mint amennyien onnan a fővárosba költöztek (KSH 2005f). A lakásépítések intenzitását befolyásoló tényezők közül ezen migrációs

folyamat gyakorolta az egyik legjelentősebb hatást a térség lakásállományának változására, mely folyamatot a kistérségi adatok is alátámasztják (1.19. ábra).

1.19. ábra Az épített lakások tízezer lakosra jutó száma kistérségenként, 2004



Forrás: KSH (2005a) alapján saját szerkesztés

A területi különbségek a lakásárak változásán is tetten érhetőek. 1999 és 2003 között a lakásárak Magyarországon átlagosan két és félszeresére nőttek, mely évente átlagosan 25%-os áremelkedésnek felel meg (KSH 2005e). Ez a növekedés azonban nem egyenletesen valósult meg a hét magyar régióban. Közép-Magyarország dominanciája ezen vizsgálati szempont szerint is szembeötlő: a régióban az egy négyzetméterre vetített lakásárak az országos átlag 1999-ben mért 145%-áról 2003-ra 158%-ra nőttek. 2003-ban egy négyzetméterre vetített lakásárak a központi régióon kívül kizárólag Nyugat-Dunántúlon haladták meg az országos átlagot, a többi öt régióban elmaradnak attól. Észak-Magyarországon, Észak-Alföldön és Dél-Alföldön a lakásárak az országos átlagnak csupán a 60%-át teszik ki (1.5. táblázat).

A lakásárak területi differenciálódása településkategóriák szerint is kimutatható. 1999 óta a községek lakásárai kétszeresére nőttek, ezzel szemben Budapesten, az agglomerációs településeken, valamint a megyeszékhelyeken a lakások árának emelkedése meghaladta az átlagértéket.

1.5. táblázat Becsült lakásárak 1999-ben és 2003-ban

Régió, ország	Egy m ² -re jutó lakásár, ezer Ft.	
	1999.	2003.
Közép-Magyarország, ebből	74	192
Budapest	79	205
Pest megye	63	164
Közép-Dunántúl	50	112
Nyugat-Dunántúl	62	130
Dél-Dunántúl	41	92
Észak-Magyarország	32	73
Észak-Alföld	34	76
Dél-Alföld	36	75
Magyarország	51	121

Forrás: KSH (2005e) alapján saját szerkesztés

1.7. Jövőbeni kilátások a hazai építőiparban

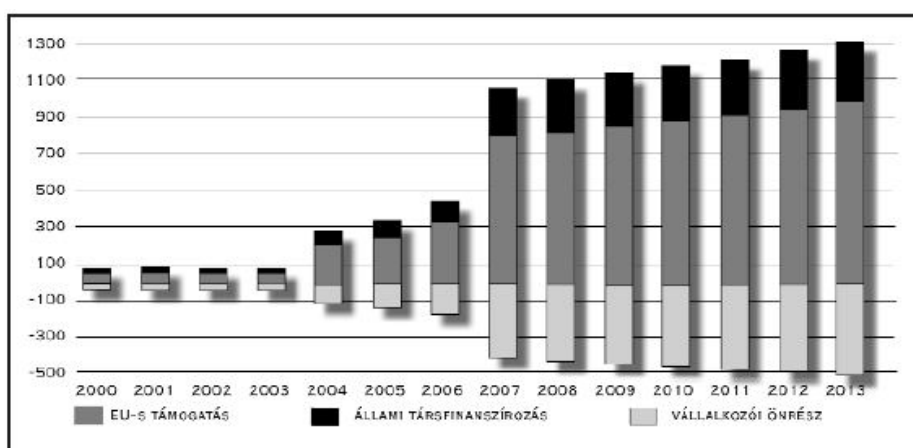
„Ma az építőipar a magyar nemzetgazdaság egyik legfontosabb ágazata.” (Grosz 2002, 14. o.). A kilencvenes évek közepe óta tartó ágazati konjunktúra az Európai Unióval aláírt társulási szerződés, s ezáltal az előcsatlakozási alapokhoz való hozzáféréssel stabilizálódott, majd a 2004. évben realizálódott teljes jogú tagság által tovább erősödött. A 2004 és 2006 közötti ún. „csonka” programozási időszakban az ország mind a Kohéziós Alapból, mind pedig a Strukturális Alapokból hozzájut(ott) az építőipar számára releváns forrásokhoz.

Az építőipar jövőbeni fejlődési útját továbbra is döntő mértékben meghatározzák az Európai Unió forrásai, valamint a hazai – jelenleg is futó, valamint új – programok (panelprogram, lakásfelújítások, lakásépítések stb.). A 2007 és 2013 közötti programozási időszakban Magyarország továbbra is jogosult lesz a Kohéziós Alap forrásaira. Ebből az alapból az eddig megszokott közlekedési és környezetvédelmi nagyberuházások mellett további támogatási célokat (energiahatékonyság, városi közlekedés, megújuló energiaforrások) finanszíroznának a megszokott alapelvek betartásával, ami az építőipar számára jelentős szerződésállomány-növekedést jelent(het). Különösen releváns a Kohéziós Alap transzeurópai hálózatok fejlesztésével kapcsolatos célkitűzéseinek hazai vonatkozása. A megkezdett autópálya-építések várhatóan folytatódnak, továbbá lényeges beruházások várhatóak a gyorsforgalmi úthálózat fejlesztésével, továbbá a vasút korszerűsítésével, regionális repülőterek építésének folytatásával kapcsolatban.

Kiemelkedően magas hazánk elmaradottsága az egészséges emberi környezet szempontjából különösen fontos tényező, a szennyvízhálózat tekintetében. A

közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekapcsolt lakások aránya 2004-ben Magyarországon csak 62,2%, ami az EU-s elvárásokhoz képest igen alacsony, ráadásul igen heterogén (Budapest 95%, Békés megye 35,1%). Emiatt az építési felfutás részben a mélyépítésben fog realizálódni, mely már 2004-ben is 20%-ot meghaladó növekedési ütemet vett fel (Pálvölgyi 2005). A csatornázási munkák folytatása mellett egyéb, elsősorban környezetvédelmi célokat szolgáló infrastrukturális fejlesztések várhatóak: szennyvíztisztító telepek építése, hulladékkezelő-művek, hulladéklerakók építése várhatóan tovább növeli az építőipari termelés volumenét.

1.20. ábra A csatlakozásra felkészítő, valamint a felzárkóztatási és a Strukturális Alapokból Magyarországnak juttatott EU-s támogatások



Forrás: NFH (2006) alapján saját szerkesztés

Magyarország 2007-től a felzárkózásához az eddigieknél *lényegesen több* támogatásra számíthat az Európai Uniótól (1.20. ábra). A következő programozási időszakban évente átlagosan a jelenlegit mintegy 3,5-szeresen meghaladó pénzügyi támogatást vehet igénybe. A várható EU-források teljes felhasználásához évente átlagosan kb. 300 milliárd forint hazai költségvetési forrást kell társítani, a magánszféra szükséges évenkénti hozzájárulása pedig hozzávetőleg átlagosan 400-450 milliárd forint lesz évente (NFH 2006).

Az *Új Magyarország Programja*, valamint az ún. ágazati OP-k többsége (Humán Infrastruktúra Operatív Program, Környezeti Operatív Program, Közlekedés Operatív Program, Területfejlesztési Operatív Program, Versenyképes Gazdaság Operatív Program), a régiók regionális fejlesztési operatív programjai, valamint a kijelölt fejlesztési pólusok programjai olyan prioritásokat, fejlesztési elképzeléseket tartalmaznak, amelyek megvalósulása nagy mértékű, olykor gigantikus építőipari objektumok létrehozásához köthető. A régióközpontok nemzetközi elérhetőségének javítása, a régió belüli elérhetőség javítása, városi és agglomerációs közösségi közlekedés fejlesztése, logisztikai infrastruktúra fejlesztése,

iskola- és kórházfelújítások, -bővítések, egészségügyi infrastruktúrafejlesztés, környezetbiztonság növelése, hulladékgazdálkodás, szennyvízkezelés, ipari parkok, inkubációs központok létesítése, városrész-felújítások kiemelt prioritások (MKK 2006), melyek igen *tág perspektívákat* jelentenek az építőipar számára.

Az Unió források, valamint a hazai fejlesztési elképzelések jelentős része tehát várhatóan az *építőipar számára releváns fejlesztésekben* fog testet öltetni, mely növelni fogja az építőipari termelés volumenét leíró trendegyenes meredekségét, és a termelés volumenindexeit is. Mivel – mint bemutattuk – az építőipar a munkaerővel, mint termelési tényezővel az inputtényezőre vonatkozó *származékos kereslet* mikorökonómiai elvét betartva az outputpiac keresleti viszonyait figyelembe véve gazdálkodik, várható az építőiparban *foglalkoztatottak létszámának növekedése is*.

Az építőipar jelentős bővülése a 2007 és 2013 közötti programozási időszakban a fentebb leírtak miatt biztosítotttnak látszik. Kétséges azonban, hogy az előzőekben bemutatott jelentős, Közép-Magyarországon csúcsonódó *térbeli koncentráció* mennyire oldódik majd. A *kivitelezés helye szerint* számba vett építőipari teljesítmény értelemszerűen jobban szétterül majd az országban, hiszen sok esetben az elmaradott térségek felzárkózását szolgáló beruházásokról van szó. A *székhely szerinti koncentráció* viszont várhatóan nem fog csökkenni, hiszen a felsorolt fejlesztési elképzelések nagy része olyan építőipari kivitelezésekhez kötött, amelyeket csak a legnagyobb, döntően Közép-Magyarországon koncentrálódó vállalatok tudnak majd fővállalkozóként elnyerni, ami tovább növelheti az ágazat térbeli koncentrációját.

Irodalom

- Fenyővári Zs. (2002): Teljesíthető-e az inflációra vonatkozó maastrichti konvergencia-kritérium? In Hetesi E. (szerk.): *A közszolgáltatások marketingje és menedzsmentje*. JATEPress, Szeged, 283-291.0.
- Grosz A. (2002): Az építőipar alakulása Magyarországon. In Lengyel I. – Rechnitzer J. (szerk.): *A hazai építőipar versenyképességének javítása: klaszterek szerepe a gazdaságfejlesztésben*. Régió Art, Győr, 13-38. o.
- Kiss A. (2003): *Építőipar, építőanyag-ipar*. Ipargazdasági Kutató és Tanácsadó Kft, Budapest.
- KSH (2001): *Építőipar 2001*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2003a): *A gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere és a tevékenységek tartalmi meghatározása (TEAOR'03)*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2003b): *Az ipar és az építőipar 2002. évi tevékenysége*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2005a): *Területi Statisztikai Évkönyv 2004*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2005b): *Az ipar és az építőipar 2004. évi tevékenysége*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2005c): *A gazdasági fejlődés regionális különbségei Magyarországon*. Központi Statisztikai Hivatal, Debrecen.

- KSH (2005d): *Cégekdtár*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2005e): *Lakásviszonyok az ezredfordulón*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2005f): *Lakásépítések, 1990-2004*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2006a): *Magyarország nemzeti számlái 2003-2004*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2006b): *Az ipar és az építőipar 2005. évi tevékenysége*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- KSH (2006c): *STADAT-rendszer*. Letölthető: <http://www.ksh.hu>
- MKK (2006): *Az Új Magyarország Programja* (2006. február 28-i változat). Magyar Köztársaság Kormánya, Budapest. Letölthető: <http://www.nfh.hu>
- NFH (2006): *Gondolkodjunk együtt Magyarország jövőjéről*. Nemzeti Fejlesztési Hivatal, Budapest.
- Pálvölgyi T. (2005): A hazai építőanyag-gyártás stratégiája. *Építőanyag*, 3. sz. 97-102. o.
- TeIR (2004): *Települési információs rendszer*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.