



ÚJHÁZ CENTRUM TAVASZI TRENDRIPORT

Az építőanyagok árainak alakulása az elmúlt öt évben

ÚJHÁZ CENTRUM TAVASZI TRENDRIPORT

Az építőanyagok árainak alakulása az elmúlt öt évben



1.

BEVEZETŐ.....6



2.

AZ ÉPÍTŐANYAGOK ÁREMELKEDÉSÉNEK OKRENDSZERE.....8

2.1. Építőanyagok áremelkedése és a mögötte húzódó okok..... 10
2.2. Áremelkedések volumene az átlagbér növekedéséhez képest.. 13



3.

A BETONTÓL A CSERÉPIG – ÁRVÁLTOZÁS VOLUMENE AZ EGYES ÉPÍTŐANYAGOK ESETÉBEN 2014–2018 KÖZÖTT 14

3.1. A beton árának alakulása..... 16
3.2. A falazóelemek árának alakulása 17
3.3. 3.3. A burkolati anyagok árának alakulása 18
 3.3.1. Hidegburkolatok árváltozása 18
 3.3.2. Laminált burkolatok árváltozása 19
3.4. A hőszigetelő anyagok árának alakulása 20
3.5. A tetőcserepek és -kiegészítők árának alakulása 22
3.6. Összefoglalva 23



4.

RÖVID ÉS HOSSZÚ TÁVÚ PROGNÓZIS26

4.1. Az építőanyagok árának alakulása rövid távon28
4.2. Az építőanyagok árának alakulása hosszú távon.....28



5.

LEHETŐSÉGEK AZ ÉPÍTŐANYAGOK ÁRNÖVEKEDÉSÉNEK MÉRSÉKLÉSÉRE.....30

5.1. Állami ösztönzők32
5.2. Az újHÁZ Centrum törekvései32
 5.2.1. Innovatív megoldások32
 5.2.2. Munkaerőhiány csökkentése a hiányszakmákban.....33
5.3. Nemzetközi kitekintés.....34
 5.3.1. Az építőipar GDP-arányos teljesítménye a V4 régióban.....34
 5.3.2. Állami ösztönzők a V4 régióban34



6.

ÖSSZEFOGLALÁS.....36

1. BEVEZETŐ

A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint 2010-hez képest 2017-re átlagosan 27,5 százalékkal növekedtek az építési költségek. A korábbi évekhez képest a munkaerőköltség volt az, amely drasztikusan emelkedett, de az építőanyagok árai is hét év alatt közel tizenöt százalékkal nőttek. Már ezekből az adatokból is kiolvasható az a tendencia, miszerint a növekedés a következő években is tovább fog folytatódni, jelentősen megnövelve a kivitelezők és az otthonokat építtető magánszemélyek kiadásait.

Az ÚjHáz Centrum azonban fontosnak tartja, hogy feltárja a dinamikus áremelkedés mögött meghúzódó okokat, bepillantást engedjen az építőiparban zajló folyamatokba, továbbá rámutasson arra, hogy az állam és a piaci szereplők közös fellépésével az elszálló építőanyagárak mérsékelhetők. Tavaszai Trendriportunkban megvizsgáljuk azt is, hogy az áremelkedések volumene mekkora volt az átlagbér növekedéséhez viszonyítva, az árváltozás milyen mértékű volt az egyes építőanyagok esetében, továbbá felállítunk egy rövid és hosszú távú prognózist is az építőanyagárak jövőjét illetően.

Kiemelten foglalkozunk azokkal a lehetőségekkel, amelyek mérsékelni tudják az árnövekedéseket. Nemcsak a már meglévő és az általunk szükségesnek vélt állami ösztönzőkre mutatunk rá, hanem partnereink segítségével bemutatjuk azokat a gyártói törekvéseket is, amelyek az innováció jegyében történtek az elmúlt időszakban a munkaerőhiány és a növekedő kereslet okozta igények kielégítésére. Fontosnak tartjuk azonban, hogy megvizsgáljuk azt is, hol tart most a hazai építőipar a régióhoz képest. Meggyőződésünk ugyanis, hogy az első ránézésre igen szépen teljesítő ágazat a Visegrádi Négyek GDP-arányos teljesítményéhez képest jelentős mértékben el van maradva. Annak érdekében pedig, hogy alátámasszuk a V4-ek építőiparának kiemelkedően jó teljesítménye mögött húzódó okokat, górcső alá vesszük az általuk alkalmazott állami ösztönzőket is.

Úgy véljük, hogy Trendriportunkból kinyerhető információk minden építőanyag-kereskedő, kivitelező, beruházó és megrendelő számára hasznos információkkal tud majd szolgálni, és bízunk abban is, hogy az általunk felvázolt javaslatcsomag esetleges megvalósítására is lehetőség nyílik majd.



2. AZ ÉPÍTŐANYAGOK ÁREMELKEDÉSÉNEK OKRENDSZERE

2.1. ÉPÍTŐANYAGOK ÁREMELKEDÉSE ÉS A MÖGÖTTE HÚZÓDÓ OKOK

Köztudott, hogy a hazai építőipar erőteljesnek mondható növekedését a nagymértékű munkaerőhiány hátráltatja, ugyanakkor egyértelműen fokozódó kereslet tapasztalható az építőanyagok iránt. Az áremelkedésben ugyanis közrejátszik az is, hogy a vásárlók tudatosan keresik a legjobb ár-érték arányú megoldásokat, a környezetbarát, fenntartható termékeket, amelyek segítségével az olyan hosszú távú célok is megvalósíthatók, mint a szinte nulla energiaigényű okosotthonok alapjainak letétele.

A gyártói kapacitáshiányok és a megbízható szakmunkások leterheltsége miatt a beruházások jelentős csúszással készülnek el, ami az időközben fellépő munkaerő- és anyagköltség növekedésével együttvéve nagymértékű feszültségeket is gerjeszt a kivitelező és a megrendelő között.

A Központi Statisztikai Hivatal nyilvánosságra hozott adatai szerint építőanyagok az elmúlt öt évben folyamatosan emelkedtek, 2013 és 2017 között évente átlagosan 1,5–2,3 százalékkal. A 2018-as évközi adatok azonban jóval nagyobb nö-

vekedést mutatnak. Ahogyan az a 2. számú ábrán is látható, az előző év hasonló időszakához képest az első negyedévben 2,9 százalékkal, a másodikban 3,9 százalékkal, a harmadikban pedig már 5,3 százalékkal emelkedtek az anyagköltségek.

A növekedés azonban itt nem fog megállni, egyes előrejelzések szerint ugyanis 2019-ben akár további 5–10 százalékkal emelkedhetnek az építőanyagok árai. Az okok mögött számos tényező húzódik, a legnagyobb befolyással azonban a már korábban említett munkaerőhiány, a növekvő munkabérek, az egyre dráguló fuvarozási költségek és a szintén jelentős mértékben dráguló energiaárak vannak, amelyekhez a rendkívül nagy kutatás-fejlesztő tevékenységet megkövetelő innovatív megoldások iránti fokozódó kereslet is kapcsolódik.

Magyar Nemzeti Bank nemrégiben az ingatlanpiaci szereplők bevonásával készített jelentést a hazai lakáspiac helyzetéről. Ebből egyértelműen kiderült, hogy a magyar építőipari szakdolgozók jelentős része a gazdasági világválságot követően külföldön vállalat munkát. Óvatos becslések sze-

rint is mintegy 25 ezren dolgoznak még ma is elsősorban Németországban, az elsődleges felvevőpiacnak azonban Ausztria számít. A munkaerőhiányt az is indukálja, hogy míg a szakképzett munkaerő a jobb anyagi lehetőségek, a magasabb fokú munkabiztonság és a fejlett alkalmazott technológia miatt Nyugat-Európába vándorolt, addig a fiatalok számára már egyre kevésbé vonzó a kétkezi munka. Kijelenthető, hogy nagyságrendileg 35–40 ezer szakmunkás hiányzik az ágazatból. Az MNB jelentésének legfontosabb megállapítása, hogy ha a jelenleg külföldön dolgozó építőipari munkavállalók hazajönnének, az ágazat munkaerőállománya akkor sem haladná meg a 2008-as válság előtti szintet.

Ennek elsődleges oka pedig az utánpótlás kérdésében keresendő. Annak ellenére ugyanis, hogy ágazati törekvések vannak arra, hogy a most általános iskolás és középfokú tanulmányokat folytatókat az építőiparba csábítsák, továbbra is rendkívül alacsony a kétezi munka presztízse. Az elmúlt öt év egyértelmű tendenciája volt, hogy folyamatosan csökkent az építőipari szakmát választó fiatalok száma, így a ren-



delkezésre álló humán erőforrás-állomány nem képes kielégíteni a piaci igényeket. Egyes felmérések szerint a helyzetet tovább rontja az is, hogy a végzősök csupán egyötöde helyezkedik el szakmájában, tízből nyolc fiatal szinte azonnal pályaelhagyóvá válik.

A szülők sem segítik elő a nyugdíjba menő mesterek utánpótlás-nevelését, ugyanis az általános iskolás gyermekek

otthonról sem kapnak olyan jellegű támogatást, amely az építőipar irányába orientálná őket. Mai napig is élnek ugyanis azok a sztereotípiák, amelyek alapján nincs elismertsége a szakmunkának, holott napjainkban biztos és hosszú távú megélhetést tud biztosítani. Ezt támasztja alá a Mapei Kft felmérése³ is, amelyben kőműves és burkoló szakembereket kérdezték meg arról, támogatnák-e gyermeküket abban, hogy hasonló pályára lépjenek. A válasz-

adók negyven százaléka nemmel válaszolt.

Ahhoz, hogy áttörés legyen a területen, szükség van arra, hogy az építőipari vállalatok kommunikáció és cselekvés szintjén is tegyenek a szakmunkák presztízisének növeléséért. Az építőipari vállalkozások egy-nyolcada vesz ugyanis jelenleg csak részt a diákok gyakorlati képzésében, holott mindannyiunk érdeke az lenne, hogy minél több, magasan kvalifikált pályakezdő kerüljön ki a munkaerőpiacra. A Szakma Sztár Fesztivál

1. ábra: A lakásépítési költség indexe (2013–2017)¹

Év	Építési költség	Ebből:	
		munkaerőköltség	anyagköltség
2013	104,7	108,5	102,3
2014	102,5	105,3	101,2
2015	103,5	105,4	102,1
2016	101,7	102,3	101,5
2017	107,0	113,2	102,3

¹ http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zrs002.html

2. ábra: A lakásépítési költség évközi indexe – 2018²

Év	Építési költség	Ebből:	
		munkaerőköltség	anyagköltség
J–M	104,1	105,5	102,9
Á–Jú	104,7	105,7	103,9
Jl–Sz	105,4	105,4	105,3
O–D	n.a.	n.a.	n.a.

² http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_zrs002.html

³ <http://epiteszforum.hu/ha-nagy-leszek-epitoipari-szakember-leszek-eletpalyamodel-epitoknek>

egy jó példa arra, hogyan lehet népszerűsíteni az építőipari szakmákat, azonban nem elegendő a már középfokú tanulmányaikat folytatókat motiválni: az általános iskolában kellene a pályaválasztást tovább erősíteni, amelyre szintén vannak már jó kezdeményezések, mint például a „SzakMázz!” pályaválasztási kiállítás.

A másik kardinális probléma az alacsony munkabérekben és a rossz munkakörülményekben keresendő. Ennek ellenére, hogy 2017-ben 13,2 százalékkal növekedtek az építési költségeken belül a munkaerőköltségek és 2018 harmadik negyedében is további 5,4 százalékos bővülés volt tapasztalható, a szakmunkások még mindig úgy érzik, a nyugati bérek töredékéért, nem megfelelő biztonsági feltételek mellett kell dolgozniuk. A bérrendezések, továbbá a sok esetben elmaradott munkabiztonsági körülmények pedig ismét ahhoz vezettek, hogy növekedett a pályaelhagyók és a külföldre vándorlók száma, növelve ezzel az ágazati munkaerőhiányt.

Az építőiparban tapasztalható nagyfokú szakemberhiány számos hatást vont maga után. A gyárak folyamatos kapacitáshiánnyal küzdenek, a termelés biztosításához nem tudnak kellő mennyiségű humánerőforrást biztosítani, így más, elsősorban robottechnikán alapuló megoldásokhoz kellett folyamodniuk. Az ilyen jellegű beruházások és fejlesztések azonban olyan

fokú kiadást jelentenek a gyártók számára, amelyet csupán úgy tudnak fedezni, ha az általuk előállított építőanyagok nagykereskedelmi árait növelik.

A gyártók egy része a keresletnövekedés előtt még nem állt készen arra, hogy munkaerőhiányát innovatív eszközökkel, komplex megoldásokat kínáló rendszerekkel helyettesítse, éppen ezért 2018-ban már gyakran készlethiánnyal kellett szembesülniük az építkezőknek. A gyártási idő növekedése mellett a beszállítási idők is kitolódtak, amelyeket a szállítmányozási ágazatban tapasztalható munkaerőhiány és emelkedő üzemanyag- és bérköltségek okoztak. Ugyanis amennyiben a gyártó ki is tudta elégíteni a fokozódó piaci keresletet termékére, tehát helyesen reagált a kapacitásbővítéssel kapcsolatos igényekre, a fuvarozók nem tudták teljesíteni a megbízásokat. Volt olyan gyártó is, aki az export-termelését is leállította annak érdekében, hogy a belföldi megrendeléseket teljesíteni tudja, de bizonyos építőanyagok esetében még így is importáru behozatalára szorult.

Az építőanyagok szállítási idejének csúszásával párhuzamosan a folyamatban lévő építkezések korábbi pontos tervezettségére is megváltozott, az előre meghatározott határidők helyét a bizonytalanok vették át. Az a kevés szakember, aki a kivitelezéseket végzi, nem tudott új megbízásokat elvállalni, hiszen nem tudták,

hogy folyamatban lévő munkáikat mikor lesznek képesek befejezni. Ezzel párhuzamosan pedig a megrendelőknek azzal is szembe kellett nézniük, hogy a korábban egyeztetett árakhoz képest drasztikusan emelkedtek az anyagárak és a munkaköltségek is.

Az építőanyag-kereskedők és a kivitelezők zöme is azonban megpróbált helyesen reagálni a kialakuló helyzetre, így olyan megoldásokhoz folyamodtak, amelyek elősegítették az építőanyagok folyamatos rendelkezésre állását. Az építőanyag-kereskedelmi vállalatok között volt, aki úgy döntött, módosít korábbi beszerzési gyakorlatát és hosszabb idővel kalkulálja a rendeléseket, más pedig nagyobb készletekkel gazdálkodik, hogy minden beérkező igényt ki tudjon elégíteni.

2.2. ÁREMELKEDÉSEK VOLUMENE AZ ÁTLAGBÉR NÖVEKEDÉSÉHEZ KÉPEST

Az otthonaikat építő magánszemélyeknek azonban a munkaerőhiányból fakadó következmények miatt fellépő többletkiadások hatalmas terhet jelentettek, annak ellenére, hogy az építkezés költségei – amennyiben a kapcsolódó támogatásokat is figyelembe vesszük –, kisebb ütemben növekedtek az elmúlt öt évben, mint amilyen szinten emelkedtek az átlagbérek.

Ahogy az a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett adatokból is látható, 2014 és 2018 között 38,8 százalékkal növekedett az alkalmazásban állók havi bruttó átlagkeresete, míg a munkaerőköltség 2013–2017 között 33,7 százalékkal emelkedett, az építési költségek pedig összesen ebben az időszakban 17,4 százalékkal nőttek. A tavalyi év azonban ennél sokkal ér-

dekebb képet mutat. Az előző év adataihoz képest 11 százalékkal nőttek ugyanis az átlagbérek a nemzetgazdaságban, miközben az építkezések munkaerőkiadása hasonló mértékben emelkedett. Ebből arra lehet következtetni, hogy megkezdődhetett az építőiparban dolgozó szakemberek bérfelzárkóztatása.



3. ábra: A gazdaságilag aktívak, a bruttó átlagkereset alakulása (2014–2018) ⁴

Év	Gazdaságilag aktív népesség száma, január 1., ezer fő	Alkalmazásban állók havi bruttó átlagkeresete a nemzetgazdaságban, Ft
2014	4385	237 695
2015	4464	247 924
2016	4538	263 171
2017	4595	297 017
2018	4618	329 943

⁴ http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_hosszu/h_qli001.html

3. A BETONTÓL A CSERÉPIG - ÁRVÁLTOZÁS VOLUMENE AZ EGYES ÉPÍTŐANYAGOK ESETÉBEN 2014-2018 KÖZÖTT



3.1. A TÉRKŐ ÁRÁNAK ALAKULÁSA

Ahogy az alábbi, 4. ábrán is látható, a térkő kereskedelmi ára 2015 és 2019 között rendkívül dinamikusan emelkedett, az elmúlt öt évben az átlagos árnövekedés akár a 65 százalékot is elérte. Ennek elsődleges oka a térkövek iránti kereslet jelentős emelkedése volt, amit részben az Európai Unió források

városfejlesztés célú felhasználása indukálta. A további drasztikus áremelkedést a még mindig igen nagy kereslet várhatóan nem fogja mérsékelni a Viastein Kft. 2018-ban átadott biharkeresztesi térkőgyárának termelése, amelynek éves kapacitása kilencszázezer négyzetméternyi térkő előállításában került megállapításra.

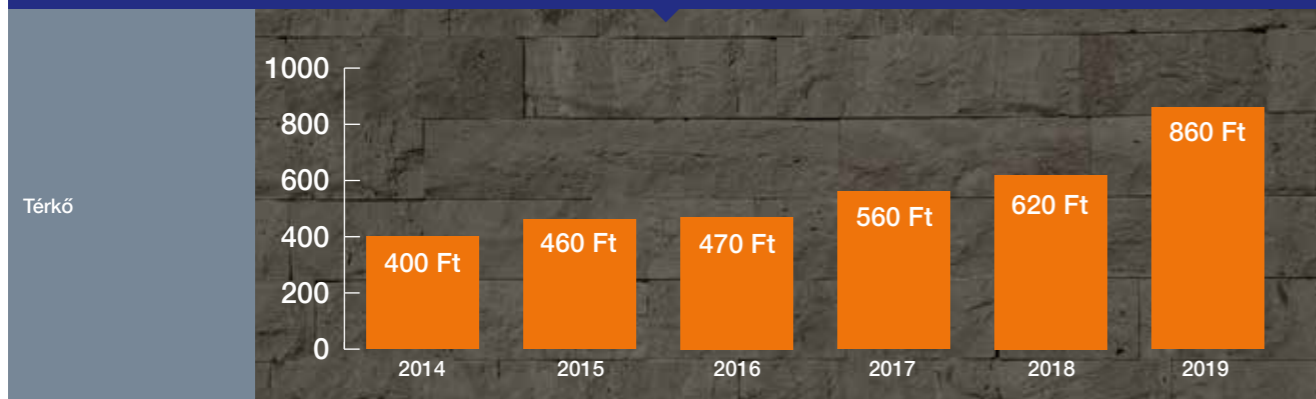
Ezt támasztja alá a térkövek kategóriájába tartozó kerítéselemek árának extrém emelkedése is, ami a kerítéselemek esetében kiemelkedő volt, hiszen 2014-hez képest 215 százalékos növekedést mutat. Az áremelkedés, ahogy az az 5/a. ábrán is jól látható, a tavalyi évben volt különösen magas. Akkor 620-ról 860 forintra nőtt a

4. ábra: A térkő átlagárának alakulása (2015–2019)

Termékkör	2015	2016	2017	2018	2019
Térkő	3–5%	3–5%	5–10%	15%	25–30%

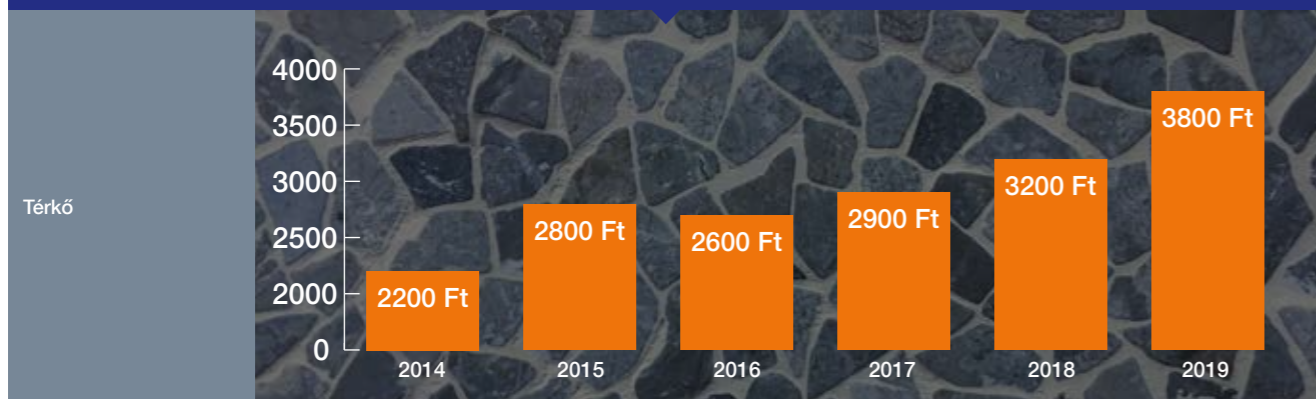
Forrás: újHÁZ Centrum

5/a. ábra: Egy konkrét kerítéselem kategóriájú termék árának alakulása (2014–2019)



Semmelrock Rivago kerítéselem normálkő közepszürke (Ft/m²)

5/b. ábra: Egy konkrét térkő kategóriájú termék árának alakulása (2014–2019)



Frühwald La Terrazza térkő (Ft/m²)

Forrás: újHÁZ Centrum

kerítéselem darabárának mértéke, ami közel 38,7 százalékos, a korábbiakhoz képest példátlan mértékű növekedést jelent.

Hasonló tendencia olvasható le az alábbi 5/b. ábráról is, amely a Frühwald La Terrazza térkő négyzetméter árának növekedését mutatja. Míg 2014-ben csupán 2200 forintba került a térkő négyzetmétere, addig 2017-re

2900, majd a következő évben 3200 forintba került, idén pedig már 3800 forintért vásárolható meg. Ez a kiinduló évhez képest 55 százalékos, 2019-re vonatkozóan pedig 18,75 százalékos emelkedést jelent.

3.2. A FALAZÓELEMEK ÁRÁNAK ALAKULÁSA

A falazóelemek árnövekedése az elmúlt öt évben nem mutatott egyenletes képet. Míg 2015-ben és 2016-ban átlagosan 5–10 százalékkal emelkedtek a kereskedelmi árak, addig 2017-ben egy 20–25 százalékos árnövekedés volt tapasztalható, amelynek oka egyértelműen a fokozódó kereslet volt. Abban az évben a készlet hiányt a gyártók csakis belső importtal tudták megelőzni, továbbá már ekkor megtették a szükséges lépéseket a kapacitások bővítésére is.

Hasonló tendencia volt megfigyelhető az Ytong Lambda NF+GT 37,5 cm falazóelem kereskedelmi árának alakulásában is. 2014-ben a falazóelem darabja 1658 forintba került az újHÁZ Centrum építőanyag-kereskedelmi hálózat kereskedéseiben, míg ugyanez a termék darabára idén már 1890 forint. Ez 12,27 százalékos áremelkedést jelent, amely jelentős mértékben elmarad a piacon átlagosan tapasztaltaktól.

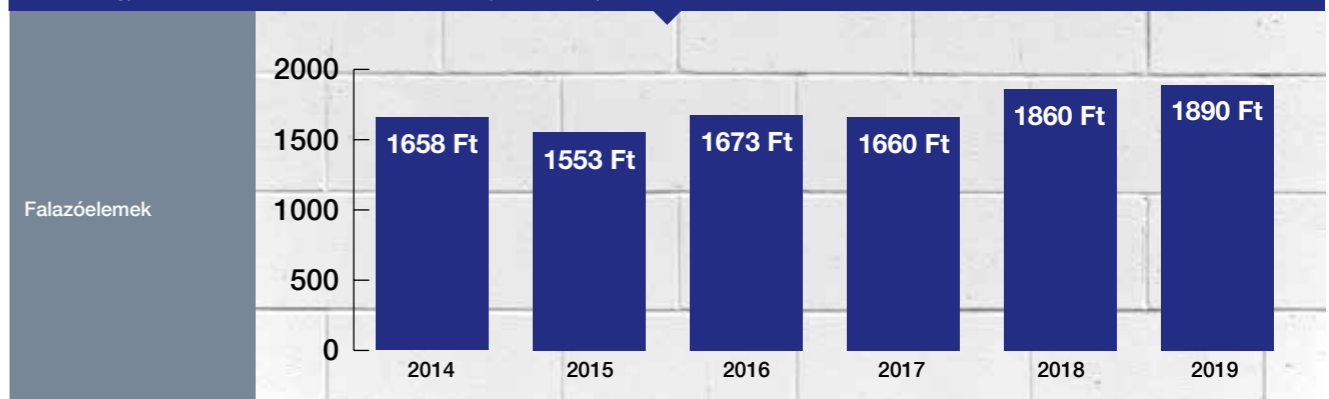
Az Ytong Lambda ára ráadásul két alkalommal kis mértékben csökkent is. Elsőként 2014 és 2015 között 6,7 százalékkal, majd 2016-ról 2017-re 0,7 százalékkal. 2017-ről 2018-ra azonban az áremelkedés nagyobb léptékű, összesen 10,75 százalékos volt, amelyhez képest az ide 30 forintos darabáras növekedés nem tekinthető kiemelkedőnek.

6. ábra: A falazóelemek átlagárának alakulása (2015–2019)

Termékkör	2015	2016	2017	2018	2019
Falazóelemek	5–10%	5–10%	20–25%	10–15%	5–10%

Forrás: újHÁZ Centrum

7. ábra: Egy konkrét falazóelem árának alakulása (2014–2019)



Ytong Lambda NF+GT, 37,5 cm (Ft/db)

Forrás: újHÁZ Centrum

3.3. A BURKOLATI ANYAGOK ÁRÁNAK ALAKULÁSA

A burkolatokat két nagy csoportra szokás osztani: hidegburkolatokra és melegburkolatokra. Míg utóbbi közé sorolhatjuk a padlószőnyeget, a PVC-t, a linóleumot,

az innovatív gumiburkolatokat és a különböző parkettákat, addig a hidegburkolatok körébe a külső és belső használatra alkalmas járólapok és csempék sorolhatók.

A két burkolati anyag típus egymással kombinálva is alkalmazható igény szerint.

3.3.1. HIDEGBURKOLATOK ÁRVÁLTOZÁSA

A csempék és járólapok árnövekedése az elmúlt öt évben elmaradt a piaci átlagtól, hiszen annak mértéke egyetlen évben sem haladta meg átlagosan a tíz százalékot. 2014 és 2015 között egy négyszázalékos csökkenés is volt tapasztalható, a következő években pedig egy nagyságrendileg 5 százalék körüli árnövekedést láthattunk. Ennek elsődleges oka abban keresendő, hogy az utóbbi években stagnált a hidegburkolati anyagok iránti kereslet.

Ráadásul a burkolóanyagok területén sem tapasztalható nagy volumenű trendváltás. A drága, innovatív anyagok és

a nehezebben alkalmazható, ezáltal nagyobb költségvonzattal járó járólapok és csempék iránti hazai kereslet még nem indult be olyan robbanásszerűen, mint a nemzetközi belsőépítészetben, így ezek sem tudtak jelentős árnövekedés indukálni a szegmensben. A nagyméretű burkolóanyagok és az újrahaznosított anyagokból készült ökotermékek iránti kereslet azonban várhatóan a következő öt évben növekedni fog, amely hatással lehet a termékek árának alakulására.

Az alábbi, 9. ábrán látható Paradyz MEISHA BEIGE SCIANA 30x60 falicsem-

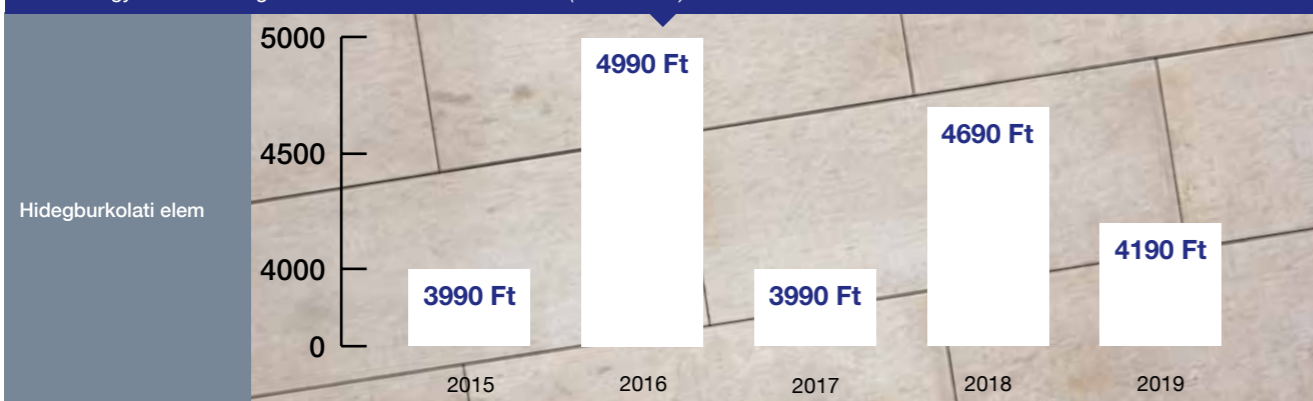
pe árának alakulása meglehetősen érdekes képet mutat. Összességében elmondható ugyanis, hogy 2015 és 2019 között mindösszesen 5 százalékkal nőtt a burkolóanyag ára, 2016-ban azonban kiugróan magas áremelkedés volt tapasztalható. Akkor 25 százalékkal került többbe a termék, mint az azt megelőző időszakban. 2017-ben azonban a falicsempé ismétleten a 2015-ös árszinten vált beszerezhetővé, hogy aztán 2018-ra újból emelkedjen az ára. A termék árának hullámzása az aktuális fogyasztói igények mellett a gyártás volumenétől is függhetett.

8. ábra: A hidegburkolatok átlagárának alakulása (2015–2019)

Termékkör	2015	2016	2017	2018	2019
Hidegburkolat	-4%	3–5%	5–10%	5%	5–10%

Forrás: újHÁZ Centrum

9. ábra: Egy konkrét hidegburkolati elem árának alakulása (2015–2019)



Paradyz Meisha Beige Sciana 30x60 csempe (Ft/m²)

Forrás: újHÁZ Centrum

3.3.2. LAMINÁLT BURKOLATOK ÁRVÁLTOZÁSA

A laminált burkolati anyagok átlagos árnövekedése is nagy hasonlóságot mutat a hidegburkolati anyagokéhoz, hiszen az elmúlt öt évben ez sem emelkedett releváns mértékben, sőt, kijelenthető, hogy kereskedelmi árak javarészt stagnáltak. 2016 és 2017 között egy öt százalékos csökkenés is tapasztalható volt, amely az idei évben került csupán kompenzálásra.

Ennek némiképp ellentmond a Neutral Eiche Brett laminált padlólap árváltozása, amely 2015-höz képest 56 százalékos növekedést mutat. A termék négyzetméterára 2017-ig valóban csupán kismértékben növekedett, 2018-ra azonban jelentősen, 33,5 százalékkal megemelkedett, az idei évben pedig további száz forinttal nőtt a kereskedelmi ára. Az alacsony kopásálló-

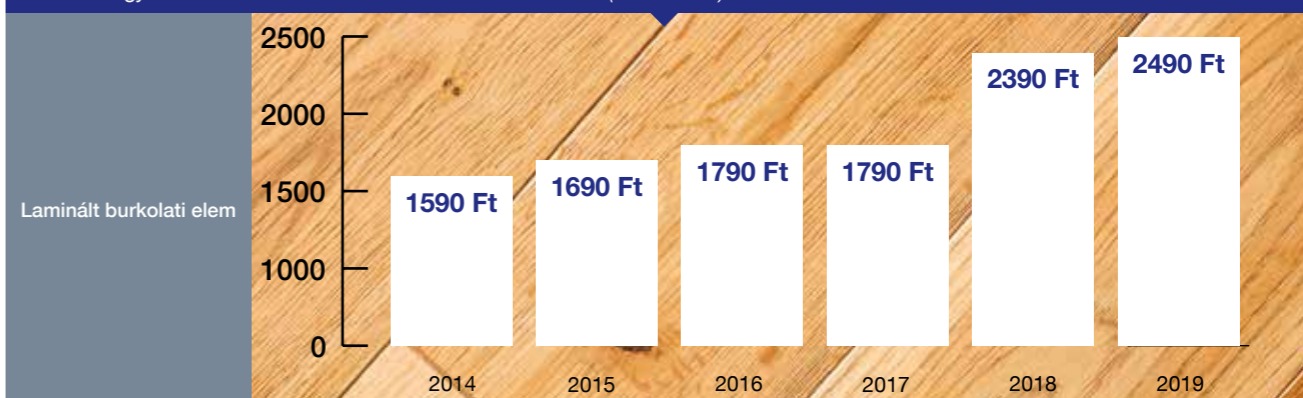
ságú termék népszerűségének növekedését feltehetően az okozza, hogy a figyelem középpontjába kerültek a matt felületű laminált burkolóanyagok. Ezek előnye abban rejlik, hogy nem tükrözik vissza a bútorokat, ráadásul a felületi karcolások, kopások is kevésbé vehetőek észre rajtuk.

10. ábra: A laminált burkolatok átlagárának alakulása (2015–2019)

Termékkör	2015	2016	2017	2018	2019
Laminált burkolatok	1–2%	5–10%	-5%	0%	5%

Forrás: újHÁZ Centrum

11. ábra: Egy konkrét laminált burkolati elem árának alakulása (2014–2019)



Neutral Eiche Brett 6 mm vastag laminált padlólap (Ft/m²)

Forrás: újHÁZ Centrum



3.4. A HŐSZIGETELŐ ANYAGOK ÁRÁNAK ALAKULÁSA

Az XPS, vagyis extrudált polisztirol hab hőszigetelőanyagok kategóriájuk legnépszerűbb termékei, mivel kiváló hőtechnikai adottságaiknak köszönhetően magasfokú hőszigetelő képességgel rendelkeznek. Otthonok szigeteléséhez azonban gyakran használnak úgynevezett szálás hőszigetelőket, illetve üvegyapotot is.

Ahogy az a fenti, 12. ábrán látható, az egyes szigetelőanyag-típusok árnövekedése eltérő mértékű volt. Az XPS esetében viszonylag kiegyensúlyozott emelkedésről beszélhetünk, hiszen az árnövekedés egyetlen évben sem haladta meg a 10 százalékot. Ezzel szemben a szálás hőszigetelések ára a korábbi, évenkénti 3–5 százalékos emelkedéshez képest 2018-ra és 2019-re 20–20 százalékkal nőtt. Az üvegyapot esetében még drasztikusabb árváltozás volt megfigyelhető, hiszen 2015-ről 2016-ra húsz százalékkal csökkent a termék ára, hogy aztán 2017-re átlagosan 25–30 százalékkal növekedjen. Az elmúlt két évben az áremelkedés lassult, de még így is évente elérheti az akár tíz százalékot is.

Ami a konkrét terméket illeti, a Ravatherm XPS 300 WB nyolc centiméter vastagságú szigetelőanyag ára az elmúlt öt évben váltakozóan alakult. Összességében

vége 2015-höz képest 2019-re 8,2 százalékkal emelkedett, de ez a növekedés nem volt kiegyensúlyozott. Az XPS ára 2015-ben és 2016-ban is kevesebb volt, mint a kiinduló időszakban, ám 2017-ről 2018-ra nagymértékben emelkedett. Ekkor az árnövekedés 14 százalékos volt. Az idei évben ismét mérséklődött a termék átlagos kereskedelmi ára, amely 8,9 százalékkal csökkent a tavalyi év eladási adataihoz képest.

Szecső László, az Austrotherm Kft. kereskedelmi igazgatója szerint azonban van olyan termékkör, amely az elmúlt években tendenciózusan növekedett. Az EPS szigetelőanyagoknál minden évben 8–10% mennyiségi növekedés következett be, amelynek elsődleges oka az alapanyagárak, jelen esetben a kőolaj árának emelkedése. A cég képviselője szerint azonban az árképzésre jelentős hatást gyakorol a forint-euró árfolyam alakulása, hiszen míg a késztermék forint, addig az alapanyag elszámolása euró alapon történik. Szintén beépülnek az átadási árakba az elmúlt években megnövekedett szállítási költségek és a gazdaságban végbemenő általános bérnövekedés is, amely alól az építőanyag-ipar sem kivétel.

Ahogy az a 14. ábrán is látható, a homlokzati EPS árak 2015 és 2016 kö-

zött stagnáltak, majd a következő évben dinamikus növekedésnek indultak. Az idei évben Trendriportunk elkészítésének idején kismértékű csökkenés tapasztalható, amely a fent említett tényezők függvényében a második, a harmadik, illetve a negyedik negyedévben változhat.

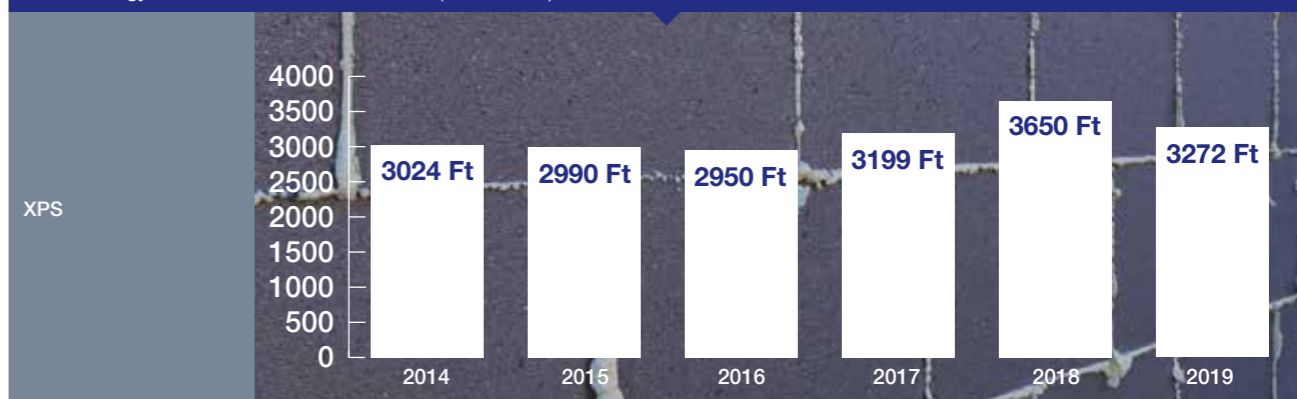
A hőszigetelési árakra hatással lesz, hogy a hatósági követelmények szigorítása miatt, vastagabb hőszigetelő lemezek kerülnek beépítésre minden felhasználási területre. Az áremelkedést azonban a fokozódó kereslet is indukálni fogja, ami az újjáépítés volumenének jelentős növekedésében, az Európai Unió támogatási alapú energetikai felújítási projektekből, állami és önkormányzati épületek, valamint az ipari és kereskedelmi beruházások megvalósulásában realizálódnak majd. Továbbá a forint-euró árfolyam ingadozás is növekedést prognosztizál.

12. ábra: Az XPS átlagárának alakulása (2015–2019)

Termékkör	2015	2016	2017	2018	2019
XPS	-1%	1–2%	5–10%	9%	5–10%
Szálás hőszigetelések	3–5%	3–5%	3–5%	20%	15–20%
Üvegyapot	1–2%	-20%	25–30%	5–10%	5–10%

Forrás: újHÁZ Centrum

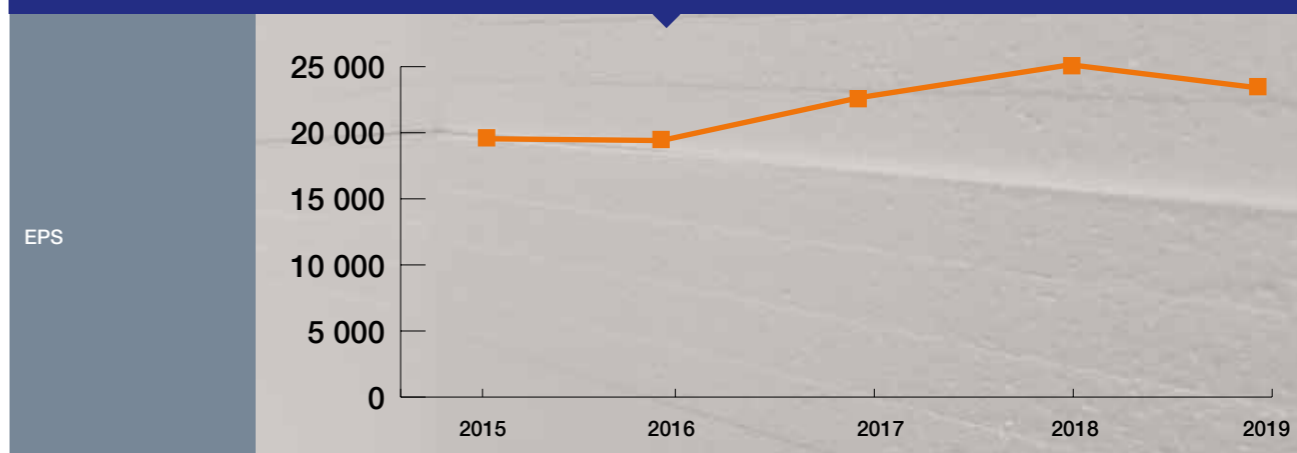
13. ábra: Egy konkrét XPS árának alakulása (2014–2019)



Ravatherm XPS 300 WB 8 cm (Ft/m²)

Forrás: újHÁZ Centrum

14. ábra: A homlokzati EPS árak alakulása 2015–2019⁵



Az év azonos hónapjában (április), EPS 80 számított kiskereskedelmi ár

⁵ Austrotherm

3.5. A TETŐCSEREPEK ÉS -KIEGÉSZÍTŐK ÁRÁNAK ALAKULÁSA

A többi termékkörhöz hasonlóan a tetőcserepek és tetőkiegészítők ára is növekedett 2015 és 2019 között. A tetőkiegészítők esetében az erőteljes árnövekedés 2017-ben indult meg, akkor 15–20 százalékkal emelkedtek az átlagárak, míg 2018-ban és 2019-ben további 5–10 százalékos növekedés volt tapasztalható. A cserepek ára szintén ebben az időszakban indult dinamikus emelkedésnek, amely az idei év-

ben csúcspontot ért el, hiszen az építkezési szempontból számító főszezonra az árnövekedés akár 30 százalékos is lehet.

A fentiek tükrében láthatjuk, hogy egy konkrét termék, mint például a Bramac Római Protector esetében is további növekedés várható, hiszen a 2014–2016 között tapasztalt nagyarányú árcsökkenést követően az elmúlt években indult meg a kom-

penzáció és az áremelkedés. A termék ára a korábbi 20 százalékos csökkenés után 2017-re 11,5 százalékkal, majd 2018-ra további 23,5 százalékkal emelkedett.

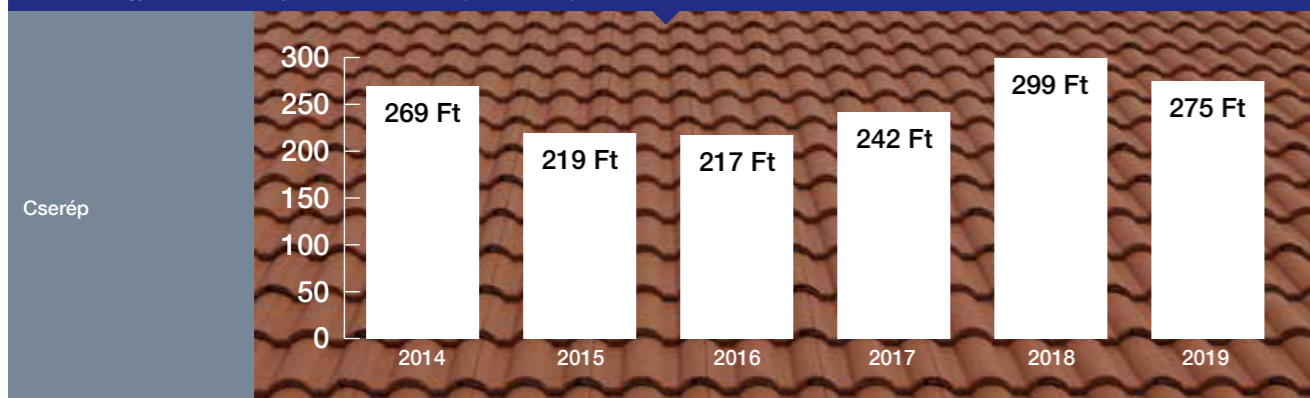
Az idei évben eddig 8 százalékos csökkenés volt tapasztalható, amely a további hónapokban pozitív irányba változhat, így a cserépárak akár a tavalyi árszínvonalhoz is felzárkózhatnak majd.

15. ábra: A tetőkiegészítők és cserepek átlagárának alakulása (2015–2019)

Termékkör	2015	2016	2017	2018	2019
Tetőkiegészítő	1–2%	1–2%	15–20%	5–10%	5–10%
Tetőcserepek	3–5%	3–5%	5–10%	15%	10–15%

Forrás: újHÁZ Centrum

16. ábra: Egy konkrét cserép árának alakulása (2014–2019)



Bramac Római Protector (Ft/db)

Forrás: újHÁZ Centrum

3.6. ÖSSZEFOGLALVA

Ahogy az a 17. számú ábrán is jól látható, az egyes termékkörök mindegyikénél áremelkedések voltak tapasztalhatók. Az elmúlt években a legdinamikusabban a beton, a vízszigetelés, a purhabok és szilikonok, valamint a térkövek ára emelkedett, de akár tíz százalékkal is drágulhattak az OSB-k és a vakolástechnikai elemek. 2015 és 2017 között a gipszszakarton átlagára öt százalékkal is csökkenhetett, a Rigips Standard 12,5 milliméteres termék négyzetméterára azonban gyakorlatilag forintra ugyanannyi 2019-ben, mint 2015-ben, hiszen míg idén 500 forintért, öt évvel ezelőtt 499 forintért juthattunk hozzá.

Ezzel szemben kiemelkedően drágultak a kéményrendszerek, amelyek átlagosan bár öt százalékkal emelkedtek, a kiváló minőségű termékek meredekebb áremelkedésnek indultak az elmúlt három évben. A Leier LSK 14/5 fm kéményrendszert például 2017-ben 144 900 forintért vásárolhatták meg, tavaly már 162 781, idén pedig 183 420 forintba kerül. Az áremelkedés tehát 12,27 százalékos volt az előző évben, míg idén már újabb 12,67 százalékos árnövekedés volt tapasztalható.

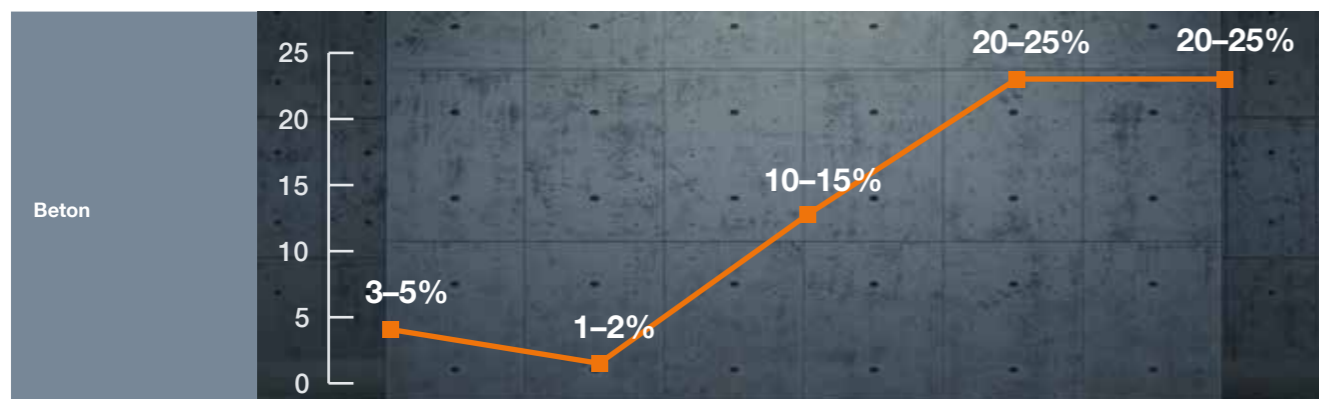
A szaniterak és a tetőtéri ablakok ára várhatóan kismértékben növekedik majd,

ahogy a festékek körében sem kell majd nagymértékű drágulásra számítani. Ezen termékkörök esetében ugyanis várhatóan folytatódik majd a korábbi évek tendenciája, amelynek értelmében nem prognosztizálható az elmúlt öt évnél nagyobb volumenű áremelkedés. Egy nagy volumenű építési vagy felújítási munka során azonban a fentiek tükrében átlagosan 10,5 százalékos körüli árnövekedésre kell számítani az előző év áraihoz képest. (Táblázatot lásd a túloldalon.)

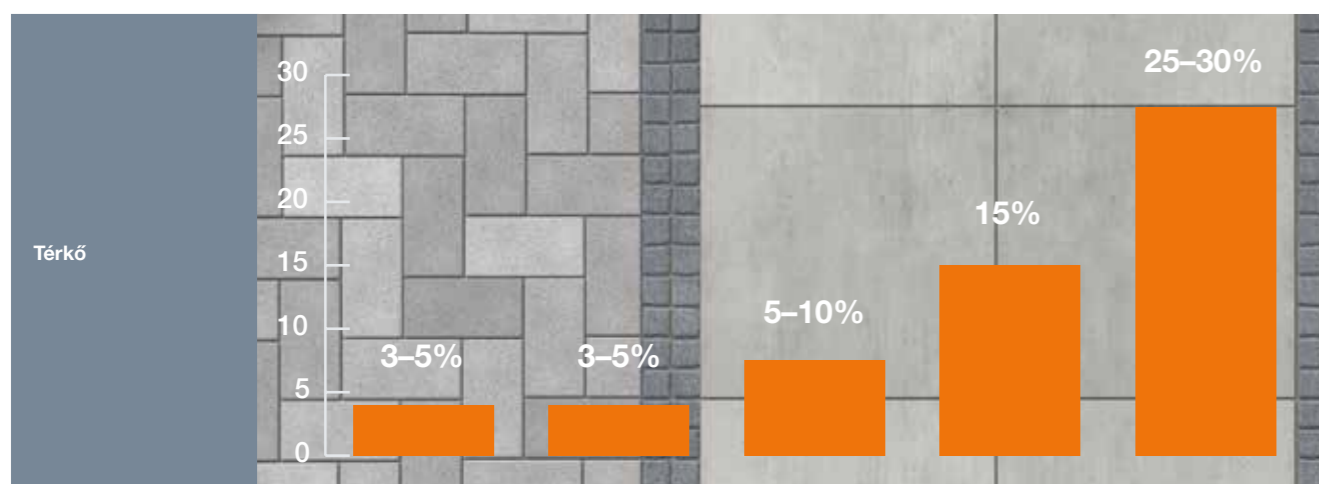


17. ábra: A kereskedelmi árak százalékos emelkedésének mértéke

Termékcsoport	2014. évi forgalom	2015. évi forgalom	2016. évi forgalom	2017. évi forgalom	2018. évi forgalom
---------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------



Cserép	3-5%	3-5%	5-10%	5-10%	10-15%
Falazóelemek	5-10%	5-10%	20-25%	10-15%	5-10%
Kémény	-7%	3-5%	5-10%	0-1%	5%
Tetőkiegészítők	1-2%	1-2%	15-20%	5-10%	5-10%



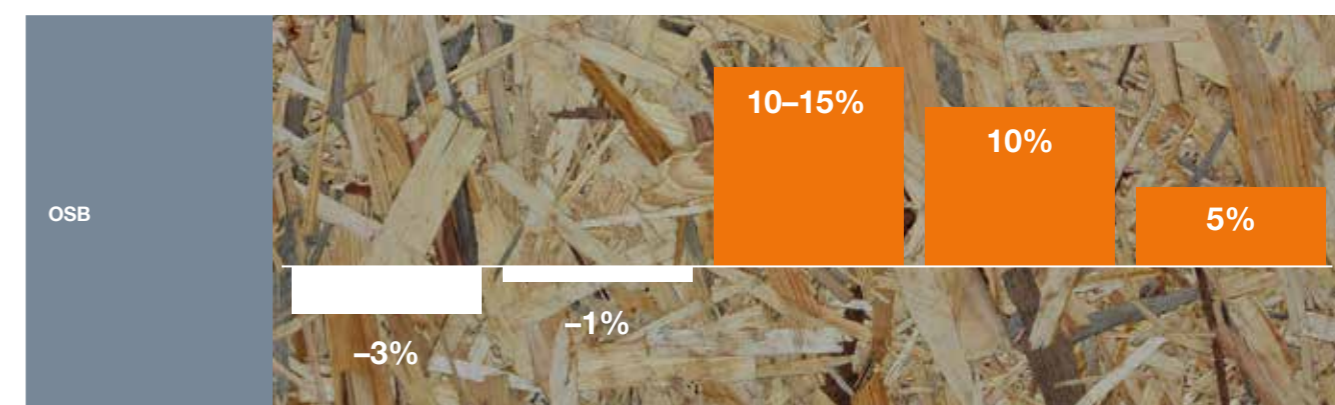
Festék	1-2%	3-5%	3-5%	5%	5%
Szálas hőszigetelők	3-5%	3-5%	3-5%	20%	15-20%
XPS	-1%	1-2%	5-10%	9%	5-10%
Rag.tech	-6%	10-15%	3-5%	7%	5-10%

Forrás: újHÁZ Centrum

Termékcsoport	2014. évi forgalom	2015. évi forgalom	2016. évi forgalom	2017. évi forgalom	2018. évi forgalom
---------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------



Üvegyapot	1-2%	-20%	25-30%	5-10%	5-10%
Vakolástechnika	0%	-1%	3-5%	9%	5-10%
Vízszigetelés	-20%	-10%	3-5%	15-25%	10%
Cement	1-2%	1-2%	10-15%	8%	5-10%
Gipszkarton	0%	-2%	-3%	9%	5-10%



Purhabok, szilikonok	0%	3-5%	5-10%	10-20%	10%
Tetőtéri ablakok	1-2%	3-5%	3-5%	5%	5%
Hidegburkolat	-4%	3-5%	5-10%	5%	5-10%
Laminált	1-2%	5-10%	-5%	0%	5%

4. RÖVID ÉS HOSSZÚ TÁVÚ PROGNÓZIS



4.1. AZ ÉPÍTŐANYAGOK ÁRAINAK ALAKULÁSA RÖVID TÁVON

A korábban ismertetett adatokból is jól látható, hogy az elmúlt években jelentős mértékű áremelkedés volt tapasztalható az építőanyag-kereskedelemben, a növekedés pedig 2019-ben várhatóan tovább folytatódik majd. A szakértők szerint az idei évben az áremelkedés minden termékkört érint majd, igaz, eltérő mértékben. A 18. számú ábráról leolvasható, hogy a legdinamikusabban a beton, a térkő és a szálás hőszigetelések bekerülési továbbá kis- és nagykereskedelmi árai nőnek majd. Ezek árnövekedése akár a 22–27 százalékot is elérheti.

Átlagosan öt százalékkal nőnek majd a kémények, a festékek, az OSB-lapok, a tetőtéri ablakok, a szaniterok és a laminált padlóburkolók árai, a vízszigetelő-anyagok, purhabok és szilikonok esetében azonban az áremelkedés a 10 százalékot is elérheti

majd. Közepes mértékben, várhatóan 7,5 százalék körül nőnek majd a falazóelemek, tetőkiegészítők, XPS-ek, ragasztástechnikai anyagok, az üvegyapot, a vakolástechnikai eszközök, a cement, a gipszkarton és a hidegburkolati elemek árai, miközben a cserepek árát tekintve már 12,5 százalékos növekedéssel is számolhatunk.

Csökkenő ütemben emelkednek majd a vízszigeteléshez kapcsolódó építőanyagok árai, de a szálás hőszigetelő anyagok is 2,5 százalékkal lassabban emelkednek majd, mint a tavalyi évben. Hasonlóképpen igaz ez a falazóelemekre is, amelyek árai 2018-ban átlagosan 20 százalékkal nőttek, idén ez várhatóan további 17,5 százalékos emelkedést jelent majd.

A szakértők szerint a drasztikus áremelkedések nagy kihívás elé állítják mind a ki-

vitelezőket, mind pedig a megrendelőket, hiszen az energiahatékonyságot elősegítő építőanyagok esetében a korábbi finanszírozási tervben meghatározott keretnek akár 20–25 százalékkal is nagyobb kiadással kell számolniuk, így számukra rendkívül fontos, hogy a nagy árnövekedési hullám megkezdése előtt befejezzék a kivitelezési munkálatokat, vagy legalábbis beszerezék a szükséges építőanyagokat. Az újHÁZ Centrum által gyűjtött adatok szerint jelenleg az átadások átlagosan 6–8 hónapot csúsznak.

Előfordulhat azonban az is, hogy a két-három évvel ezelőtti, szerződésben foglalt árak rohamos emelkedése miatt a létesítmények újratervezésére, költségcsökkentésére lesz szükségük, ellenkező esetben ugyanis a beruházás megvalósítása veszteséget okozna számukra.

4.2. AZ ÉPÍTŐANYAGOK ÁRAINAK ALAKULÁSA HOSSZÚ TÁVON

Az építőanyag-piaci trendeket figyelembe véve kijelenthető, hogy a következő években az építőanyagárak tovább fognak növekedni. Az okok sokrétűek, azonban ki kell emelni közülük az Európai Unió irányelvekhez illeszkedő energetikai korszerűsítési és kivitelezési munkálatokat, amelyek eredményeként a hőszigetelő anyagok termékköre esetében további áremelkedés várható. A szakértők szerint 2020-ig az árnövekedés dinamikus lesz, ezt követően azonban lassulni fog.

Jelenleg megjósolhatatlannak tűnik, hogy hosszú távon az ágazati, elsősorban a gyártóknál tapasztalható munkaerőhiány

milyen mértékű növekedést generál az építőanyagok terén. Amennyiben ugyanis a gyártók a megnövekedett kapacitásigényeket nem fogják tudni kielégíteni a meglévő humán erőforrásuk segítségével, úgy egyrészt az áruk importálására kényszerülnek majd, másrésztől pedig olyan okoseszközök, robotok alkalmazása válik létszükségletté, amelyek szinte teljes mértékben ki tudják váltani az egyes munkafolyamatok élőmunka-igényét. Ez pedig egyértelműen az jelenti, hogy az építőanyag-kereskedelmi hálózatok az egyes termékköröket magasabb bekerülési értéken tudják majd beszerezni, így emelni fognak kis- és nagykereskedelmi áraikon egyaránt.

A helyzetet pedig csak fokozza, hogy az építőanyag-kereskedelemben kapcsolódó szolgáltatói körök, így például a szállítványozók is folyamatos áremelésre kényszerülnek amiatt, hogy megfelelő ialkalmazottakat csak jelentős mértékű béremelésekkel tudják megtartani. A növekvő bérköltségek-ből származó kiadásait azonban kénytelenek áthárítani partnereikre, akik számára így megemelt szállítványozási és logisztikai szolgáltatási árakat ajánlanak ki. A szállítványozók törekvése is egyértelmű: megbízható partnereket választanak ki, akik bár magasabb árakat adnak, de garantálni tudják az építőanyagok megfelelő időben és helyre történő szállítását.

A megbízóknak azonban még nagyobb áremelkedéssel kell kalkulálniuk, hiszen az ágazatban átlagosan 40 százalékkal nőttek a kivitelezési díjak. Ennek egyik oka a fent részletezett építőanyagár-emelkedés, továbbá a korábban említett bérkompensációban keresendő. Azonban az építőiparban dolgozó szakmunkások munkabére még mindig rendkívül alacsony a piaci árakhoz képest, éppen ezért esetükben további bér-

emelés várható. Mindezeket túl a további árnövekedést az egyre emelkedő energia- és üzemanyagárak is indokoltá tehetik.

Rendkívül fontos, hogy a kivitelezők a 2019-ben elkészítendő finanszírozási tervekben kalkuláljanak ezekkel az árnövekedésekkel, ellenkező esetben ugyanis az építkezések a következő öt évben fenntarthatatlanná válnak számukra. Ez pedig

a szerződésekből való kilépésekkel és a beruházások leállásával járna. Ugyanez igaz a megrendelőkre is, akiknek számolniuk kell az újabb, akár 40 százalékos kivitelezői áremelkedésekkel, amennyiben ugyanis kifognak anyagi erőforrásaikból, álmaik otthonába jobb esetben félkészen, kéretlen kompromisszumok árán, rosszabb esetben pedig egyáltalán nem tudnak majd beköltözni.

18. ábra: A leggyakrabban vásárolt termékkörök várható növekedése rövid távon

Termékkör	Áremelés 2018	Várható áremelés 2019	Átlagos árváltozás 2018	Átlagos várható árváltozás 2019
Beton	20–25%	20–25%	22,5%	22,5%
Cserép	5–10%	10–15%	7,5%	12,5%
Falazóelemek	10–15%	5–10%	12,5%	7,5%
Kémény	0%	5%	0%	5%
Térkö	15%	25–30%	15%	27,5%
Tetőkiegészítők	5–10%	5–10%	7,5%	7,5%
Festék	5%	5%	5%	5%
Szálás hőszigetelés	20%	15–20%	20%	17,5%
XPS	9%	5–10%	9%	7,5%
Ragasztástechnika	7%	5–10%	7%	7,5%
Üvegyapot	5–10%	5–10%	7,5%	7,5%
Vakolástechnika	9%	5–10%	9%	7,5%
Vízszigetelés	15–25%	10%	20%	10%
Cement	8%	5–10%	8%	7,5%
Gipszkarton	9%	5–10%	9%	7,5%
OSB	10%	5%	10%	5%
Purhabok, szilikonok	10–20%	10%	15%	10%
Tetőtéri ablakok	5%	5%	5%	5%
Szaniter	3–6%	5%	5%	5%
Hidegburkolat	5%	5–10%	5%	7,5%
Laminált	0%	5%	0%	5%

Forrás: újHÁZ Centrum

The image shows a modern interior space with wood-paneled walls and a staircase. A blue digital interface is overlaid on the scene, featuring a large number '5' and a list of text in Hungarian. The interface also includes a number '9.33' and various lines and dots, suggesting a data visualization or a technical overlay. The overall aesthetic is clean and contemporary.

5. LEHETŐSÉGEK
AZ ÉPÍTŐANYAGOK
ÁRNÖVEKEDÉSÉNEK
MÉRÉSÉRE

5.1. ÁLLAMI ÖSZTÖNZŐK

Az építőipar a következő években is dinamikusan bővülni fog, és annak ellenére, hogy Trendriportunkban 40 százalékos áremelkedésekről számoltunk be, a hazai kivitelezési munkálatok árai még mindig elmaradnak a környező országokban tapasztaltaktól. Az Európai Unió régiós tagállamaiban, így például Ausztriában, Szlovákiában és Szlovéniában is nagyobb mértékben növekedett az építőanyagok ár-színvona.

Látható azonban, hogy a lakossági szegmens csak akkor tudja majd beruházásait finanszírozni a növekvő építőanyag- és kivitelezési árak mellett, ha továbbra is számolhat a most rendelkezésre álló állami ösztönzőkkel, amelyek köre a következő években akár tovább is bővíthető. A családok reálbérének növekedése mellett jelenleg az otthonok felépítéséhez a CSOK, az alapkamat-csökkentés, az alacsonyabb

kamatosságú hitelek és a kedvezményes ÁFA nyújt segítséget. Ezek közül messze kiemelkedik a CSOK 2023-ig történő meghosszabbítása, amely a piaci igényekhez alakítva még inkább elősegíti majd a családok számára a beruházások kiszámíthatóságát és kapacitástervezését.

Nem maradhatnak el azonban az ipari beruházások sem, amelyek az ágazat motorjának számítanak a magán- és az állami szektorban egyaránt. A folyamatban lévő infrastrukturális fejlesztések mellett 2020-ig az energetikai fejlesztések mellett a kapacitásbővítés és az ipari ingatlanok bérlése is nagy hangsúlyt kap. Ezeket az EU-s pályázatok várhatóan a következő években is elősegítik majd.

A szakértők szerint azonban az építőanyagokat gyártó vállalatok számára is szükség van állami segítségre ahhoz,

hogy a rohamosan dráguló építőanyagárak emelkedése mérséklődjön. Ehhez jó megoldás lehet a bérnövekedés elősegítése akár úgy is, hogy a szegmensben dolgozó munkavállalókat terhelő adókat és járulékokat, továbbá a munkáltatót terhelő adókat és hozzájárulásokat csökkentik. Lehetőség nyílhatna azonban akár arra is, hogy a béremelést adóvisszaigényléssel, béren kívüli juttatások biztosításával - alanyi jogon járó egészségpénztárral vagy egészségbiztosítással - segítsék.

5.2. GYÁRTÓI TÖREKVÉSEK

A gyártók komoly erőfeszítéseket tesznek annak érdekében, hogy ki tudják elégíteni a termékek iránti keresletet, ráadásul meg tudják állítani azt a drasztikus

áremelkedést is, amely a vásárlói potenciál visszaesését okozná. Ezen törekvéseiket többnyire két sikon teszik meg: innovatív megoldásokat adaptálnak mindennapos

működésükbe, másrészt pedig ösztönzőkkel kívánják csökkenteni a munkaerőhiányt.

5.2.1. INNOVATÍV MEGOLDÁSOK

Számos módon tudják elősegíteni a nagyvállalatok a munkaerőhiány hatásának csökkentését. Szecskó László, az Austrotherm Kft. kereskedelmi igazgatója szerint az építőipar szezonális jellege alapvetően felerősíti a már amúgy is meglévő munkaerőhiányt, amit a vállalat nagyfokú

automatizálással, a raktárkapacitás bővítésével, a készletek optimalizálásával, a három gyártóbázis létrehozásával és működtetésével, a szállítási távolságok csökkentésével, a munkaerő átcsoportosításával valamint termékfejlesztéssel próbál ellensúlyozni.

De nem az Austrotherm Kft. az egyetlen olyan beszállítója az újHÁZ Centrum hálózatának, aki a kapacitásbővítésben és a kutatás-fejlesztő tevékenységben látja a megoldást az ágazatot érintő problémára. A Terrán Tetőcserép Gyártó Kft. közel félmilliárd forintos európai uniós támogatás

segítségével bővíti kapacitását annak érdekében, hogy ki tudják szolgálni a megnövekedett tetőcserépiac igényeit. Úgy vélik, hogy a jelentős növekedésen keresztülmenő lakásépítési piac további bővülése várható, ami tovább növeli majd a keresletet, így a vállalat számára elengedhetlenné vált a gyár bővítése. Mindezeket túl a bővülés lehetővé teszi azt is, hogy a Terrán megkezdhesse egy szolárserépgyártó géppel a tetőcserépre integrált fotovoltai

ikus napelempanel gyártását. A vállalat a kunszentmiklósi telephelyén is növekedni fog 2019-ben, egy teljesen új automata gyártósort helyeznek üzembe, amelynek segítségével fokozhatóvá válhat a termelékenység.

A Murexin Kft. a folyamatosan fejlődő és bővülő Wiener Neustadt-i gyárkomplexumában végez kiemelkedő jelentőségű kutatás-fejlesztő tevékenységet. A kutatásaik

középpontjába az új, innovatív alapanyagok kifejlesztését helyezik, így kívánják hozzájárulni a könnyített építőanyagok előállításához és ökológiai koncepció térnyeréséhez. Céljuk, hogy megőrizzék a meglévő munkahelyeket és újakat is teremtsenek, miközben magas színvonalú építőanyagok gyártásával járulnak hozzá az ágazat sikereihez.

5.2.2. MUNKAERŐHIÁNY CSÖKKENTÉSE A HIÁNYSZAKMÁKBAN

Az újHÁZ Centrum legnagyobb beszállító partnereinek mindegyike – így a Mapei, a Murexin és a Terrán – kiemelt figyelmet fordít a szakemberek képzésére és a szakmák presztízsének növelésére. Rendszeres időközönként megrendezett, ingyenes továbbképzéseiken a legújabb technológiákkal és munkafolyamatokkal ismerkedhetnek meg a szakemberek.

A Mapei Akadémia szemináriumain és konferenciáin a vállalat több mint 160 ezer építőipari szakember fejlődését segítik elő igényeikhez és az érdeklődésükhöz igazodó képzésekkel. Az oktatásokon egyaránt nagy hangsúlyt fektetnek a termékismertek átadására és a gyakorlati tapasztalatok megszerzésére is annak érdekében, hogy olyan szakemberek kerüljenek ki a piacra, akik a megrendelők igényeinek megfelelő, naprakész és magas színvonalú szolgáltatásokat tudják ellátni.

A Murexin hasonló céllal hirdette meg Mesterképzőjét, ahol általános hideg- és melegburkolási képzésben vehetnek részt az érintettek. Itt a gyártó legújabb innovatív termékein túl a szakemberek megismerhetik az aktuális trendeket, így a fogyasztói

igények kielégítését is magasabb színvonalon tudják majd ellátni, ráadásul olyan új építőanyagokat próbálhatnak ki, amelyek aztán jelentős mértékben meg tudják könnyíteni, illetve fel tudják gyorsítani mindennapi munkavégzésüket.

A Terrán Tetőcserép Gyártó Kft. első-sorban a téli szezonban tartja immáron több mint egy évtizede magas színvonalú képzési programját, amelynek elsődleges célja, hogy a kivitelezőket aktuális és fontos szakmai információkkal láthassák el, így a vállalat által kereskedelmi forgalomba hozott tetőrendszerek telepítése minden fogyasztói és szakmai igénynek megfelelnek. Az oktatás során nagy hangsúlyt fektetnek arra, hogy az érintetteket megismertessék a Terrán tetőrendszer elemeivel, felhívják a figyelmet a szakszerű csomóponti kialakításokra, valamint az olyan speciális esetekre, mint például az alacsony hajlásszögű tetők fedése vagy éppen a viharbiztonság. A vállalat nagy hangsúlyt fektet az automatizáció előmozdítására is, a tavalyi évben 50 millió forintos támogatás segítségével sikerült egy olyan gyártási technológiát üzembe helyezniük, amely elvégzi a beton szegélycserép robotizált csomagolását. Véleményük

szerint „a fejlesztés eredményeképp a szegélycserép gyártás során a már rendelkezésre álló automatizált technológia sorzáró eleme is automatizálásra kerül, ami javítja a technológiai felkészültséget, versenyképességet és erőforrás-hatékonyságot.”⁶

Látható tehát, hogy a nagyvállalatok elsősorban a továbbképzések segítségével kívánják a munkaerőt megtartani, illetve olyan termékek előállításán dolgoznak kutatás-fejlesztő tevékenységük során, amelyek kevesebb élőmunkaigény mellett magas színvonalon megvalósíthatók.

⁶ <https://terranteto.hu/hirek/szegely-idom-termekek-robotizalt-csomagolasa-terran-kft-nel/>

5.3. NEMZETKÖZI KITEKINTÉS

Egy-egy nemzetgazdaság építőiparának versenyképességét számos tényező határozza meg, amelyek közül kiemelkednek a szabályozási keretek, a piaci esé-

lyek, az építési folyamatok korszerűsége, a technológiai fejlődés, valamint az innovatív megoldásokra törekvő kutató-fejlesztő tevékenységek. Amennyiben ezek a ténye-

zők erősek egy adott országban, úgy az építőipar is húzóágazatként képes kivenni a részét a GDP-ből.

5.3.1. AZ ÉPÍTŐIPAR GDP-ARÁNYOS TELJESÍTMÉNYE A V4 RÉGIÓBAN

A Visegrádi Négyek esetében 2012-től váltakozó képet mutat az építőipar, nincs egyetlen olyan tagállam sem, amelynél az ágazati termelés volumenváltozása kiegyensúlyozottan növekedett volna. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint 2012-ről 2013-ra, valamint 2013-ról 2014-re egyedül Magyarország esetében volt pozitív a volumenváltozás, az összes többi országnál ez negatív képet mutat. 2015-ben minden tagállamban jelentősen nőtt az építőipari termelés volumene, amely Szlovákia esetében volt kiugró, 18 százalékkal.

2016-ban ismét csökkent a Visegrádi Négyek minden országa esetében az építőipari termelés, hogy aztán 2017-ben

ismét növekedő pályára álljon. Ebben az évben Magyarország közel 30 százalékos növekedést tudott realizálni, amelyet csupán a lengyelek tudtak megközelíteni a maguk 14 százalékos bővülésével. Csehország és Szlovákia építőipari termelésének volumenváltozása még az öt százalékos sem haladta meg.

Ahogy a 19. ábrán is jól látható, a Visegrádi négyek minden tagállamában az ipar járul hozzá a legnagyobb mértékben a GDP alakulásához. Amennyiben megvizsgáljuk azt, hogy a bruttó hozzáadott érték miként oszlik meg a nemzetgazdasági ágak szerint, kijelenthetjük, hogy az építőipar átlagosan 6,3 százalékkal járul hozzá

az országok gazdaságához, ehhez képest Magyarország a maga 4,8 százalékos ágazati arányával jelentősen le van maradva.

Ha az egyes tagállamokat vesszük górcső alá, arra a következtetésre juthatunk, hogy az építőipar Szlovákiában és Lengyelországban a legerősebb, a bruttó hozzáadott érték megoszlását tekintve az előbbi 7,7 százalékon, utóbbi pedig 7,5 százalékon áll. Tőlük jelentősen elmaradva teljesít a cseh és a magyar építőipar a maguk 5,3 illetve 4,8 százalékkal.

5.3.2. ÁLLAMI ÖSZTÖNZŐK A V4 RÉGIÓBAN

A közép- és kelet-európai országok, különös tekintettel a Visegrádi Négyekre hasonló épületállománnyal rendelkeznek, ezáltal fejlesztési céljaik is nagyban hasonlítanak. Az országok lakosságának is hasonló kihívásokkal kell szembenéznük általános életkörülményeik javítása érdekében. A V4-ekre elmondható, hogy közel azonos korú és szerkezetű épületállományal rendelkeznek, jelentős a bontandó, illetve felújításra szoruló épületek aránya. Az ingatlanok energiafűtési aránya arra utal, hogy a lakáscélú ingatlanok esetében

rendkívül alacsony a megújuló erőforrások használata, miközben a nyugat-európai országokhoz képest kimagaslóan nagy az energiahatékonysági szempontból felújításra szoruló ingatlanok aránya.

A Visegrádi Négyek tagállamainak két fontos célja van: egyrészt az épületek megújulásának volumenét szeretnék növelni, másrészt pedig az otthonok energiahatékonyságának fokozására törekednek. Ezen célok eléréséhez állami ösztönzőkkel is hozzájárulnak a nemzetgazdaságok vezetői.

Lengyelországban egyes felmérések szerint kiemelkedően magas a fatüzelés aránya, amelyhez zömében a lakosság elavult fűtési rendszereket használ. Az országban rendkívül gyakori a szmog, az ország vezetői éppen ezért nagy hangsúlyt fektetnek a légszennyezettség csökkentésére és a fűtési rendszerek korszerűsítésére, amelyet a Step by step programok is elősegítenek.

Csehországban az állami támogatások nagyságát az egyes ingatlanok felújításá-

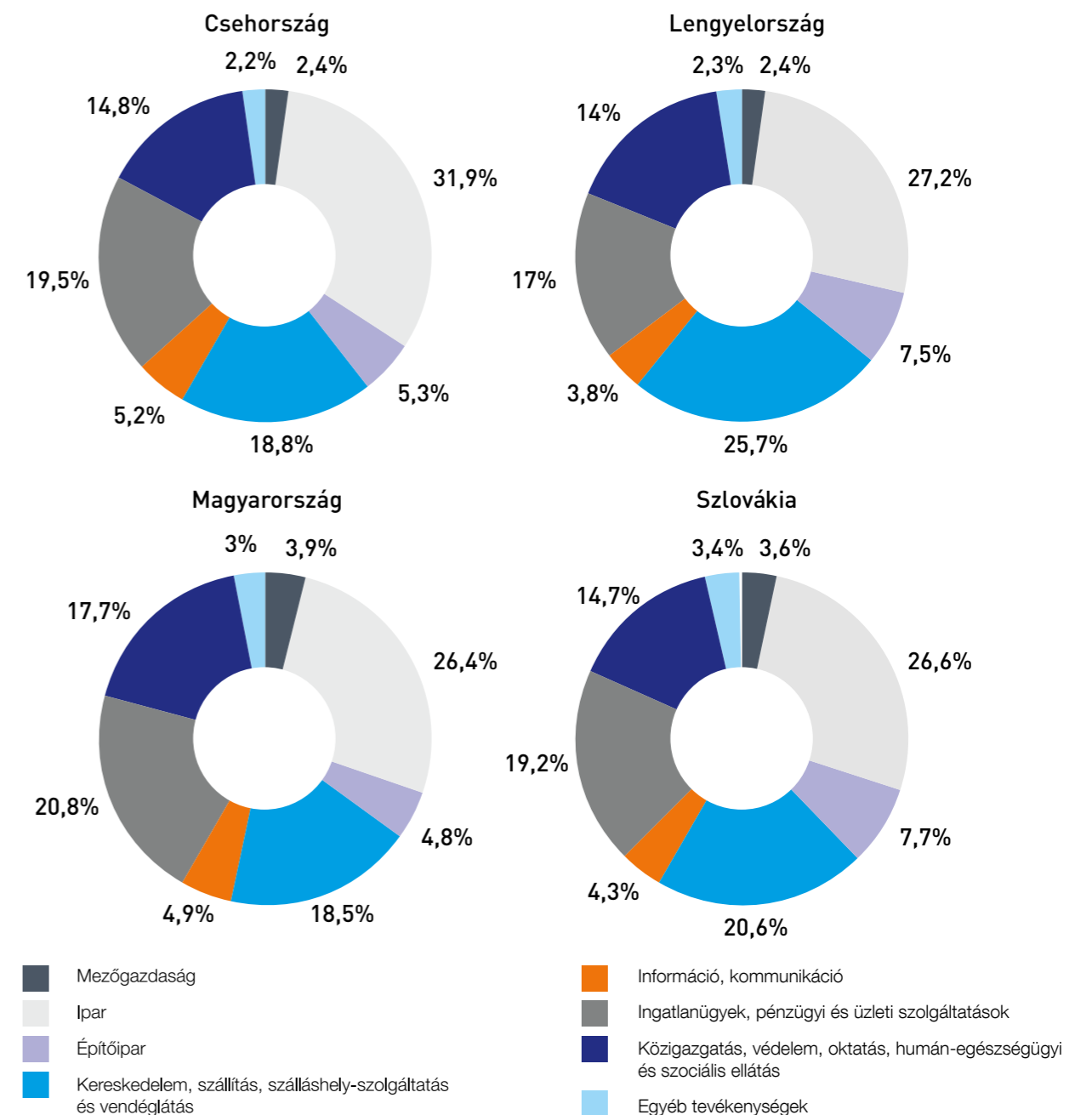
nak mértékéhez igazítják. Minél átfogóbb felújítást terveznek a lakástulajdonosok, annál nagyobb támogatásra számíthatnak. Hasonlóképpen igaz ez az új ingatlanok építésére is, amelyek esetében a szinte nulla energiaigényre törekednek nem véletlenül: ez esetben ugyanis maximalizálhatják az ingatlantulajdonosok az államtól igényelhető vissza nem térítendő támogatások mértékét. A cseh statisztikai adatok szerint

a családi házak esetében az energiahatékonyságot fokozó felújítások nagy része hőszigeteléssel valósul meg, de jelentős a megújuló erőforrásokra irányuló beruházások mértéke is.

A szlovák kormány figyelmének középpontjába a bérlakásépítési programokat helyezte, amelyek keretében évente 1500 állami támogatásból felépülő bérlakás

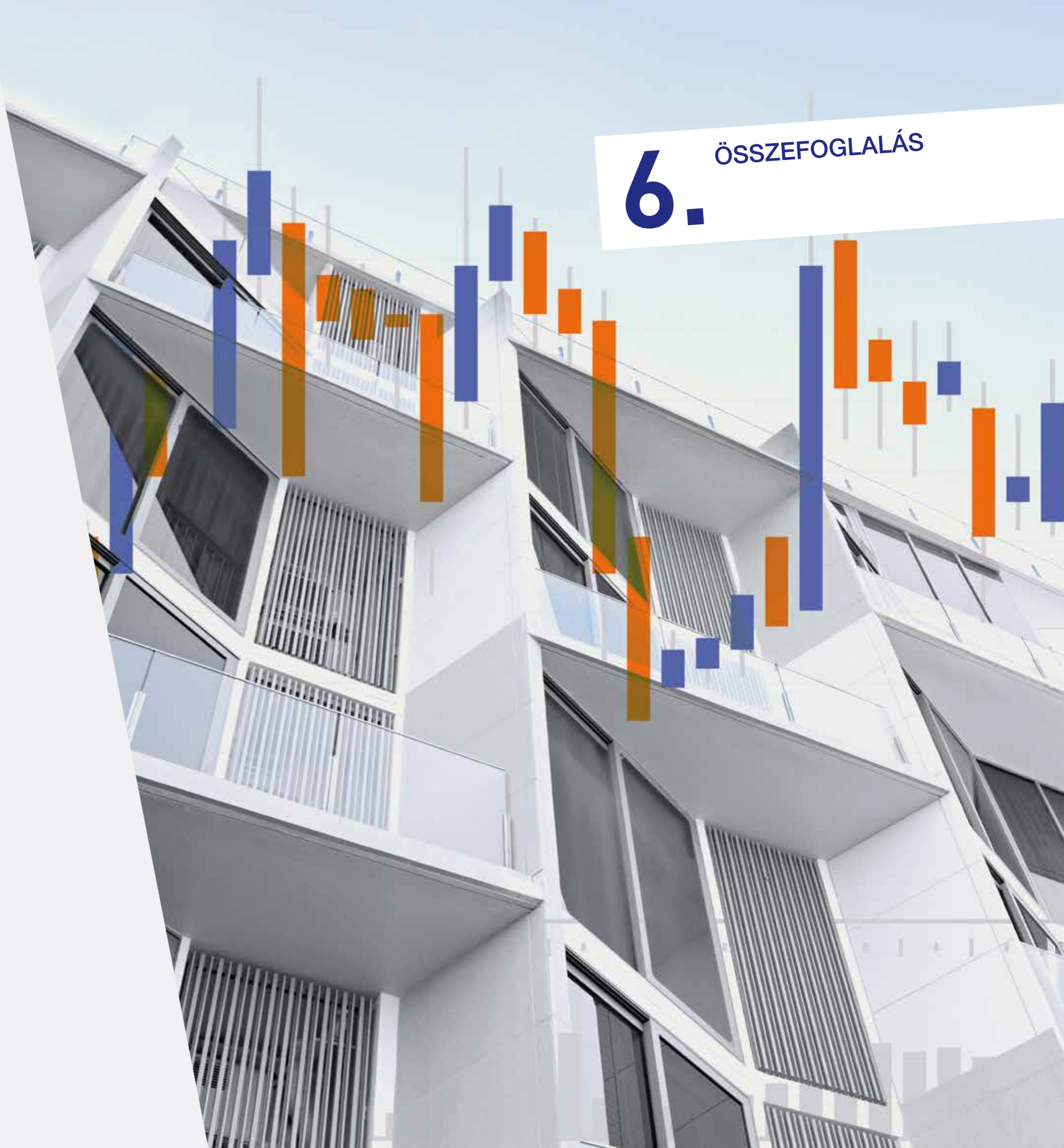
megvalósítását tűzték ki célul. Úgy tudni, ezeket az önkormányzatok igényelhetik. A szlovák kormányzat azonban a fiatal családok otthonteremtését is elősegíti az úgynevezett startlakás-programmal, amelynek keretében a 35 évnél fiatalabbak igényelhetnek 60 négyzetméternél kisebb alapterületű bérlakásokat.

19. ábra: A leggyakrabban vásárolt termékkörök várható növekedése rövid távon⁷



⁷ https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/v4_fobbadatok.pdf

6. ÖSSZEFOGLALÁS



6. ÖSSZEFOGLALÁS

A több, eltérő forrásból származó statisztikai adatok is alátámasztják, hogy az elmúlt években jelentősen növekedtek az építési költségek. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint 2010 és 2017 között átlagosan 27,5 százalékkal emelkedtek az árak, amelyeket az újHÁZ Centrum saját kutatási eredményei is igazoltak.⁸ A legnagyobb mértékben a beton, a vízszigetelés, a purhabok és szilikonok, valamint a térfalok ára emelkedett, de akár tíz százalékkal is drágulhattak az OSB-k és a vakolástechnikai elemek. Szintén jelentős mértékben, öt százalékkal drágultak a kéményrendszerek, az energiahatékony megoldások ára azonban még dinamikusabban nőtt. Összességében elmondható, hogy egy nagy volumenű építési vagy felújítási munka átlagosan 10,5 százalékos árnövekedésre kell számítani az előző év áraihoz képest.

Az építőanyagok árnövekedése azonban itt nem fog megállni, várhatóan 2019-ben akár további 5-10 százalékos emelkedés fog bekövetkezni. Az okok sokrétűek: a munkaerőhiány, a növekvő munkabérek, az egyre dráguló fuvarozási költségek és a szintén jelentős mértékben dráguló energiaárak egyaránt befolyásolják az építőanyagok árát, de a drágulást kiválthatja az okoseszközök iránti folyamatosan növekvő kereslet is.

Minden kétséget kizáróan azonban az ágazat Achilles-sarka a munkaerőhiány, melyet a Magyar Nemzeti Bank jelentései is igazolnak. Az MNB megállapítása szerint ugyanis nagyságrendileg 35-40 ezer szak-

munkás hiányzik az ágazatból, ám a probléma akkor sem oldódna meg, ha a jelenleg külföldön dolgozó építőipari munkavállalók hazajönnének. Számításaik szerint az ágazat munkaerőállománya ebben az esetben sem haladná meg a 2008-as válság előtti szintet. Pedig a pozitív irányú változások már megkezdődtek: 2018-ban 11 százalékkal nőttek az átlagbérek a nemzetgazdaságban, miközben az építkezések munkaerőkiadása hasonló mértékben emelkedett. Ebből arra lehet következtetni, hogy elindult az építőiparban dolgozó szakemberek befelzárkóztatása.

Az építőanyag-piaci trendekből egyértelműen az a prognózis vonható le, hogy az építőanyagárak 2020-ig biztosan dinamikusabban emelkednek majd, ez követően azonban drágulás lassulni fog. Ennek elsődleges oka az Európai Unió irányelvekhez illeszkedő energetikai korszerűsítési és kivitelezési munkálatokban rejlik, amelyek eredményeként a hőszigetelő anyagok termékköre esetében további áremelkedés várható. A reálbérek és az építőanyagárak emelkedésének összehasonlítását követően azonban biztossá vált az is, hogy a lakossági szegmens csak akkor tudja majd beruházásait finanszírozni a növekvő építőanyag- és kivitelezési árak mellett, ha továbbra is bízhatnak az állami ösztönzők, így a CSOK, az alapkamat-csökkentés vagy éppen a kedvezményes áfa nyújtotta segítségben.

Az állami ösztönzők köre azonban a Vísegrádi Négyek jól működő programjaival

is kiegészíthető, hiszen a célok között: az épületek megújulásának volumenének növelése mellett az otthonok energiahatékonyságának fokozására törekednek. Tekintettel arra, hogy Magyarország is hasonló kihívásokkal kell szembenézzen, érdemes adaptálni a V4-eknél jól működő programokat. Ezen célok eléréséhez állami ösztönzőkkel is hozzájárulnak a nemzetgazdaságok vezetői. Lengyelországban a légszennyezettség csökkentését és a fűtésrendszerek korszerűsítését helyezi a támogatások középpontjába, míg Csehországban az állami támogatások nagyságát az egyes ingatlanok felújításának mértékéhez igazítják. Minél átfogóbb felújítást terveznek a lakástulajdonosok, annál nagyobb támogatásra számíthatnak. A szlovák kormány figyelmébe középpontjába a bérlakásépítési programokat helyezte, amelynek keretében évente 1500 állami támogatásból felépülő bérlakás megvalósítását tűzték ki célul.

Nem szabad azonban figyelmen kívül hagyni az ágazat motorjának számító ipari beruházásokat sem, amelyek esetében az energiafejlesztéseken túl a kapacitásbővítés és az ipari ingatlanok rendelkezésre állásának fokozása is kulcsfontosságú feladattá válhat. Mindezekkel párhuzamosan azonban a gyártóknak is megfelelően kell reagálniuk a piaci változásokra, jó megoldásnak tűnhet az innovatív megoldások adaptálásával történő automatizáció fokozása és a meglévő munkaerő ösztönzőkkel történő megtartása.

Több mint téglá. Yntelligens építkezés.

HŐSZIGETELÉS PÁRASZABÁLYOZÁS TEHERBÍRÁS

⁸ http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_zrs002.html

**Tervezz velünk egy életre.
Vagy kettőre.**



GRAFIT REFLEX[®]
homlokzati hőszigetelő lemez



**Kimagasló hőszigetelő képesség,
fényvisszaverő bevonattal**

Az Austrotherm GRAFIT Reflex[®] homlokzati hőszigetelő lemez kimagasló hőszigetelő képessége révén könnyedén kielégíti az egyre szigorúbb hővédelmi követelményeket. A világos bevonat meggátolja a lemezek káros felmelegedését, így a kivitelezés egyszerű, gyors és biztonságos.

