



Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége
(ÉVOSZ)

*Az építési ágazat 2025. évi súlyponti problémái,
javaslatok ezek megoldásához*

Koji László
elnök

Budapest, 2025. február 26.

Tartalomjegyzék

I.	Általános helyzetértékelés	2
II.	2025. évi várakozások	6
III.	A 2025. évi építőipari tevékenység súlypontjai (üzenetek).....	8
IV.	A befektetési-beruházási piac élénkítése, a közszféra megrendelései	9
V.	Az építési ágazat tevékenységének finanszírozása	13
VI.	Közbeszerzés az építési beruházások területén	16
VII.	Lakásgazdálkodás	19
VIII.	Oktatás, szakképzés az építőiparban.....	23
IX.	Foglalkoztatás és munkaügy az építőiparban	27
X.	Az építési, hatósági és bírósági eljárások egyszerűsítése, a piacvédelem erősítése	30
XI.	Az építőipar szakmai színvonalának és hatékonyságának emelése	33
XII.	Építőanyagok, építési termékek, építőanyag-kereskedelem.....	37
XIII.	Tűzvédelem	40
	Melléklet: Az építőipar számokban.....	44



I. Általános helyzetértékelés

Az építőipar kiemelt fontosságú ágazat, teljesítménye az elmúlt években növekvő szerepet töltött be a magyar nemzetgazdaságban és az európai gazdaságban egyaránt. 2022-ben a GDP 3,5%-kal nőtt az eurózónában és az EU egészében is, az előző évi 5,3, illetve 5,4%-os növekedés után. Oroszország Ukrajna elleni agressziós háborúja jelentős hatással volt a globális ellátási láncokra, és megerősítette a globális inflációs nyomást. Az EU földrajzi közelsége a háborúhoz és az orosz energiaforrásoktól való függése különösen ki van téve a konfliktus hatásainak. Ennek következtében 2023-2024 években az EU gazdasága gyakorlatilag stagnál, az építőipar pedig csökkenő pályára állt. 2024-ben az EU építési piacán az éves átlagos termelés 2023-hoz képest 1,3%-kal csökkent.

A foglalkoztatást tekintve az ágazat az EU-ban 2023-ban 12,3 millió munkavállalót foglalkoztatott, ami 1,1 százalékos növekedést jelent 2022-höz képest.

Magyarországon az építési beruházások finanszírozása – különös tekintettel a közösségi megrendelésekre – erőteljesen függ az uniós forrásoktól. **A 2021-2027 közötti pénzügyi ciklus magyarországi forrásainak késéssel történő, részleges lehívhatósága az építőipart nehéz piaci helyzetbe hozta.**

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

A 2021-2022. évek nagy kihívása volt a világkereskedelmi árváltozások begyűrűzése a magyar építési piacra is. **A 48%-os nagyságrendben import termékeket beépítő magyar építési piacon a 2022-es és 2023-as években együttesen 40%-os építőanyag és alapanyag áremelkedés történt.** A legnagyobb árnövekedést mutató fa-acél-réz és alumínium alapú termékeknél ugyanakkor 2023. évben már átlagosan 10-15%-os ár-visszarendeződés volt tapasztalható. **2024. évben az építésgazdasági értékláncban 7%-os áremelkedés volt.** Ezt döntően az energiaárak szintje és a forint gyenge árfolyama miatti import áremelkedés okozta.

A 2019. évi Covid járvány óta és az orosz-ukrán háború által okozott beszerzési nehézségek hatására az ÉVOSZ az egész építésgazdasági értéklánc folyamatainak elemzésével is foglalkozik. Ennek hatására tagjai között nagy számban jelentek meg építőipari anyaggyártók



és építőanyag-kereskedő vállalkozások is. Így az építési piac helyzetértékelését és a várakozásokat széles körből merített elemzésekkel lehet hitelesen megtenni.

2024. évben a hazai építőipar jellemzően a korábbi években kötött szerződéseit teljesítette. Összehasonlító áron mintegy 1-2%-kal kisebb a teljesítmény a 2023. évvel összemérve, folyó áron 8200 Mrd Ft. A teljesítménycsökkenés mögött nagy a szóródás. Ettől gyengébb a teljesítés a lakásépítés területén. Növekvő piaci lehetőséget a logisztikai létesítmények és az ipari gyárépítések biztosítottak.

A 2018-2023. évek rendkívül dinamikus termelésbővülését tekintve is összességében 2024. évben az építőipar még elfogadható évet zárt. Piaci bizalomvesztés jellemezte a 2024. évet, az egész szakmára kiterjedten. Az építőanyagok, az építési termékek forgalma az év során csökkent, ezzel nehéz üzleti helyzetet teremtve az anyaggyártók és kereskedők számára. 2024 év végére a tervezők rendelésállománya 50%-ra csökkent, egyes létesítménycsoportoknál (pl. víziközmű, csatornahálózatok) ettől erőteljesebben. A kivitelező vállalkozások újonnan kötött szerződésállományának volumene a múlt év végén összességében 40%-kal volt kisebb az egy évvel korábbihoz viszonyítva.

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

2024. évben 12%-os bérfeljlesztés volt az ágazatban. Ennek eredményeként 2024. év végén a szakmunkásoknál az átlagkereset eléri a 500.000 Ft-ot, mérnöki körben 700.000 – 1.200.000 Ft között szóródik a munka bonyolultságának függvényében. Összességében azonban a jelenlegi ágazati foglalkoztatotti átlagkereset még mindig csak a versenyszféra 78%-a körül van 508.261 Ft/hó értékkel.

A hazai munkaerőpiacról felvett új munkaerő szakmai képzetlensége rengeteg nehézséget okoz. Az élő munka melletti betanítás, képzés nagy kihívás elé állítja a vállalkozásokat. **A hatékonysági javulás akadálya hogy a foglalkoztatási idő jelentős részében nem történik valós munkavégzés.**



A lánc tartozás mértéke 2024. évben folyamatosan növekedett. A benyújtott vállalkozói számlák 10%-a továbbra sincs időre kifizetve, 5%-a pedig lánc tartozásba kerül. 2024. év végére a lánc tartozási összeg becslések szerint elérte a 260 Mrd Ft-ot.

Az építési ágazat jövedelmezőségi helyzete 2016-2019. években javult, átlagosan 15% közötti volt, de nagy szóródást mutatott. 2021. évben a járványhelyzet és a nem várt mértékű magas építőanyagár-emelkedések hatására romlott az ágazat árbevétel-arányos jövedelmezősége, amit 2022-ben az orosz-ukrán háború negatív hatása tovább rontott. Átlagos szintjét az ÉVOSZ 2024. évben 8-10%-ra becsüli. 2025. évben a jövedelmezőség várhatóan tovább csökken.

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

2024-ben a jogszabályok adta lehetőségek ellenére komoly nehézséget jelentett a korábban megkötött nagyértékű állami projektek árváltozások miatti szükségszerű szerződésmódosításának realizálása.

A recesszió elfedi az ágazat régóta meglévő szakmunkaerő problémáit. Valamennyi építőipari alapszakma hiányszakmának minősíthető az egész ország területén. Az építőipar nehézsége a szakemberhiány (mind a mérnöki, mind a szakmunka terén) és a digitalizáció, a modern gépi eszközök, technológiák hiánya, az iparosított építési termékek lassú elterjedése. Első helyre került a vállalkozások hatékonyságának javítási kényszere.

2023-2024 években összességében elmaradtak az állami és önkormányzati beruházások előkészítései, nem rövidültek a gazdasági perek és nem valósult meg a piac erőteljesebb ellenőrzése sem.

A Kormányzat és az ÉVOSZ közötti szakmai együttműködés az elmúlt években valós eredményeket hozott. Az Építési és Közlekedési Minisztérium, valamint a Nemzetgazdasági Minisztérium és az ÉVOSZ között előremutató szakmai kapcsolat alakult ki. Az ÉVOSZ meghatározó tudott lenni az Építőipari Érdekegyeztető Tanácsban.



2024. év kiemelkedő sikere az ÉVOSZ szakmai javaslatainak beépülése az energiatakarékosságot szolgáló Otthonfelújítási Programba, a vidéki otthonfelújítási program újraindítása, az 5%-os ÁFA új lakás építésénél 2030 év végéig, az építőipari költségtervezési rendszer műszaki irányelvbe foglalása. Hosszas várakozás után beérett az ÉVOSZ javaslata a kötelező tervezői és kivitelezői felelősségbiztosítás bevezetésére.



II. 2025. évi várakozások

A rendelésállományt és a cégek véleményét figyelembe véve az építőipar **2025-ben a termelés csökkenésére készül.** Minden ágazatban a fizetőképes kereslet csökkenése várható. **Ez a harmadik lejtmenetes éve lesz az építőiparnak.**

Az idén **kevesebb állami és önkormányzati megrendelésre lehet számítani.** A lakosság az első félévben továbbra is kivár a jelentősebb beruházásaival. **2024. év elejétől kínálati piac jellemzi az építésgazdasági értéklánc (tervezés, kivitelezés, projektmenedzsment, épület-üzemeltetés és -fenntartás, építőanyag-gyártás, építőanyag-kereskedelem) egészét.**

Jelenleg nagyságrendileg 15 ezer lakás, új építésű lakóingatlan van kivitelezés alatt. Ebből 2025. évben megközelítőleg 10-12 ezer készülhet el a mostani szerződésekből kiindulva. Ezzel párhuzamosan körülbelül 180 ezer lakás kerülhet felújításra az idei év egészében. Ez jelentős csökkenés. A lakásfelújítást az ÉVOSZ által is szorgalmazott Otthonfelújítási Program és a vidéki otthontámogatási program erősítheti fel, aminek a hatása az év elején nem prognosztizálható.

Jelenleg 50%-kal alacsonyabb az újonnan kötött tervezői és kivitelezői szerződések volumene, mint egy évvel ezelőtt. A rendelésállomány egy része ráadásul nem ebben az évben, hanem a későbbi években valósul meg.

Az ágazat foglalkoztatotti létszáma várhatóan 2025-ben is tovább fog csökkenni.

A várható teljesítmény mögött 2025-ban is komoly nehézségek húzódnak meg. A magas hitelkamatok helyenként ellehetetlenítik a piaci helyzetet. Lassú az MNB alapkamat csökkentési politikája. Emellett a képzett munkaerő hiánya, az alapanyagok áremelkedése szintén mérsékli az ágazat teljesítményét. A gyenge forint árfolyam növeli a jelentős import termékek költségeit.

Az építőanyagok árainál 2025. év első felében stagnálást várunk, 2025. év második felétől 5-6% körüli árnövekedést. A tervező és kivitelező vállalkozások 6-7% körüli áremelést terveznek, amit a piac nem biztos, hogy elfogad.

A munkaerőpiacot 2022. év végéig elsődlegesen az extenzív, a létszámtöbblettel történő munkavégzés jellemezte. **A járvány időszaka és a bőséges munkalehetőség csaknem**



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

Az építőipari munkaerőpiacot 2024-ben is erősen sújtotta a 2008-2014. évek intenzív munkaerő elvándorlása, a munkaerő elöregedése, a generációváltás nehézségei és az iskolarendszertől kikerülő szakemberek alacsony száma. 2025. évben várhatóan a szakmából nyugdíjba vonulók száma meghaladja az építőipari munkaerőpiacra belépők számát mintegy **20 ezer fővel.**

Az építési ágazatban továbbra is a nemzetközi munkaerőpiacon kell versenyben lenni a képzett munkaerőért.

A 2025. évben várható **erősebb piaci versenybe** unión kívüli székhelyű vállalkozások is bekapcsolódnak. **A verseny tisztasága a jelenleginél nagyobb piaci ellenőrzést igényel.**

A **lakásépítés területén** kiemelten fontos lenne az MNB zöld otthonteremtési programjának újraindítása, mely a magasabb inflációs környezetben is kedvező kamatozású hitellel segíti a lakásépítést. **A lakásállomány műszaki állapotából kiindulva is indokolt lenne a támogatási programok 35 év feletti korosztályra való kiterjesztése, azaz a felnőtt lakosság életkorától független támogatási rendszer működtetése.**

2025 legnagyobb kihívása az egész építésgazdasági értéklánc szereplői számára a **hatékonyság javítása.** Ennek első eleme a **projektek jobb előkészítése a költségcsökkentés, a képzés, a munkaerő kiváltásának módozatai.**

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



III. A 2025. évi építőipari tevékenység súlypontjai (üzenetek)

- 1. A hatékonyság javítása minden területen**
- 2. Építés a fenntartható társadalom felé való átmenet fókuszában**
- 3. A szakmunkás-, a mérnökhiany és a képzettségi hiányosság kezelése**
- 4. Fenntarthatóság, digitalizáció és a technológia fejlesztése**
- 5. A közbeszerzés megfelelő kereteinek biztosítása**
- 6. A hulladékgazdálkodás és az újrahasznosítás**
- 7. A megelőzés kultúrájának erősítése az egészséges és biztonságos munkakörnyezet érdekében**
- 8. A hazai termékeket és vállalkozásokat helyzetbe hozó feltételek kialakítása, az importfüggőség csökkentése**
- 9. A holnap éghajlat-ellenálló városainak, településeinek fejlesztése az építőipari CO₂ csökkentése mentén**
- 10. Aktív közreműködés a jogalkotói folyamatokban és az érdekegyeztetésben**



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

Probléma felvetése

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

Az elhalasztott állami beruházások előkészítésének és újraindításának mikéntje még nem ismert, a szükséges kivitelezői, tervezői kapacitások nem tervezhetőek. A tervezhetőséget tovább nehezíti a 2021-2022. évi előre nem látott árváltozások kihatása a finanszírozhatóságra, valamint az orosz-ukrán háború következményei.

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

Az építési beruházások iránti kereslet nagymértékű ingadozását nem sikerült elkerülni, pedig azt az ágazat csak komoly feszültségek mellett tudja követni. Súlyos gondot okoz és irreális költségeket eredményez a vállalozási aktivitás gyors csökkentésének, vagy bővítésének piaci elvárása. A munkaellátottság 2024. és 2025. évi gyors csökkenésével vállalozások szűnnek meg, értékes szakmai műhelyek mennek tönkre.

A távolkeleti és ázsiai befektetők magyarországi beruházásainál **kiszorulnak a hazai vállalozók.** Unión kívüli területről hozzák magukkal az építési termékeket, a munkaerőt, a kivitelezői, és a mérnöki kapacitást. **Mindemellett a hazai építőiparnak közvetlenül van szüksége a harmadik országbeli szakmunkásokra.**

Javaslatok

1. **Szükséges a közösségi célú források építési-beruházási célú felhasználásánál az egyenletes költsékezés. Szükséges a kormányzati építési-beruházási közbeszerzések alaposabb előkészítése és az előkészítések felgyorsítása, az ajánlatkérések további meghirdetése és a projektmegvalósítások vállalozásba adása. Határozottan**



érvényesülnie kellene a kormányzat építési piaci keresletkiegyenlítő szerepének. Ehhez a 2023-2024. évekről elhalasztott beruházások sürgős előkészítésére és vállalkozásba adására lenne szükség.

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

3. **Hosszútávú, választási ciklusokon átívelő beruházási, fejlesztési programok kidolgozása szükséges, melyek építési-beruházási vonzata az építési ágazatot ismét növekedési pályára állítják. Az ÉVOSZ ezek közé javasolja többek között:**

- Paks II. érdemi elindítását, kivitelezését, hazai kapacitás felmérését,
- az országos lakóingatlan-felújítási programot, s ennek keretében a 800 ezer lakást érintő Panelprogramot,
- az önkormányzati és/vagy magánérős bérlakásépítési programot,
- az ivóvíz- és csatornarendszerek rekonstrukciós programot,
- a nagyvárosi közlekedést segítő városi infrastruktúrafejlesztő programot,
- a 160 km/h sebességű vasútvonalak programját,
- a föld alatt futó elektromos vezetékrendszerek tájvédelmi és településképi programját,
- szennyvíztisztító rendszerek rekonstrukcióját,
- intermodális logisztikai központok továbbfejlesztését,
- víztárolók programjait az árvizek visszafogására, öntözésre,
- mezőgazdasági öntöző hálózatok és vízgazdálkodási rendszerek fejlesztését,
- környezetkímélő energiatermelő és -tároló kapacitások kiépítését,
- rozsdáövezeti beépítési programok, a programok ösztönző rendszerének kidolgozását.



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

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

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



versenyképessége növelhető. Az innovációban és minőségi építésben élen járó nagy- és középvállalkozásokat pályázati rendszereken keresztül is ösztönözni kell a mikro- és kisvállalkozások felkarolására, **integrátori feladatok** felvállalására.

9. **Indokolt az építési kereslet és kínálat egyidejű élénkítése.** Ehhez vállalozási beruházásokra, a beruházásokra irányuló kormányzati ösztönzőkre is szükség van. Indokolt 2025-ben **Építésgazdasági Hatékonysági Támogatási Program** szakmai (ÉVOSZ, ÉKM, NGM) kidolgozása és meghirdetése.
10. Fontos, hogy az építésgazdaság **import kitettsége csökkenjen.** El kell érni, hogy a jelenlegi 48%-os import építésipar-arány néhány éven belül érdemben csökkenjen. Ehhez a **hazai gyártású termékkör bővítése kell, ami a hazai építőanyag-gyártó vállalkozások beruházásainak támogatását is indokoltá teszi.**
11. Határozottan érvényt kell szerezni annak a **nemzetgazdasági érdekeknek,** hogy a Kormány által támogatott külföldi befektetők, beruházók a beruházásaik megvalósítása során – versenyképes kondíciók mellett – **magyar beszállítókat, kivitelezőket, tervezőket, beruházáslebonnyolókat, mérnöki szervezeteket foglalkoztassanak.**



V. Az építési ágazat tevékenységének finanszírozása

Probléma felvetése

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

Mind a megrendelői, mind pedig a vállalkozói oldalon finanszírozási problémák vannak a magas hitelkamatok miatt.

Javaslatok

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



ellenőrzésre és személyi felelősségvállalások elrendelésére van szükség a közsférában is.

4. Az ÉVOSZ Magasépítési Tagozata által 2018. évben kidolgozott „**Ajánlások az épületek kivitelezésének szerződészkötéséhez és megvalósításához**” c. kiadvány 2023. évi felülvizsgálata, aktualizálása megtörtént. Alkalmas arra, hogy mind az állami építési beruházásoknál, mind pedig a magánberuházásoknál **szerződésminták alapjául szolgáljon.**
5. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működésének kedvező tapasztalatai rámutatnak, hogy a lánc tartozás visszaszorításában fontos szerepet tölt be. **Indokolt, hogy a TSZSZ-hez a létesítmény megvalósításában közreműködők szélesebb köre fordulhasson panasszal, szakvéleményt kérve.** A TSZSZ működéséhez szükséges források évek óta szűkösek. A működés kellő anyagi feltételeit sürgősséggel meg kell teremteni.
6. Gondot okoz, hogy **az épületek, építmények garanciális időszakára szóló pénzügyi visszatartások a felszámolási eljárás során** ugyanolyan kategóriába (F, D) sorolandók, mint az egyéb követelések és rendszerint **nem kerülnek kifizetésre. Javasoljuk, hogy ez a pénzeszköz a felszámolási eljárás során minősüljön óvadéknak** (valójában úgy funkcionál), **így már a banki követelésekkel azonos (B) kategóriába sorolandó lenne a „visszatartónál”.** Legyen célzott felhasználású összeg, kezeljék külön számlán, és csak a garanciális hibák javítására legyen felhasználható.
7. Mivel a meglévő lakásvagyon mintegy 80%-a nem felel meg a magasabb energetikai elvárásoknak és a környezet-tudatosság sem érvényesül, indokolt, hogy a Kormány intézkedései nyújtsanak kedvező finanszírozási lehetőséget a felújításokhoz **a jelenleginél szélesebb körben.**
8. **Javasoljuk az MNB Zöld Otthonteremtési Programját újraindítani, kiterjesztve a lakóingatlanok felújításának finanszírozására is.**
9. Kockázatok arányos megosztása a szerződésekben.
10. Az ágazaton belüli **lánc tartozások megelőzését** szolgálja az építetők fedezetkezelés keretrendszere. Az érintett projektek növekvő száma miatt szükséges bővíteni az ágazati



szereplők fedezetkezeléssel kapcsolatos ismereteit, erősíteni kell a Magyar Államkincstár szerepvállalását, és szabályozni kell a fedezetkezelők szakmai felkészítését és felügyeletét.



VI. Közbeszerzés az építési beruházások területén

Probléma felvetése

A 2021-2023. években az építőanyagok nem várt mértékű áremelkedése az árváltozások előtt megkötött építési-beruházási célú szerződéseknél a vállalt áron történő teljesítést számos esetben lehetetlenné teszi. Indokolttá vált a szerződések módosítása új közbeszerzési eljárás nélkül. A Közbeszerzési Törvény előírásai azonban erős korlátok közé szorítja a vállalalkozási szerződések módosíthatóságát. **Az előre nem látható, jelentős árváltozások kezelése a szerződésekben rengeteg feszültséget okoz az ajánlatkérő és a nyertes ajánlatadó között.**

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

Javaslatok

1. A nem várt mértékű építőanyagár és kivitelezési költség emelkedések szerződésmódosítással való kezelhetőségéhez a konkrét létesítményekre, közbeszerzési helyzetre tekintettel **iránymutató lehet a Közbeszerzési Hatóság konkrét, az ügylettel kapcsolatos útmutatásai és állásfoglalásai. Az ÉVOSZ javasolja az ajánlatkérők és vállalkozások részére a Közbeszerzési Hatóság szerződésmódosításokra irányuló aktualizált útmutatóját és a vonatkozó kormányrendelet adta lehetőségeket, az árkokozat megosztására tett útmutatást.**
2. A közepes és nagy értékű építési-beruházási célú közbeszerzéseknél jóval nagyobb gondot kell fordítani a **becsült értékek meghatározására és a folyamatos költségtervezésre.** Különösen az összetett létesítmények megvalósításánál okoz komoly nehézségeket a költségtervezés hiányossága. Az ÉVOSZ **előterjesztésében az ÉMSZB elfogadta a költségtervezés irányelvét az épületek építésének területére – ÉPMI 4/2024 Építési Beruházások Költségtervezési Rendszere a nem sajátos építményfajtákra, magasépítési beruházásokra. Indokolt a közbeszerzési eljárások**



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

3. Az építési-beruházási célú közbeszerzéseknél szigorúan be kell tartani a **kockázatos áron történő szerződéskötés tilalmát.** Irreálisan alacsony árnak minősül – többek között - a minimális építőipari rezsioradíjat el nem érő díjtétellel készített ajánlat. Az adott évre érvényes minimális építőipari rezsioradíj értékét az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság (ÉÁPB) határozza meg és ajánlása alapján az építésügyért felelős miniszter hirdeti ki. Meg kell oldani, hogy a **minimális rezsioradíj értékének miniszteri kihirdetésére legkésőbb az adott tárgyév március hó végéig mindig sor kerüljön.**
4. A közbeszerzési eljárásokban meg kell, hogy jelenjenek azok az értékelési szempontok, melyek a hazai gyártású termékeket és a helyi vállalkozásokat hozzák **helyzetbe. Ennek összhangban kell lennie a fenntarthatósági értékelési szempontok beépülésével az értékeléseknél.**
5. Szükséges, hogy a Kormányzat az uniós forrást is **igénylő beruházásokat is készítse elő** olyan mértékben, hogy a támogatások elnyerésekor az ajánlatkéréskor **kiviteli terv mélységében pontosított feladatra lehessen pályázni.** Ehhez az ÉVOSZ, a MÉK és az MMK részletes szakmai anyagokat készített. **A Beruházási Folyamatok Rendszere leírásával indokolt a kompetenciákat, a közreműködők hatás- és felelősségkörét működtetni.**
6. **Az ajánlatkérési kiírások a jövőben – az eddigieken túl – tartalmazzák az ajánlatkérő által az adott építési-beruházási létesítményre az ár-érték arányok figyelembevételével kiszámított becsült értéket. A közzétett becsült érték, az ár-érték irányába hangolja az ajánlatokat.** Túl kell jutni az építési piac recessziós időszakának **irreális mértékű árszóródásán.**
7. Fontosnak tartjuk, hogy az építési-beruházási célú ajánlatoknál az ajánlati ár összetevőit minden esetben kötelezően a minimális építőipari rezsioradíjhoz is **viszonyítani kelljen,** ehhez további jogi szabályozás szükséges.



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



VII. Lakásgazdálkodás

Probléma felvetése

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

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

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

Az ÉVOSZ becslése szerint 2024. évben mintegy 200 milliárd forint értékű lehetett az a lakásfelújítás és lakásépítés, amit szóbeli megállapodás mentén kiviteleztek. Ennek a kivitelezői szolgáltatásnak az ÁFA-tartalma és további adó-járulék vonzata mintegy 55 milliárd forint, amit az állami költségvetés nem lát, elesett tőle.

Ahhoz, hogy a 2021-2024. évi nem várt mértékű építőanyagár-emelkedés és az infláció ellenére 2025. évben a lakásépítések számának zuhanása megálljon, valamint azért, hogy a lakásépítés és a lakásfelújítás egyenrangú legyen, az ÉVOSZ is javaslatokat ajánl a lakosság, a kormányzat és a szakma figyelmébe.



Javaslatok

1. **Uniós szintű szabályozás is szükséges ahhoz, hogy az unió területén kívülről jövő építőanyagokkal és mérnöki-kivitelezői kapacitásokkal szemben piacvédelmet kapjanak az uniós vállalkozások. Erre vonatkozóan az ÉVOSZ külön szakmai javaslatokat készít az Európai Építőipari Szövetség (FIEC) kereteiben, annak tagjaként.**
2. **A vidéki lakásfelújítási támogatási program** kiszélesítését javasolta az ÉVOSZ. Ezzel a dömpingszerű megrendelési hullám is elkerülhető, valamint a műszaki elavultságok felszámolása a kívánt ütemben történhet. Minden épületfelújítási támogatást és pályázatot kizárólagosan a módosított **épületenergetikai teljesítményről** szóló irányelv (EPBD) **követelményeinek megfelelően indokolt kialakítani.** A program mielőbbi kiszélesítése az aktív korosztályok és a nyugdíjasok irányába lehetőséget ad arra, hogy a 2025. évi fűtési szezonra már elkészüljenek a felújított ingatlanok.
3. Az újépítésű lakások finanszírozásához javasoljuk, hogy a **MNB a Zöld Otthonteremtési Programját indítsa újra.** Az inflációs folyamatok ellenére se legyen a lakáscélú hitel kamata széles körben 5%-nál nagyobb, és **felújításra is igénybe lehessen venni.** Az 5%-os szint egy lélektani határ megrendelőink szerint és a vállalkozói hitelfelvételknél is.
4. Javasoljuk az **energiatakarékos városrész-rehabilitációs programok elindítását,** ahol a meglévő lakások korszerűsítése, az újak megépítése együtt szerepel a városrész további energiafogyasztó létesítményeinek, energiahálózatainak a rekonstrukciójával.
5. A lakásár-családi jövedelem olló erős nyílása okán javasoljuk kezdeményezni a **“Támogatott Nonprofit Lakásépítési Módszer”** bevezetését. A módszer alkalmazása során az állam, az önkormányzat a fejlesztéshez a terület biztosításával és közművesítéssel járulhat hozzá, illetve ráépítési jogot adhat. A fejlesztést nonprofit szervezet bonyolítja le, ezzel biztosítva az **alacsonyabb árú** lakásokat. A fejlesztések generálása a lakásépítésnek új lendületet adhat. Ezen lakásokba akár bérlőként is



- lehesse beköltözni és meghatározott idő alatt megvásárolni, tulajdonosává válni az ingatlanok.
6. A meglévő lakásvagyon meghatározó részét képező panellakások lakásminőségének javítása érdekében indokolt **kidolgozni és el kell indítani egy hosszú távú „Panelprogram” -ot**, ami megoldást kínál többek között a felújításhoz szükséges finanszírozásra és átmeneti lakhatásra a felújítás idejére. A panelprogram csak a társasházi törvény aktualizálása mellett lehet sikeres. Ennek során többek között érvényt kell szerezni a többségi tulajdoni rész akaratának és a kötelező felújítási alap (értékcsökkenési hányad) éves minimumának előírására. **A kötelező minimális felújítási alap képzését** az újonnan épülő társasházaknál azonnal indokolt bevezetni.
 7. Sokat javítana a kiszámítható megrendelő felelősségének erősítéséhez a **lakásszövetkezetek, a társasházi tulajdonosi közösségek működésének újraszabályozása, jogállásuk modernizálása.**
 8. Az **új építésű lakóingatlanok 5 éves építményadó-mentességét** javasoljuk, illetve a települési önkormányzatok ilyen irányú kormányzati ösztönzését.
 9. Javasoljuk az állami, illetve **önkormányzati bérlakásprogram előkészítését és elindítását**, ahol az üzemeltetés, a közös költségek és a bérleti díjak megállapítása állami-önkormányzati hatáskörben, kontroll alatt vannak. Ezzel egyidejűleg és összhangban javasoljuk a **bérház, mint befektetési forma – szabályozásának kialakítását**. A bérbeadási szolgáltatás kedvezményes adózását javasoljuk, ami a bérbeadói piac kifehérítésével kell, hogy együtt járjon. Az adózási kedvezmény a legális bérbeadásnál egyszerre szolgálja a bérlő és a bérbeadó védelmét (közhiteles nyilvántartás, díjmegállapítási gyakorlat, vitarendezés stb.). Csak bejelentett bérleti szerződések esetén kaphasson bérletidíj kedvezményt a bérlő.
 10. A családi otthonteremtési támogatási programok, tágabb értelemben pedig a lakásépítés, lakásfelújítás lendületbe hozását az szolgálná mind a keresleti, mind pedig a kivitelezői kapacitás szempontjából, ha **a támogatási és kedvezményes ÁFA előírások feltételrendszere hosszabb távon stabilan kiszámítható lenne**. Jelenleg sok esetben a támogatási és adókedvezményi intervallumok által befolyásolt keresleti hullámok jelennek meg a lakásgazdálkodási piacon. **A hosszútávú, stabilan kiszámítható**



viszonyok tudnák egyenletesen növekvő, dinamikus egyensúlyba hozni a keresletet és kínálatot. Határidős megkötések nélkül javasoljuk az 5%-os ÁFA rendszerét az újépítésű lakóingatlanoknál. Javaslatainkra a Kormány ezt 2030. évig biztosítja.

11. **Iparosított lakásépítési és felújítási technológiák kifejlesztése és gyártása megkezdődött. Ezek felhasználásával pilot projektek megtervezése és kivitelezése tudná a hazai vállalkozásokat helyzetbe hozni.**
12. 2025. évben célszerű elkészíteni a **Kormány Hosszútávú Lakásgazdálkodási Stratégiáját és annak Végrehajtási Cselekvési Programját.**
13. **Műszaki irányelv és szabályozási definíciók szükségesek a készház, a mobilház és moduláris lakóingatlanok területén oly módon, hogy a nem megfelelő műszaki tartalmú, teljesítményű építmények kizoríthatóak legyenek ebből a szegmensből.**
14. Indokolt a „Barnaövezeti program” konkretizálása, az ösztönző rendszer aktualizálása mind a kínálati, mind pedig a keresleti oldalon a lakásépítések számának növelése érdekében.
15. Az **500 lakásszám feletti lakóberuházások** kerüljenek Kiemelt Nemzetgazdasági Jelentőségű státuszba.



VIII. Oktatás, szakképzés az építőiparban

Probléma felvetése

Elfogadottá kell válnia, hogy az építőipar egyre inkább tudásigényes ágazat. Az ágazat versenyképessége múlik a szakképzés, a technikai képzés és a felnőttképzés, valamint a mérnökképzés sikerességén.

A SZAKKÉPZÉS 4.0 stratégiai kidolgozásának egyik alappillére az IPAR 4.0 kihívásainak való megfelelésen túl az volt, hogy a kínálat vezérelt szakképzést váltsa fel a kereslet vezérelt képzés, amely képes kiszolgálni a munkaerőpiaci igényeket.

A stratégia elfogadását követte az a jogalkotói folyamat, amely széles alapokra helyezte a magyar szakképzés és felnőttképzés rendszerét.

A stratégia bevezetése óta 5 év telt el. A változások lehetővé tették a képzésben érdekelt vállalkozások, képző intézmények és a tanulók szorosabb együttműködését, a munkaerő kereslet igényeiből kiindulva.

Az átalakulás folyamán:

- átalakult a szakképzés intézményrendszere, **két iskolatípus jött létre, a szakképző intézmények és a technikumok;**
- **az OKJ-t felváltotta a szakmajegyzék;**
- **elfogadásra kerültek az építőipar alapszakmái, amelyek csak iskolarendszerben oktathatók;**
- **a vállalkozások nagyobb lehetőséget kaptak a szakmai képzésben való részvételre;**
- **a vállalkozások 10. évfolyamtól szakképzési munkaszerződéssel foglalkoztathatják a náluk gyakorlati képzésben résztvevő diákokat. Ez a lehetőség biztosítja, hogy a tanulók valós vállalati gyakorlati képzésben sajátítsák el a szakmát. Ez a duális képzés alappillére.**

Az építési ágazat számára ezen lehetőségek kihasználása korlátokba ütközik:

Az építőipari szakképzés intézményrendszere valós átalakítása nem valósult meg. Jelenleg 140 iskolában oktatják az építőipari szakmákat, amely iskolák műszaki állapota nem



megfelelő. Egy-egy iskolában kevés építőipari szakmát tanuló diák számára nem tudják biztosítani a korszerű tudást átadni képes oktatókat sem.

Mindössze **négy iskola van az országban**, amely tiszta profilú csak építőipari szakmát oktató iskola. Ennek köszönhetően az elmúlt 5 évben az építési ágazatban továbbra is a festő, mázoló, tapétázó, kőműves és burkoló szakmákat oktatják a beiskolázott tanulók 75 százalékának. A többi szakma képzése alacsony beiskolázása abba az irányba mutat, hogy a szigetelő, a kőfaragó, az épületszobrász és műköves, a szárazépítő, szerkezetépítő és szerelő, útépítő és útfenntartó szakmák képzése ebben a rendszerben nem biztosíthatók.

Az új szakképzési modell lényege, hogy a vállalkozások lehetőséget kaptak a duális képzés keretében a teljes szakmai oktatásban való tevékeny részvételre. Ez azt jelenti, hogy a szakmai oktatás teljes egésze vállalkozásoknál történhet.

Ez nagy felelősséget és anyagi megterhelést jelent a duális képzésben részt vevő vállalkozásokra.

A tanulók gyakorlati képzésének valós munkahelyi körülmények között történő megvalósítása kulcsfontosságú feladat. Jelenleg hazánkban több mint 140 ezer építési vállalkozás tevékenykedik, melynek több mint 90 %-a mikro és kisvállalkozás. Mindössze 23 nagycég működik az ágazatban.

A duális szakképzésben résztvevő vállalkozások száma az elmúlt 5 évben csökkent, melyet több tényező befolyásol:

- **A mikro és kisvállalkozások nem tudják felvállalni a gyakorlati képzés teljes egészét. Az ágazat szezonális jellegéből adódóan főleg a téli hónapokban nem tudják a tanulók foglalkoztatását biztosítani.**
- **A nagy cégek jó része a termelési feladatokat alvállalkozókkal oldja meg. A közepes és nagy vállalkozásoknak közvetett érdekeltsége fűződik a duális képzésben való részvételre.**

Az építőipari szakképzéshez megfelelő infrastruktúra és felszerelések szükségesek, például épületek, szimulátorok, gépek és szerszámok, illetve megfelelő biztonsági felszerelések biztosítása is kiemelt fontosságú.



A felsorolt tényezők együttesen járulnak hozzá az építőipari szakképzés költségességéhez és nehézségeihez.

Az iparágnak együttműködésre és innovatív megoldásokra van szüksége a szakképzés minőségének és elérhetőségének javítása érdekében.

Javaslatok

1. **Az ÉVOSZ a gyakorlati képzés centralizálását, ágazati képzőközpontok létrehozását, nagy vállalatok közreműködésével tartja szükségesnek. Az Építőipari Ágazati képzőközpontok kialakítása legalább 5-7 helyen, gyakorlatcentrikusan.**
2. **Az egyenlő teherviselés érdekében olyan finanszírozási rendszer kialakítására van szükség, amelyet a duális képzést már jól működtető országokban láthattunk.**
3. **Kapjon lehetőséget az építőipar paritásos alapon működő szakképzési alap létrehozására. Az alap működését a német és a belga minta alapján képzeljük el. Célzott támogatásként a vállalatok éves társasági adójából (TAO) támogatás adható legyen.**
4. **A képzőközpontok kialakítására pályázati kiírás, melyhez szakmai támogatás javaslat szükséges az Építési és Közlekedési Minisztérium, valamint az ÉVOSZ bevonásával. Ezen képzőközpontok a gyakorlati képzés, a felnőttképzés szakmai műhelye is lenne. A gyártók számára az így kialakított képzőközpontok jó lehetőséget teremtenének az új anyagok, új technológiák, eljárások bemutatására a jövő és a jelenlegi szakemberek oktatására.**
5. **A duális képzés finanszírozása az elmúlt 5 évben nem változott, miközben a működtetés költsége a szakképzési munkaszerződés finanszírozása jelentősen változott. A finanszírozás aktualizálása indokolt.**
6. **A pályaaorientációs foglalkozásokon, tájékoztatókon az építőipari hiányszakmákra a bennük rejlő képzési lehetőségekre (ösztöndíj, gyakorlati képzés, munkalehetőség) kiemelt odafigyeléssel kell felhívni a szülők és tanulók figyelmét. A pályaaorientáció során az ÉVOSZ tagszervezetek gyakorlatias programok szervezésével, létesítmények**



meglátogathatóságával, partnerséggel működnek közre. Az ÉVOSZ 2025-ben is erre konkrét létesítmény-bejárési programot is szervez a pályaválasztók körében.

7. Az építőipari szakmáktól uniós szinten elvárt követelmények, műszaki megoldások és minőség megismerésére, a hazai oktatásuk megvalósítása érdekében sokkal nagyobb figyelmet kell fordítani. Ezeknek a **szakképző tanárok felkészítésében, továbbképzésében hangsúlyosan meg kell jelenni. Ennek finanszírozási hátterét kormányzati, pályázati eszközökkel mindenképp segíteni kell.**
8. A szakképzésben és a felsőfokú képzésben egyaránt nagyobb teret kell adni a **határon túli fiatalok beiskolázásának. Uniós tapasztalat, hogy sokan a végzettséget megadó országban kezdenek el munkát vállalni.**
9. A **szakma közvetlen részvétele az egyetemi oktatásban**, elősegítve a hallgatók szakosodását, pályaaorientációját, gyakorlati ismereteinek bővítését.



IX. Foglalkoztatás és munkaügy az építőiparban

Probléma felvetése

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

A foglalkoztatási struktúrában megmaradt a hármas tagoltság: a főfoglalkozásban alkalmazottak, az úgynevezett bérelt munkaerő (ennek nagy része vállalkozási formában) és a szürke/fekete foglalkoztatottak. A 2024. évben az építőiparban több mint hat hónapon át, azaz a tartósan foglalkoztatottak száma 387,1 ezer fő volt. A recessziós években külföldön munkát vállaló szakembereket nagyon nehéz visszahozni a hazai építési feladatokhoz. **A munkaerő hazai hatékonyabb és magasabb bérszinten való foglalkoztatása, erkölcsi megbecsülése és folyamatos képzése szükséges**. Átmenetileg szükség van az Unión kívüli munkaerő foglalkoztatására is.

2024-ben a vállalkozások a szélesebb körű bércsomagok kidolgozása és a szervezetben belüli karrierlehetőségek biztosítására koncentráltak, hogy vonzóak legyenek az új munkavállalóknak, illetve, hogy meg tudják tartani alkalmazottaikat.

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

A 2025. év legnagyobb foglalkoztatási kihívása a csökkenő munkalehetőségek mellett a hatékony foglalkoztatás lesz, a szakmunkások, mérnökök megtartása mellett.



A kellő tartalékkal bíró vállalkozások technológiai korszerűsítések és előregyártott építési termékek használatával törekednek az élőmunka **kiváltására, számosságának csökkentésére**. A szervezés és együttműködés területén is jelentős hatékonysági tartalékok vannak.

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

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

Javaslatok

1. **A fekete foglalkoztatás visszaszorítására indokolt az Üvegkapu rendszerének kiértékelése, és indokolt kiterjeszteni minden e-napló vezetésére kötelezett létesítmény megvalósításában közreműködőre.** Erősíteni, szélesíteni kell a munkaügyi és adózási ellenőrzéseket.
2. Európai mintára és folyamatos EU támogatással kiépült az **ágazati párbeszéd bizottságok** intézménye, mely az ágazati érdekegyeztetés színtere. Ennek intézményrendszerét, **felülvizsgálat** mellett, javasoljuk továbbfejleszteni, megerősíteni. A 2022. évben újjáalakult **Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság** tevékenységét aktuális tartalommal kell megtölteni.
3. A 2023. évben kidolgozott **Ágazati Kollektív Keretszerződés ajánlása** a vállalkozók és a munkavállalók felé kiemelt feladat.
4. A kiterjesztett ágazati kollektív szerződés hiányában **indokolt az éves munkaidőkeret lehetőségének biztosítása a Munka Törvénykönyve és az Ágazati Párbeszéd Bizottságokról szóló törvény ezirányú módosításával.**
5. **Az építőipari havi átlagbér a versenyszféra 78%-át éri csak el,** így az ágazatban a munkavállalás presztízse továbbra sem kielégítő. Rövidtávon a **munkabérek emelkedése**



árfelhajtó hatású is lehet, hosszabb távon azonban javíthatja a ma sok kívánnivalót hagyó minőségi munkavégzést, a stabil szakmunkásgárda kialakulását és a legális foglalkoztatást.

6. Mérések szükségesek a munkaidő kitöltését illetően, a valós munkával töltött idő vonatkozásában a **munkamorál** javítása érdekében.
7. A **pályaorientációs feladatokba** az építési vállalkozóknak sokkal nagyobb mértékben kell bekapcsolódniuk.
8. Az építőipar továbbra is a legtöbb súlyos és halálos kimenetelű balesetet elszenvedő ágazat. Fontos, hogy az ÉVOSZ 2025-ben is kiemelt szolgáltatást nyújtson **a munkavédelem és munkaegészségügy területén** ismertető anyagok közreadásával az **ÉVOSZ nincsbaleset.hu honlapja útján**, valamint gyakorlatorientált rendezvények szervezésével.
9. **A nők alkalmazásának előtérbe helyezéséhez** szakmai-foglalkoztatási program kidolgozására van szükség az ágazati sajátosságok figyelembevételével.
10. **Az építőiparnak szüksége van az unión kívüli, harmadik országból érkező építőipari szakmunkásokra. Ennek engedélyezési rendszerét egyszerűsíteni és liberalizálni szükséges.**



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

Probléma felvetése

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

Az építési termékek forgalmazásával és beépítésével, az azok teljesítményét igazoló korrekt dokumentumokkal, illetve azok tartalmával kapcsolatban rengeteg **hiányosságot** tapasztaltunk. A januárban hatályba lépett új **CPR** a jelentős problémák – a **harmonizált építési termékszabványok** megjelenésének **hiánya**, a meglévők **aktualizálásának elmaradása** a kor követelményeitől – megoldására programot vázolt fel.

Hiányzik egy átlátható, az ágazat valamennyi szereplőjének érdekében kiépített digitális építési **termék információs rendszer és adatbázis**. Az új CPR erre is megfogalmazott egy programot. Célszerű lenne az uniós információs rendszert és adatbázist a nemzeti nyilvántartási rendszerrel közös nevezőre hozni. **Ennek kidolgozásában, beindításában és használatában az ÉVOSZ szerepet vállal.** Szükségesnek tartjuk a Nemzeti Építésügyi Nyilvántartási Rendszer kialakítását.

A piac elégtelen felügyelete miatt egyre gyakrabban fordulnak elő olcsó, nem megfelelő termékek és szolgáltatások.

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

A hivatalok lassú működése rontja az ágazat hatékonyságát. Egyszerű ingatlan tulajdoni változása, társasház bejegyzése a földhivatalokban közel egy évet vesz igénybe! Egy hektár alatti szántó, legelő korrekciós célú vásárlása (mely szükséges egy beruházáshoz) közel másfél évig tart. Normál, probléma nélküli építési engedély kiadása 50 nap késéssel.



Javaslatok

1. Az **építési termékek forgalomba hozatalát** szabályozó EU rendelet, a 2024/3110 CPR (ami egyúttal magyar rendelet is) év elején hatályba lépett. Kiemelten fontos terület ebben a digitális termék útlevel bevezetése és az ezek alapján létrehozandó digitális adatbázisok. **Az építési termékadatbázis kialakításában a magyar kormányzat szerepe nélkülözhetetlen.** Ennek megalapozásához az **ÉVOSZ felajánlja szakmai gyakorlatát. Hatékonyan** akkor lehet működtetni, ha ez **egységes európai adatbázist** is jelent. Az ÉVOSZ tagszervezetei és tagozatai **ennek kialakításában továbbra is készek aktívan közreműködni.**
2. A több éves pozitív tapasztalat alapján **tovább kell fejleszteni a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működésére vonatkozó szabályozást.** Ennek során bővíteni kell azok körét, akik a TSZSZ-hez panasszal fordulhatnak, **kiszélesítve** az adott létesítmények megvalósításában **közreműködőkre, a műszaki-lebonyolítási és a beszállítói feladatokat végzőkre.** Az ehhez szükséges anyagi forrásokat indokolt a TSZSZ számára biztosítani. A TSZSZ hatáskörének kiszélesítésével szélesebb körben válna lehetővé az ágazatban a TSZSZ szakvéleményére alapított perek indítási lehetősége. Ezzel a kifizetési, elszámolási viták a már jól bevált TSZSZ perszabályok szerint gyorsabban és azonnali végrehajtható módon lezárulhatnának. Ezek „elrettentő” ereje egyébként jóval több peren kívüli vagy pert megelőző egyezséget is eredményezhetne. A szakértői díjak emelése indokolt. A TSZSZ működésének pénzügyi hátterét meg kell erősíteni. Erre vonatkozóan az ÉVOSZ javaslatot tett az ÉKM és az MKIK felé.
3. Javasoljuk az építésgazdaság területén működő szakmai-gazdasági érdekképviseltek közreműködésével kormányzati koordinálásban működő **Állami Beruházási Érdekegyeztető Tanács** két éves munkaprogramját kidolgozni és közreadni annak érdekében, hogy az érintettek kellő előrelátással készülhessenek a tanácsi munkára. **Indokolt az elmúlt év nagyszámú végrehajtási rendeleteinek harmonizációja, az érintett kör felé történő magyarázata, majd az éves tapasztalatok összegzése**



4. A dereguláció jegyében **szűnjön meg az építési vállalkozások kétszeres kereskedelmi és iparkamarai regisztrációs kötelezettsége** oly módon, hogy csak a „szakmai regisztráció maradjon meg”, melynek adataiból a kereskedelmi és iparkamarák automatikusan végrehajtják a vállalkozások általános kamarai nyilvántartásba (regisztrációjába) vételét.
5. Az **Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottság** tevékenységét **fel kell gyorsítani**. Az ÉVOSZ kész a továbbiakban is aktív szakmai tevékenységet felmutatni ezen a területen is.
6. Az egységes beruházói-kivitelezői fellépés hiánya miatt unión kívüli kivitelezők és építési termékek jelentek meg a magyar piacon. Esetükben **kérjük fokozni az adózási, a munkaügyi, a munkavédelmi és a minőségügyi helyszíni ellenőrzést**, hogy ugyanolyan standard alapján dolgozzanak, mint magyar versenytársaik.
7. A **HIPA** az első állomás a külföldi befektetők, beruházók Magyarországra érkezésekor. Fontos **tudatosítani** a HIPA szervezetében, hogy **hazai cégek – versenyképes ajánlat esetén – legyenek preferáltak**.
8. Javasoljuk a használatban lévő építőgépekre vonatkozó biztonsági előírásokra vonatkozó **szigorúbb szabályozás bevezetését**.
9. A **fenntarthatóság és környezettudatosság erősítése** érdekében jogszabályi háttérrel kíván:
 - a bontás során elbontott anyagok szelektív gyűjtése és meghatározott mértékű kötelező **újrahasznosítása**;
 - a beruházás során a park, a kert, a növényzet, a természet megőrzésére, a **zöldépítés**;
 - további **környezetvédelmi és energetikai szempontok** érvényesítése;
 - a BIM alkalmazása és létesítménytípusoként való elterjesztése
10. Létre kell hozni a teljes **életciklus-elemzés** szabályozását.
11. **Átfogó felülvizsgálat indokolt a hatósági működés hatékonyságának javítása érdekében**.



XI. Az építőipar szakmai színvonalának és hatékonyságának emelése

Probléma felvetése

A 2018-2022. évek közötti jelentős keresletbővülés kiélezte **az építési vállalkozások hatékonyságának problémáit**. A megrendelői igények hatékonyabb működést követelnek meg. A gépi eszközök, alkalmazott technológiák sok vállalkozásnál elöregedettek, elavultak. Az iparosított technológiával gyártott összetett építési termékek piaci elterjedése lassú folyamat.

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

Az **építőipari digitalizáció** szintje alacsonyabb szintű, mint más iparágaké. Ezért erős támogatásra, iránymutatásra, szabályozásra szorul. Az építőipar **digitalizációját, technológiai megújítását, a fenntarthatóságot** célzó kezdeményezéseket erősíteni kell. **A hatékonyság javítása** a legnagyobb kihívás, ez minden építőipari szereplő sürgős feladatává vált. Az építésgazdasági értéklánc egészének kell szintet lépni a hatékonyság területén. A költséghatékonysági intézkedéseket további lépések kell hogy kövessék.

Javaslatok

1. A vállalkozói szinteken a szervezési, irányítási és együttműködési témákban lévő hatékonysági tartalékokat fel kell tárni. Ehhez mérésekre, adatelemzésekre van szükségvállalkozási közösségekben.
2. Indokolt, hogy **az építőipari hatékonyság javítását szolgáló kormányzati összegek is rendelkezésre álljanak pályázati formában.**
3. Az építési vállalkozásoknak aktívan részt kell venni **felnőtteképzési programokban** a szakmai készség fejlesztése, naprakészsége érdekében. **A cégcsoportok közös képzési programjait, együttműködésük fejlesztését kell előtérbe helyezni.** Ennek fontos területe a korszerű építési technológiák megismertetése, a széles körben értelmezett



digitalizáció, az építésgazdasági értéklánc szereplőinek összehangoltabb projektszemlélete.

4. Szükséges a nagy értékű, állami létesítmények megvalósítását leíró **beruházási folyamatok új szabályozásának végrehajtása és a tapasztalatok kiértékelése.**
5. **Szükséges a verseny erősítése az állami beruházások területén** oly módon, hogy az ajánlatok értékelési szempontrendszerében jelenjen meg a **fenntarthatóság.**
6. A közepes és nagy értékű létesítmények megvalósítását szolgáló ÉVOSZ által kidolgozott **szerződéskötési és megvalósítási feltételek ajánlásai aktualizálásra kerültek**, ami alapjául szolgálhat az építési-beruházási célú magánberuházások és közbeszerzések megvalósításánál is.
7. A vállalkozások jogszerű működését megalapozó **mintaszerződések** szélesebb körben való ismertté tételére és a szerződéskötésekre felkészítő szakmai konzultációk szervezésére van szükség, melyben az ÉVOSZ is hangsúlyos feladatot vállal.
8. Az ÉVOSZ, mint a hazai építési vállalkozások szakmai szervezete kiemelt céljának tekinti az építési tevékenység jelenlegi **hatékonysági problémáinak elemzését**, majd ennek alapján a hatékonyság javítása érdekében szükséges szakmai, gazdaságpolitikai és egyéb tennivalók megfogalmazását az építési folyamat egészét illetően (gyártás, kereskedés, tervezés, lebonyolítás, kivitelezés). Az ÉVOSZ a hatékonysági munkacsoportban részt vállal az ÉKM és MKIK partnerségével. **Fenntarthatósági Tagozat** létrehozása és működtetése indokolt az ÉVOSZ köreiből. Kitzűzött cél, hogy az adott létesítményen építsünk alacsonyabb költségszinten, rövidebb átfutási idővel, kevesebb erőforrással. Érdekképviseleti munkával hozzá kell járulni az **Építésgazdasági Stratégia 2025. évi aktualizálásához és kormányprogram szintre való emeléséhez.**
9. Kiemelt figyelmet kell fordítani az építési ágazatban a **kockázatkezelésre**, a **költségekalkulációkra** és az **árképzésre**. Ezeknek az iskolarendszerű és a felnőttképzésben a jelenleginél sokkal nagyobb hangsúlyt kell kapni. Az ÉVOSZ ilyen irányú szolgáltatásait is bővíteni szükséges. Az építőipari **költségtervezés**



rendszerének teljeskörű jogszabályi háttérrel kell adni az állami beruházásokhoz is, amely összhangban van a vonatkozó Műszaki Irányelvvel is.

10. **Kormányzati oldalról is partnerség kell a hazai BIM folyamatok felerősítéséhez, az állami beruházások BIM alapú megvalósításához. Javasoljuk a nettó 1 Mrd Ft feletti állami beruházások fokozatosan történő BIM alapú előkészítését és megvalósítását.**
11. Az ágazat hatékonyságnöveléséhez nélkülözhetetlen építési-szerelési technológiák, **szervezési és menedzsment-módszerek, informatikai megoldások oktatásának** lényegesen nagyobb szerepet kell kapnia a mérnökképzésben és továbbképzésben. Az egyetemekkel és a szakmai szervezetekkel (MMK, MÉK, TMSZ, MAÚT) szorosabb munkakapcsolatot kell tartania az ÉVOSZ-nak, esetenként a kezdeményezéseket felvállalva.
12. A **generációváltást és a mikrovállalkozások fúzióját ösztönző, segítő** pályázati tőkeprogram kidolgozása és meghirdetése indokolt.
13. Az egyéni vállalkozói igazolványok kiadásának feltételeként **kötelező vállalkozói vizsga teszt** bevezetését kezdeményezi az ÉVOSZ.
14. Beruházásoknál a **közös adatelemzés**, mely az adatalapú döntések meghozatalához szükséges, még gyerekcipőben jár. Az adatok begyűjtése a magyar állam és az ezzel foglalkozó minisztérium számára elengedhetetlen. **Az építőanyag-gyártás és építőipari kivitelezés hatékonyságának méréséhez szükséges adatokat standardizálni, majd elemezni kell** annak érdekében, hogy a hatékonyságot lehessen az egész értékláncban javítani. Az építési termékekre és szolgáltatásokra vonatkozó adatbázisokat az **adatszolgáltatók számára hozzáférhetővé kell tenni.**
15. A **zöld építési termékek és szolgáltatók** környezettudatos minősített adatbázisát bővíteni kell.
16. Az ÉVOSZ feladatot kell, hogy vállaljon tagszervezeteinél **az ESG** bevezetéséhez, a jó gyakorlatok elterjesztéséhez. A Szövetség részvételével **innovációs HUB** létrehozása szükséges.



17. Fontos az építésgazdasági piaci szereplők részvétele a **kutatásfejlesztésben**.



XII. Építőanyagok, építési termékek, építőanyag-kereskedelem

Probléma felvetése

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

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

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

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

Javaslatok

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



3. **A stratégiai építési termékek piaci helyzetének elemzését** a kormányzati szervezeteknek és a piaci szereplőknek, érdekképviselőknek közösen célszerű elvégezni. Ebben a munkában az ÉVOSZ Hazai Építőanyag-gyártó Tagozata folyamatosan részt kíván venni.
4. Javasoljuk, hogy a 2021. évi piaci, ellátási helyzetből kiinduló **szabályozások**, különös tekintettel a bányajáradékokra és profitadókra vonatkozó **előírások hatásai kiértékelésre kerüljenek, és a 2025. évi piaci helyzethez, termelési-, kereskedelmi körülményekhez való igazítása megtörténjen.**
5. Az ÉMI rendszeresen ellenőrizze az import építőanyagok minőségét, különösképpen a nem az uniós országokból behozottakét. Jelentős büntetést kapjon az az importőr, aki a magyar előírásoknak nem megfelelő építőanyagot hoz forgalomba Magyarországon, illetve akkor is, ha a behozott építőanyag nem teljesíti a **Teljesítmény nyilatkozatában** leírtakat.
6. Javasoljuk annak **átvilágítását, hogy milyen alapanyagokból vagyunk importigényesek**, és ennek megfelelően **olyan támogatási rendszer kidolgozása**, mely megfelelő megoldást nyújt a **hazai építőanyag-gyártással kapcsolatos befektetések ösztönzésére**, és ezzel a hosszú távon **fenntartható építőanyag-ellátás biztosítására.**
7. Az építőanyag-gyártás és -kereskedelem területén kezdeményezzük kialakítani a **hazai építési termékek védjegyét. Az ÉVOSZ vállalja a prémium termékek rendszerének védjegyztetését és működtetését.**
8. Az ÉVOSZ tagszervezetei közreműködésével a gyártás és a kereskedelem területén megkülönböztetett figyelmet, marketing programot szorgalmaz a vevők, felhasználók, megrendelők irányába **a hazai termékek beépítése érdekében.** Szoktassuk rá a vevőket a jó minőségű hazai gyártású termékek, szolgáltatások igénybevételére!
9. A cement felhasználás az utóbbi években eltolódott az import cement irányába. **Kormányzati közreműködésre is szükség van ahhoz, hogy a hazai gyártású cement nagyobb volumenben és kedvezőbb áron álljon rendelkezésre.**



10. Az építőanyag-kereskedelem területén a hazai **kereskedők hálózatosságának szakmai korszerűsítésére** kiemelt figyelmet kell fordítani. Ebben az ÉVOSZ tagszervezetei meghatározó szerepet vállalnak.



XIII. Tűzvédelem

Probléma felvetése

Az elmúlt évek során a magasépítés területén a versenyhelyzet nemcsak országos, de regionális szinten is egyre élesebb lett. A folyamatosan fejlődő tervezési, kivitelezési és üzemeltetési megoldások, valamint a dinamikusan fejlődő termékfejlesztési környezet valamennyi szakágat, köztük a tűzvédelmet is jelentős feladatok elé állították, állítják. A tűzvédelmi tervezők, a gyártó, kivitelező és üzemeltető vállalkozások igyekeztek lépést tartani a gyorsan változó követelményekkel, de a magyar jogszabályi és eljárási rend - a tűzvédelem és a tűzoltás azonos szabályozási és eljárási környezet alatt tartásával – elszakadt a változó piaci igényektől, az új és innovatív megoldások kívánta változásoktól.

Az építésgazdaság területén működő ingatlanfejlesztők, nyersanyaggyártók, tervezők, kivitelezők és üzemeltetők jól érzékelik a tűzmegeelőzés szerepének felértékelődését és igénylik a szakággal kapcsolatos jogszabályi és eljárási környezet modernizálását, az építési környezethez való igazítását. Ezt az igényt felismerve a kormányzat a 257/2024. (VIII. 29.) Korm. rendelettel szétválasztotta a tűzmegeelőzési és tűzoltási hatósági feladatokat, a tűzmegeelőzési hatósági feladatok kormányhivatalokhoz történt áthelyezésével megtette az első fontos lépést a szükséges modernizáció irányába. Ennek a lépésnek folytatásaként a 2025. évben az alábbiakat tartjuk súlyponti feladatoknak.

Javaslatok

1. A tűzvédelemhez kapcsolódó szakmagyakorlási jogosultságok feltételrendszerének rendezése

Az ÉVOSZ kezdeményezésére és támogatásával a Nemzeti Közszołgálati Egyetemen ez év februárjában elindult a hiánypótló tűzvédelmi felelős műszaki vezetői (FMV) és műszaki ellenőri (ME) képzés. Az első évfolyam hallgatói egy év múlva, 2026 elején szerzik meg a feladatok gyakorlásához szükséges kompetenciákat tanúsító végzettséget, ugyanakkor a jogszabályi feltételek teljesítéséhez szükséges szakági jogosultságok továbbra is hiányoznak.

A helyzet megoldáshoz szükséges a tűzvédelmi szakági tevékenységek és jogosultságok a többi építőipari szakmagyakorlási tevékenységre vonatkozó feltételekkel történő



harmonizációja a tevékenységek 266/2013 (VII.11.) Korm. rendeletbe történő beemelésével, illetve azzal egy időben a tűzvédelmi tervezési szakágat jelenleg szabályozó 375/2011 (XII.31.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezése és a 47/2011 (XII.15.) BM rendelet módosítása.

Ezekkel a változtatásokkal megtörténhet a tűzvédelmi FMV, ME, vezető tervező és szakértő kamarai fogalmainak és jogköreinek megteremtése, illetve megszüntethető a tűzvédelmi szakértői tevékenység jelenlegi, az egységes szabályozási környezettel ellentétes értelmezése is.

2. A tűzvédelmi tervek készítésére vonatkozó kötelezések és a tervek tartalmi követelményeinek a többi szakággal megegyezően történő harmonizálása

A 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről által megfogalmazott keretszabályok érvényre juttatásához elengedhetetlen, hogy a tűzvédelem területe az épület teljes életciklusa során (tervezés, kivitelezés, használat) megkapja a megkívánt hangsúlyt, amihez szükséges az alább felsorolt területek megváltozott és még változtatandó jogszabályi környezethez alkalmazkodó naprakész szabályozása

- mikor kell tűzvédelmi tervet, tervfejezetet és dokumentációt készíteni
- ki készíthet tűzvédelmi tervet, dokumentációt
- mik a tűzvédelmi tervek, dokumentációk pontos tartalmi és formai kritériumai
- hol vannak az egyes szakágak tervezési, kivitelezési területeinek és felelősségeinek határai

A tűzmegeelőzési szakág 266/2013 (VII.11.) Korm. rendelet alá helyezése lehetőséget ad a kamaráknak a harmonizált tartalmi, jogosultsági és kompetencia követelmények megalkotásához a tűzvédelem területén is.

A feladat teljesüléséhez a továbbiakban szükségesnek tartjuk az 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról rendelkezéseinek korszerűsítését, a 2023. évi C. törvénnyel és annak végrehajtási rendeleteivel összhangba hozását. Fontos cél a Tűzvédelmi Műszaki Irányelvek (TVMI) jogállásának megváltoztatása is (TVMI-től való eltérés ne legyen engedély köteles, az legyen tervezői felelősség körében kezelhető).



3. Magyarország tűzvédelmi problématerképének és ebből levezetve a létesítési tűzvédelmi stratégiájának létrehozása

Jelenleg Magyarországnak nincs elfogadott tűzvédelmi stratégiája. Ez megnehezíti a hatékonyság növelését célzó modernizációs feladatok átlátását és végrehajtását, az innovatív megoldások elvárt biztonsági szintnek is megfelelő alkalmazhatóságát, a létesítmények biztonságos, de egyben fenntartható, költséghatékony üzemeltethetőségét és használhatóságát.

A helyzet javításához szükségesnek tartjuk tűzvédelmi problématerkép létrehozását az ÉVOSZ Tűzvédelmi Tagozata, illetve a tűzvédelmi szakmai szervezetek (TSZVSZ Magyar Tűzvédelmi Szövetség, Tűzvédelmi Mérnökök Közhasznú Egyesülete) részvételével. A problématerkép létrehozása során lehetőség nyílik párbeszéd kezdeményezésére a többi szakmai szereplővel (Magyar Építész Kamara, Magyar Mérnöki Kamara, Magyar Kereskedelmi és Iparkamara, Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület, Magyar Tűzoltó Szövetség, BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatósága, ÉMI Építésügyi Innovációs Minőségellenőrzési Nkft., létesítmény üzemeltetők).

Témák (a teljesség igénye nélkül):

- a létesítési tűzvédelem piacfelügyeletének megteremtése,
- a létesítési tűzvédelem szakma- és minőségfelügyeleti rendszerének megteremtése,
- ÉMI tudás- és fejlesztési központ a piaci igényeknek megfelelő kialakításának támogatása,
- tűzvédelmi alapkutatási program létrehozása a piacot széleskörűen érintő általános problémák alkalmazott kutatási célú vizsgálatára és széles körben alkalmazható, hatékonyságnövelő megoldások kidolgozására,
- karbantartók és felülvizsgálók nyilvántartása,
- kompetencia alapú tűzvédelmi szakvizsga rendszer kialakítása,
- építésügyi eljárásokban hatóságként tűzvédelmi szempontokat ellenőrző, elbíráló személyek szakmai képzési rendszerének megteremtése,



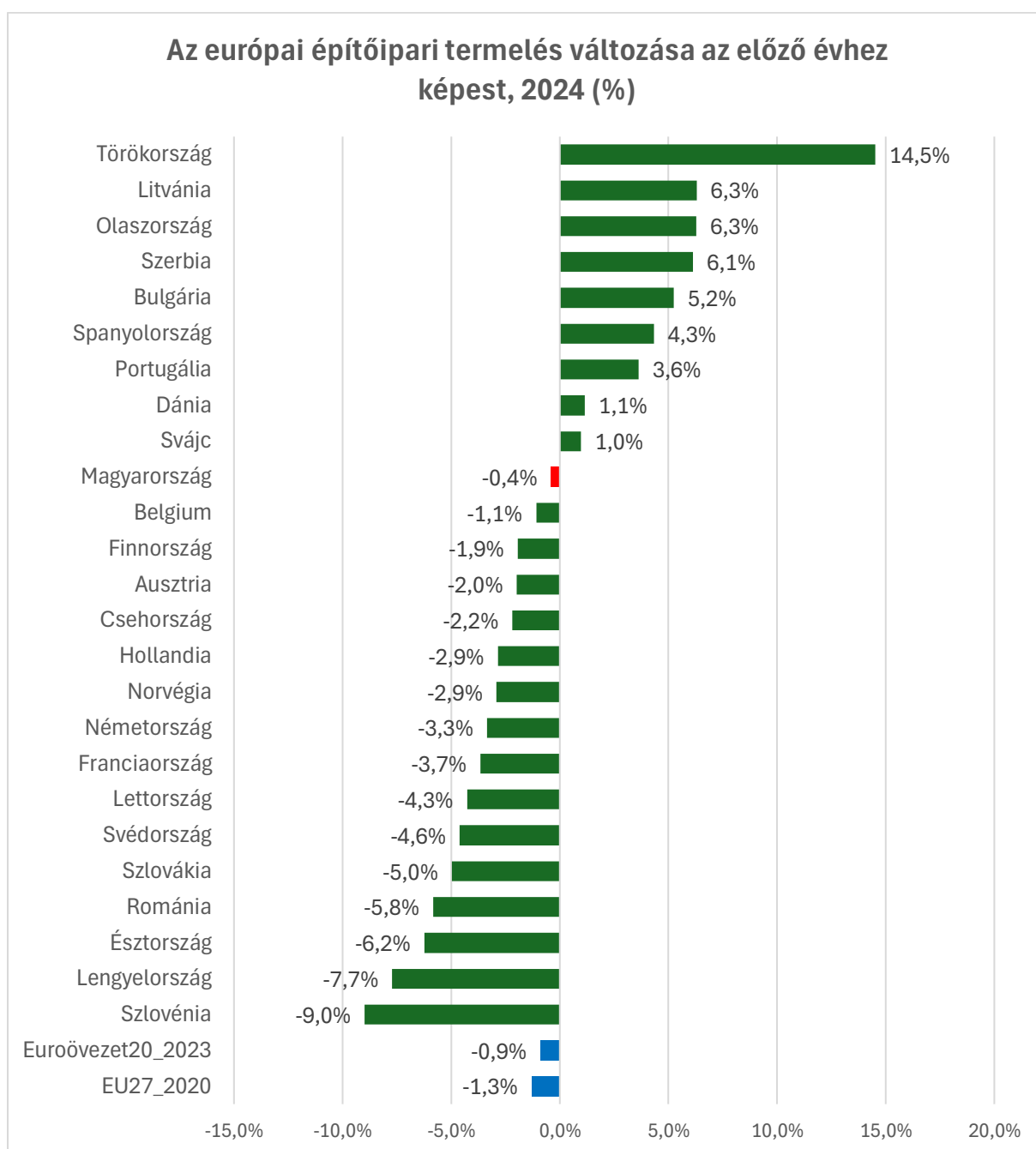
- építésügyi eljárások tűzvédelmi vonatkozású részeinek harmonizálása, kiszámíthatóbbá tétele (pl. országos szinten egységes használatbavételi dokumentációs struktúra létrehozása; eltérési engedélyek esetén precedens-elv megteremtése, hogy a korábban kiadott engedéllyel azonos tartalmú engedélyek újbóli kiadása ne foglaljon le felesleges erőforrásokat),
- az újonnan létrehozásra kerülő dokumentációs rendszerek tervezőket, kivitelezőket és üzemeltetőket segítő módon történő fejlesztése,
- kamarai jogosultsági vizsga- és továbbképzési rendszerek felülvizsgálatának, kompetencia-alapú újragondolásának, fejlesztésének támogatása,
- a beavatkozási szempontok alapján történő létesítési előírások átgondolása (pl. fali tűzcsaprendszer),
- tűzoltói beavatkozás feltételeinek hatékony biztosítása,
- a hiányzó tűzeseti statisztikák megteremtése (pl. a tűzvizsgálatokból származó adatok célirányos statisztikái).



Melléklet: Az építőipar számokban

Nemzetközi kitekintés

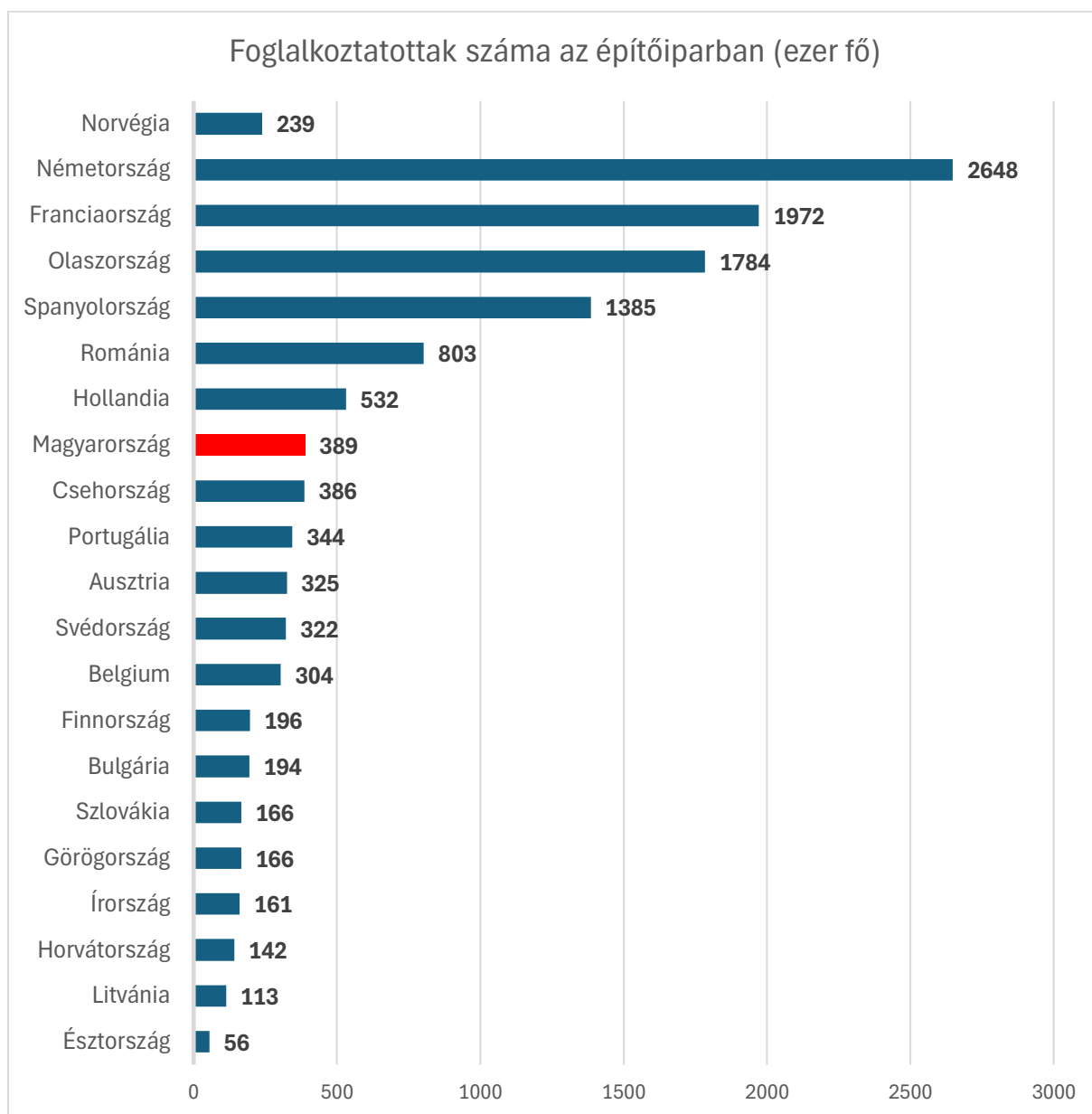
Az építőipar éves átlagos termelése 2024-ben 2023-hoz képest az euróövezetben 0,9%-kal, az EU-ban pedig 1,3%-kal csökkent.



Forrás: EUROSTAT



Foglalkoztatás az építőiparban 2023-ban

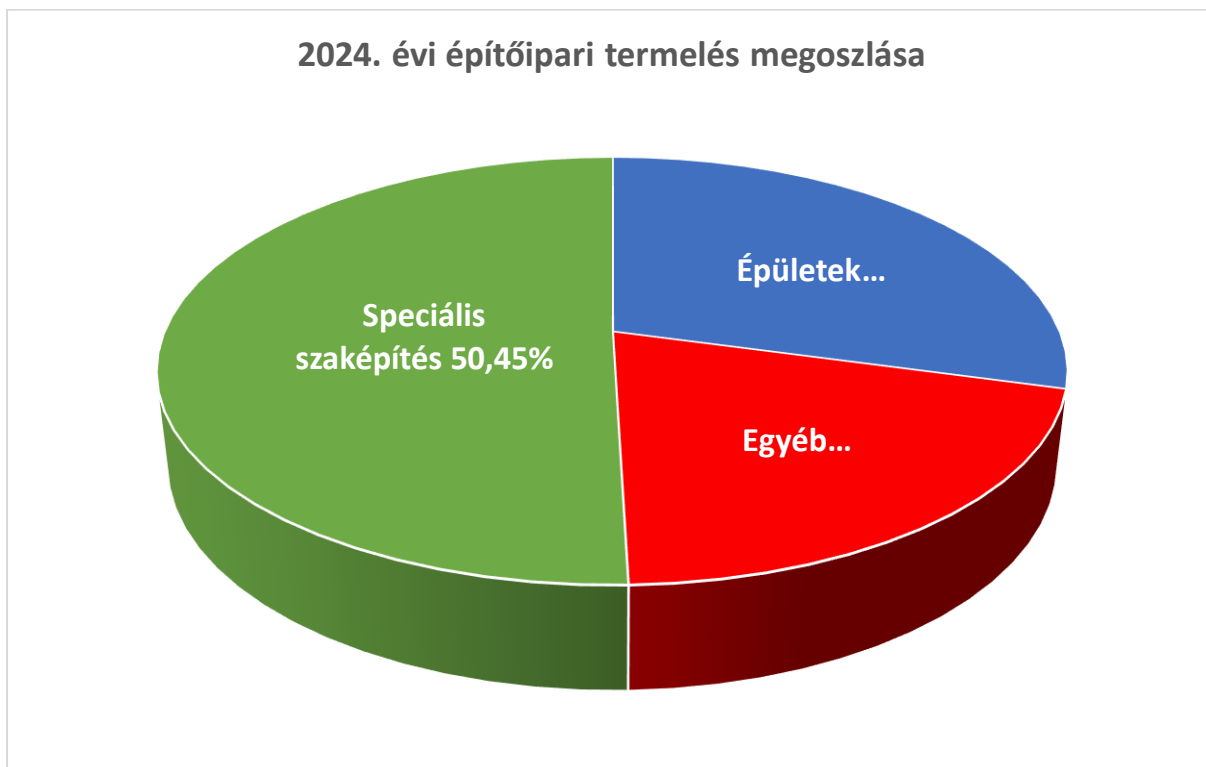


Forrás: FIEC

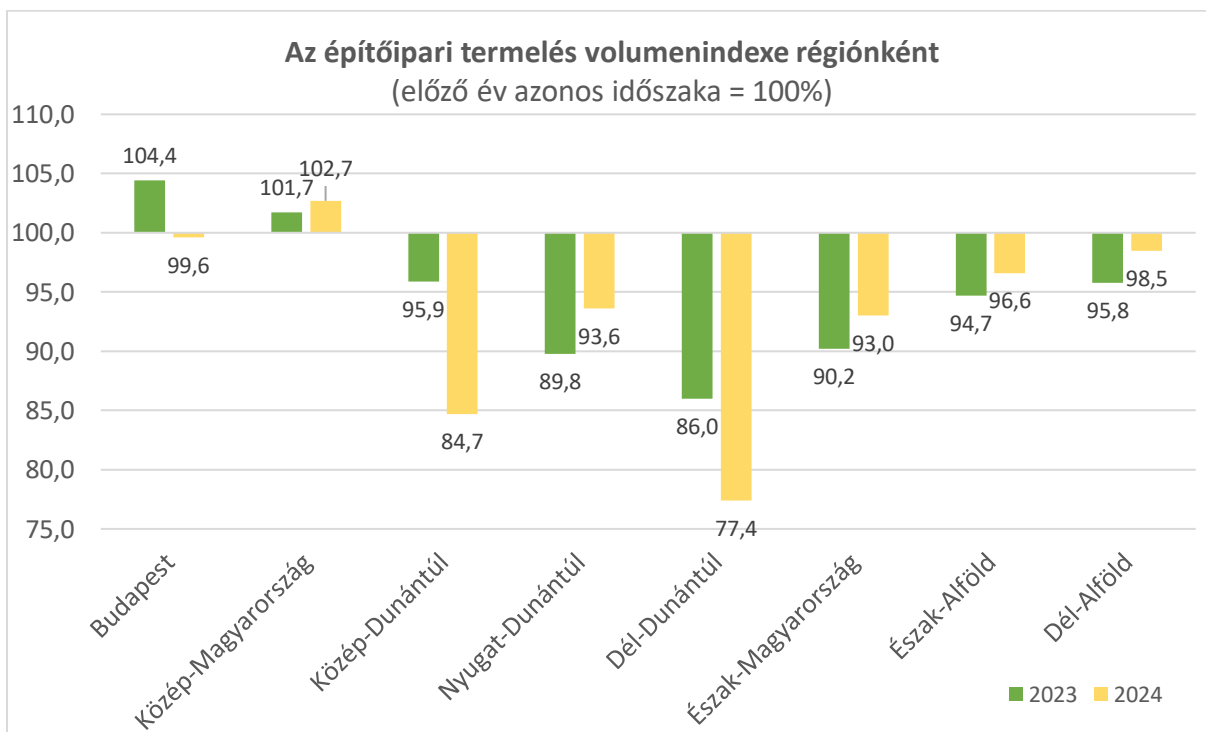
Az építőipari termelés alakulása Magyarországon

Az építőipar egésze 2023. évben folyó áron 7366,9 milliárd forint, 2024-ben 7766,9 milliárd forint összegű építési-szerelési munkát valósított meg. A 2024. évi termelési érték volumenét tekintve 0,4%-os csökkenést jelent 2023-hoz képest.





Forrás: KSH



Forrás: KSH



A cégek üzleti tevékenységét akadályozó tényezők 2024. évben

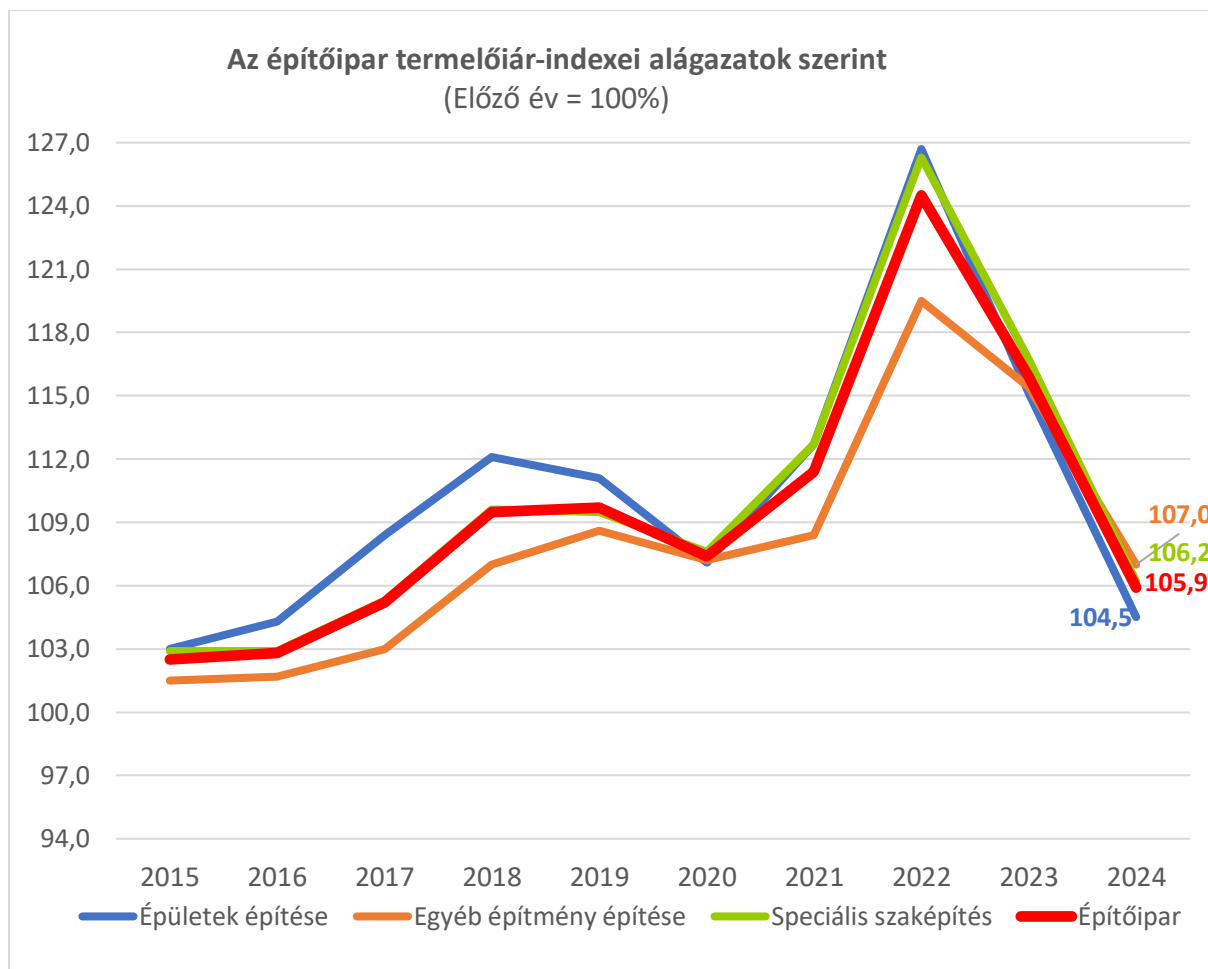


Forrás: ÉVOSZ felmérés



Az építőipari árak alakulása

Az építőipar termelői árai 2024-ben átlagosan 5,9%-kal nőttek az előző évhez mérten.



Forrás: KSH



Az építőipari szerződésállomány alakulása

Időszak	Új szerződések évkezdettől halmozottan		Szerződésállomány a tárgyidőszak végén	
	értéke folyó áron (milliárd Ft)	előző év azonos időszaka = 100,0%	értéke folyó áron (milliárd Ft)	előző év azonos időszaka = 100,0%
2015	1 599,0	92,70	402,0	52,0
2016	1 760,4	107,20	783,2	189,0
2017	3 004,2	162,60	1 887,2	227,9
2018	2 785,9	85,20	1 911,3	92,7
2019	3 435,1	112,70	1 843,8	88,9
2020	3 665,7	99,50	2 099,9	107,2
2021	4330,0	106,1	2242,2	93,0
2022	5244,4	97,8	2786,4	99,5
2023	5667,6	93,5	2486,5	81,7
2024	5856,4	97,4	3038,4	115,7

Forrás: KSH

Az ágazat szervezeti struktúrája

Regisztrált vállalkozások számának alakulása az építőiparban

	Szervezetek száma GFO'14							
	2017. dec. 31.	2018. dec. 31.	2019. dec. 31.	2020. dec. 31.	2021. dec. 31.	2022. dec. 31.	2023. dec. 31.	2024. dec. 31.
Társas vállalkozás	48 941	50 317	52 901	56 029	61 658	65 107	65 491	63 778
Egyéni vállalkozó	43 532	51 247	60 566	67 738	78 020	80 845	84 071	84 282
Vállalkozások összesen	92 473	101 564	113 467	123 767	139 678	145 952	149 562	148 060

Forrás: KSH



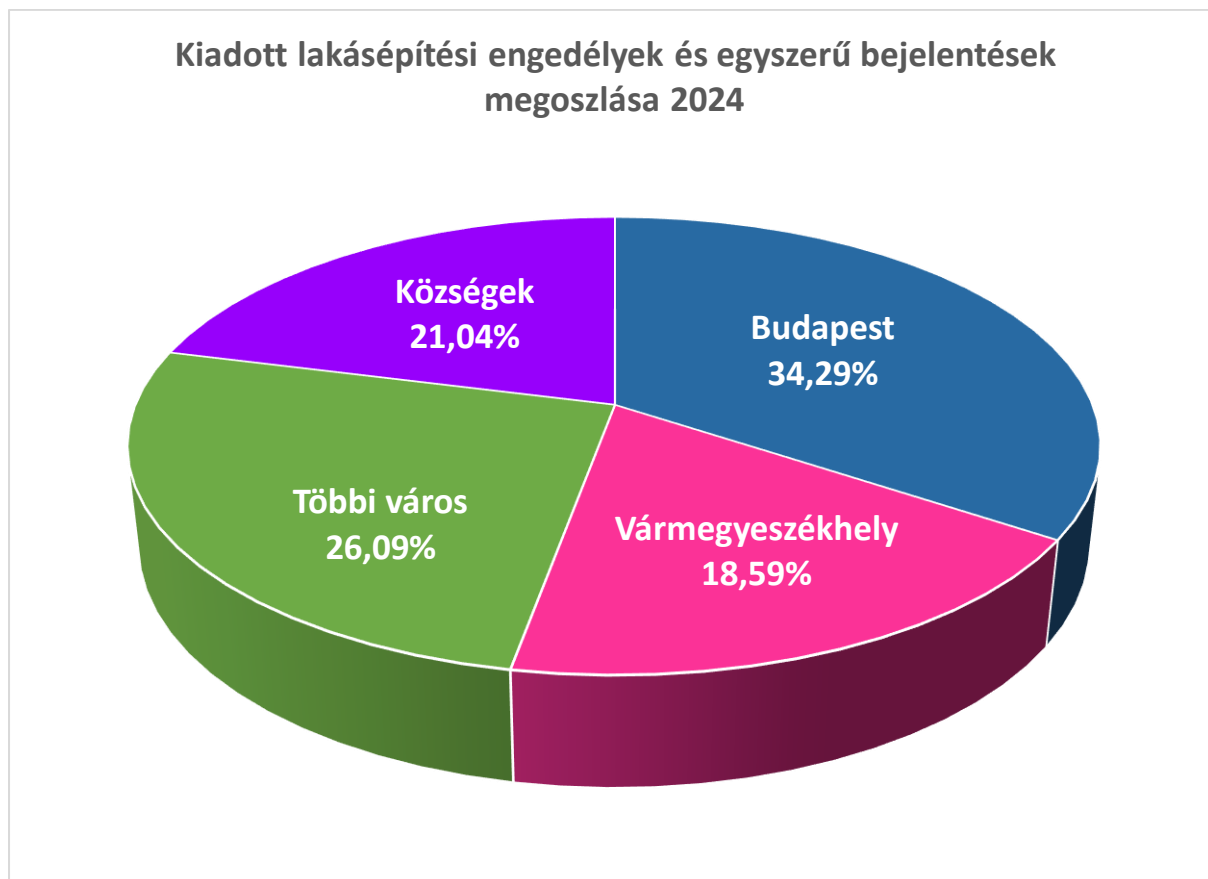
A lakásépítés helyzete

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

Év	Kiadott lakásépítési engedély	Előző év azonos időszaka = 100,0%	Használatba vett lakások száma	Előző év azonos időszaka = 100,0%	Új és használt lakások összevont lakáspiaci árindexe, 2015=100%
2015	12 515	129,9%	7 612	91,1%	100,0
2016	31 559	252,2%	9 994	131,3%	113,4
2017	37 997	120,4%	14 389	144,0%	127,2
2018	36 719	96,6%	17 681	122,9%	145,5
2019	35 123	95,7%	21 127	119,5%	170,2
2020	22 556	64,2%	28 208	133,5%	178,6
2021	29 941	132,7%	19 898	70,5%	208,0
2022	35 002	116,9%	20 540	103,2%	254,5
2023	21 501	61,4%	18 647	90,8%	272,6
2024	20 494	95,3%	13 295	71,3%	-

Forrás: KSH





Forrás: KSH

Az EU-tagállamokban és az eurózónában is folytatódott a lakásárak emelkedése

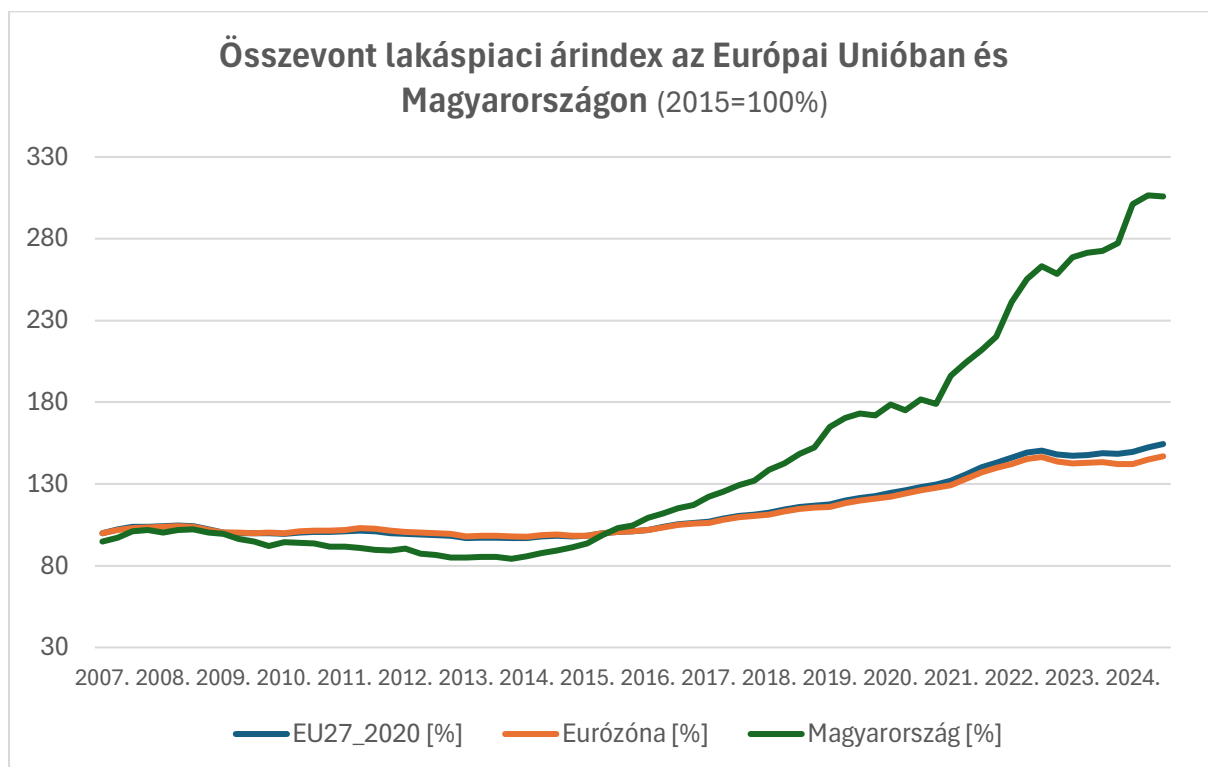
2024 III. negyedében az Európai Unió 27 tagállamának összesített lakáspiaci árindexe a 2015. évi bázis 154%-át tette ki. Az előző negyedévi gyorsabb emelkedés után valamivel mérsékeltebben, 1,4%-kal nőtt a lakásárak szintje. Ugyanilyen mértékben drágultak a lakások az eurózónában, amelynek a bázisindexe 147%-ot ért el. A magyarországi összevont lakáspiaci árindex 306%-ot tett ki, továbbra is ez a legmagasabb nominális index az adatot közlő országok sorában.

Egy év alatt 10% feletti mértékben drágultak a lakások hazánk mellett Bulgáriában (17%), Lengyelországban (14%), Horvátországban (12%) és Hollandiában (10%). Ugyanakkor több országban alacsonyabbak voltak a lakásárak, mint egy évvel korábban: Franciaországban 3,5, Finnországban 2,8%-kal mérséklődtek az árak éves szinten.

2015-höz képest Magyarországon és Portugáliában nőttek a legnagyobb mértékben a reállakásárak (egyenként 85%-kal). Az adatokat közlő országok nagy többségében reálértéken is



jelentős lakásár-emelkedés következett be a vizsgált időszakban. Románia, Olaszország és Finnország esetében azonban csökkentek a reállakások 2015 óta.



Forrás: KSH

A foglalkoztatás és a bérek alakulása

A KSH adatai szerint a foglalkoztatottak száma az ágazatban 2024-ben 387,1 ezer fő volt, ami a nemzetgazdaság egészében az összes foglalkoztatott 8,24%-át teszi ki. Ebből az alkalmazotti státuszban lévők száma 218,9 ezer fő.

Év	Összes foglalkoztatott (ezer fő)	Építőiparban foglalkoztatottak (ezer fő)	Az építőiparban foglalkoztatottak aránya (%)
2019	4 644,6	344,5	7,42%
2020	4 603,2	361,6	7,85%
2021	4 634,6	373,8	8,07%
2022	4 695,6	380,4	8,10%
2023	4697,5	389,0	8,28%
2024	4699,3	387,1	8,24%

Forrás: KSH



Az alkalmazásban állók létszáma

Év	Nemzetgazdaság		Építőipar	
	ezer fő	változás az előző év azonos időszakához képest (%)	ezer fő	változás az előző év azonos időszakhoz képest (%)
2019	3 572,4	100,5	199,3	108,3
2020	3 442,8	96,4	200,4	100,6
2021	3 554,6	103,2	214,2	106,9
2022	3 637,6	102,3	226,7	105,9
2023	3672,0	100,9	223,7	98,6
2024	3682,4	100,3	218,9	97,9

Forrás: KSH

Az alkalmazásban állók havi bruttó átlagkeresetének alakulása

	Havi bruttó átlagkereset 2022 (Ft/fő/hó)	Előző év = 100,0%	Havi bruttó átlagkereset 2023 (Ft/fő/hó)	Előző év = 100,0%
Építőipar	443 425	116,7	508 261	114,6
Nemzetgazdaság	571 182	114,2	646 801	113,2

Forrás: KSH

Források: KSH táblák (STADAT), ÉVOSZ saját felmérés (2024. szeptember), FIEC, EUROSTAT

