

## Buildecon

Építésgazdasági Tanácsadó Iroda Kft.  
Budapest 1112 Cseresznye utca 54.  
Tel/fax: 36 1 249 3191, 36 30 241 0342  
e-mail: [anna.gaspar@buildecon.com](mailto:anna.gaspar@buildecon.com)  
[www.buildecon.com](http://www.buildecon.com)

## EUROCONSTRUCT konferencia Brüsszel, 2008. december 5.

### Mi várható az európai építési piacon 2011-ig?

Egész Európában recesszió vár az építési piacokra 2009-ben és 2010-ben. A kilátások csak 2011-től tűnnek valamelyest javulónak. Ez az összkép Közép-Kelet Európában, keleten, délen és nyugaton, bár nem azonos mértékben.

Másfelől, hosszabb távra előre tekintve - és ez is a 2008. december 5-i brüsszeli konferencia tanulsága - a fenntartható építés fogja egyre inkább meghatározni az építési szektor egészét, és az alkalmazott technológiákat is.

#### Főbb megállapítások az Euroconstruct országok\* építési piaci alakulásáról 2011-ig

19 európai ország novemberben befejezett építési piacelemzéseit és prognózisait alapján a 2011-ig várható kilátásokat az alábbiak szerint foglalta össze a Brüsszelben rendezett konferencián az Euroconstruct

##### - az építési piac helyzete, kilátások 2011-ig

A lakásépítésben 2008-2010 között jelentős csökkenés várható, csekély javulás következhet 2010 második felétől és 2011-ben

A befektetési célú építésben a kilátások nem jók, megkezdődött a lassulás és a tőkekivonás. A mélyépítés az egyetlen ágazat, ahol fennmarad egy kismértékű, de egyenletes növekedés. Az új építés lelassulása mellett a felújítási tevékenység feljövőben van.

Az egyes országok között igen nagyok a különbségek. A recesszió legnagyobb vesztese Spanyolország és Írország. A krízis szinte minden ország építési piacára kihat. Kevés a kivétel, pl. Lengyelország hatalmas infrastrukturális lendülete következtében kétszámjegyű növekedésre számít 2010-11-ben.

A Közép-keleteurópai országok éves növekedési rátája jóval nagyobb, mint a 15 nyugati Euroconstruct orszáké, vagyis a jelenlegi kilátások szerint nem fordul negatívba a növekedés. A cseh, a lengyel és a szlovák piacról van szó. Sajnos Magyarország a kivétel, amely 2008-ban több mint hat százalékkal múlja "alul" az előző évet és csak 2010/11-től remélhető a kikapaszzkodás. Ez azonban ahhoz is kevés, hogy a 2005-ös éves építési teljesítmény "csúcspot" elérjük.

A következő táblázatban az Euroconstruct országok építési teljesítményének alakulását mutatjuk be 2005-2011 között. A mélypont 2009-ben ígérkezik, amely a 2008-as, 2,5 százalékos, negatívra fordult teljesítmény csökkenését követi. A grafikon a GDP és az építési teljesítmény közötti összefüggést mutatja be ugyanezen időszakban.

##### Az Euroconstruct országok építési teljesítményének alakulása 2005-2011 között

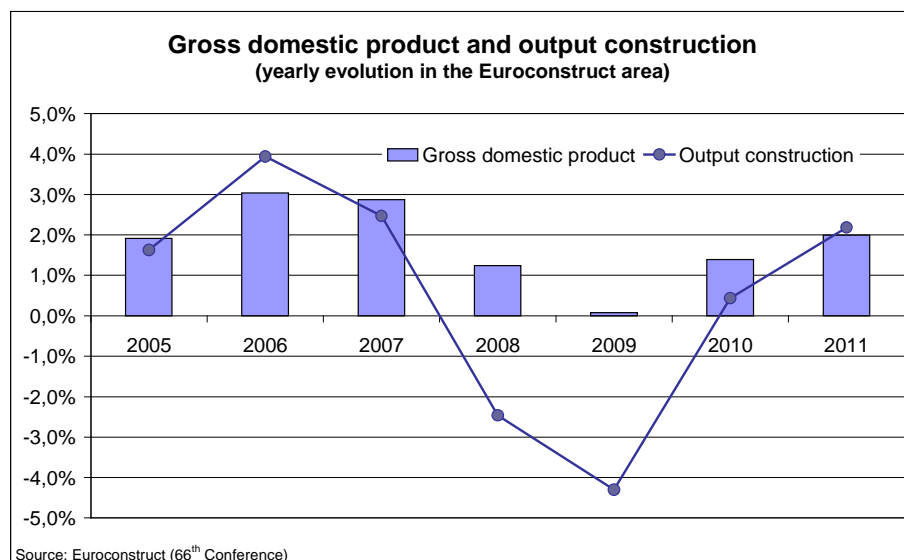
## Construction Sector Output

(% change in real terms)

	2005	2006	2007	2008	Forecast		Outlook
					2009	2010	2011
Austria	-0,4	4,2	2,8	2,0	0,0	0,2	1,0
Belgium	3,9	7,0	3,7	0,5	-0,8	0,6	0,7
Denmark	4,4	9,6	2,0	-2,6	-4,6	2,1	4,2
Finland	4,2	3,3	6,2	1,0	-9,8	-4,3	2,7
France	3,2	4,5	3,8	-2,2	-1,9	2,1	2,2
Germany	-3,0	4,9	1,8	3,1	-0,5	1,1	1,4
Ireland	11,8	6,9	1,1	-20,6	-16,3	0,0	4,4
Italy	-0,1	1,0	-0,1	-3,8	-5,0	-1,9	0,5
Norway	8,5	8,2	8,0	-2,5	-7,9	0,6	6,1
Portugal	-3,9	-5,3	-0,4	0,0	0,4	0,9	2,7
Spain	5,6	6,0	1,6	-13,4	-16,4	-2,4	2,6
Sweden	2,8	8,7	5,3	0,7	0,2	4,6	2,5
Switzerland	2,9	-1,0	-1,7	0,7	0,8	0,7	-1,8
The Netherlands	3,3	3,8	4,9	2,4	-4,2	-5,0	0,4
United Kingdom	-0,9	1,1	2,3	-1,1	-3,2	0,3	1,0
<b>Western Europe (EC-15)</b>	<b>1,4</b>	<b>3,7</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,9</b>	<b>-4,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,6</b>
Czech Republic	5,3	9,7	6,9	2,2	3,6	4,0	4,2
Hungary	7,6	-1,9	-3,4	-6,5	-3,8	1,7	4,7
Poland	6,9	11,4	13,0	12,4	8,0	15,3	16,2
Slovak Republic	16,6	16,1	6,0	6,0	2,2	1,0	0,7
<b>Eastern Europe (EC-4)</b>	<b>7,2</b>	<b>8,8</b>	<b>8,0</b>	<b>6,2</b>	<b>4,8</b>	<b>9,6</b>	<b>10,9</b>
<b>Euroconstruct Countries (EC-19)</b>	<b>1,6</b>	<b>3,9</b>	<b>2,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4,3</b>	<b>0,4</b>	<b>2,2</b>

Source: Euroconstruct, December 2008

## A GDP és az építési teljesítmény alakulása 2005-2011 között az Euroconstruct országokban



\* Ausztria, Belgium, Cseh Közt., Dánia, Egyesült Királyság, Finnó., Franciao., Hollandia, Íro., Lengyelo., Magyaró., Németo., Norvégia, Olaszó., Portugália, Spanyolo., Svájc, Svédo., Szlovákia

A 19 Euroconstruct ország egyre nagyobb figyelemmel fordul **Kelet-európa felé**. Európa potenciális piacbővülésének színteréről van szó, amelyet, csakúgy, mint szinte minden régióját a világnak, a krízis már elért. Számos európai nagypiaci szereplő érintett és érdekelt e gyorsan növekvő térség gazdasági kilátásainak alakulásában.

A brüsszeli konferencián ennek összefoglalására a **Buidecon-t** kérték fel. Cégünk, az Euroconstruct magyarországi partnere, 2000 óta folyamatosan foglalkozik Bulgária, Románia, Oroszország,

Ukrajna, Szerbia, Horvátország, Törökország, Kazahsztán és újabban Szlovénia építési piaci folyamataival illetve annak várható alakulásával a következő 2-3 évben.

### **A Bildecon főbb megállapításai a Kelet-európai országok\*\* építési piaci kilátásairól**

A korábbi évek gyakorlatától eltérően, mind az EUROCONSTRUCT, mind a kelet-európai országok összefoglalóinak (valamint a konferenciára megjelentetett dokumentációnak) elkészítése rendkívüli nehézségekbe ütközött. Számtalan ország az utolsó pillanatig korrigálta az október végi prognózisait. A Bildecon összefoglalója sem mentesült e váratlan és nyomasztó feladat kényszere alól.

A konferenciára elkészített írásos anyag és a december 5-én elhangzott előadás gyakorlatilag már nem épülhetett a 2008-as év elejétől folyamatosan megjelent 11 kelet-európai ország tanulmányra, mivel a krízis november elején globálissá vált és megváltoztatta a trendeket. Ezért írásos összefoglalónkat az 1989-es időszaktól eltelt mintegy húsz évre visszatekintve és az elmúlt 5 év tapasztalataira, eredményeire alapozva készítettük el. A 2008-2011 időszak kilátásait újra prognosztizáltuk és a konferencián megtartott előadás és prezentáció már ezt tükrözte.

A felgyorsult piaci változások miatt következő lépésünk, túl a konferencián, 2009. I. negyedévében, valamint azt követően, egész évben, a folyamatosan pontosítandó előrejelzés elkészítése lesz. Minden egyes Kelet-európai országra két alkalommal készítünk a részpiaci trendeket (lakás-, nem-lakás célú magasépítés, mélyépítés), kitekintéssel 2011-2012-ig.

A konferencián a Bildecon főbb megállapításai a következők voltak.

#### **- Az átalakulás, a rendszerváltás hatása a Kelet-európai országokra**

A politikai és gazdasági stabilizálódást gyors növekedés követte  
Két évtizeden át jellemzően dinamikus fejlődés volt tapasztalható  
Mindez kedvező nemzetközi gazdasági környezetben valósulhatott meg  
Ebben az időszakban, 2007-ig, 12 ország csatlakozott az Európai Unióhoz  
2003-tól kimagasló volt az építési piacbővülés szinte minden kelet-európai országban

#### **- a 2008-as év és ami utána jön**

Romló külgazdasági környezet - vége a dinamikának?

A kb. 313 milliós lakosságú keleti régió hallatlanul rugalmas, bár az építési piaca hetede a 456 milliós lakosú Euroconstruct régiónak;

A már EU tagországok az EU alapokból remélhetően képesek lesznek profitálni, különös tekintettel a támogatott területekre, mint az infrastruktúra, az energia hatékony felhasználása és a klímaváltozáshoz kapcsolódó új építés és felújítás;

A beszállító nyugati piacokról képzett munkaerő érkezik haza, amely növelni tudja a hazai építés versenyképességét (Románia, Bulgária, stb.)

Néhány nagy országban - Oroszország, Törökország, Románia, Ukrajna - fenntartható a magas lakásépítés a következő években is (Oroszo.: évi 6-700 ezer, Töröko.:évi 300 ezer stb.), jelentős az energia szállítás (tranzit) építési igénye, az energia termelő erőművek rekonstrukciója, egyre nő az Európa-Ázsia áru-szállítási és logisztikai létesítmények iránti igény is.

#### **- következtetések 2009-2011-re. Mi várható Keleten?**

A 2003-2008-as erőteljes növekedés után, a recesszió következtében a növekedés az építési piacon megmarad, bár erősen csökkenő mértékben

Az egyes kelet-európai országok más-más úton fognak haladni

A globális krízis súlyos pénzügyi, gazdasági, szociális és mentális zavarokhoz vezethet

**DE:** A növekedési lehetőség nagyobb keleten, mint nyugaton (lásd a következő összehasonlító táblát)

Nyugat- és Kelet-európa régióinak építési teljesítménye 2007-2011 között						
	Építési teljesítmény, milliárd Euro, 2007	2007, %	2008,%	2009%	2010%	2011,%
Euroconstruct-19*	1520	2,5	-2,5	-4,3	0,4	2,2
Buildecon-11**	207	16	10,5	3	3,9	5,6

\*\* 3 Balti állam, Bulgária, Horvátország, Oroszország, Románia, Szerbia, Szlovénia, Törökország, Ukrajna

#### - Magyarország építési piaci mozgástere a következő években

Mint EU tagország, Magyarország számára is az EU alapok felhasználása a legkézenfekvőbb és reális lehetőség. A nagy infrastruktúra fejlesztések mélyépítési feladatai mellett (út, metro, szennyvíztisztító, árapasztó, vasút rekonstrukció stb.) a magasépítés területén a következő lehetőségeket látjuk.

Mindenekelőtt az energiahatékony lakás- és önkormányzati épület állomány felújítása. Új feladat lehetne a jelentős számú, folyamatban lévő új lakásépítés befejezése. Ez abban az esetben lehet sikeres, ha ehhez egy hatékony energiafelhasználással összekapcsolt támogatási forma alakítható ki. E célból fel kell mérni a mintegy 150-200 ezer befejezetlen lakás (KSH adat) fizikai állapotát, készülségét, lakottságát, építetőinek szociális helyzetét (a 2010-es népszámlálás kérdéseibe beilleszthető).

Mint ahogy egész Európa előregedett lakásállománya hasonlóan igényli az energia hatékony felújítást és korszerűsítést - összefüggésben a klímaváltozással -, a felszabaduló hazai építőipari munkaerőt erre át lehet képezni és exportképessé tenni keleti és nyugati irányba.

#### - speciális téma: a fenntarthatóság és a klímaváltozás hatása

A Brüsszeli konferencián, ahol mintegy 25 ország közel kétszáz reprezentánsa jelent meg, a klímaváltozás és a fenntartható fejlődés kilátásait, a technológia váltás szükségességét is megtárgyalták, élénk viták keretében. A legfontosabb megállapítások a következők:

##### - fenntarthatóság: előnyök és kihívások egyszerre

- Az építési szakma már most felkészült a klímaváltozás kivédésére
- Az energiahatékony épület felújítás kényszere munkalehetőségeket teremt
- A jövő infrastruktúráját fel kell készíteni a klímaváltozásra
- Technológia váltásra, fejlesztésre lesz szükség az építési szektorban
- A klímaváltozás társadalmi-politikai hatásai még nincsenek számba véve

## Kiegészítés, javaslatok

Az európai - spanyol, ír, angol - építőipari recesszió várhatóan sok **vendégmunkást kényszerít hazautazásra**. Csupán Romániából 2-3 millió, de Lengyelországból, Bulgáriából, a Balti államokból sok százezer szakember szerzett tapasztalatokat nyugaton. A magyar építőmunkások Németországból kényszerülnek visszatérni, de sok fiatal merészkedett ki Skandináviába is. Nagyon értékes szakmai tapasztalatokkal és munkakultúrával térnek vissza, amit ki kell és ki is lehet használni.

A következő - recessziós - évek feltétlenül szükségessé teszik az értékes, tapasztalt, nagy tudású munkaerő továbbképzését, átmentését illetve export-képessé tételét.

Az **EU kedvezményezi az élőmunka igényes szolgáltatásokat**, így az építőipari befejező munkákat, a felújítási tevékenységet is, ahol a hazatérő munkaerő nagy számban foglalkoztatható. Ezek nem a hagyományos építőipar területei, de az élőmunka igényes, energia megtakarító felújítási tevékenység és a fenntartható építés (klímaváltozás) ide tartozik. Ez találkozik az **EU krízishez kapcsolódó legújabb támogatási koncepciójával is**. A szakmai szövetségek, szervezetek, egyesületek feladata lehetne program kialakítása ennek megvalósítására és kormány elé terjesztése.

A recessziós időszakban a **lakáspolitikai új célterülete lehetne a hatalmas befejezetlen lakásállomány kezelése** (lásd feljebb).

Készült a Buildecon Kelet-európai és magyarországi tanulmányai feldolgozásával, az Euroconstruct konferenciára összeállított szakanyagok és az ott megtartott előadás alapján.

Gáspár Anna  
ügyvezető