

AZ ÉPÍTŐIPAR A KILENCVENES ÉVEKBEN NEMZETKÖZI ÖSSZEHASONLÍTÁSBAN*

DR. GYÖNGYÖSI ISTVÁN

Gazdasági és társadalmi életünknek az elmúlt 10 esztendőben zajló változásai erősen hatottak az építőiparra és természetesen az építőipari statisztikára is.

Az elemzés célja, hogy statisztikai szempontból, nemzetközi összefüggéseket is érintve értékelje ennek, a jelentőségét és időszerűségét tekintve fontos – az utóbbi időben húzóágazatként emlegetett – nemzetgazdasági ágazatnak, az építőiparnak a rendszerváltástól napjainkig tartó tízéves folyamatát.

A magyar statisztika gyakorlatában viszonylag ritka egy-egy nemzetgazdasági ág tízéves teljesítményének komplex áttekintése, ezért ez az elemzés többféle közelítést alkalmaz és több témakört érint, melyek a következők:

1. az építőipar mint a nemzetgazdaság érzékeny jelzőrendszere a statisztika tükrében;
2. az építőipar főbb korszakai, a strukturális átalakulás jellemzői és ellentmondásai;
3. az építőipar nemzetközi statisztikai vonatkozásai, az EU-beli gyakorlat, európai példák, sajátosságok, következtetések.

Az építőipar különleges helyet foglal el a nemzetgazdaságban. A nemzetközi és a hazai gyakorlat igazolja azt a tételt, hogy az építőipari termelés éppúgy hozzájárul a gazdaság növekedéséhez, mint a környezet formálásához, a szegénység csökkentéséhez, következésképpen a lakosság elégedettségéhez.

Ugyanakkor olyan gazdasági ág, amelynek volumenét a nemzetgazdaságban bekövetkezett változások: az állami, önkormányzati beruházásokra fordítható pénzeszközök mennyisége, a vállalkozások pénzügyi helyzete, a lakosság életkörülményei, megtakarításai, lakásépítési hajlandósága alapvetően befolyásolják. Ugyancsak sajátos jellemzője, hogy az építési tevékenység nem székhelyhez, telephelyhez kötött, hanem változó munkahely jellemzi.

Mindezekkel összefüggésben az építőipar érzékeny jelzőrendszerként működik, statisztikai mutatói pedig a gazdasági konjunktúra fontos jelzőszámai. Ezt a megállapítást kiegészíthetjük azzal, hogy nem csupán jelzi, hanem előre is jelzi – a volumen- és árindexek, a megkötött új szerződések és a szerződésállomány mutatói alapján – a gazdasági

* A tanulmány a szerzőnek az MTA Statisztikai Bizottsága Nemzetközi Albizottságának 1999. március 3-i ülésén elhangzott előadása alapján készült.

fellendülés vagy éppen a recesszió várható folyamatait. A nemzetközi tapasztalatok és a GDP-vel való összefüggés vizsgálata arra világítanak rá, hogy az építőipar egyes mutatói a gazdasági növekedés (a GDP növekedése) előremutató, vezető indikátorai.

Az építőipar elsősorban a rendszerváltást követő évek során lezajlott makroökonómiai változásait az objektivitás igényével, a rendelkezésre álló statisztikai adatok felhasználásával, nemzetközi kitekintéssel és az elemző statisztikus szemszögéből vizsgálja az írás. Cél a korszakos építőipari változások főbb állomásainak bemutatása – jóllehet, a vizsgálódás induló éve 1989, és részletesebben csak a legutóbbi két-három év került az elemzés fókuszába –, ugyanis ez utóbbi időszakban folyamataiban és változásaiban hatványozottan tükröződik egy évtizednyi idő építőipari teljesítménye.

1998. januártól az építőipari statisztikát az Európai Unió (EU) ajánlásainak megfelelően alakította át a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), ami az elemző tevékenységben az 1999. évtől jelent változást. Az új nomenklatúrák és fogalmak új megközelítéseket, a tájékoztatási szemlélet megváltoztatását teszik szükségessé.

Az építőipar teljesítményét – a felhasználók igényét messzemenően figyelembe véve – havi gyakorisággal méri, elemzi a statisztika és elsősorban a KSH Jelenti, illetve az Építőipari Gyorstájékoztató című kiadványokban publikálja. A parlamenti beszámolóban – a Statisztikai Törvénynek megfelelően – a jelenség természetének megfelelő 3-4 éves folyamatokat foglaljuk rendszerbe. A makroelemzés mellett a regionális (illetve területi) adatok publikálása, elemzése is nagyobb teret kapott.

Ha figyelembe vesszük az építőipari termelés főbb sajátosságait, a tevékenység szezonálisát, széttagoltságát, tőkeigényességét, az időtényező és az igények változásának a kivitelezésnél tapasztalható megnyilvánulásait, az építőipar irányításában feladatot teljesítő több gazda szerepét, felelősségét, és amire nincs statisztikai adat, a tervezői és mérnöki munka elmúlt években tapasztalt társadalmi presztízsvesztését, akkor megállapítható, hogy az építőipar gyakorlatában nincsenek csupán makrogazdasági, társadalmi, szociológiai, jóléti, környezeti – vagy statisztikai – problémák, hanem igen összetett és bonyolult problémák merülnek fel. Ugyanakkor a nemzetközi szakirodalom korántsem teljes körű áttekintése alapján látható, hogy az építőipart mindenütt azonos módon definiálják, a fogalmon lényegében az egész világon ugyanazt a tevékenységet értik.

AZ ÉPÍTŐIPAR LEGJELLEMZŐBB VÁLTOZÁSAI

Magyarország építőipara 1999 első hat hónapjának legfrissebb statisztikai adatai is rávilágítanak arra, hogy az egyes építőipari ágazatok súlyában jelentős különbségek figyelhetők meg, az építőipari vállalkozások építési–szerelési tevékenységének volumenét, így lényegében az ágazat teljesítményének alakulását egyetlen ágazat, az építőipari termelés kétharmadát adó „szerkezetkész épületek és egyéb építmények építése” ágazat termelésvolumene határozza meg, míg a többi ágazat (együttes) össztermelése az építőipari termelésen belül egyharmados arányt tesz ki.

Szükséges röviden áttekinteni az eltelt négy évtized nagyjelentőségű változásait, kétségtelen ugyanis, hogy ezeknek a hatása jelenünkben és a jövőben is érvényesülni fog. Immár statisztikatörténet, hogy korábban az építőipari adatok a gyáripar adatai között szerepeltek. A KSH 1950-től publikált önálló építőipari adatokat, mutatókat. Ezt követően egy nagy ugrással: 1988-tól öt évig az adatgyűjtés negyedéves volt, majd 1992-től az

információs igényeknek megfelelően ismét havi adatgyűjtés valósult meg. (A negyed-éves adatgyűjtést az adatszolgáltatók terheinek csökkentése érdekében vezette be a KSH, így az adatszolgáltatóktól bekért adatok száma évről évre csökkent.)

Véleményem szerint az építőipar fejlődésében három főbb korszakot különböztethetünk meg.

1. 1980-ig lényegében töretlen, bár lassuló volt az építőipar fejlődése. Az építőipar termelési volumene az 1966 és 1970 közötti években átlagosan 8,6 százalékkal, 1971 és 1975 között évente 7 százalékkal, az ezt követő öt évben évi átlagban mintegy 5 százalékkal emelkedett. A nemzeti jövedelemből az építőipar részesedése 12-13 százalékot tett ki. Ezután kezdődött a termelés visszaesése, ami az ország romló pénzügyi helyzetére utalt, a visszaesés mértéke pedig a romlás jelzőszáma volt. A paneles – lakótelepi formában történő – lakásépítkezések a korszak jellemzőjeként 1960-tól váltak intenzívvé. Az ilyen lakások nagy része az 1970-es és 1980-as években épült. Az ország lakásállományának mintegy ötöde lett lakótelepi lakás, s a mikrocenzus legfrissebb adatai szerint területi megoszlásuk: Budapesten 34, a megyeszékhelyeken 38, a kisebb városokban 26 százalék. Mintegy másfél millió kis jövedelmű ember lakásproblémája oldódott meg ezzel. A volt szocialista országokban ugyanezek a lakásépítési folyamatok zajlottak le, de az alkalmazott technológiákban, a megvalósítás arányaiban nagyok voltak a különbségek.

2. A struktúraváltozás, a decentralizáció korszaka, az új típusú vállalkezési formák tömeges elterjedése az 1980-as évek elejétől az évtized végéig tartott. Azt is megkockázhatjuk, hogy a rendszerváltás az építőiparban előbb zajlott le, mint más nemzetgazdasági ágakban, hiszen nemcsak az építőipari szervezetek struktúrája alakult át, hanem az állami szerepvállalás is drasztikusan csökkent, és kezdetét vette az építőipari dekonjunktúra több mint másfél évtizedes – kisebb hullámzásokkal tarkított – időszaka. A statisztikák tükrében: 1985-ben az építési–szerelési tevékenység volumene 21,5 százalékkal volt kevesebb az 1980. évinél, s a termelés mind az öt évben visszaesett. Az ezt követő öt évben tovább folytatódott az építőipar „mélyrepülése”: 1990-ben az építőipar volumenindexe az 1980. évinek 76,7 százaléka, a nem építőipari szervezeteké közel 70 százaléka, és csak a lakossági építkezéseknél történt dinamikus, másfélszeres volumennövekedés. 1990-ben országos összesítésben – valamennyi komponens figyelembevételével – az építőipar a tíz évvel azelőtti teljesítménynek alig több mint háromnegyedét (77 százalékát) érte el.

3. A kilencvenes évek jellemzője: a kivitelező építőipari szervezetek átalakulásaival – a nagyszámú kis- és középvállalkozás létrejöttével mellett – mind az építő-, mind az építőanyag-iparban megtörtént a tulajdonosváltás. A külföldi tőke beáramlása kedvezően segítette a szervezeti átalakulást, ám a tulajdonosváltás esetenként – vegyes vállalati formában – piacvásárlást jelentett. A szerkezeti változások, a tevékenységi körök mobilizációja fáziskéséssel valósult meg. Ezekben az években az építési piacot a vállalkozások magas száma és a megrendelésekért folytatott erős verseny jellemezte.

A megtermelt profit csak részben a hazai gazdaságé (lásd: a fizetési mérleg 1999 eleji problémáit). A külföldi működő tőke beáramlik és időnként részben továbbáll – ez a dolgok természetéhez tartozik. Az építőiparban egyedülállóan és elsőként történt az építőipari munkák pályázat útján, versenytárgyalások keretében történő elnyerése, ezért a nagyobb vállalkozók tőkeerejüket egyesítve, közösen léptek fel. A kisebb értékű munkáknál, a lakossági megrendeléseknél kisebb a verseny, igazán nagy küzdelem az al-

Az építőipari termelés tulajdonosi és szervezeti struktúrája az utóbbi tíz évben – az iparban lezajlott folyamatokhoz hasonlóan – alapvetően megváltozott. (Lásd a 2. táblát.) Az építőiparban 1998 végén 66 257 működő vállalkozást regisztrált a statisztika. A legutóbbi évek cégnyilvántartási adatai azt mutatják, hogy a működő társas vállalkozások száma – szervezeti karcsúsodást követően – folyamatosan növekedett; az előző évhez viszonyítva 1996-ban 3600-zal (22 százalékkal), 1997-ben 2300-zal (11,8 százalékkal), 1998-ban pedig mintegy 2900-zal (12,8 százalékkal); összesen az 1995. évi 16 369-ről 1998 végére 25 166-ra emelkedett. A vállalkozásoknak több mint a fele korlátolt felelősségű társaság és közel fele betéti társaság. Néhány százat tesz ki a részvénytársaságok, a szövetkezetek, valamint a közkereseti társaságok száma.

2. tábla

Az építőiparban működő vállalkozások száma létszámkategóriák szerint 1998 végén

Megnevezés	11 fő alatt	11–20 fő	21–50 fő	51–300 fő	301 fő felett	Összesen
Jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság	10 381	1 060	855	352	27	12 675
Jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság	12 223	220	45	7	–	12 495
Egyéni vállalkozások összesen	40 947	113	23	3	1	41 087
<i>Összesen</i>	<i>63 551</i>	<i>1 393</i>	<i>923</i>	<i>362</i>	<i>28</i>	<i>66 257</i>

Ezzel párhuzamosan az egyéni vállalkozások száma kismértékben – 2,1 százalékkal – alig több mint 41 ezerre csökkent egy év alatt. Az erős kínálati verseny, a fokozódó építőipari konjunktúra mellett az adózás és más szabályozási feltételek szigorodása is közrejátszott abban, hogy az 1995. évi 56 ezerről, az addig is kényszervállalkozóként tevékenykedők körét érintve, közel 27 százalékos apadás következett be 1998-ig.

Az építőipar sajátos jellemzője, hogy az építőipari tevékenységnek csak mintegy harmadnegyedét végzik az építőiparba tartozó vállalkozások, a többit a nem építőipari szervezetek termelése és a lakossági építkezések alkotják. A kilencvenes években ebben a tekintetben is jelentős változás állott be. A nem építőipari szervezetek építési részlegeinek nagy része a privatizáció és a vállalati szervezeti struktúra átalakulása során önállósodott, és azok főprofiljuknak megfelelően átkerültek az építőipari ágazatba. 1997-ben az építőiparon kívüli szervezetek az országos építési–szerelési tevékenységnek csupán 8,7 százalékát végezték, szemben az 1990. évi 24,8 százalékos részesedésükkel. A lakossági építkezések aránya ugyanakkor – a lakásépítésben való meghatározó szerepük erősödésével összhangban – az utóbbi években kissé nőtt, az országos építési–szerelési tevékenységnek 18 százalékát teszi ki, szemben a kilencvenes évek eleji 12-13 százalékos aránnyal.

Az országos építési–szerelési tevékenység volumene az elmúlt tíz évben visszaesett, 1990-ben az 1985. évi termelésnek 77,8 százalékát, 1995-ben 75,5 százalékát, 1997-ben 83,8 százalékát tette ki. Az előző évi adatokhoz viszonyítva az 1990–1991. évi volumen-csökkenést az 1992. és az 1994. években volumenemelkedés követte, majd újabb két évi lanyhulás után 1997 közepétől dinamikus növekedés következett: 1997-ben 9,7, 1998-ban 13,1 százalékos. Ez utóbbi növekedési ütem a legmagasabb a nemzetgazdasági ágazatok közül, és erőteljes építőipari konjunktúrát mutat. 1998 II. félévében mérsékeltebb

termelésbővülés következett be, és az 1998. decemberi termelésvolumen 2 százalékkal volt magasabb az egy évvel korábbinál.

3. tábla

Az országos építési-szerelési tevékenység volumen- és árindexe

Év	Volumenindex	Árindex
	az előző évi százalékában	
1989	99,4	109,6
1990	86,1	116,3
1991	84,9	119,2
1992	95,3	117,2
1993	97,6	112,0
1994	106,5	114,5
1995	85,2	126,6
1996	105,6	124,8
1997	107,1	119,9
1998	.	110,7

Az építőipari vállalkozások év végi szerződésállománya egy év alatt 6 százalékkal esett vissza, ami így 3,1 havi termelésnek felel meg (az 1997. évben ugyanez a mutató 3,9 hónap volt).

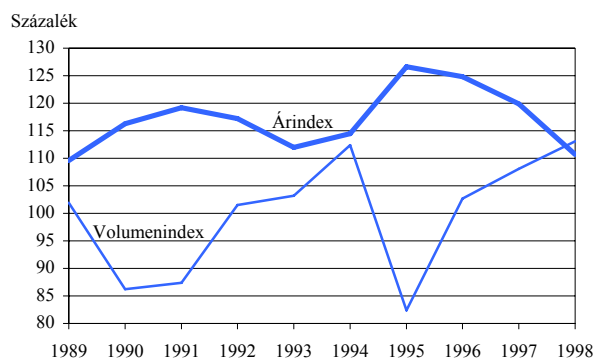
Az országos építőipari termelés összetételét folyó áron számolva és az 1985. évi bázishoz viszonyítva a nem építőipari vállalkozások termelésének volumene 1997-ben alig több mint ötödére (22,1 százalékra) csökkent, ezzel szemben a lakossági építkezéseké 18,1 százalékkal nőtt. Az országos építőipari volumenindex az 1985. évinek 1997-ben 68,5 százalékát tette ki. Mindezt úgy, hogy folyó áron számolva 259 milliárd forintról 727 milliárd forintra, 2,8-szeresére bővült a termelés.

Az építőipari szervezetek által végzett építési-szerelési munkák árszínvonala 1998-ban 10,7 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbit; az 1989–1991. években egyre erőteljesebben emelkedett, majd 1993-ig kissé csökkent az építőipari árak növekedési üteme. Újabb kétévi meredeken felszökő áremelkedés után 1995-től ismét csökkenő árszintemelkedést regisztrálhattunk (1997-ben még 19,9 százalékos árszintemelkedés következett be a megelőző évhez képest). Minden alágazat áremelkedési üteme csökkent. (Lásd az ábrát.)

A nemzetközi összehasonlításra rendelkezésre álló adatok változatos képet mutatnak az építőipari volumenemelkedés tekintetében. (Lásd a 4. táblát.) Az elmúlt években – visszatükrözve az élénk gazdasági fejlődést – Magyarország építőiparának volumenemelkedése az első harmadban volt. 1997-ben jelentős változást jelentett, hogy az európai építőipar túljutott a mélypontra, és az egyre bővülő nyugat-európai piac kevésbé készíti az ottani vállalkozókat külföldre, s ez javította a hazai vállalkozók piacra jutási esélyeit. A CEFTA-országok közül Lengyelország mutatói általában magasabbak, és az 1995 és 1997 közötti években Szlovákia is megelőzte a magyar építőipari termelési mutatót. Szlovénia 1995–1996-ban többet, 1997-ben kevesebbet produkált építőiparában a magyar adathoz képest. Ezzel szemben a fejlett nyugat-európai országok közül különösen Dániában, Belgiumban és Nagy-Britanniában regisztrálható 1997-ig az építőipari termelés vo-

lumenének az emelkedése, de egyes országokban csökkenés is megfigyelhető (például Német-ország, Franciaország).

Az építési-szerelési tevékenység ár- és volumenindexe
(Index: előző év=100,0)



4. tábla

Az építőipari termelés volumenindexe néhány országban
(Index: előző év=100,0)

Ország	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.
	termelés volumenindexe				
Írország	105,4	112,8	100,0	.	.
Belgium	81,6	105,7	88,5	101,6	102,5
Csehország	92,5	107,5	108,5	105,3	96,1
Dánia	90,0	104,9	102,1	104,8	106,2
Finnország	105,5	111,5	101,3	104,6	110,5
Franciaország	96,1	100,3	100,0	96,3	98,4
Görögország	97,9	100,5	.	.	.
Hollandia	104,8	97,4	101,3	101,3	104,8
Lengyelország	110,9	101,7	115,0	107,8	119,4
Lettország	50,0	114,3	118,8	104,7	.
Luxemburg	98,8	97,3	92,3	91,6	98,6
Magyarország	103,2	112,4	82,4	102,7	108,1
Nagy-Britannia	99,3	103,8	98,9	100,7	102,7
Németország	103,2	110,2	95,2	89,9	99,4
Olaszország	102,6	103,4	99,6	103,3	98,0
Románia	162,0	96,3	103,6	103,7	78,0
Spanyolország	91,2	102,1	103,5	98,5	102,0
Szlovákia	74,6	93,3	102,7	104,4	109,2
Szlovénia	.	.	109,2	111,1	105,6
Kanada	95,8	104,9	95,0	102,8	107,3

A LAKÁSEPÍTÉS ALAKULÁSA

A lakásépítés helyzetének megfigyelése a társadalomstatisztika hatókörébe tartozik, ugyanakkor az ingatlanügyletek, a bérbeadás mint a gazdasági tevékenységet segítő szol-

gáltatás a nemzetgazdaság beruházásainak jelentős arányú, a lakásépítést is magában foglaló ága. Ez utóbbiak részesedése 1998-ban 18 százalékot tett ki, az építőipari teljesítménynek hasonló arányát képviselve.

A kilencvenes években Magyarországon a lakásépítések számának alakulása hullámzó volt, 1998-ban pedig mélypontra esett vissza. Folytatódott a lakásépítésben való állami részvétel csökkenése, az új lakásépítések főleg a lakosság (család) tőkeerejétől és vállalkozási hajlandóságától függenek. Megjegyezzük, a kilencvenes években már kétszer is volt 21 ezer alatti a használatba vett lakások éves száma, a legutóbbi adat néhány százal alacsonyabb az 1993–1994. évinél is. 1998-ban 124 ezer lakásépítési engedély volt érvényben, ennek mintegy hatodára adták ki a használatbavételi engedélyt, s 83 százaléka húzódott át folyamatban lévő építkezésként 1999-re.

Ha a lakásépítés helyzetét nemzetközi viszonylatban vizsgáljuk, nagyon összetett kérdéssel találjuk magunkat szemben. Egyfelől azért, mert az nem függetleníthető a nemzetgazdaság egészének folyamataitól, másfelől szorosan összefügg a lakásépítést ösztönző támogatási rendszerrel, annak mindenkori jellemzőivel.

5. tábla

Ország	Lakásépítés				Az ezer lakosra jutó lakásépítés 1996-ban
	1990.	1994.	1995.	1996.	
	évben (ezer)				
Ausztria	36,6	48,9	53,4	58,0	7,2
Belgium (megkezdett)	43,1	56,4	41,6	46,3	4,6
Bulgária	26,0	8,7	6,8	8,1	1,0
Csehország	45,2	18,2	13,3	14,9	1,4
Dánia	27,0	13,0	14,0	14,0	2,7
Finnország	65,0	27,0	25,0	21,0	4,1
Franciaország	336,0	399,0	310,0	305,0	5,2
Hollandia	101,4	92,3	99,0	95,0	6,2
Írország	19,0	26,9	30,6	33,7	9,6
Lengyelország	134,2	76,1	67,1	62,1	1,6
Luxemburg	2,5	2,7	2,7	2,8	6,7
<i>Magyarország</i>	<i>43,8</i>	<i>21,0</i>	<i>24,7</i>	<i>28,3</i>	<i>2,8</i>
Nagy-Britannia	205,1	197,6	208,9	196,6	3,3
Németország	.	572,9	602,8	590,3	7,2
Norvégia	27,0	17,8	19,2	17,9	4,1
Románia	48,6	36,7	37,1	32,6	1,3
Spanyolország	280,7	290,5	319,6	334,4	8,5
Svájc	44,0	52,0	49,4	44,2	6,3
Svédország	58,4	22,0	12,7	13,0	1,5
Szlovákia	24,7	6,7	6,2	6,3	1,2
Szlovénia	7,8	5,5	5,7	6,2	3,1
Ausztrália	145,3	170,5	151,6	120,8	6,6
Japán	1 836,6	1 688,7	1 641,1	1 754,4	14,0
Egyesült Államok	1 188,0	1 452,0	1 356,0	1 476,0	5,6

Forrás: Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America. UN. New York–Genf. 1998.; Monthly Bulletin of Statistics. 1998. évi 8. sz.; Romania in figures, 1998. Bukarest; Trends in Europe and North America. 1996/1997 UN. New York–Genf; Statistisches Jahrbuch, 1997, für die Bundesrepublik Deutschland. Wiesbaden. 1997.; Annuaire Statistique de la France. Paris. 1998.

6. tábla

Néhány ország lakásállományának infrastrukturális ellátottsága

Ország	Év	Lakásállomány az év végén, (ezer)	Ebből:				Az egy lakásra jutó lakosok száma
			vízvezetékekkel	fürdőszobával, zuhanyzóval	vízöblítéses WC-vel	központi fűtéssel	
			ellátott lakások aránya (százalék)				
Ausztria	1996	3 142	99,7	95,4	94,4	68,9	2,57
Belgium	1991	3 748	99,6	87,7	91,9	60,1	2,66
Bulgária	1996	3 427	89,1	55,0	57,9	17,0	2,44
Ciprus	1996	262	98,2	90,9	91,3	20,9	2,90
Csehország	1991	3 706	96,9	90,9	88,5	59,0	2,80
Dánia	1996	2 447	100,0	92,1	97,5	97,5	2,15
Észtország	1995	620	92,4	64,4	85,2	67,9	2,39
Finnország	1996	2 391	96,6	93,6	98,0	91,1	2,14
Franciaország	1996	28 221	99,9	97,0	97,3	81,8	2,07
Hollandia	1996	6 366	.	.	.	82,7	2,44
Horvátország	1996	1 615	86,7	76,5	81,1	25,1	2,78
Írország	1995	1 107	97,0	94,2	96,5	58,7	3,25
Lengyelország	1995	11 491	89,8	77,9	77,8	68,4	3,36
Luxemburg	1991	139	100,0	100,0	100,0	99,1	2,81
Magyarország	1997	4 032	84,6	79,9	76,5	48,2 ^{a)}	2,51
Nagy-Britannia	1996	24 598	100,0 ^{b)}	99,5 ^{b)}	94,7 ^{b)}	80,6 ^{b)}	2,39
Németország	1995	35 954	.	96,5 ^{c)}	96,5 ^{c)}	77,8 ^{c)}	2,27
Norvégia	1996	1 862	.	95,8 ^{d)}	96,1 ^{d)}	12,8 ^{d)}	2,35
Olaszország	1991	25 029	97,0	97,0	.	57,4	2,27
Portugália	1991	3 059	90,6	86,9	91,8	.	3,23
Románia	1992	7 744	51,4	46,1	44,9	38,9	2,94
Spanyolország	1991	11 736	99,3	95,5	97,2	9,1	3,32
Svájc	1996	3 434	2,06
Svédország	1993	4 044	100,0	100,0	100,0	100,0	2,16
Szlovénia	1996	689	97,5 ^{e)}	87,1 ^{e)}	90,1 ^{e)}	64,0 ^{e)}	2,89
Kanada	1994	10 880	96,0 ^{d)}	94,0 ^{d)}	.	94,6 ^{d)}	2,69
Egyesült Államok	1995	106 403	99,7	99,6	98,3	84,6	2,47

^{a)} Cenzus adat 1996.

^{b)} 1991.

^{c)} 1993.

^{d)} 1990.

^{e)} 1994.

Forrás: Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America. UN. Genf. 1998.; Trends in Europe and North America, 1996/1997. UN. New York–Genf.

24 ország lakásépítési adatainak 1990-ben és 1996-ban történő összehasonlító vizsgálata azt mutatja, hogy 10 ezer lakosra számítva Magyarországon 1996-ban (és 1997-ben is) 28 lakásépítés jutott, amely mutató alapján hazánk az országok sorrendjében a tizenhatodik; a CEFTA-országok közül Lengyelországban 16, Csehországban 14, Szlovákiában 12 épült, de például Ausztriában és Németországban 72-72, Japánban 140, az Egyesült Államokban 56, Ausztráliában 66 és Írországban is 96. (1998-ban ez a mutató hazánkban 20,1-re csökkent, ami lényeges visszaesést jelent!)

A 100 lakásra jutó lakosok számában – amit a demográfiai folyamatok is érzékenyen érintenek – némileg jobb a helyzet (251 fő/100 lakás), e tekintetben 27 ország között a

14. helyet foglaljuk el. (Néhány figyelemreméltó adat: Ausztria 247 fő; a volt szocialista országok közül a magyar adatnál kedvezőbb Bulgária 244 fő, de kedvezőtlenebb Lengyelország 336 és Szlovénia 289 fő adata is.)

A mikrocenzus 1996. évi adatai arra is rávilágítanak, hogy Magyarországon 3,1 százalékkal volt több a lakások száma, mint a háztartásoké (3 millió 869 ezerrel szemben 3 millió 992 ezer), és ebből a nem lakott lakások aránya 5,4 százalékot tett ki (224 ezer). A lakástöbblet 45 százaléka a községekben, 14 százaléka a városokban és 18 százaléka Budapesten található. Tehát a lakástöbblet, területi megoszlása miatt nem is jelent valójában többletet.

A lakások infrastrukturális ellátottságának nemzetközi összehasonlító vizsgálatából egyebek közt kiténik, hogy amíg Dániában, Nagy-Britanniában, Svédországban és Luxemburgban a lakások 100 százaléka vízvezetékkel ellátott, Magyarországon csak 84,6 százalékos volt ez a mutató. (Lásd a 6. táblát.)

A STATISZTIKAI MÓDSZERTAN NÉHÁNY FONTOSABB VÁLTOZÁSA

A KSH szervezeti szintű építőipari adatgyűjtései, a megfigyelési kör változásai, a becsült adatok köre, az új alágazati rendszer a tájékoztatási tevékenységet közvetve érintik. A legfontosabb kritérium a nemzetközi összehasonlítást biztosító statisztikai mutatószámok alkalmazása. A továbbiakban néhány módszertani kérdést taglal az elemzés.

1. A TEÁOR megváltozása az építőipar egészében nem okoz gondot. A résztvékenységekre történő bontás viszont tartalmában már nem hasonlítható össze a korábbi alágazati statisztikákkal, ugyanakkor harmonizál az EU ajánlásával. Az eddigi négy alágazat: a magasépítő-ipar, a mélyépítőipar, a szak- és szerelőipar, az épületfenntartás és -korszerűsítés alágazatok helyét és szerepét 1998-tól az Európai Unió NACE Rev.1. osztályozását követő TEÁOR'98 ágazati osztályozási rendszer veszi át a következők szerint:

- a) az építési terület előkészítése,
- b) a szerkezetkész épületrész, egyéb építmény építése,
- c) az épületgépezési szerelés,
- d) a befejező építés,
- e) az építési eszköz kölcsönzése személyzettel.

A 49 fő feletti építőipari gazdasági ágba sorolt vállalkozások teljeskörűen, az 5–49 fős vállalkozások pedig reprezentatív kiválasztás alapján kerülnek a megfigyelési körbe.

Jelentős változások ezek, hiszen feldarabolódtak, átsorolódtak az alágazatok, az elemző statisztikusoknak pedig problémát jelent, hogy az építőipar részeredményeiről mikor állnak majd a döntéshozók rendelkezésére hosszabb idősorok.

Az EU ajánlása új ágazatként szerepelteti az építőiparban az építési eszközök kölcsönzését, mely korábban nem építőipari ágazat, hanem általános kölcsönzési tevékenységként a szolgáltatások egyik fajtája volt. Ez a változás helyes, mert szakmailag a tevékenység az építőiparhoz tartozik. Más kérdés, hogy ez a strukturális váltás statisztikai szempontból (például árindex) a tevékenység nem rendelkezik építőipari sajátosságokkal, inkább az egyéb kölcsönzési tevékenységgel van rokonságban.

Az EU-nak a TEÁOR-ra vonatkozó ajánlása nem rendelkezik egyértelműen az alágazati csoportosításban szereplő épület és egyéb létesítmények fenntartási és korszerűsítési tevékenységéről. (Erről a közeljövőben szükséges lenne eszmét cserélni az EU szakértőivel.) Az EU csoportosítási felfogása ugyanis azt „sugallja”, hogy egybe sorolták az új munkákat a már meglévő objektumokon végzett fenntartási munkákkal, és ezért nem szerepeltetik azt külön csoportként. Közismert ugyanakkor, hogy még a fejlett nyugati államokban is van úthelyreállítás, metrópálya-korszerűsítés, tehát ez a fogalom azért ott is létezik.

2. A statisztikai adatgyűjtés alapjai, a regiszterek az építőiparban is jogilag szabályozottak és lényegében naprakészek. Ez nem jelenti azt, hogy bárhol a világon a bejegyzési, illetve bevallási kötelezettségen alapuló szervezetek számát tükröző adat tökéletes lenne. Azt mondhatjuk, hogy Magyarországon nagy erőfeszítések történnek, és regiszterösszeírások (APEH-információk) segítenek az adatok objektivitásának biztosításában.

A statisztikai szolgálatnak azt is meggondolás tárgyává kell tennie, hogy az építőipari vállalkozások nyilvántartása megfelelő-e. Nemcsak a fantomcégekről, a feketemunkáról van szó! A jelenlegi gyakorlat szerint az építőipari adatközlőt főtevékenysége alapján besorolták, illetve besorolják egy TEÁOR-csoportba, és ettől kezdve megszűnéséig vagy átsorolási kérelméig minden adatát mint odatartozót és jellemzőt közlik. Ez korábban megfelelt a magyar gyakorlatnak: egy cég vagy magasépítő-ipari, vagy mélyépítőipari, vagy szakipari, vagy épületfenntartó és -korszerűsítő volt. A különböző alágazatokhoz tartozó tevékenységeket végző adatszolgáltatók egy csoportba sorolásával napjainkban azonban figyelmen kívül hagyjuk azt a nyilvánvaló ténytet, hogy egyértelműen több tevékenységcsoportba tartozó munkát végeznek. Az EU regiszterfejlesztési munkáira tekintettel az építőiparban a legidőszerűbb az EU ajánlását figyelembe venni, mely szerint a jogi egységen mint megfigyelési egységen kívül a regiszter a vállalkozást (enterprise) és a telepet (local unit) is használhatja megfigyelési egységként.

3. Az árindexszámítás elsődlegesen az építőipari volumenindex-számítást segíti, de ezáltal mérhetők az építőipari árak változásai is. Ugyanakkor további cél a nemzetközi (EU-, OECD-, CESTAT- stb.) követelményeknek megfelelő adatközlés biztosítása is. A jelenlegi kényszerű gyakorlat szerint az anyag- és bérköltséget magában foglaló termelési költségindexet (ami termelői inputárindex) használjuk építőipari árindexként, bár tudjuk, hogy az árváltozásokat a termelői kibocsátási árindex pontosabban tükrözné. (Erre a számítási módra az ezredforduló után sor kerülhet, jelenleg folyamatban van a fejlesztése.) A megrendelői és az eladási ár alakulásában jelentős szerepe van az építőiparon kívüli tényezőknek (például ingatlanpiac, az építési terület elhelyezkedése stb.). E tényezőknek országon belül, regionálisan és kisebb területi egységen belül is lényegesen eltérhetnek egymástól.

A tájékoztatási tevékenységben havi gyakorisággal továbbra is lehetőség lesz az építési tevékenység árindexének összehasonlító elemzésére. 1998-ban az adatok publikálása még a korábbi TEÁOR szerint történt, az adatgyűjtésnél azonban az új tevékenységi struktúrának megfelelően, 1999-től öt bázis- és láncindex havi és negyedéves gyakorisággal történő felhasználásával számolunk. Csupán felsorolásszerűen ezek a következők: hó/előző hó láncindex (árindex); hó/előző év december (árindex); hó/előző év azonos időszaka (ár- és volumenindex); hó/előző év átlaga (ár- és volumenindex); hó/bázisívi átlag (ár- és volumenindex).

A statisztikai adatszolgáltatás rendszerében az építőiparban bekövetkezett változásoknak megfelelően az építőipari árstatisztikai kérdőív is módosult. A tervgazdálkodásból levezethető kötelező építési–szerelési árrendszer megszűnésével formailag, de tartalmilag is kitölthetetlené váló árkérdőív a beküldött adatok drasztikus csökkenése miatt többé nem tölthette be funkcióját. A KSH ettől kezdve meglévő adatforrásainak a bázisán publikált építőipari árindexet (termelési költségindexet), és bár folyamatban van az EU-konform építőipari árindex fejlesztési munkája, felmerül az a probléma, hogy az EU változó előírásaihoz vagy a már bevált statisztikai, építőipari stb. szakmai munkához tartunk magunkat. (Az EU egyébként csak ajánlásokat fogalmaz meg országainak, különösen a leendőknél, ebből következik, hogy ez az utóbbi magatartás lehet, lenne a következő.)

Az építőipar egészére nézve a bázisév 1992. A hosszabb idősorok képzésére és felhasználására szűkülnek a lehetőségeink, és szezonális kiigazítás csak a volumenindexek esetén lehetséges. A havi építőipari statisztikai jelentés 1998-tól kiegészült az épületek és egyéb építmények adataival (az EU előírásainak megfelelően), ezzel szemben a megkezdett és átadott építmények számára vonatkozóan már nincs megfigyelés.

4. A létszámkategóriák szerinti osztályozás bővült, illetve mélyült: a 300 fő felett foglalkoztatók esetén (300–499 főig, 500–999 főig, 1000 fő felett); illetve 250–299 főig. A 10 fő alatti szervezetek csoportjai: 1 fős, 2–4 fős, 5–9 fős.

Mit tekintünk tehát a jelenlegi és az új rendszer közötti alapvető különbségnek?

A régi szisztéma egyszerűbb, egyértelműbb és természetesen megszokottabb volt, nehezebben lehetett az építőipari vállalkozás besorolásánál tévedni. Az új rendszer részletesebb, sokszínűbb, egyértelműen tevékenységcentrikus, a variánsok száma is megnőtt, amely azonban nem veszi, de nem is veheti figyelembe a magyar építőipari struktúrát, a tradíciókat és a sajátosságokat. A különféle típusú nemzetközi adatgyűjtési rendszerek befolyásolják az adatok összehasonlíthatóságát, így azok elemzését is.

5. Az építőipari statisztika átalakításának célja, az Európai Unióba való integrálódási törekvéseinkkel összhangban, az EUROSTAT előírásainak átvétele és szakszerű alkalmazása. A változások lényegében az egész gazdaságstatisztikát érintik. Ezáltal lehetővé válik a negyedéves és az éves, a területi és a tevékenységi GDP-számítások termelési oldalának részletesebb statisztikai adatokkal történő megalapozása is.

1998-ban az építőiparban a vállalkozások 96 százaléka 11 főnél kevesebbet foglalkoztatott, és ezek a gazdasági szervezetek a termelés 39 százalékát állították elő. Ezért reprezentatív kiválasztással szükségessé vált a 4–9 fő közötti építőipari szervezetek bevonása az adatgyűjtési rendszerbe.

Az építőipari statisztikában a rövid távú (évközi) mutatók köre az EUROSTAT-nál előírthoz képest (14 mutató) tágabb körű volt, de tartalmában és bontásaiban nem teljesen harmonizált az adatszolgáltatási kötelezettségek teljesíthetőségével. Ezért 1998-tól a megfigyelés az építőipari termelés két komponensére, egyfelől épületek építésére (magasépítő-ipar), valamint az egyéb építmények építésére (mélyépítőipar) koncentrált. A nagyrészt alvállalkozásban végzett befejező fázisú szak- és szerelőipari tevékenységeket az épületek vagy az egyéb építmények foglalják magukba. Ugyancsak hasonló a helyzet a kapott új rendelkezések (szerződések) tekintetében.

Az évközi mutatószámrendszer negyedévenkénti felmérése 3 munkaügyi adatot ír elő, lényegében csak töredékét a KSH-gyakorlatnak, amely 20 mutatót figyel meg, és azt továbbra is alkalmazza.

Az EUROSTAT előírásai az éves építőipari statisztika számára közel 40 mutatót tartalmaznak. Ezek publikálásával jellemezni lehet az építőipar teljesítményét, strukturális változásait, versenyképességének alakulását.

A jövőben lesznek többévenként bekért mutatók is, mint például a koncessziókra, szabadalmakra, licencekre stb. vonatkozók, de ezek nem kizárólag építőipar-specifikusak, hiszen az iparban ugyanezek a mutatók léteznek.

EURÓPAI UNIÓS TAPASZTALATOK, PÉLDÁK

A nemzetközi publikációs gyakorlat (EUROSTAT és egyes EU-tagországok), az alkalmazott indexszámítási módszerek Magyarország számára különösen figyelemreméltók. Ami az EU-statisztikát illeti, sok újdonság nincs az építőipari jelzőszámok, mutatók, de az előírt határidők esetében sem, bár a regulációs elveket le kell fordítani a hazai viszonyokra. A tapasztalatok szerint jelenleg az alapok tekintetében, az igényeknek megfelelően már többé-kevésbé EU-konformok vagyunk az építőipari statisztika vonatkozásai-ban. A továbbfejlesztésük mélyebb elemzőmunkát igényel.

Az EU egyes tagországaiban alkalmazott árindexszámítási módszerek jelentősen eltérnek egymástól mind az árindex típusában, mind pedig a vizsgált folyamatokban, illetve épülettípusokban. A hazai gyakorlattól eltérően az egyes országok az építőipari árindexet nemcsak a NACE szerinti tevékenységekre, hanem az építési piacra jellemző építményfajták szerinti bontásban, illetve az építményeken végzett munkafolyamatokra is kiszámítják. A KSH-nak is ez a törekvése, ennek a kialakítása folyik, de ez többéves stratégiai jellegű munka eredménye lesz.

Az Európai Unió gyakorlatában a főbb építőipari adatokat nyomtatásban, a részletesebb (havi) adatokat lemez mellékletben közlik. Országoként publikálják az építőipar egészének, az épületek és az egyéb építmények építésének negyedéves termelési indexét. Az új lakóépületek építésének outputárindexét adják meg (Olaszország és Dánia inputárindexeket közöl). Fájlból teszik hozzáférhetővé az egyes országok építőipari termelési és foglalkoztatási indexeit, 1993-tól havi bontásban.

Az egyes országok tapasztalata a nemzeti sajátosságokat is tükrözi.

Belgiumban a termelési, munkaügyi és szerződésadatokat abszolút számokban adják meg. Az adatokat a NACE szerinti 17 szakágazatra közlik az aggregált adatokkal együtt, de csak a legalább 10 főt foglalkoztató építőipari szervezetekre vonatkozóan. Kimutatják az egyes alágazatokba sorolt szervezetek számát, a szellemi és a fizikai dolgozók, valamint a ledolgozott munkaórák számát, külön az épületek és egyéb építmények építésén és a befejező építésen dolgozókat. Negyedévente hozzák nyilvánosságra a legalább 20 fős cégek bércöltségadatait.

Az új szerződések adatait havonta, a NACE 17 szakágazatára, területi egységenként közlik, továbbá a legalább 10 fős szervezetek új szerződéseinek értékét is publikálják.

Dániában a lakóépületek építési árindexeire különösen nagy hangsúlyt helyeznek. Az építőanyagok árindexét, a munkaköltség-indexet, az egységes árindexet és 11 kiválasztott szakmunkára a kereskedelmi árindexet mutatják ki. Negyedéves bontásban közölnek létszámadatokat: új épületek építése, javítási és karbantartási munkák, mélyépítési, egyéb építési munkák szerinti csoportosításban. A létszámadatok foglalkozás szerinti bontásban kerülnek publikálásra.

Franciaországban havonta számítják az építőipari termelés volumenindexeit. Építőipari vállalkozások szerint épületekre és egyéb építményekre közlik a volumenindexeket, nagy és kis munkákra szétválasztva azokat. A NACE szerint csak az építőipar összesen és az egyes alágazatok adatait közlik. Közzéteszik a szerződések eredeti és szezonálisan kiigazított volumenindexeit is.

Hollandiában bérlakásokra és a saját tulajdonú lakásokra adják meg a lakásonkénti átlagos építési költséget, az átlagos térfogatot, a köbméterenkénti építési költséget hó/előző év azonos hónapja indexben. Az új lakások outputárindexe negyedévenként, adóval és adók nélkül egyaránt közlésre kerül. Kiegészítésként közlik az épületfelújítás költségindexét, éves bontásban.

Németországban havonta számolják az építőipari termelés értékindexét az előző hónaphoz és az előző év azonos időszakához viszonyítva: a befejező építés összesen adatára, és a két szakágazatra. A tárgyidőszakban kötött új szerződések érték- és volumenindexét havonta, a szerződések állományát negyedévente közlik: az építőipar összesen adatára, lakásépítések, magasépítő-ipar a lakásépítésen kívül, útépitések, mélyépítőipar az útépitéseken kívül. Árindexeket negyedévenként közölnek. Az épületek építésén belül részletesen közzéteszik a lakóépületek építésének árindexét az elvégzett munkák típusa szerint (szerkezetkész építés, szerelés és befejező építés, illetve ezek típusai). A nem lakóépületek árindexét csak iroda- és ipari épületek szintjén publikálják.

Norvégiában három kiválasztott épülettípusra adnak költségindexeket, az egylakásos faházra, a sorházakra és a különálló lakóházra. Valamennyire összesen- és anyagköltségindexet számítanak. Közlik az útfenntartás és az új utak építési költségindexét is.

Spanyolországban az építőipari költségindexek havi adatok, 1989. decemberi fix bázison számolva (volumenindexeket nem közölnek). Két összesítés jelenik meg, az első a megrendelő szerinti csoportosításban közli az adatokat. A másik az elvégzett munkákat csoportosítja a következőképpen: építőipar összesen, ezen belül épületek és egyéb építmények, az épületeken belül lakóépületek, nem lakóépületek. Az egyéb építményeken belül: vasutak, utak és repülőterek, vízellátást biztosító építmények és egyéb építmények. Épületek adatai közül a tárgyidőszakban átadott új épületek, a felújított és lebontott épületek számát közlik, az új épületeket összesen 10 csoportba sorolják a spanyol építőipari vállalkozások szerinti bontásban.

Egyesült Királyságban az alkalmazott módszer alapja, hogy a nagyobb, több beszámolási időszakon át tartó munkákat az egyes munkafolyamatok és a kivitelezés ideje szerint szétválasztják, és ezekre számolnak árindexet. A módszer előnye, hogy az építési munkák költségeinek változása a kivitelezés során pontosan nyomon követhető, és alkalmazható a szerződések folyamatos árazásához. Hátránya viszont, hogy csak részletes építési kalkulációk mellett alkalmazható, ami viszont Magyarországon nem kötelező, ezért a módszer hazai alkalmazása nehézségekbe ütközne.

Az *Olaszországban* alkalmazott módszer áll a magyarhoz a legközelebb. Tevékenységek helyett azonban három kiválasztott építményfajta (lakóépületek, ipari épületek, utak) költségindexét számítják ki. Mindegyik esetben egy megadott műszaki jellemzőkkel rendelkező építményre számolnak. Az index három tényező értékének súlyozásából áll. Az egyes tényezők súlya nemcsak építményfajtánként, hanem régióként is különbözik.

Jelen írásból egyértelműen megállapítható, hogy az építőipar évtizedes folyamatainak elemzése, a rendszerváltást követő időszak kiemelt vizsgálata, korszakos összefüggések keresése és felszínre hozása, a nemzetközi összehasonlítás tapasztalatai, sokszínű megoldási lehetőségeket kínálnak jelenünk és holnapunk építőipari kérdéseinek, problémáinak a megoldására, segítenek kijelölni a továbbhaladás útját.

A rendszerváltást követő években a makrogazdaság szerkezetében mélyreható változások következtek be, a kilencvenes évek közepén már körvonalazódtak a jelenleg is meglévő ágazati arányok. A gazdaság új fejlődési pályára állt az ágazatokon belül, így az építőiparban máig tartó jelentős átalakulások mennek végbe.

Szembetűnő változás az építőipar gyors növekedési üteme (1997-ben és 1998-ban), ami nem elsősorban térnyerést jelent, hanem jelzést a növekedésre, az új gazdasági körülményekhez való sikeres alkalmazkodás lehetőségeire.

TÁRGYSZÓ: Építőipar. Nemzetközi összehasonlítás.

SUMMARY

Construction is a sensitive indicatory system of the macroeconomic processes. Its statistical indicators play an important role in forecasting the economic conjuncture. International comparisons reveal the fact that the development of construction is closely related to the tendency of GDP.

In the previous four decades the development of construction had three separate periods of strongly marked features. Until 1980 this industry grew constantly though on a diminishing scale. This was followed by the period of structural changes and decentralization. After a steady recession an emerging lively boom can be observed in the performance of the Hungarian construction. The increase of its volume is recently in the first third of the European countries.

However dwelling construction is a declining branch of construction nowadays it has remarkable results.

The paper presents the fundamental changes in the statistical methodology of data collection and processing and underlines that these changes basically aim the international harmonisation.