

# Drága új otthon

## Két-három év múlva okozhat visszaesést a mostani dráguláshullám az építőiparban

• Nincsenek könnyű helyzetben azok, akik éppen egy építkezés közepén tartanak és arra várnak, hogy beköltözhesse új családi házukba. Az építőanyagok brutális drágulása miatt sokaknak alaposan át kell gondolniuk, hogy milyen formában folytatják a munkálatokat. A költségek lehetséges lefaragásáról, alternatív, olcsóbb megoldások alkalmazásáról érdemes konzultálni a kivitelezővel, hiszen általában van mód arra, hogy kevesebb pénzből megvalósuljon a projekt. Annak pedig, aki még csak gondolkodik az építkezésen, érdemes észben tartania, hogy egy jó kivitelező legalább annyira fontos, mint a kedvező árú alapanyagok.

BÍRÓ BLANKA

Folytatódik a néhány hónapja elkezdődött masszív áremelkedés a kiadványunknak nyilatkozó, építőiparban tevékenykedő szakemberek szerint, a drágulás pedig mintegy 20–25 százalékkal dobja meg egy-egy építkezés teljes költségét. Jó hír ugyanakkor, hogy most legalább már nincs akkora „fejtelenség”, mint tavasszal – mutatott rá Boér Lehel. A háromszéki Depo barkácsáruház tulajdonosa kifejtette: tavasszal volt a mélypont, akkor mindenki kapkodott, nehézkes volt az ellátás és rövid távra szólók az árajánlatok. Mostanra valamilyen szinten stabilizálódott a piac, bár az áremelkedés folytatódik, az árak pedig minden bizonnyal nem fognak már visszakerülni arra a szintre, ahonnan indultak.

A drágulás ugyanakkor nem egyéges: az olcsóbb építőanyagok nagyobb mértékben drágultak, mint a prémium termékek. Az épületszigeteléshez használt, az eladásban még mindig első helyen álló polisztrén ára például nagyobb arányban emelkedett, mint a prémium kategóriás kőzetgyapoté, ugyanakkor utóbbi népszerűsége fokozatosan növekszik. A falazóanyag nyári drágulása után októberben újabb 10–15 százalékos áremelkedés várható, a földgáz jelentős drágulása ugyanis itt is érezheti hatását. A fémipari termékek szintén átlagon felül drágultak, Románia ez esetben annak következményeit viseli, hogy megszűnt a kohászat, az ország ki van szolgáltatva az importnak. A tengeri szállítás díja eközben megötszöröződött, ez a kisebb értékű, de nagyobb helyet foglaló termékek árában érződik hangsúlyosabban: például a szemetesekükákat egymásba lehet rakni, de az öntözőpumpát nem, így az jobban drágult – részletezte a háromszéki vállalkozó.

### A kereslet gyorsabban nő, mint a termelési kapacitás

Az építkezési és felújítási munkálatok a járvány miatti leállások alatt sem torpantak meg, ráadásul időközben az EU-s helyreállítási terv, illetve a különböző országok hasonló jellegű kormányprogramja is nagyobb lendületet kapott. Magyar-

országon például a fiatal családoknak nyújtott házépítési vagy lakásvásárlási támogatás tovább növelte az építőanyagok iránti keresletet – magyarázta Boér Lehel. A termelési kapacitás viszont nem nőtt a kereslettel azonos mértékben.

Egy másik tényező, amit figyelembe kell venni, hogy a hazai piacot a multinacionális cégek látják el, amelyek eddig Romániában a termékeik árát a helyi, szegényebb piacokhoz igazították. Miután azonban Európa-szerte megnőtt a kereslet, most már nálunk is emelik az árakat, vagy inkább ott adják el a termékeiket, ahol többet fizetnek értük – most már nem múködik, hogy egy gyártónak ugyanaz a terméke nálunk 15 euró, Franciaországban pedig 30 euró. Románia abból a szempontból is hátrányban van, hogy a multik úgy rendezték be gyártósoraikat, hogy csak egy-egy terméket állítanak elő a helyi gyárukban. Például a Bramac a romániai gyárában csak mezőcserepet gyárt, az összes tartozékot pedig a magyarországi üzemből, onnan pedig már alig küldenek, mert az ottani piacon 40 százalékos árbevétel-növekedéssel számolhatnak.

Boér Lehel szerint elkerülhetetlen az árak valamilyen szintű kiegyenlítődése, hiszen jelenleg térségünkben az építkezés négyzetméterenkénti ára ezer euró körül mozog, Kolozsváron kétezer euró, Magyarországon három ezer. „Az ingatlanfejlesztők 2010 óta tisztességgel dolgoznak, nincs spekulatív nyereség, hiszen folyamatosan drágul a munkaerő és az építőanyag” – mutatott rá az üzletember.

### Kisöpörték a készleteket, nehézkes a pótlás

Miközben az építkezések nem álltak le a világvárvány miatt bevezetett korlátozások idején sem, a termelésről már nem mondható el ugyanez: számos gyár volt kénytelen leállítani a munkát, és bár a lazítások hatására sok újraindult, mégsem tudtak teljes kapacitással működni, mert nem volt elég emberük – erre már Stier Attila építésmérnök, a székelyudvarhelyi Bestatics cég társtulajdonosa hívta fel a figyelmet. A leállások alatti építkezések esetében a gyártók jellemzően utólagos, 30–60 napos kifizetési határidővel szállítottak a lerakatok

készleteiből a megrendelőknek, attól tartottak ugyanis, hogy a termékeik raktáron maradnak.

Akkor kisöpörték a készleteket, amiket most pótolni kellene, de nem tudják olyan ütemben feltölteni, mint amekkora az igény. Ilyenkor jön a spekuláció, hogy ha most nőtt meg a kereslet, most lehet árat emelni. Erre még rátevéődik, hogy sok termék alapanyagát, a vasat Ázsiából importálják, és egy ideje szállítási problémákkal szembesülnek. A tengeri konténerek hiánya oda vezetett, hogy ha korábban egy hajóval elküldtek tíz konténert, most már csak három tudnak, de ugyanazt a szállítási költséget kell kifizetni.

### A drágulás a végső felhasználón csapódik le

Az építőanyag drágulása mindenképpen a végső felhasználón, a megrendelőn csapódik le, mutatott rá Stier

meg az építkezés teljes költségét, amit a megrendelő fizet ki. Emiatt előfordul, hogy az építkezések szakaszosan valósulnak meg. Az építető elsősorban arra törekszik, hogy lakhatóvá tegye az ingatlant, be tudjon költözni, majd a külső térrendezést vagy a kerítés megépítését későbbre halasztja. Ez a trend korábban is jellemző volt, ám most felerősödhet.

Stier Attila tapasztalata szerint egyelőre nem csökkent látványosan az építkezési kedv, viszont a 2008-as gazdasági válság is két-három év után csapódott le az építőiparban. Akkor csapantak meg olyan szinten a munkák, hogy sok vállalkozó akár önköltségi áron is bevállalt egy-egy kivitelezést, hogy fennmaradjon vállalkozása, illetve meg tudja tartani az alkalmazottait. Ha a jelenlegi válságnak komolyabb következménye lesz az ágazatban, az szintén két-három év múlva fog érződni, véli az építésmérnök.



**A négyzetméterenkénti beruházási költség korábban 500–600 euró volt, most a 800–900 eurót is eléri.**

Attila, akinek cége mérnöki tevékenységgel foglalkozik, ami magában foglal mindent, ami az építkezéssel kapcsolatos: tervezés, költségek megállapítása, kivitelezés felügyelete, illetve kivitelezés. A szakember úgy látja: az építőanyag drágulása előreláthatóan 20–25 százalékkal dobja

A szakember ugyanakkor rámutatott: van mód arra, hogy lefaragjanak a költségekből. Előfordul, hogy a prémium kategóriájú termékről váltanak olcsóbb alternatívára, ez a festék, a nemes vakolat, a csempe esetében gyakoribb, tehát ha a megrendelőnek fogy a pénz, ezekből beéri az olcsóbbal. Általános elv, hogy már a tervezés előtt érdemes tisztázni, mit szeretne a megrendelő, milyen funkciókat akar az épületben, a családi házban. A beruházási értéket a kiterített alapterület is hordozza. Miután letisztult a kép, hogy mire van szükség, a tervezők általában közlik, ez mekkora területen valósítható meg, és hogy négyzetméterre számolva mekkora a beruházási érték. A terület méretét és a beruházási értéket összeszorozva kijön a végösszeg, és az ügyfél eldöntheti, hogy ezt megbírja vagy inkább átszervezést javasol.

### A tervező feladata, hogy ismertesse a pontos kiadásokat

A négyzetméterenkénti beruházási költség korábban 500–600 euró volt, most a 800–900 eurót is eléri. Ez ki-



Kőzetgyapot helyett polisztrén. A drágulások miatt gyakran már az építkezés közben kell költség-hatékonysági döntéseket hozniuk a megrendelőknek

◀ KÉPUNK ILLUSZTRÁCIÓ.  
FOTÓ: PINTI ATTILA