

# Sektor budowlany na Węgrzech

## Spis treści

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| I. Węgierski rynek budowlany w pigułce .....                             | 2  |
| II. Węgry na tle rynku unijnego.....                                     | 3  |
| III. Ogólna charakterystyka węgierskiego przemysłu budowlanego .....     | 5  |
| IV. Ogólna charakterystyka przedsiębiorstw działających w sektorze ..... | 9  |
| V. Zatrudnienie w sektorze .....                                         | 15 |
| VI. Główne zagrożenia .....                                              | 17 |
| VII. Prawo budowlane na Węgrzech .....                                   | 18 |
| VIII. Prognoza .....                                                     | 19 |
| IX. Kontakty .....                                                       | 20 |



# I. Węgierski rynek budowlany w pigułce

- wartość dodana brutto węgierskiego przemysłu budowlanego wzrosła o 5,7% w 2021 roku.
- produkcja budowlana w roku 2021 wzrosła o 10,5% - przede wszystkim dzięki inwestycjom realizowanym ze źródeł unijnych oraz rządowym programom budowy mieszkań,
- średnie wynagrodzenie w budownictwie było niższe o 22.5% od średniego wynagrodzenia w gospodarce narodowej
- minimalna stawka godzinowa w tym roku wynosi 1.150 HUF (brutto), poniżej tej stawki legalne zatrudnienie jest wykluczone<sup>1</sup>,
- ceny produkcji w budownictwie w roku 2022 wzrosły o 20,6%<sup>2</sup>,
- rząd podtrzymuje ożywienie na rynku przy pomocy państwowych programów dofinansowujących budownictwo mieszkaniowe
- Krajowe Stowarzyszenie Wykonawców Budowlanych (ÉVOSZ) spodziewa się, że w 2022 roku sektor będzie rósł w tempie 5-6 procent

---

<sup>1</sup> [https://www.mosthalleng.hu/hasznos\\_info/minimalber-berminimum-2022-oraber-napiber-hetiber/](https://www.mosthalleng.hu/hasznos_info/minimalber-berminimum-2022-oraber-napiber-hetiber/)

<sup>2</sup> <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/epi/epi2203.html>



## II. Węgry na tle rynku unijnego

Branża budowlana była jednym z kluczowych elementów rozwoju gospodarczego założonego w strategii Unii Europejskiej na lata 2014-2020. W 28 państwach członkowskich, wartość produkcji rynku budowlanego w 2020 r. wyniosła 720 mld euro<sup>3</sup>.

Produkcja przemysłu budowlanego Unii Europejskiej (EU-28) urosła w lutym 2022 o 1,1% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. W strefie euro nastąpił wzrost średnio o 1,9% - z kilkoma wyjątkami m.in. Niemcami, gdzie produkcja przemysłu budowlanego zmalała o 0,7%, Polską – ze spadkiem 6,0% oraz Szwecją, gdzie produkcja zmalała o 7,0%. Inne gospodarki odnotowały wzrosty - Słowenia - 8,4%, Francja - 2,7%, Włochy - 3,9%. Wśród krajów Grupy Wyszehradzkiej również odnotowano wzrosty produkcji w stosunku do roku 2020 - odpowiednio o 3,9% na Słowacji, 4,9% w Czechach oraz 13,3% na Węgrzech<sup>4</sup>.

Według analizy KSH, opublikowanej w maju 2022r., w marcu 2022 r. **na Węgrzech odnotowano wzrost produkcji wynoszący 10,5%** względem analogicznego okresu rok wcześniej<sup>5</sup>. Na pierwszym miejscu znajduje się Litwa ze wzrostem na poziomie 20,4% a na drugim Polska ze wzrostem 17,8%. Dla porównania, w skali unijnej wzrost w styczniu 2022 r. wynosił tylko 3,0%. W najgorszym położeniu jest sektor budowlany Irlandii, gdzie produkcja spadła o 14,1%<sup>6</sup>.

Na Węgrzech finansowanie inwestycji budowlanych, w szczególności inwestycji państwowych, samorządowych i społecznych w dużej mierze współrealizowane jest przy wykorzystaniu środków ze źródeł unijnych. Doświadczenia w latach

---

<sup>3</sup> <https://spidersweb.pl/2022/01/raport-budimex-2021.html>

<sup>4</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/14497751/4-25042022-AP-EN.pdf/d78472d3-c138-d3f6-089f-25d661d0e436>

<sup>5</sup> <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/epi/epi2203.html>

<sup>6</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/14497733/4-20042022-AP-EN.pdf/74340f94-56cf-f070-eeb3-4433fd7ddea5>

2014-2015, po okresie dotkliwej, sześcioletniej recesji oraz ożywienie na węgierskim rynku budowlanym w latach 2015-2019, to w dużym stopniu wynik państwowych inwestycji infrastrukturalnych, w tym budowy dróg, kolei, inwestycji komunalnych oraz budowy budynków użyteczności publicznej<sup>7</sup>.

Portfel zleceń, z którym węgierska branża budowlana rozpoczęła 2020 rok był o 3.8% mniejszy, niż w roku poprzednim i na początku 2020 r. wynosił 2716 mld HUF z czego 956 mld HUF pochodziło ze środków unijnych<sup>8</sup>.

**Pomimo spadku unijnych dotacji, po 2020 r. wolumen inwestycji w budownictwie wzrósł o 3,7%.** Inwestycje w nieruchomości, które stanowią prawie jedną piątą wszystkich inwestycji w gospodarce spadły jednak o 6,1%. Duży spadek również zanotowały inwestycje w sektorze publicznym (-7,6%)<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/jelberuh/2020/index.html>

<sup>8</sup> <https://ertesitoplus.kozbeszerzes.hu/szam/20200115/az-epitesi-beruhazasok-fobb-statisztikai-adatai-2019-i-feleveben/>

<sup>9</sup> <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/ber/ber2112.html>



### III. Ogólna charakterystyka węgierskiego przemysłu budowlanego

**Węgierskie prognozy gospodarcze, zakładają 5,2% wzrost PKB Węgier w latach 2021-2025.**<sup>10</sup> KSH wskazuje na wzrost o 10,5% produkcji budowlanej na Węgrzech w marcu 2022 (t/r)<sup>11</sup>.

**Produkt krajowy brutto Węgier w Q1 2022 wzrósł o 8,2%.** Do wzrostu PKB przyczyniła się w dużej mierze rosnąca wydajność przemysłu budowlanego. Wartość dodana brutto przemysłu budowlanego w okresie styczeń-marzec 2022 roku wzrosła o 15,7% w stosunku do analogicznego okresu rok wcześniej.

**Ceny produkcyjne przemysłu budowlanego w kwietniu 2022 r. wzrosły o 28,8% w stosunku do kwietnia 2021 r.** Ceny rosły w znacznie szybszym tempie niż w latach ubiegłych, a w Q1 2022 były o 6% wyższe w porównaniu do Q4 2021<sup>12</sup>. Wzrost cen uwarunkowany był rosnącym popytem na materiały budowlane oraz rosnące płace.

Wydajność budownictwa wzrosła w grudniu 2021 o 29,0% w stosunku do roku poprzedniego<sup>13</sup>.

**Ilość nowo oddanych mieszkań spadła z 28,218 w 2020 r. do 19,898 w 2021 r.** Z drugiej strony ilość wydanych pozwoleń na budowę wrosła z 22,556 w 2020 roku do 29,941 w 2021 roku. Porównując I kwartał 2022 do tego samego okresu w latach poprzednich, widać znaczny spadek w liczbie wybudowanych mieszkań (4,528 – 2022 r.; 6,153 – 2021 r.; 4,772 – 2020 r.; 7,463 – 2019 r.)<sup>14</sup>. W statystykach, wśród budynków niemieszkalnych wyróżniają się budynki

<sup>10</sup> [https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/2021-hungary-convergence-programme\\_hu.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/2021-hungary-convergence-programme_hu.pdf)

<sup>11</sup> <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/epi/epi2203.html>

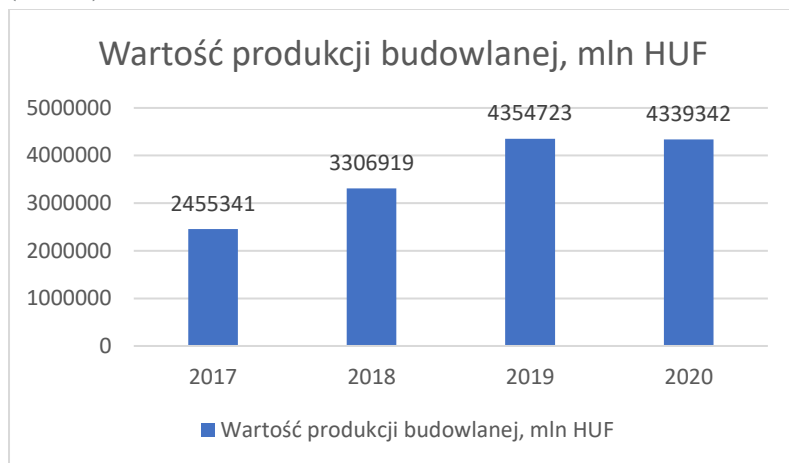
<sup>12</sup> <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/tar/tar2204.html>

<sup>13</sup> <https://infostart.hu/gazdasag/2022/02/15/megugrott-az-epitoipar-teljesitmenye-de-vannak-rossz-hirek-is>

<sup>14</sup> [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/lak/hu/lak0029.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0029.html)

przemysłowe, placówki edukacyjne oraz budynki sportowe. Wartość inwestycji infrastrukturalnych w Q1 2022 wzrosła o 11,9% w stosunku do Q1 2021.

Wraz z rosnącym popytem na materiały budowlane oraz nowe mieszkania rosła ilość wydawanych pozwoleń na budowę (wzrost o 33%)<sup>15</sup>. Równolegle do budownictwa mieszkaniowego rósł ponadto portfel zamówień niemieszkalnych (+12,9%)<sup>16</sup>.



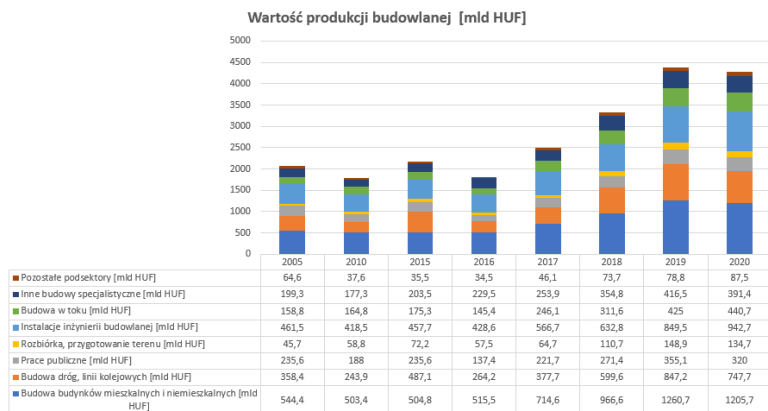
W pierwszym kwartale 2022 podpisano umowy na prace budowlane na Węgrzech za szacowaną wartość 812 mld HUF, co oznacza 53% wzrost w stosunku do Q1 2021 roku<sup>17</sup>.

**W 2020 wartość budownictwa publicznego zaczęła spadać pierwszy raz od 2016 roku.** Wartość ogólnych budów użyteczności publicznej spadła z 355 mld HUF w 2019 roku do poziomu 320 mld HUF w 2020. Podobnie wartość budowy dróg oraz linii kolejowych spadła z 148,0 mld HUF (2019 r.) do poziomu 134,7 mld HUF w 2021 r.

<sup>15</sup> <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20220224/megallt-a-lendulet-bezuhant-az-atadott-uj-lakasok-szama-528689>

<sup>16</sup> <https://www.penzcentrum.hu/vallalkozas/20220329/sorra-szunnek-meg-az-epitoipari-vallalkozasok-a-jarvanyt-atveszeltek-de-a-haboru-mas-helyzet-1123456>

<sup>17</sup> [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/epi/hu/epi0018.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/epi/hu/epi0018.html)



Nieco spadło tempo wzrostu w budownictwie mieszkaniowym, osiągając wartość 1205,7 mld HUF. **Od 2021 roku obowiązuje ulgowa stawka VAT na nowe mieszkania, która ma trwać do 1 stycznia 2023 r.<sup>18</sup>**

Wyżej wymieniona, preferencyjna stawka podatku VAT na nowe mieszkania jest tylko jednym z instrumentów uruchomionych przez węgierski rząd dla ożywienia branży budowlanej. Kolejnym przykładem jest CSOK – program dofinansowania dla rodzin posiadających troje i więcej dzieci. Wsparcie obejmuje m.in. bezzwrotną zapomogę w kwocie 15 mln HUF (ok. 37 tys. euro) oraz możliwość wzięcia korzystnego, preferencyjnego kredytu mieszkaniowego do wysokości 25 mln HUF<sup>19</sup>.

Program CSOK okazał się bardzo skuteczny. Od 2015 roku ponad 200 tysięcy rodzin skorzystało z programu<sup>20</sup>.

Równolegle uruchomiono kilka nowych, dużych inwestycji odnoszących się do budynków użyteczności publicznej. Flagową inwestycją jest rozbudowanie szpitala w Tatabanya – którego koszt już sam w sobie przekracza 18 mld HUF<sup>21</sup>.

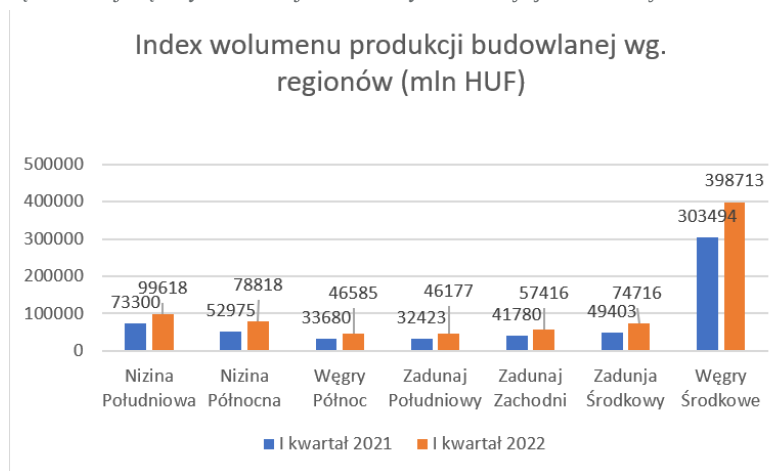
<sup>18</sup> <https://bank360.hu/blog/kedvezmenyes-lakasafa-2021>

<sup>19</sup> <https://bank360.hu/csok>

<sup>20</sup> <https://hirado.hu/belfold/cikk/2022/01/13/mar-tobb-mint-27-ezer-csalad-igenyelte-a-falusi-csokot>

<sup>21</sup> <https://forbes.hu/extra/2021-legnagyobb-ingatlanberuhazasai/list.php?category=sport-cultural-health>

Biorąc pod uwagę podział regionalny, Węgry Środkowe, z Budapesztem na czele, są nadal największym beneficjentem nowych inwestycji budowlanych<sup>22</sup>.



W tym roku rząd kontynuuje finansowanie inwestycji drogowych – 60,8 mld HUF (ponad 115 mln EUR), remonty dróg publicznych – 18 mld HUF (ponad 40 mln EUR) oraz inwestycję Paks2 (rozbudowa elektrowni atomowej w Paks)<sup>23</sup>.

<sup>22</sup> [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/epi/hu/epi0021.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/epi/hu/epi0021.html)

<sup>23</sup> <https://www.hellovidek.hu/gazdasag/2022/01/29/rengeteg-gyorsforgalmi-ut-epul-2022-ben-itt-a-teljes-lista-a-hazai-kozutfejlesztésekrol>



## IV. Ogólna charakterystyka przedsiębiorstw działających w sektorze

Węgierski przemysł budowlany cechuje przewaga mikro i małych przedsiębiorstw. Z 124,8 tysięcy firm zarejestrowanych pod koniec roku 2020, aż 112,4 tysięcy zatrudnia mniej niż 5 osób. Dzięki ożywieniu w branży w 2017 r., do 2020 roku powstało 48,5 tysięcy nowych firm, co stanowi wzrost o 29,6%. Większość przedsiębiorstw jest relatywnie młoda, 40% z nich zostało zarejestrowanych w ciągu ostatnich pięciu lat<sup>24</sup>.

**Sytuacja rentowności sektora budowlanego uległa dalszej poprawie, ze średnią 10-12%. Średni zysk przedsiębiorstw z branży w 2021 roku wyniósł około 15%.** Największe zyski zanotowały firmy działające w zakresie budownictwa infrastrukturalnego, w szczególności z zakresu budowy dróg i kolei, czyli projektów, które są finansowane głównie z funduszy unijnych i publicznych<sup>25</sup>.

### Firmy wykonawcze

Przy analizie węgierskiego budownictwa nie można nie wspomnieć o spektakularnym wzroście obrotów kilku węgierskich spółek z branży budowlanej. Są to firmy, które z powodzeniem występują w przetargach publicznych i przetargach współfinansowanych z unijnych źródeł. Na przykład firma **Market Építő Zrt.** wygenerowała w roku 2021 zysk po opodatkowaniu o wartości 36.5 mld HUF. Od 2017 roku **Market Építő Zrt** buduje nową główną siedzibę węgierskiego MOL (przedsiębiorstwo przetwórstwa ropy naftowej i gazu ziemnego) za 45 mld HUF, kilka obiektów przemysłowych, własną inwestycję (ekskluzywny kompleks mieszkaniowy w Budapeszcie obejmujący 265

<sup>24</sup> <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/jelepit/2020/index.html>

<sup>25</sup> <https://evosz.hu/data/dokument/Epitesi%20agazat%202022%20evi%20sulyponi%20problemai-javaslatok%20megoldashoz-2022-01-26.pdf>

mieszkań). Prywatni inwestorzy również chętnie współpracują z przedmiotową firmą – w ostatnim okresie zlecając budowę hal magazynowych, hoteli (A52 Hotel) oraz np. stadion Alba Arena.

Firma **Mészáros i Mészáros Kft.** w roku 2021 osiągnęła zysk netto o wartości 9.3 mld HUF, a powiązana z nią spółka **R-kord Kft.** 4.5 mld HUF.

Firma zajmująca się budową dróg - **Duna Aszfalt** osiągnęła zysk po opodatkowaniu w wysokości 20.4 mld HUF.

Jeśli chodzi o stopy zysku, firma **West Hungaria Bau** stoi na czele z wartością 17%, podczas gdy **ZAÉV Zrt** odnotował tylko nieco niższą stopę zysku 15%. Zauważalna jest tendencja do powierzania wykonawstwa firmom węgierskim. W dalszym ciągu jednak, największy udział w sektorze mają węgierskie spółki-córki francuskich i austriackich firm jak **Colas**, **STRABAG**, **Swietelsky**, które są zaangażowane w realizację dużych projektów infrastrukturalnych<sup>26</sup>.

**Lista liderów przemysłu budowlanego** <sup>27</sup>

| Firma                  | Zysk po opodatkowaniu w 2021 w mld HUF | Dywidendy w 2021 w mld HUF | Stopa zysku w 2021 w % |
|------------------------|----------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Market Építő Zrt.      | 36.5                                   | 27.4                       | 12%                    |
| Duna Aszfalt Kft.      | 20.4                                   | 5                          | 8%                     |
| West Hungaria Bau Kft. | 14.3                                   | 7                          | 17%                    |
| ZÁÉV Zrt               | 12,2                                   | 12.2                       | 15%                    |
| Mészáros és Mészáros   | 9.4                                    | 8.4                        | 11%                    |
| Magyar Építő Zrt.      | 7.1                                    | 3.5                        | 13%                    |
| Fejér-B.Á.L. Zrt       | 4.6                                    | 2.2                        | 9%                     |

26 <https://mfor.hu/cikkek/vallalatok/furdenek-az-osztalekban-a-ner-es-epitoipari-cegek.html>

27 <https://mfor.hu/cikkek/vallalatok/furdenek-az-osztalekban-a-ner-es-epitoipari-cegek.html>

## Perspektywy dla polskich producentów materiałów budowlanych

Globalne koszty budowy gwałtownie wzrosły w ciągu ostatniego roku z powodu zakłóceń łańcucha dostaw po nagłym po-pandemicznym boomie budowlanym. Spowodowało to braki w podaży surowców, co skutkowało dłuższymi terminami realizacji i wyższymi cenami.

Wpływ rosnących kosztów budowy w 2021 r. był silniej odczuwalny w krajach Europy Wschodniej, gdzie ceny generalnie rosły szybciej niż średnia UE. Wśród 27 krajów UE koszty budowy rosły o 9,3 proc. r/r podczas gdy w Rumunii, Estonii i na Węgrzech koszty wzrosły odpowiednio o 19,1, 17 i 16,3 proc. w tym samym okresie.

W lipcu 2021 roku premier Viktor Orbán ogłosił, że na Węgrzech zostanie wprowadzony system kontroli cen, aby zapobiec dalszemu dramatycznemu wzrostowi kosztów materiałów budowlanych. Wzrost cen na Węgrzech w 2021 r. dotyczył produktów krytycznych, takich jak drewno, żelazo i stal, wyroby z miedzi i aluminium oraz wełna mineralna.

Cena stali gwałtownie wzrosła z powodu nagłego wzrostu cen surowców, takich jak cynk – który w kwietniu osiągnął najwyższy poziom od 16 lat – oraz węgiel koksujący wykorzystywany w procesie produkcyjnym. Wzrost ceny samego węgla spowodował wzrost ceny stali produkowanej w procesie tlenowym o 40 proc.

Ponadto rosnące koszty energii przyczyniły się do 36-procentowego i 15-procentowego wzrostu cen innych energochłonnych kluczowych materiałów, takich jak odpowiednio cement i cegły.

Wpływ wojny na Ukrainie dał się odczuć już w marcu. Raimund Wiesinger, dyrektor zarządzający Lambda Systeme Kft., prezes Węgierskiego Stowarzyszenia Handlu Materiałami Budowlanymi (ÉKE), powiedział w wywiadzie, że „na rynku materiałów budowlanych przewidywany jest wzrost cen wyższy niż wcześniej, średnio o 10-15 proc.” Do marca 2022 roku materiały budowlane kosztowały o 15-25 proc. więcej niż rok wcześniej<sup>28</sup>.

---

28 <https://www.napi.hu/ingatlan/epitoanyag-lakasfelujitas-dragulas-ingatlan-vasarlas.753717.html>

Trend pokazuje, że popyt na chemię budowlaną, kleje i fugi przekroczył ubiegłoroczną bazę o 5-8%, można było również zaobserwować wzrost popytu na rolety elewacyjne, jednak charakterystyczny był słabszy popyt na gotowe wyroby termoizolacyjne ze styropianu.

W zakresie wypalanych wyrobów ceramicznych i dachówkowych, według opinii producentów, produkcja była na pełnych obrotach w III kwartale i październiku 2021 roku. W porównaniu do 2019 r. odnotowano wzrost sprzedaży ceramiki (25%), wyrobów ceglanych (17%) i pokryw podłogowych (10%). Ze względu na znaczny wzrost kosztów produkcji od stycznia 2022 r. oczekuje się, że ceny wypalanej ceramiki, płytek i kostki brukowej wzrosną średnio o 9-10%.

Jeśli chodzi o koszty produkcji okien i drzwi, w trzecim kwartale nadal rosły ceny szkła płaskiego (Orosháza, Guardian) oraz surowców PVC używanych do produkcji drzwi i okien elewacyjnych, natomiast pozostałe pozycje – takie jak drewno i okucia – ustabilizowała się po wyższych cenach<sup>29</sup>.

W 2020 roku węgierska spółka **Cemix** poprawiła swój wynik finansowy z 2019 r. o 6%. Roczny przychód przedmiotowej firmy osiągnął poziom 900 mln HUF. Aby sprostać rosnącemu popytowi, firma ponownie rozpoczęła produkcję w zamkniętym w 2014 r. zakładzie w Debreczynie, uzupełniając tym samym produkcję w istniejących fabrykach w Bugyi, Veszprém oraz Balatonfüzfő. Nowy zakład produkuje na dwie zmiany kleje oraz zaprawy. Dodatkowo zgodnie z zapowiedziami, w ramach rozpoczętego w 2020 roku szeroko zakrojonego planu rozwoju, firma zbudowała nowy, czasowy, rozkładowy system obsługi w ramach projektu o wartości 200 mln HUF, a także zmodernizowała i rozbudowała parking dla ciężarówek przybywających na załadunek.

System załadunku z bramkami czasowymi pozwala na załadunek do 2000-2100 ton materiałów budowlanych w ciągu jednego dnia w okresach szczytu, w porównaniu do poprzednich 1400-1500 ton, co oznacza obsługę około 100 ciężarówek<sup>30</sup>.

Węgierski oddział austriackiej grupy budowlanej Leier, firma **Leier Hungária Kft., Grupa Leier** ze swoimi siedmioma fabrykami betonu i z dwiema cegielniami

---

29 <https://www.archive.greenology.hu/a-koltsegek-emelkedese-ellenere-bizakodoak-a-magyar-epuletgepeszeti-termekek-gyartoi/>

30 <https://magyarepitok.hu/iparagi-hirek/2021/08/innovativ-idokapus-rakodasi-rendszert-vezet-be-acemix>

jest istotnym graczem na rynku materiałów konstrukcyjnych na Węgrzech. W ostatnich dwóch latach grupa przeznaczyła ponad 6.5 mld HUF na inwestycje na Węgrzech, osiągając w 2021 obroty netto na poziomie również 15.5 mld HUF<sup>31-32</sup>.

Liderem wśród producentów materiałów budowlanych pozostaje firma **Duna-DrávaCement Kft.**, która od kilku lat generuje obroty na poziomie 82 mld HUF rocznie. Obecnie firma zatrudnia 700 pracowników w dwóch zakładach produkcyjnych w miejscowości Beremned i w pobliżu miasta Vác. W ramach grupy funkcjonuje oddzielna spółka odpowiedzialna za badania i rozwój<sup>33</sup>.

Istotnym graczem na rynku materiałów budowlanych jest również **Guardian Orosháza Ltd** z siedzibą w Luxemburgu - spółka produkująca szkło budowlane. Obroty firmy w zeszłym roku wynosiły 36 mld HUF.

Wśród ważniejszych producentów materiałów budowlanych należy wymienić również firmę **Velux Magyarorszáig Kft.**, która jest częścią grupy VELUX, prowadzącej działalność produkcyjną i sprzedaż w około 40 krajach. Velux uruchomił działalność na Węgrzech w 1986 roku. Aktualnie ich zakład produkcyjny znajduje się w Fertőszentmiklós, a obroty w 2021 roku osiągnęły 66.3 mld HUF.

Wśród producentów segmentu budowlanego wyróżnia się firma **Weinberg 93 Építő Kft.**, posiadająca węgierskiego właściciela. Spółka zajmuje się produkcją i montażem konstrukcji stalowych. Firma przywiązuje dużą uwagę do badań i rozwoju technologii - stosowana przez nich technologia spawania **EWM Forcearc** jest owocem wieloletniej współpracy z **Instytutem Metalurgii Politechniki** w Miskolcu. W celu zapewnienia odpowiednio wykwalifikowanej kadry warunkującej rozwój firmy, spółka współpracuje ze szkołami średnimi i z Politechniką w Miskolcu, m.in. zapewniając stypendia dla studentów określonych kierunków.

W mieście Dorog działalność inwestycyjną i badawczą prowadzi firma **Baumit**. Jest ona wieloletnim producentem tynków, zapraw i systemów izolacji cieplnej. W 2020 roku firma wygenerowała 28 mld HUF obrotów.

---

31 <https://www.leier.hu/hireink/page/3>

32 [https://mfor.hu/cikkek/makro/Leier\\_Hungaria\\_\\_15\\_5\\_milliardos\\_arbevetel.html](https://mfor.hu/cikkek/makro/Leier_Hungaria__15_5_milliardos_arbevetel.html)

33 <https://www.duna-drava.hu/en>

Jako jedna z najbardziej innowacyjnych w branży uznawana jest firma **Terrán Tetőcserepyártó Kft.** Produkująca dachówki betonowe spółka jest nagradzana za innowacyjne rozwiązania i skuteczną konkurencję z międzynarodowymi koncernami. Posługująca się własnymi rozwiązaniami technicznymi, firma jest jednym z najbardziej innowacyjnych producentów nowoczesnych dachówek betonowych w Europie. Dienne moce przerobowe linii produkcyjnych spółki umożliwiają pokrycie zapotrzebowania na dachówkę dla 100 domów jednorodzinnych. Jednym z opatentowanych przez spółkę nowych rozwiązań są dachówki fotowoltaiczne.

Według raportu Węgierskiego Stowarzyszenia Materiałów i Wyrobów Budowlanych (MÉASZ), na rynku istnieje bardzo duże zapotrzebowanie na produkty z grupy ceramiki budowlanej. W 2021 roku największy wzrost odnotowały płytki (25%), wyroby ceglane (17%) oraz wyroby z kamienia (10%). W tych samych kategoriach odnotowano znaczące wzrosty cen, spowodowane rosnącymi (o 40-50%) cenami energii.

Producenci okien dachowych i stolarki fasadowej odnotowują minimalny wzrost. Jest to spowodowane kosztami montażu, które wzrosły o 70% w ciągu 3 ostatnich lat oraz cenami samych okien, które wzrosły o 25%<sup>34</sup>.

W tym roku do wzrostu zamówień mogą przyczynić się inwestycje przemysłowe, rolnicze i logistyczne sektora prywatnego. Firmy mniej optymistycznie podchodzą do rozwoju portfela kontraktów. Jedna trzecia z nich spodziewa się wzrostu, 27% stagnacji, a 40% spadku liczby kontraktów. Według przewidywań firm, w tym roku ceny materiałów budowlanych wzrosną o 25%, koszty transportu o 23%, a koszty transportu i składowania gruzu budowlanego o 22%. Wśród materiałów budowlanych respondenci oczekują wzrostu cen o 29% na materiały termoizolacyjne i 28% na materiały drewniane, ale w przypadku wszystkich materiałów budowlanych oczekują wzrostu ceny przewyższającego inflację<sup>35</sup>. Tylko 4% ankietowanych stwierdziło, że wojna nie wpływa na działalność ich firmy.

---

34 <https://www.measz.hu/hu/hirek/1781-hazai-epitoanyag-gyartok-termeksoportonkent-eltero-keresleti-trendek-mellet-tovabbi-jelentos-gyartasi-koltsegnovekedes>

35 <https://www.vg.hu/vilaggazdasag-magyar-gazdasag/2022/04/inflacio-feletti-dragulas-jon-az-epitoiparban>



## V. Zatrudnienie w sektorze

Równoległe rośnie poziom zatrudnienia w branży – statystyki mówią o 375 tys. osób w 2022 roku co stanowi wzrost o 25 tys. w porównaniu do poziomu sprzed pandemii<sup>36</sup>. To nadal zbyt mało, aby zaspokoić potrzeby rynku. Brak dostępnej, wykwalifikowanej siły roboczej na Węgrzech urasta do rangi największego problemu gospodarczego, nawet pomimo ostatnich, znacznych podwyżek wynagrodzeń. Istnieje olbrzymie zapotrzebowanie na długofalowe rozwiązanie problemu braku specjalistów budowlanych, którego kluczem mogłoby być, obok podwyżki płac, zwiększanie prestiżu zawodów budowlanych poprzez poprawę warunków pracy.

Ożywienie na rynku oraz rosnące zapotrzebowanie na fachowców uwypukliło tylko problem, z którym Węgry zmagają się od lat. Aktualnie wszystkie podstawowe zawody budowlane zmagają się z deficytem pracowników. Przyczyną jest zarówno emigracja zarobkowa, ale również ograniczenie liczby pracowników np. z Ukrainy. Pracodawcy starają się pozyskać pracowników obiecując coraz to wyższe wynagrodzenia, jak również nakłaniać fachowców do powrotu do kraju zza granicy.

W pierwszej turze przyjechały na Węgry firmy tureckie, mołdawskie i ukraińskie. Rząd chcąc uzupełniać braki siły roboczej umożliwia obywatelom z sąsiednich krajów spoza UE - z Ukrainy (obecnie problematyczne) i z Serbii - możliwość podjęcia pracy na Węgrzech bez dodatkowych zezwoleń w określonych zawodach m.in.: elektryków, dekarzy, malarzy, stolarzy, murarzy, hydraulików oraz operatorów dźwigów. Jest również zainteresowanie inżynierami oraz architektami. Powstał w tym celu krajowy program dla zapewnienia pracownikom zagranicznym bazy noclegowej (program budowy hoteli robotniczych). W celu

---

<sup>36</sup> <https://magyarepitok.hu/szakkepzes/2021/12/igy-alakul-az-epitoiparban-dolgozok-aktualis-munkaeropiaci-helyzete>

podwyższenia kwalifikacji pracowników różne stowarzyszenia zawodowe współpracując z rządem organizują przyspieszone szkolenia zawodowe.

Zawody budowlane są wciąż wybierane przez niewiele osób. Liczba studentów rocznie waha się od 6500 do 7000, co zmniejsza się do 4000 do czasu ukończenia studiów.

Na podstawie danych z ostatnich pięciu lat, średnio pięćset pięćdziesiąt osób rozpoczęło studia inżynierskie na węgierskich uczelniach. Liczba przyjmowanych studentów wykazuje tendencję wzrostową, jednak firmy są w stanie zatrudniać dwa razy więcej.

Automatyzacja niektórych gałęzi produkcji budowlanej czy też usługowej, która mogłaby pomóc w rozwiązaniu problemu niedoboru wykwalifikowanych pracowników, w dalszym ciągu jest zbyt kosztowna dla zdecydowanej większości małych i średnich firm z branży<sup>37</sup>.

W 2021 roku zatrudnienie w sektorze budowlanym wzrosło o 6% w stosunku do roku 2020<sup>38</sup>. Wynagrodzenie brutto w firmach budowlanych wzrosło o 6-10%. Wzrost płac był nieco szybszy niż średnia krajowa, niemniej wynagrodzenia w branży są w dalszym ciągu niższe średnio o 22,5% od średniej krajowej. Średnie wynagrodzenie netto w sektorze wyniosło 253,416 HUF<sup>39</sup>. Niskie wynagrodzenia są główną przyczyną emigracji zarobkowej fachowców, co zdają się powoli dostrzegać pracodawcy.

Resortowy Komitet Dialogu w Budownictwie co roku określa wartość minimalnej stawki godzinowej. W tym roku jest to 1,150 HUF za godzinę, poniżej tej stawki legalne zatrudnienie jest wykluczone. Minimalna stawka godzinowa w budownictwie zawiera koszty ogólne, w tym administracyjne, zatem nie jest ona równa stawce godzinowej netto wypłacanej pracownikowi. Zrzeszenie ÉVOSZ w dalszym ciągu aktywnie zachęca węgierski rząd do promowania rozwiązań w zakresie współpracy krajowych i zagranicznych przedsiębiorstw<sup>40</sup>.

---

37 <https://magyarepitok.hu/szakkepzes/2021/12/igy-alakul-az-epitoiparban-dolgozok-aktualis-munkaeropiaci-helyzete>

38 [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/mun/hu/mun0052.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/mun/hu/mun0052.html)

39 Félmillió felett keresnek a szakmunkások (vg.hu)

40 2022. évre ajánlott minimális építőipari rezsiorádij - Magyar Építéstechnika Szaklap ([magyarepitestechnika.hu](http://magyarepitestechnika.hu))



## VI. Główne zagrożenia

- **Brak zasobów:** większość małych przedsiębiorstw budowlanych nie może sfinansować robót, ponieważ nie posiada płynności finansowej, a jedynie niewielki odsetek spółek posiada zdolność kredytową.
- **Ryzykowne projekty:** obecnie budowa mieszkań uważana jest za najbardziej ryzykowną inwestycję. Wiele przedsiębiorstw w ostatecznym rozrachunku straciło na realizacji tego typu projektów w ostatnich latach, zaś w okresie kryzysu w branży wiele firm – wykonawców i podwykonawców – nie otrzymało należności za wykonane prace.
- **Stagnacja:** Na początku roku Krajowe Stowarzyszenie Kontraktorów Budowlanych (ÉVOSZ) przewidywało wzrost produkcji budowlanej o 5-6 procent, ale w świetle wojny rosyjsko-ukraińskiej teraz spodziewa się stagnacji <sup>41</sup>.
- **Spadek zamówień publicznych:** Spodziewają się oni znacznego spadku zamówień publicznych o około 500 mld forintów oraz stagnacji w zamówieniach mieszkaniowych,
- **Ciągły wzrost cen:** obecnie trudno jest przewidzieć ostateczny koszt budowy ze względu na dynamiczne zmiany kosztów materiałów i usług. W przypadku budowy mieszkań, ostateczny koszt budowy nie może przekroczyć ustalonych, rynkowych cen nieruchomości, więc przy zmieniających się kosztach inwestycja jest obciążona dużym ryzykiem.
- **Kwestionowane zamówienia publiczne:** proponowane są zmiany prawa zamówień publicznych, które skutecznie eliminowałyby ryzyka związane z korupcją przy udzielaniu zamówień publicznych o znacznych wartościach

---

<sup>41</sup> <https://profitline.hu/az-orosz-ukran-haboru-hatasa-az-epitoiparra-434723>



## VII. Prawo budowlane na Węgrzech

Działalność gospodarczą w budownictwie reguluje obecnie 7 ustaw i 13 rozporządzeń wykonawczych. Dalsze 6 ustaw reguluje zasady zakładania działalności gospodarczej i prawa zamówień publicznych:

- **Zakładanie firmy:** Analizując uwarunkowania formalno-prawne prowadzenia działalności gospodarczej na Węgrzech, należy zauważyć, że polskie podmioty mogą korzystać ze swobody przedsiębiorczości na podstawie umów zawartych przez Węgry z Unią Europejską i jej państwami członkowskimi, w tym podejmować i wykonywać działalność gospodarczą na takich samych zasadach, jak obywatele węgierscy.
- **Zakupy publiczne dla wykonawców, przetargi:** zagraniczne przedsiębiorstwa mogą również bez ograniczeń brać udział w przetargach publicznych, jeżeli przedłożą odpowiednią dokumentację wymaganą w postępowaniu o udzielenie zamówienia.
- **Przetargi architektoniczne:** duże projekty ogłaszane są najczęściej w formie przetargu ograniczonego i dla ich realizacji często wymagane jest zaangażowanie węgierskiego biura projektowego (złożone zagadnienia z zakresu zagospodarowania przestrzennego itp.).



## VIII. Prognoza

Na podstawie opinii firm budowlanych i portfela zamówień, Krajowe Stowarzyszenie Wykonawców Budowlanych (ÉVOSZ) spodziewa się, że w 2022 roku sektor będzie rósł w tempie 5-6 procent - powiedział ÉVOSZ.

Zdaniem ÉVOSZ wyniki branży budowlanej w tym roku będą napędzane przez budownictwo mieszkaniowe i remonty, a także budynki halowe i obiekty logistyczne dla sektora przemysłowego. Tymczasem nie przewiduje się rozwoju inżynierii lądowej (budownictwo drogowe, kolejowe i infrastrukturalne). To ostatnie tłumaczy się tym, że na Węgrzech na wiosnę odbyły się wybory parlamentarne, czyli w okresie, który również oznacza koniec cyklu inwestycyjnego.

W związku z tym można spodziewać się mniejszej liczby zamówień publicznych i komunalnych, co wpłynie głównie na inwestycje infrastrukturalne. Jednocześnie wskazano, że jest to dobra wiadomość dla sektora prywatnego, ponieważ będzie więcej dostępnych, wolnych mocy produkcyjnych, a podaż i popyt mogą być bliskie równowagi do końca 2022 roku.

Według ÉVOSZ, w budowie jest około 35,000 nowych domów, z czego około 25,000 ma zostać ukończona w oparciu o obecne kontrakty. W mieszkalnictwie szczególne znaczenie ma program tworzenia zielonych domów Węgierskiego Banku Narodowego, który wspomaga budownictwo mieszkaniowe kredytami o korzystnym oprocentowaniu, nawet w warunkach wyższej inflacji. Dzięki temu programowi w tym roku można będzie wyremontować około 250 tys. mieszkań.

Według ÉVOSZ problemem dla sektora w 2022 roku będzie dalsze spowolnienie spowodowane sytuacją epidemiologiczną i wzrost kosztów budowy, a brak wykwalifikowanej siły roboczej i rosnące ceny surowców również obniżą wyniki sektora. W pierwszej połowie roku nastąpi dalsze zaburzenie łańcuchów dostaw, gdyż do kraju napływają znaczne ilości importowanych surowców i wyrobów budowlanych, nie tylko z Europy, ale i z Dalekiego Wschodu.



## IX. Kontakty

PAIH Zagraniczne Biuro Handlowe w Budapeszcie

1027 Budapest, Horvát utca 14-24

Tel. +36 1800 1020 e-mail:

budapest@paih.gov.pl

Węgierska Izba Handlowo-Przemysłowa

1054 Budapeszt, Szabadsag Ter 7

Tel: +36 1474 51 41

e-mail: mkik@mkik.hu, www.mkik.hu

Krajowy Związek Pracodawców i Przemysłowców

1054 Budapest, Széchenyi rakpart 3

Tel: +36 1 474 2041 www.mgyosz.hu

Krajowy Związek Przedsiębiorców i Pracodawców

1054 Budapeszt, Hold u. 21 Tel:

+36 1414 2181 www.vosz.hu

Centralny Urząd Statystyczny

(Központi Statisztikai Hivatal) - www.ksh.hu

Węgierski Bank Narodowy

(Magyar Nemzeti Bank) - www.mnb.hu

Węgierska Agencja ds. Promocji Inwestycji - www.hipa.hu

KRS przy Sądzie Stołecznym

(Fővárosi Bíróság Cégbírósága) - www.fovarositorvenyszek.hu

Narodowy Urząd ds. Podatków i Cel

(Nemzeti Adó és Vám Hivatal) - www.nav.hu