

Havi ágazati kitekintő

Építőipar

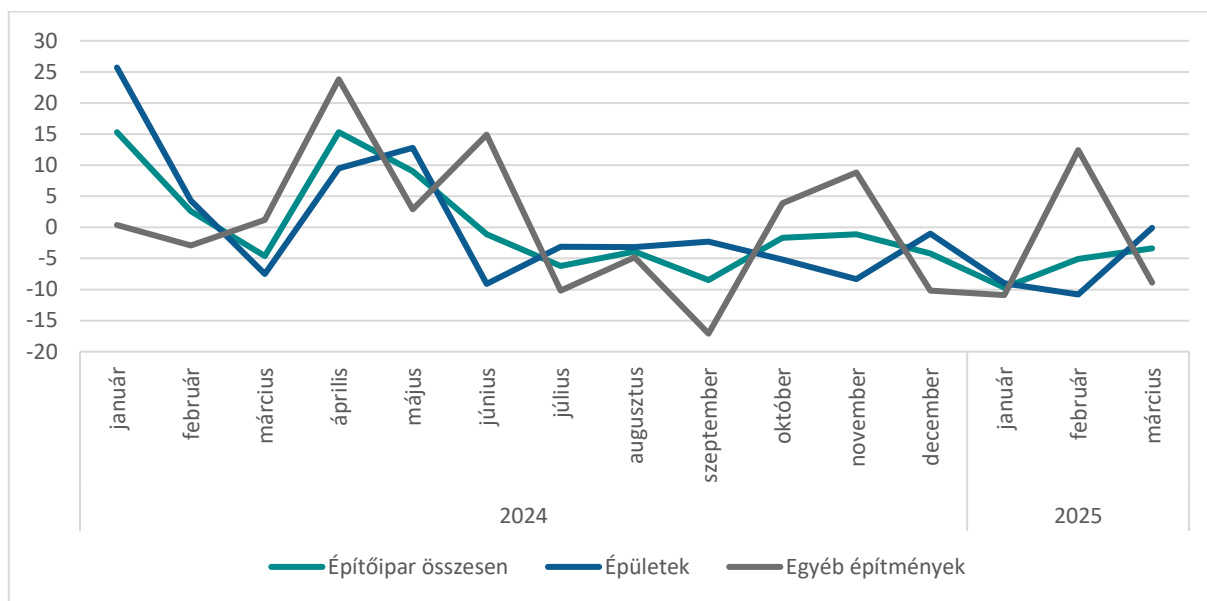
2025. május 26.

Építőipari helyzetkép

Továbbra is bizonytalan helyzetben a magyar építőipar

Az építőipar 2025 első negyedében folyó áron 1 511 milliárd forint értékben termelt, ami volumenét tekintve éves alapon 5,7 százalékos csökkenést jelent. Negyedéves összevetésben azonban (a szezonális és naptárhatás kiszűrésével) a termelés 1,4 százalékkal haladta meg az előző negyedévit. Ez alapján **a szektor még nem tudott érdemben kilábalni** a korábbi visszaesésből, **ugyanakkor az első negyedév már stabilizációs jeleket mutat.**

1. ÁBRA: AZ ÉPÍTŐIPARI TERMELEÉS VOLUMENE (ELŐZŐ ÉV AZONOS IDŐSZAKA, SZÁZALÉK)



Forrás: Központi Statisztikai Hivatal

A hó végi szerződésállományban is **mérsékelt, de pozitív irányú elmozdulás** látható: az első negyedév végén **3,8 százalékkal haladta meg az előző év azonos időszakát.** Ez ugyan még nem jelent érdemi fordulatot, de azt jelzi, hogy **a kereslet csökkenése megállt,** és a rendelésállomány egyre inkább **stabilizáló tényezőként** van jelen. A gyenge termelési adatokkal együtt ez a bővülés **óvatossá adhat okot,** de a tartós élénküléshez további megrendelésnövekedés szükséges.

Az építőipar három ágazata eltérően teljesített 2025 első negyedében. Az épületek építése 6,0, míg az egyéb építmények szegmense 6,5 százalékkal növekedett éves alapon. Utóbbi elsősorban az infrastruktúra- és ipari létesítményekhez kapcsolódó beruházások élénkülését tükrözheti. **A speciális szaképítés** viszont 16,2 százalékkal mérséklődött, így ez **maradt az építőipar leggyengébben teljesítő területe.**

Az építőipar két építményfőcsoportja eltérő képet mutatott 2025 első negyedévében. A nagyobb részben a vállalati szféra tevékenységéhez kötődő **épületek építése főcsoport** volumene **6,2 százalékkal csökkent** éves alapon, miközben a hozzá kapcsolódó **szereződésállomány** is **14,7 százalékkal** visszaesett. A szegmensben a lakásépítések enyhén mérséklődtek, ám **az új lakásépítési engedélyek száma 24,9 százalékkal megugrott**, ami jövőbeli élénkülést vetíthet előre. Ezzel szemben az **egyéb építmények** (pl. utak, vezetékek, ipari és vízügyi létesítmények) volumene **4,7 százalékkal maradt el** az egy évvel korábbtól, ugyanakkor a szegmens **szereződésállománya 20,7 százalékkal nőtt**, ami kedvezőbb második negyedéves kilátásokat jelez. Az adatok alapján tehát míg az épületcélú beruházások gyengélkednek, **az infrastruktúra-jellegű projektek iránti kereslet már élénkülni kezdett.**

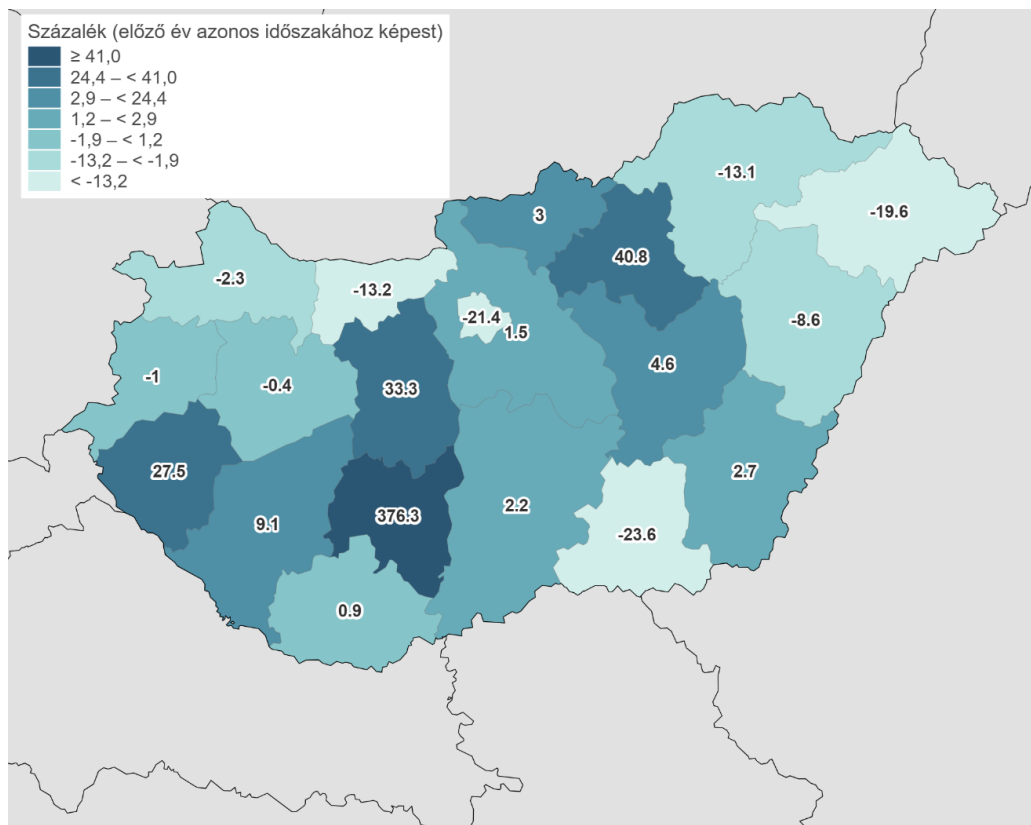
A lendület még nem tért vissza, de az árak emelkednek

2025 első negyedévében az **építőipari árak éves szinten 5,4, az előző negyedévhez képest pedig 2,2 százalékkal emelkedtek.** Ez továbbra is jelentős költségnyomást jelent az ágazat szereplőire. Az ágazatok között eltérő dinamika volt megfigyelhető: az **épületek építése** terén az árak **éves szinten 4,1**, negyedéves alapon pedig **1,8 százalékkal nőttek**, míg az **egyéb építmények építésében 6,0 százalékos éves és 1,7 százalékos negyedéves drágulás** volt tapasztalható. A **speciális szaképítés ágazatban** szintén jelentős áremelkedés zajlott: az **árindex éves alapon 6,0**, negyedéves összevetésben pedig **2,6 százalékkal növekedett**, a kereslet visszaesése ellenére is. Összességében az áremelkedés **meghatározó tényező** maradt, miközben a vállalatok várakozásai szerint **az áremelési lehetőségek szűkülnek.**

Szembetűnők a különbségek a vármegyékben

Az árak emelkedése mellett a termelési volumen területi különbségei is fontos képet adnak az ágazat aktuális helyzetéről. 2025 első negyedévében az építőipari forgalom **51,9 százaléka Közép-Magyarországon, 20,3 százaléka a Dunántúlon, 27,8 százaléka pedig az Alföldön és Észak-Magyarországon** realizálódott. A régiós megoszlás mellett **a vármegyei teljesítményadatok is jelentős területi különbségeket mutattak. A legnagyobb növekedést Tolna vármegyében mérték**, ahol a termelés volumene **376,3 százalékkal** haladta meg az egy évvel korábbit. Ez részben a rendkívül alacsony bázisnak, részben pedig a Paks II atomerőmű építéséhez köthető beruházások előrehaladásának köszönhető. Ezt követte Heves (40,8 százalék) és Fejér vármegye (33,3 százalék). A legnagyobb visszaesés Csongrád-Csanád vármegyét és Budapestet (23,6, illetve 21,4 százalék) érintette.

2. ÁBRA: AZ ÉPÍTŐIPARI TERMELÉS VOLUMENE VÁRMEGYÉNKÉNT 2025 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN (SZÁZALÉK)



Közigazgatási határok: © EuroGeographics © OpenStreetMap tartalomszolgáltatók
Kartográfia: Eurostat – IMAGE, 05/2025

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal

A termelés volumenének alakulása mellett a hó végi **szerződésállomány vármegyei szintű adatai is jelentős különbségeket mutatnak**, különösen akkor, ha azokat a megvalósult teljesítménnyel együtt vizsgáljuk. A legnagyobb éves növekedést Bács-Kiskun vármegyében mérték a szerződésállomány volumenét tekintve (152,3 százalék), miközben a termelés is enyhén bővült. Heves, Nógrád és Zala vármegyékben szintén **pozitív termelési teljesítmény** párosult **kiemelkedő szerződésállomány-emelkedéssel** (137,8, 81,7, illetve 61,1 százalék), ami egy felfelé ívelő trendet vetít előre. Ezzel szemben Győr-Moson-Sopron és Pest vármegyékben **a rendelésállomány jelentős növekedése mellett** (131,0, illetve 92,4 százalék) **a termelés egyelőre visszafogott maradt**, így a tényleges kivitelezés élénkülése késleltetve jelentkezhet. Ahol **mind a termelés, mind a szerződésállomány csökkent** (pl. Komárom-Esztergom, Vas, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Csongrád-Csanád vármegye), ott tartósabb gyengélkedés valószínűsíthető.

Az épületfőcsoportok terén jelentős térségi eltérések mutatkoztak. Az **épületek építése szegmensben** a legnagyobb mérséklődést Csongrád-Csanád vármegyében regisztrálták (33,6 százalék), míg Heves vármegyében érdemi bővülés történt (71,6 százalék). A

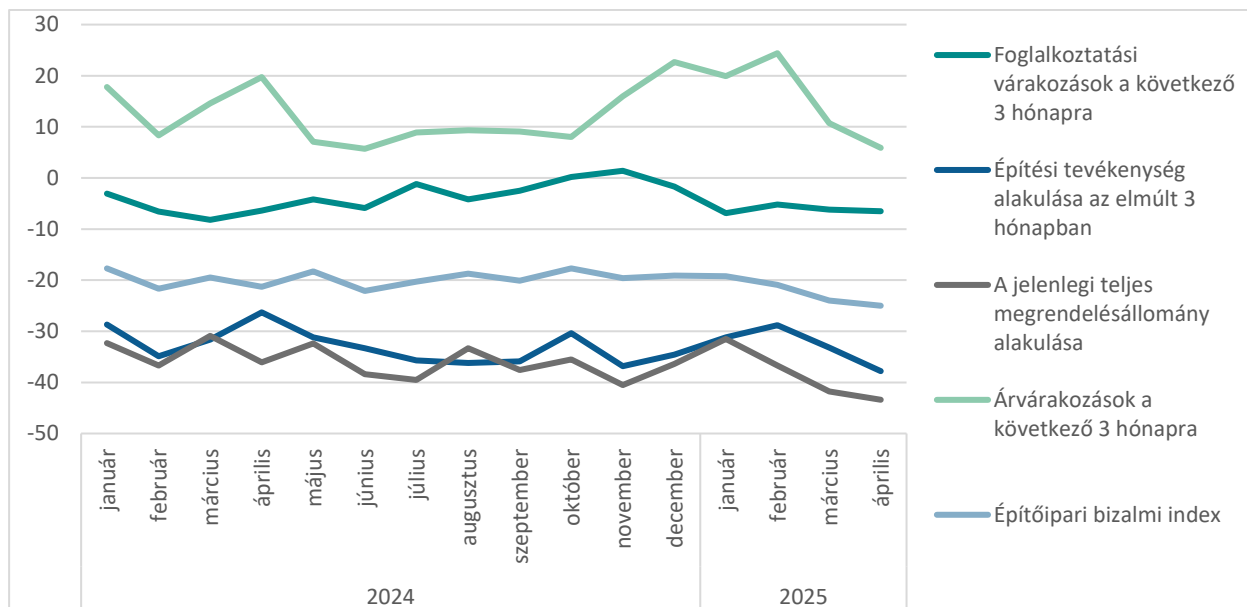
teljesítménybeli visszaeséshez kapcsolódóan alacsony szerződésállomány is társult, ugyanakkor több vármegyében – pl. Győr-Moson-Sopron és Heves (609,8, illetve 235,0 százalék) – a kiugróan magas szerződésállomány a következő hónapokban fokozódó kivitelezési tevékenységre utalhat. Ahol a **rendelésállomány és a termelés egyaránt mérséklődött** (pl. Budapest, Fejér, Komárom-Esztergom), ott a visszaesés tartósabb lehet. Az **egyéb építmények építése** főcsoportban szintén jelentős különbségek voltak: Zala vármegyében látványos bővülés történt (131,6 százalék), míg másutt – köztük Nógrád vármegyében (–31,3 százalék) – visszaesést regisztráltak. A **szerződésállomány** ebben a szegmensben **is szélsőségesen alakult**: Veszprémben több mint kétszámjegyű a bővülés (344,2 százalék), míg másutt – például Győr-Moson-Sopron (–86,1 százalék) esetében – a rendelésállomány is visszaesett. Az eltérő irányok jól mutatják, hogy **a vármegyék teljesítményét erősen befolyásolják az adott időszakra eső nagyobb projektek**.

A hazai építőipari szereplők bizalma tovább romlott

A hivatalos statisztikák mellett a vállalati hangulat is árulkodó: **az építőipari vállalatok kilátásai 2025 első hónapjaiban továbbra is borúsak maradtak**, derül ki az Eurostat megbízásából készített havi konjunktúrafelmérésből. A 2024. decemberi értékekhez képest 2025 áprilisára a legtöbb bizalmi mutató romlott.

Az elmúlt három hónap építési tevékenységének megítélését mérő alindex 2024 végén még –34,6 ponton állt, ez 2025 áprilisára –37,8 pontra csökkent. Bár az év elején átmeneti javulás látszott, ez nem bizonyult tartósnak. Mindez arra utal, hogy a vállalkozások többsége **tartósan visszaeső építési teljesítményről** számolt be. **A teljes megrendelésállomány jelenlegi megítélése** szintén **negatív trendet követett**: az alindex –36,4 pontról –43,4 pontra süllyedt, jelezve a megrendelésállomány folyamatos szűkülését. **A következő három hónapra vonatkozó foglalkoztatási várakozások** is kedvezőtlenebb képet mutattak: az alindex 2024 decemberében még viszonylag mérsékelt pesszimizmust tükrözött (–1,7 pont), ám áprilisra –6,5 pontra esett vissza, amely továbbra is **óvatosságot jelez a munkaerő-felvételben**. A többség így inkább a létszám szinten tartását vagy csökkenését tartja valószínűnek. **A következő három hónapra vonatkozó árvárakozások** 2024 végén még kifejezetten pozitív tartományban mozogtak (22,7 pont), ám 2025. áprilisra 5,9 pontra estek vissza, ami azt mutatja, hogy bár **a cégek továbbra is számolnak költségnövekedéssel**, az áremelési lehetőségek beszűkültek. Az összesített **építőipari bizalmi index** 2024 decemberében –19,1 ponton állt, 2025 áprilisára pedig –25,0 pontra esett vissza. Ez az elmúlt 12 hónap egyik leggyengébb értéke, amely világosan jelzi **a romló ágazati hangulatot**, és hogy a közeljövőben érdemi fordulattal nem számolnak a vállalatok.

3. ÁBRA: ÉPÍTŐIPARI BIZALMI INDIKÁTOROK 2024. JANUÁR ÉS 2025. ÁPRILIS KÖZÖTT (INDEXPONT)

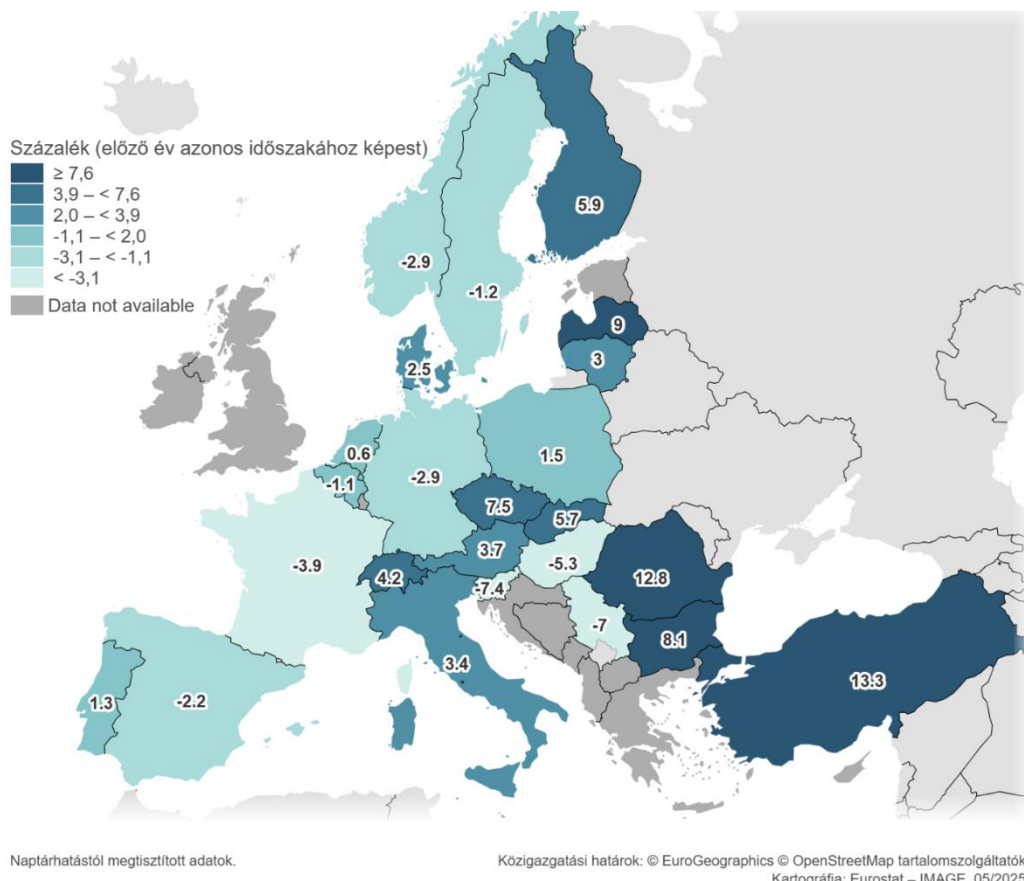


Forrás: Eurostat

Törékeny a kilábalás az EU-ban, de a régióban már látszik a stabilizáció

A hazai adatok értékelése után érdemes a nemzetközi környezetben is elhelyezni a magyar építőipar helyzetét. **Az ágazat teljesítménye az EU egészében lényegében stagnált 2025 első negyedében:** a naptárhatással kiigazított volumenindex 0,2 százalékos csökkenést mutatott az előző év azonos időszakához képest. A **tagállamok között** azonban **jelentős eltérések** voltak. A legnagyobb éves növekedés Romániában (12,8 százalék), Lettországon (9,0 százalék) és Bulgáriában (8,1 százalék), míg a legnagyobb visszaesés Szlovéniában (7,4 százalék), Magyarországon (5,3 százalék) és Franciaországban (3,9 százalék) volt megfigyelhető. A visegrádi országokon belül Csehországban és Szlovákiában érdemi (7,5, illetve 5,7 százalék), míg Lengyelországban mérsékeltebb (1,5 százalék) bővülés történt.

4. ÁBRA: AZ ÉPÍTŐIPARI TERMELÉS VOLUMENE 2025 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN (SZÁZALÉK)



Forrás: Eurostat

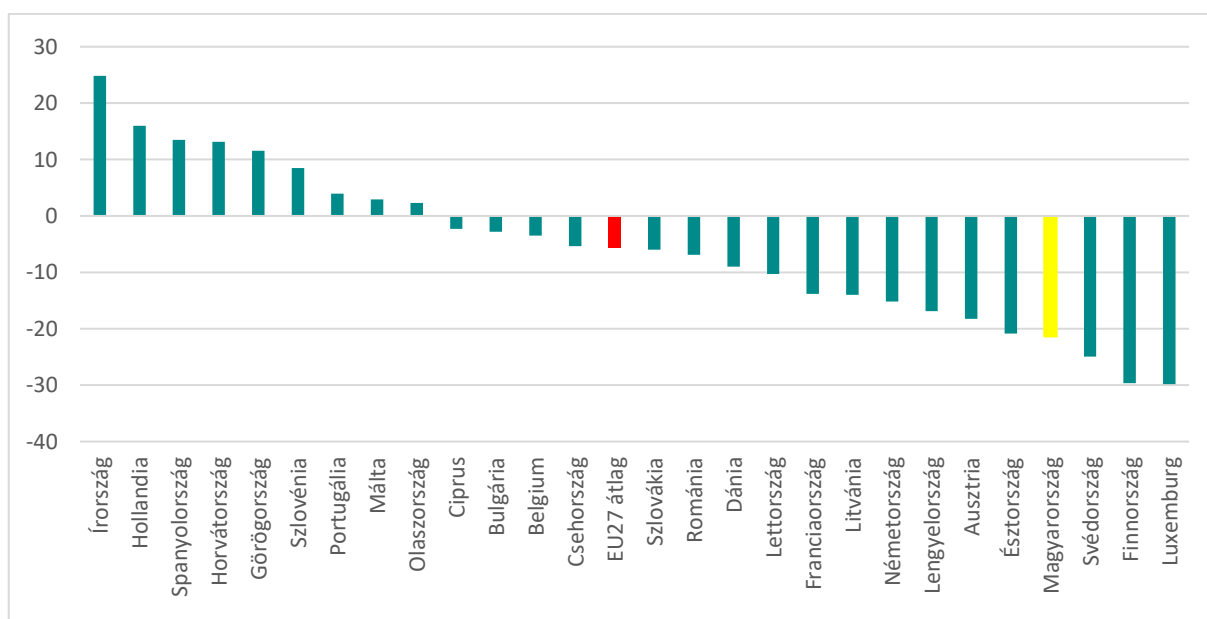
Az egyes ágazatok teljesítménye 2025 első negyedében vegyes képet mutatott Európában. Az **épületek építése** az EU-ban 1,7 százalékkal esett vissza, míg Csehország (10,8 százalék) és Magyarország (5,9 százalék) a legnagyobb bővülést érték el, ezzel **hazánk uniós szinten is az élmezőnybe tartozott**. A német építőipar ezen szegmense ezzel szemben 7,0 százalékos visszaesést szenvedett el. A visegrádi országok közül Szlovákia szintén bővülést (2,1 százalék), míg Lengyelország enyhe csökkenést könyvelt el (0,5 százalék). Az egyéb építmények alágazatban az EU-átlag 0,3 százalékos emelkedést mutatott. A legnagyobb bővülés Lettországból (40,7 százalék), míg a legerőteljesebb visszaesés Szlovéniában (21,8 százalék) történt. A régióban Csehország (9,2 százalék), Magyarország (6,4 százalék) és Szlovákia (5,9 százalék) is a pozitív oldalon szerepet, ellenben Lengyelország továbbra is negatív tartományban maradt (–1,0 százalék). Az EU-átlag a **speciális szaképítés alágazatban** is szerény, 0,3 százalékos növekedést ért el. A tagállamok között Spanyolország teljesített a legjobban (14,4 százalék), míg a legnagyobb visszaesést Szlovákia (25,0 százalék) és Magyarország (16,2 százalék) mutatták. Ezzel **hazánk** a szegmensben **az EU egyik leggyengébben teljesítő tagállama** volt. A V4-ek

közül is leszakadt, mivel Lengyelország (5,2 százalék) és Csehország (4,2 százalék) is bővülni tudott.

Fokozatos a hangulatjavulás az EU-ban, éles különbségekkel

Az Eurostat építőipari bizalmi indikátora alapján 2025 első negyedévében **mérsékelt, de folyamatos javulás volt tapasztalható** az Európai Unióban: az átlagérték $-5,6$ pont volt, amely kedvezőbb a 2024 azonos időszakában mért $-6,6$ pontnál. Bár az index továbbra is **negatív tartományban maradt**, a szektorban **óvatos hangulatjavulás** érzékelhető. Azonban a **tagállamok kétharmadában még mindig negatív értéket** vett fel a mutató. A legkedvezőbb értéket Írország érte el ($+24,9$ pont), ezzel szemben Luxemburg mutatta a leggyengébb bizalmi szintet ($-29,8$ pont). Éves összehasonlításban az építőipari bizalmi **index a tagállamok több mint felében javult**, legnagyobb mértékű javulást Finnország ($+11,1$ pont) produkálta, ugyanakkor **12 országban romlott a bizalmi szint**, a legnagyobb visszaesést Luxemburgban ($-16,2$ pont) regisztrálták. **A V4-ek bizalmi mutatói vegyes képet mutattak 2025 első negyedévében.** Csehország indexe javult a régióban leginkább éves alapon, $-9,4$ pontról $-5,3$ pontra. Szlovákia esetében a mutató $-7,0$ pontról $-6,0$ pontra módosult, míg Lengyelországban ($-15,9$ pontról $-16,9$ pontra) és különösen Magyarországon ($-19,6$ pontról $-21,4$ pontra) a bizalom tovább romlott. **Ezzel hazánk az egész EU mezőnyben is a leggyengébb bizalmi értékek közé került.**

5. ÁBRA: ÉPÍTŐIPARI BIZALMI INDIKÁTOR AZ EU-BAN (INDEXPONT, 2025. ELSŐ NEGYEDÉVES ÁTLAG)



Forrás: Eurostat, MGFÜ Gazdaságelemzési Központ számítása