

Havi ágazati kitekintő

Építőipar

2025. november 28.

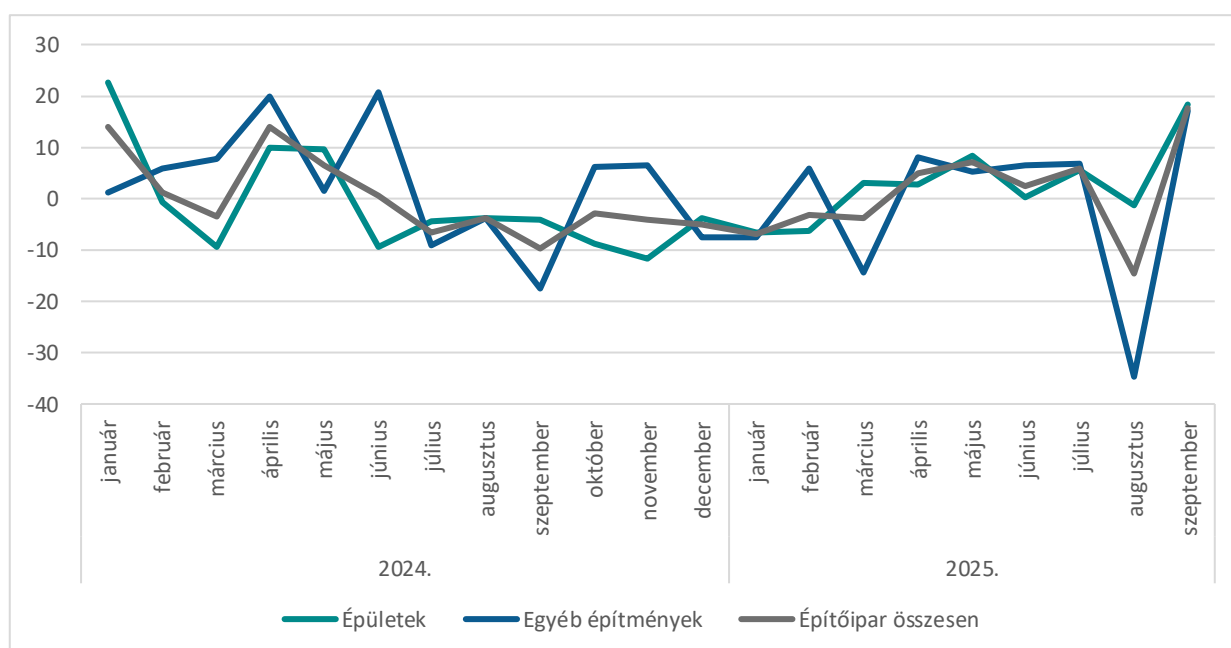
Építőipari helyzetkép

Az óvatos élénkülés ellenére is törekény a magyar építőipar

A hazai építőipar 2025 harmadik negyedében folyó áron **több mint 2 175 milliárd forint értékben termelt**, ami **3,5 százalékos bővülést** jelent éves alapon. A növekedés ugyan pozitív elmozdulást mutat az előző negyedévek ingadozása után, de továbbra is inkább óvatos élénkülésként értékelhető. A havi adatok alapján (szezonális és naptárhatással kiigazítva) a termelés **5,4 százalékkal maradt el** a második negyedéves szinttől, amelyben egyszeri hatás is szerepet játszott: az augusztusi gyenge adatot egy rendkívül erős szeptember sem tudta ellensúlyozni. A havi adatok alakulásában időjárási tényezők is szerepet játszhattak: július elején a viharos időjárás több helyen lassíthatta a kivitelezési munkákat, ami szintén hozzájárulhatott a negyedév ingadozó teljesítményéhez.

A hó végi **szerződésállomány** szeptember végén továbbra is magas volt, **40,9 százalékkal** haladta meg az előző év azonos időszakát. Ez arra utal, hogy a kivitelezéshez szükséges megrendelések rendelkezésre állnak, ugyanakkor a szerződések teljesülési üteme lassabb a korábbi éveknél. A magas rendelésállomány tehát továbbra is stabilizáló tényező, de nem párosul egyenletesen erős termelési dinamizmussal.

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



Forrás: KSH

Az építőipar három ágazata eltérően teljesített a harmadik negyedévben. **Az épületek építése 25,6 százalékkal nőtt**, ezzel messze a legerősebb növekedést mutatta. Az **egyéb építmények építése** szintén bővült, de mérsékeltebben, **2,2 százalékkal**, ami az év első felének erős bázisához és a projektek ütemezéséhez képest visszafogottabb teljesítményt jelez. **A speciális szaképítés 7,1 százalékos visszaesése** továbbra is a szektor leggyengébb területe, ami a kisebb volumenű kivitelezési munkák iránti kereslet csökkenésére és az alvállalkozói kapacitások hullámzó kihasználtságára utal.

Az építményfőcsoportok alakulása szintén kettős képet mutat. **Az épületek építése 7,9 százalékkal bővült**, azonban a hozzá kapcsolódó szerződésállomány **15,9 százalékos mérséklődése** arra utal, hogy a korábbi lendület nem biztos, hogy fennmarad a következő negyedévekben. A lakhatási programok – elsősorban az Otthon Start Program és a Lakhatási Tőkeprogram – már érzékelhetően élénkítik a lakásépítések iránti keresletet, amit az **új lakásépítési engedélyek 27,6 százalékos növekedése** is alátámaszt. Ezzel szemben **az egyéb építmények építése 2,6 százalékkal csökkent** éves alapon. Ez az infrastruktúra-beruházások időzítése miatt természetes ingadozás lehet, ugyanakkor a szegmens **75,0 százalékos szerződésállomány-bővülése** azt jelzi, hogy a negyedik negyedévben és 2026 elején ismét erőteljesebb kivitelezési szakasz következhet. A szerződések ilyen mértékű felhalmozódása alapján a szegmens maradhat az építőipar egyik legfontosabb hajtóereje a következő hónapokban.

Mérsékeltlen emelkednek az árak, de a költségkörnyezet változatlanul feszes

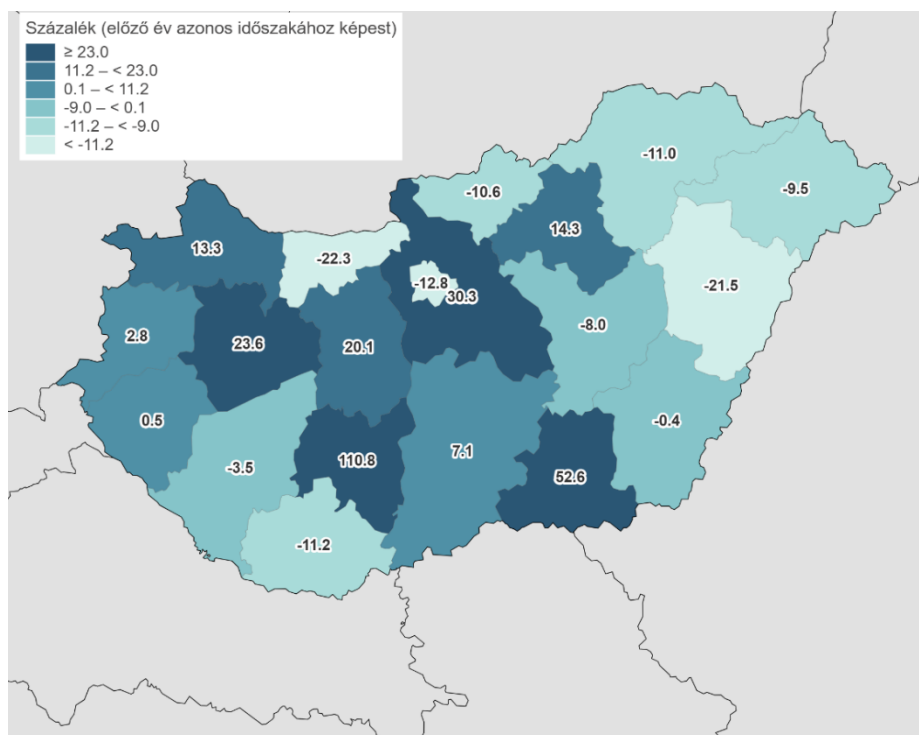
Az idei év harmadik negyedévében az építőipari árak tovább növekedtek: **éves szinten 5,5 százalékkal**, míg az előző negyedévhez képest **0,7 százalékkal** nőtt az árindex. Bár a drágulás üteme lassult, a költségnyomás továbbra is számottevő terhet ró az ágazat szereplőire. Az egyes szegmensekben eltérő dinamika rajzolódott ki: **az épületek építése** területén az árak éves összevetésben **4,6 százalékkal**, negyedéves alapon pedig **0,7 százalékkal** emelkedtek, míg **az egyéb építmények építésében 5,0 százalékos** éves és **0,7 százalékos** negyedéves drágulás volt tapasztalható. A **speciális szaképítés** esetében a kereslet gyengélkedése ellenére is jelentős árnövekedés zajlott: az éves áremelkedés **6,3 százalék**, a negyedéves pedig **0,7 százalék** volt. Összességében továbbra is az árak növekedése az ágazat egyik legmeghatározóbb tényezője, miközben a vállalatok visszajelzései alapján az áthárítási lehetőségek érezhetően szűkülnek.

Nagy projektek rajzolták át a vármegyei térképet

A termelési volumen területi bontása 2025 harmadik negyedévében ismét jelentős eltéréseket mutatott az ország egyes térségei között. A vármegyei adatok alapján kirajzolódik, hogy **továbbra is néhány nagy projekt határozza meg a regionális**

teljesítményt, miközben több térségben érdemben csökkent a kivitelezési aktivitás és a rendelésállomány is.

2. ÁBRA: AZ ÉPÍTŐIPARI TERMELÉS VOLUMENE VÁRMEGYÉNKÉNT 2025 HARMADIK NEGYEDÉVÉBEN



Közigazgatási határok: © EuroGeographics © OpenStreetMap tartalomszolgáltatók
Kartográfia: Eurostat – IMAGE, 11/2025

Forrás: KSH

Az idei év harmadik negyedében az építőipari forgalom 49,0 százaléka Közép-Magyarországon, 21,7 százaléka a Dunántúlon, 29,3 százaléka pedig az Alföldön és Észak-Magyarországon realizálódott. A legnagyobb bővülést **Tolna vármegyében** mérték, ahol a termelés volumene **110,8 százalékkal** haladta meg az előző év azonos időszakát. A kiugró érték a **Paks II-höz** kapcsolódó, hosszabb távon is meghatározó beruházások előrehaladásával áll összefüggésben. A jelentős teljesítménybővülést ráadásul extrém magas, **7730,4 százalékos** szerződésállomány-növekedés kísérte, ami azt jelzi, hogy a térség súlya a következő negyedekben is tovább nőhet. Látványos növekedés történt **Csongrád-Csanád vármegyében**: a termelés volumene 52,6 százalékkal emelkedett, ami döntően az épületek építése szegmens rendkívüli, 104,8 százalékos bővüléséhez kötődött, köszönhetően a BYD-beruházásnak. A legnagyobb növekedések között szerepel **Pest és Veszprém vármegye** is (30,3 és 23,6 százalék), amelyet főként az épületek építése húzott fel. Ezzel szemben több térségben érdemi visszaesés volt tapasztalható. **Komárom-Esztergom** vármegye teljesítménye -22,3 százalék, **Hajdú-Bihar** vármegyéé

–21,5 százalék, míg **Budapesté** –12,8 százalék volt. **A fővárosban az egyéb építmények építése különösen gyengén alakult** (–45,2 százalék), ami jelentősen lehúzta az összesített mutatót. Markáns visszaesés történt **Szabolcs-Szatmár-Bereg** (–9,5 százalék), **Nógrád** (–10,6 százalék), **Baranya** (–11,2 százalék) és **Borsod-Abaúj-Zemplén** (–11,0 százalék) vármegyékben is, ahol sem a termelés, sem a szerződésállomány nem mutat élénkülésre utaló jeleket. A regionális különbségeket továbbra is döntően a nagyberuházások időzítése alakítja, amelyeket elsősorban az állami megrendelések – köztük útépitések és infrastrukturális projektek – mozgatnak.

A hó végi szerződésállomány vármegyei szinten még szélsőséesebb képet mutat. **Tolna, Csongrád-Csanád**, valamint több nyugat- és közép-dunántúli vármegye esetében extrém növekedést mértek, ugyanakkor a rendelésállomány emelkedése több térségben nem párosult érdemi teljesítményjavulással. Erre jó példa **Jász-Nagykun-Szolnok vármegye**, ahol a szerződésállomány az épületek építésében **474,2 százalékkal** nőtt, miközben az összesített termelés volumene **–8,0 százalék** volt. A kivitelezés késleltetett felfutását jelzi az is, hogy **Győr-Moson-Sopron vármegyében** a rendelésállomány az épületeknél **30,5 százalékkal** bővült, miközben a teljes termelés növekedése mindössze **13,3 százalék** volt. Több térségben a szerződésállomány már előre jelzi az állami beruházások következő ütemét; ez magyarázza a rendkívül magas, helyenként több száz százalékos szerződésállomány-növekedést is. Ahol ugyanakkor mind a teljesítmény, mind a szerződésállomány csökkent, ott tartósabb gyengélkedés valószínűsíthető. **Vas** (–30,5 százalék), **Szabolcs-Szatmár-Bereg** (–31,8 százalék), **Baranya** (–2,9 százalék) és **Somogy** (–16,9 százalék) vármegyékben jelentősen visszaesett a szerződésállomány, ami arra utal, hogy a közeljövőben sem várható érdemi javulás a kivitelezési aktivitásban.

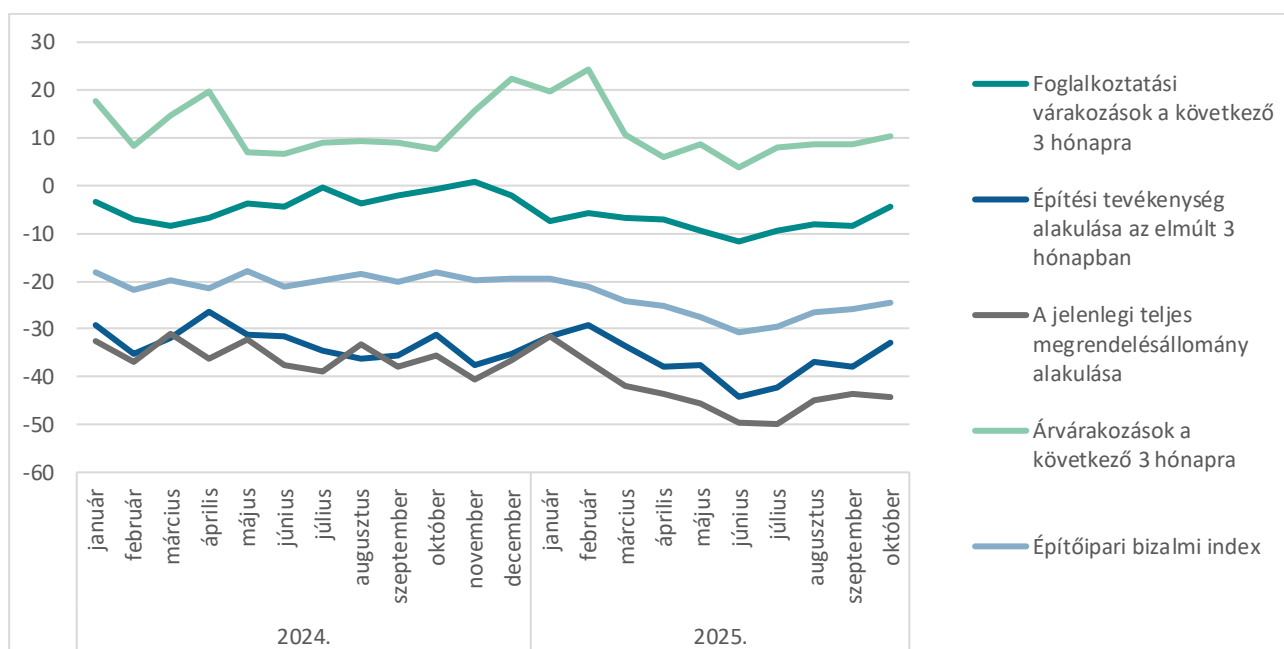
A hazai építőipar bizalmi mutatói a harmadik negyedévben újra felfelé fordultak

A hivatalos statisztikák mellett a vállalati hangulat is fontos támpontot ad az ágazat helyzetéről. **A hangulat bár továbbra is negatív tartományban van, a bizalmi mutatók júniustól kezdve összességében javuló tendenciát mutatnak.** A harmadik negyedévében így egy óvatos, törékeny élénkülés rajzolódott ki – még akkor is, ha a szint továbbra is alacsony.

Az elmúlt három hónap építési tevékenységének megítélése júniusban érte el mélypontját (–44,2 pont), ezt követően fokozatos korrekció történt: júliusban –42,1, augusztusban pedig –37,0 pontra emelkedett az értéke, és bár szeptemberre enyhén visszacsúszott (–37,8 pont), összességében kedvezőbb képet mutat, mint a nyár elején. **A teljes megrendelésállomány megítélése** szintén élénkülést tükröz: júniusban még –49,7 pont volt az érték, míg júliusban –49,9 pont, ám ezt követően augusztusban –44,9,

szeptemberben pedig -43,5 pontra javult az index. A mutató továbbra is gyenge, de a harmadik negyedévben egyértelmű korrekció figyelhető meg. **A foglalkoztatási várakozások** is hasonló mintázatot mutattak. Júniusban -11,7 pontot mértek, amely júliusban -9,3, majd augusztusban -8,1 pontra erősödött. Szeptemberben ugyan minimális visszaesés következett (-8,5 pont), de a negyedév egészét tekintve a vállalkozások valamivel kevésbé pesszimisták a munkaerőpiaci kilátásokat illetően, mint a nyár elején. **Az árvárakozások** a korábbi hónapokhoz képest egyértelműen emelkedtek: a mutató júniusban mindössze +3,8 pontot mutatott a mutató, majd júliusban +7,9, augusztusban pedig +8,8 pontra emelkedett, szeptemberben pedig +8,7 pontot ért el. Ez azt jelzi, hogy a vállalatok nagyobb arányban készülnek áremelkedésre, a cégek egyre pesszimistábbak az árak alakulását illetően.

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



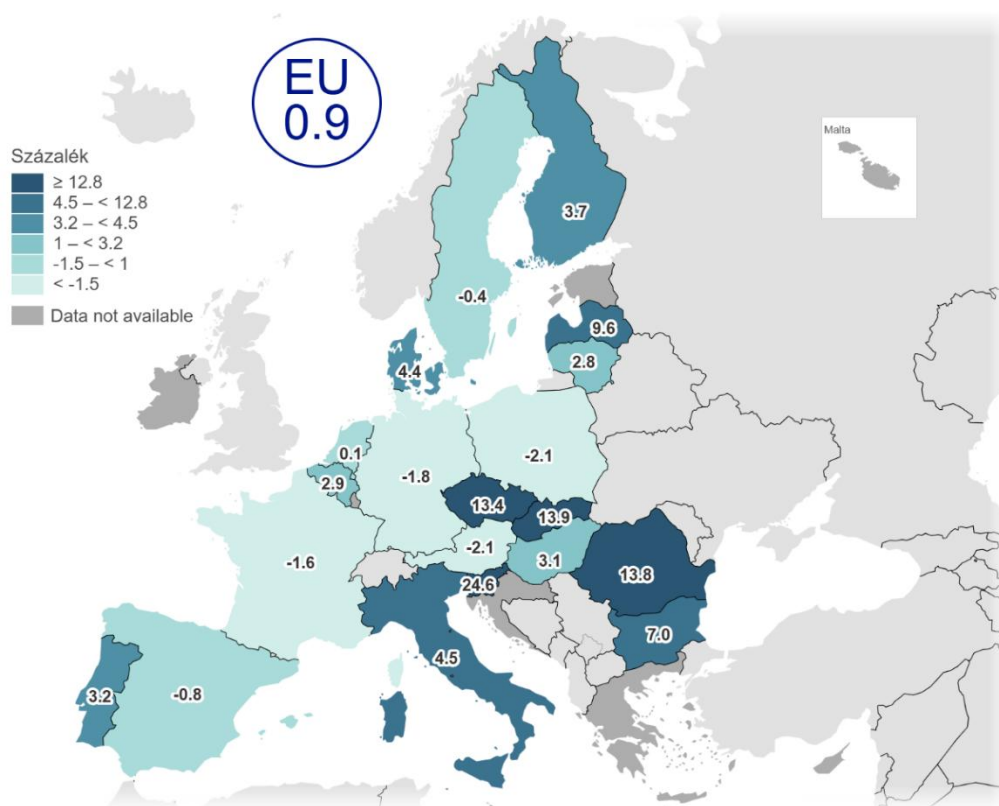
Forrás: Eurostat

Ennek megfelelően **az összesített építőipari bizalmi index** is folyamatosan javult a negyedév során: júniusban -30,7 pontot mértek, majd júliusban -29,6, augusztusban -26,5, szeptemberben pedig már -26,0 pontot. Ez továbbra is negatív szint, de a júniusi mélyponthoz képest érezhető korrekciót jelent.

Az EU építőipara lassan magára talál, de országoként szélsőségesen eltérő trendek rajzolódnak ki

A hazai folyamatok bemutatása után érdemes megvizsgálni, hogyan teljesített az építőipar európai szinten. A rendelkezésre álló statisztikák szerint **az EU építőipari termelése mérsékelten bővült** 2025 harmadik negyedévében: a naptárhatással kiigazított volumenindex **0,9 százalékos** éves növekedést mutatott. A tagállamok között azonban továbbra is számottevő különbségek látszanak. A legnagyobb bővülést **Szlovénia** (24,6 százalék), **Szlovákia** (13,9 százalék), **Románia** (13,8 százalék) és **Csehország** (13,4 százalék) érte el, míg néhány tagország – köztük **Ausztria** (-2,1 százalék), **Lengyelország** (-2,1 százalék), **Németország** (-1,8 százalék) és **Franciaország** (-1,6 százalék) – visszaesést regisztrált. **Magyarország** a 3,1 százalékos bővülésével **az uniós középmezőnybe került**.

4. ÁBRA: AZ ÉPÍTŐIPARI TERMELES VOLUMENE 2025 HARMADIK NEGYEDÉVÉBEN (ELŐZŐ ÉV AZONOS NEGYEDÉVÉHEZ KÉPEST)



Közigazgatási határok: © EuroGeographics © OpenStreetMap tartalomszolgáltatók
Kartográfia: Eurostat – IMAGE, 11/2025

Forrás: Eurostat

Megjegyzés: nem állt rendelkezésre tagállami adat Ciprus, Észtország, Görögország, Horvátország, Írország, Luxemburg és Málta esetében.

Az ágazati bontás is vegyes képet rajzol ki Európában. **Az épületek építése** uniós szinten **1,8 százalékkal** mérséklődött, ami elsősorban a nagyobb európai gazdaságok gyengébb teljesítményére vezethető vissza. A kelet-közép-európai régió ezzel szemben erősen teljesített: **Magyarország** (25,5 százalék), **Csehország** (16,0 százalék) és **Szlovákia** (10,3 százalék) egyaránt érdemi bővülést mutatott, ezzel hazánk produkálta a legnagyobb növekedést az egész EU-ban. A V4-ek közül egyedül **Lengyelország** könyvelt el visszaesést (-3,1 százalék).

Az **egyéb építmények építése** esetében az EU összességében **2,8 százalékkal nőtt**. A legnagyobb erősödést **Szlovéniában** (32,2 százalék), **Lettországban** (22,4 százalék) és **Csehországban** (18,3 százalék) érte el, míg több országban visszaesés volt megfigyelhető, például **Lengyelországban** (-6,1 százalék). A visegrádi régióban **Szlovákia** (7,4 százalék) és **hazánk** (2,1 százalék) továbbra is növekedést mutatott.

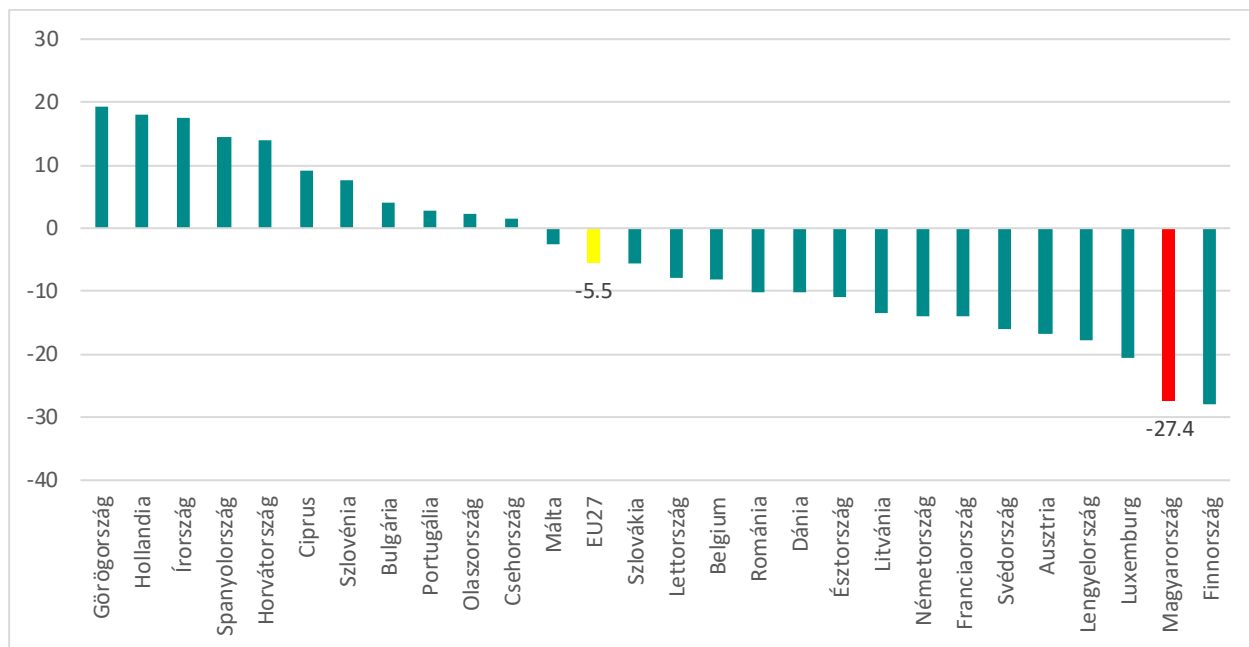
A **speciális szaképítés** területén az uniós átlag **2,0 százalékos** bővülést jelzett. A legdinamikusabban **Szlovákia** (31,5 százalék), **Szlovénia** (20,5 százalék) és **Spanyolország** (16,0 százalék) teljesített, míg több tagországban – köztük **Magyarországon** (-7,2 százalék) – visszaesés következett be. A V4-ek közül még **Csehország** (7,0 százalék) és **Lengyelország** (6,9 százalék) is növekedést ért el, míg **Magyarország** ebben a szegmensben az EU leggyengébben teljesítő tagállama volt.

Fokozatos, de törékeny a hangulatjavulás az EU-ban

A vállalati óvatosság nem csak Magyarországon jellemző: a legtöbb uniós tagállamban a beruházási döntések továbbra is lassan reagálnak a javuló makrokilátásokra. **Az európai építőipari hangulat** a harmadik negyedévben **összességében enyhén javult**, bár a bizalmi indikátor továbbra is negatív tartományban maradt. Az Eurostat építőipari bizalmi indexének **uniós átlagértéke -5,5 pont volt**, ami kedvezőbb a 2024 harmadik negyedévében mért -7,2 pontnál, ugyanakkor még mindig a szektor visszafogott kilátásait jelzi. A fokozatos erősödés így inkább stabilizációként, mintsem valódi fordulatként értelmezhető. A tagállamok között jelentős különbségek figyelhetők meg. **A legkedvezőbb értéket Görögország érte el**, ahol az index +19,2 pontot vett fel, **míg a leggyengébb bizalmi szintet Finnország mutatta** -28,1 ponttal. Bár **a tagállamok kétharmadában javult az index** éves alapon, a tendencia korántsem egységes: a legnagyobb pozitív elmozdulás Máltán történt, ahol a mutató +17,7 ponttal nőtt, miközben kilenc országban romlott a hangulat. **A legjelentősebb visszaesést Magyarországon mérték**, ahol az index egy év alatt -7,9 ponttal gyengült. Ezzel hazánk az EU egyik leggyengébb bizalmi értékét mutatta a harmadik negyedévben. A V4-ek között is erős eltérések alakultak ki: **Csehország mutatója érdemben javult**, -10,8 pontról +1,6 pontra, míg **Szlovákia** esetében **mérsékelt, de pozitív irányú elmozdulás** történt (-8,4 pontról

–5,6 pontra). **Lengyelországban** viszont **romlott a hangulat** (–16,6 pontról –17,8 pontra), miközben **Magyarországon a visszaesés még ennél is jelentősebb volt** (–19,4 pontról –27,4 pontra).

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



Forrás: Eurostat; MGFÜ GEK-számítás