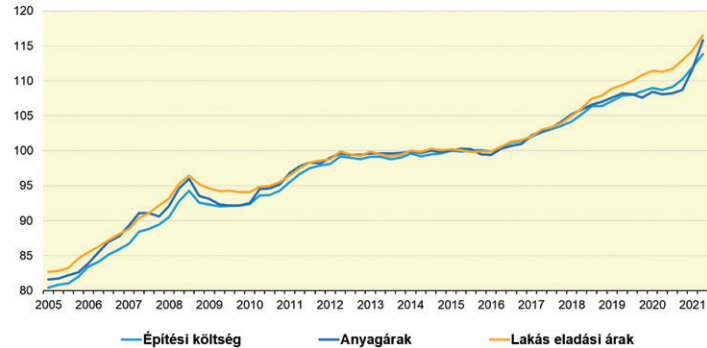


Építőipari hiperinfláció: 2022 első negyedévére 20,6%

Mi a teendő?

2017 óta az építőipari termelői árak jelentős gyorsulással emelkedtek. A múlt évig az árváltozások tovább gyorsultak, 12–14% éves szintre, egyes termékeknél árrobbanásról¹ beszélhetünk. Ma már a piaci szereplők hiperinflációt említenek.

EU Építési árak és költségek 2005 - 2021 (2015 = 100%)



Source: Eurostat (online data code: sts_copl_q)

Statisztikával kimutatható az építési költségek és ingatlanárak összefüggése. A grafikon az uniós országok átlagát mutatja. A költségek és az ingatlanpiaci árak közötti korreláció minden magyarázat nélkül átlátható. A mű (a projekt) értéknövekedése még abban az esetben is kimutatható, ha az nem kerülhet kereskedelmi forgalomba, hiszen a később épülő vagy hasonló projekt „utánpótlási költsége” és értéke az időközben bekövetkező inflációval növekedni fog.

Ahogy növekednek a költségek, párhuzamosan növekszik az ingatlanok értéke is, vagyis amikor a megrendelő (vagy közbeszerzéseknél az állam) nem kívánja az előre fel nem becsülhető áremeléseket kompenzálni, ezzel a többletköltségeket a vállalkozókra hárítja, így az építetető a vállalkozók terhére jogtalanul gazdagodik. Az érték többlet nemcsak az új ingatlanoknál, hanem a használtaknál is megjelenik, sőt akár közcélú építményeknél, mint pl. erőmű, autópálya, sportlétesítmény stb. esetében is. Napjainkban általában a befejezési határidőre prognosztizált árat kérnek a vállalkozóktól, vagyis az ajánlat benyújtásakor a vállalkozónak már számolni kellett bizonyos árváltozással. Reális megközelítés, hogy az ajánlatadáskor

elvárt árváltozás az akkor ismert, KSH által közzétett éves termelői árindexet a vállalkozónak már figyelembe kellett vennie. Az árfelülvizsgálatnál figyelembe kell venni az anyagköltség és gép/berendezés költségeinek ingadozását, beleértve a valutaárfolyam-ingadozásokat, a folyamatban lévő projektekben fellépő anyaghiányt, vagy más, megfelelően alátámasztott körülményt, amely megváltoztatja a költségeket. Érdekes jelenség, hogy miközben a szakma folyamatosan az anyagárral kapcsolatos mizériáról panaszkodik, az adatok alapján a bérek növekedése jelentősebb, mint az anyag jellegű költségeké.

Az európai országok majd mindegyikében történt valamiféle konkrét szabályozás az orosz-ukrán háború okozta árváltozással kapcsolatban. Az ÉVOSZ a múlt évben már kezdeményezte bizonyos szabályozási kérdések rendezését a Közbeszerzési Hatóságnál, akkor még csak a pandémia következtében. A háború, az energiaárak emelkedése, a forint gyengülése 2022-ben tovább nehezíti az árkérdéseket az építésgazdaságban. Az áremelkedésekből adódó kockázatot, költségnövekedést a vállalkozók egyedül nem tudják viselni, azt meg kell osztani a megrendelővel annak érdekében, hogy a létesítmények elkészülhessenek.

Széles körű egyeztetést követően a Közbeszerzési Tanács május közepén aktualizálta a közbeszerzési eljárások keretében megkötött szerződések módosításával és

teljesítésével kapcsolatos útmutatóját, ez árindexálási képletet mutat be, amely az elektromos áram és a gáz árának változását kezeli. Az ÉVOSZ oldaláról letölthető az árfelülvizsgálati számítási módszer és mintapélda, ami kimondottan az építési szerződésekkel kapcsolatos. A Közbeszerzési Hatóság elnöke május 25-én, az ÉVOSZ-nál tartott elnökségi ülésen tájékoztatást adott arról: várhatóan a javasolt elszámolási képlet 2022. júniusban újabb útmutatóban fog megjelenni, az építési beruházásoknál ez lesz irányadó. Az árfelülvizsgálat nem automatizmus, a konkrét problémákra a fővállalkozónak kell majd rámutatnia. Az indokolatlan mértékű hátrány megítélése érdekében a szerződéses alapot egy olyan indexszel kell összehasonlítani, amely a legjobban megfelel a vizsgált időszak tényleges teljesítményének. Index helyett árukosár is összeállítható, kiválasztásuknál a vizsgált időszak tényleges teljesítménye és nem a megrendelés teljes teljesítménye a meghatározó. Az alapindexek általában az ajánlatadási napon érvényesek a szerződésadatokban, az aktuális indexek pedig a számla benyújtásának időpontjában számítandók. Az ilyen jellegű körülmények a Ptk. szerinti előre nem látható többletmunkának minősülnek. A KSH adatai közül a megfelelő indexek megtalálása nem lesz egyszerű feladat, szükség esetén a MMK ebben segítséget tud nyújtani tagjai részére.

¹ A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:142. §-a kapcsán a miniszeri indoklás rögzíti: „A fél ellenőrzési körén kívülinek tekinthető tehát... Ebben a körbe tartozhatnak adott esetben súlyos üzemenzavarok, valamint a szerződés szerinti teljesítést lehetetlenné tevő radikális piaci változások (mint drasztikus árrobbanás, a fizetés pénzmenekének rendkívüli meggyengülése stb.).”