



DOI: <https://doi.org/10.58423/2786-6742/2022-1-230-243>  
UDC 338.45:69

### **Bettina SZABÓ**

Mester szakos hallgató  
Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem  
Gödöllő, Magyarország

### **László PATAKI**

PhD, habil, egyetemi docens  
Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem  
Gödöllő, Magyarország

### **Bálint Csaba ILLÉS**

CSc, habil, egyetemi tanár  
Magyar Agrár- és Élettudományi Egyeteme  
Gödöllő, Magyarország

**ORCID ID:** 0000-0001-9546-2897

**Scopus Author ID:** 57218287182

## **A VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET VIZSGÁLATA AZ ÉPÍTŐIPARBAN MAGYARORSZÁGON REGIONÁLIS ÖSSZEHASONLÍTÁSBAN**

**Анотація.** Будівельна галузь є важливою галуззю національної економіки, структура якої в Угорщині характеризується сильними коливаннями. В Угорщині в результаті урядових заходів підтримки сім'ї в останні роки будівельні компанії зіткнулися зі значним збільшенням попиту. Цей ефект був нерівномірним у різних статистичних регіонах країни, але вплинув на майновий та фінансовий стан будівельних підприємств на всій території держави. Починаючи з 2020 року епідемія COVID-19, у кількох випадках негативно вплинула на досліджувані показники будівельної галузі. У статті обґрунтовано необхідність і методи економічного аналізу стану будівельної галузі, досліджено майновий та фінансовий стан будівельних підприємств на національному рівні та трьох менш економічно розвинутих регіонах Угорщини. Розглянуто подібність і відмінність значень показників структури активів, ліквідності, прибутковості та ефективності підприємств даної галузі в окремих регіонах порівняно з загальнодержавними показниками, а також можливі причини існуючого стану. Дослідження охопило період 2016 - 2020 років, а статистична вибірка враховувала організаційно-правову форму, розмір активів, оборот та кількість зайнятих працівників підприємств. До статистичної вибірки були включені лише ті компанії, які працювали безперервно протягом досліджуваного періоду. На основі проведених досліджень встановлено, що частка оборотних активів у активах досліджуваних будівельних підприємств має тенденцію до зменшення. На національному рівні розширення можливостей запозичень та сприятливі умови кредитування спричинили значну заборгованість, хоча, окрім банківських кредитів, велику роль у цьому відіграли також зобов'язання перед постачальниками. На основі дослідження було зроблено висновок, що три досліджувані регіони характеризуються дуже схожими явищами фінансового характеру, але були виявлені значні відхилення від національних значень для кількох показників (наприклад, ефективність роботи капіталу).

**Ключові слова:** будівництво, рентабельність, ліквідність, регіони, структура капіталу.

**JEL Classification:** G 31, L74, O18.

**Absztrakt.** Az építőipar a nemzetgazdaság jelentős szektora, amelynek cégszerkezetére Magyarországon az erős fluktuáció jellemző. Hazánkban az elmúlt évek kormányzati családtámogatási intézkedéseinek hatására az építőipari vállalkozások jelentős kereslet növekedéssel

találtak magukat szemben. Ez a hatás az ország különböző statisztikai régióiban eltérő mértékben érvényesült, de mindenhol befolyásolta az építőipari vállalkozások vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzetét. A pénzügyi típusjelenségek alakulásának tendenciát a 2020-as évben kezdődő COVID járvány több esetben megtörte. Tanulmányunkban a gazdasági elemzés szükségességének, módszereinek, valamint az építőipar általános helyzetének rövid – szakirodalmak feldolgozásán alapuló – bemutatását követően az építőipari vállalkozások vagyoni-pénzügyi helyzetét vizsgáltuk országos szinten, valamint három, gazdaságilag kevésbé fejlett statisztikai régió vonatkozásában. Kutatásunk keretében azt vizsgáltuk, hogy milyen hasonlóságok és eltérések mutatkoznak a vagyonszerkezeti, a likviditási, a jövedelmezőségi, és a hatékonysági mutatók értékei között az egyes vizsgált régiók és az országos értékek viszonylatában és ezeknek mik lehetnek a lehetséges okai. Vizsgálatunk a 2016 és 2020 közötti időszakot ölelte fel, s a mintába bekerülő vállalkozások vonatkozásában a jogi forma, az eszközállomány, az árbevétel és a dolgozói létszám vonatkozásában állítottunk be alsó limitértékek. Így vizsgálataink az időszak során folyamatos működést felmutatni képes vállalkozásokra korlátozódott.

Vizsgálataink alapján megállapítottuk, hogy a vizsgált építőipari vállalkozások körében, az eszközállományon belül a forgóeszközök aránya csökkenő tendenciát mutatott. Országos szinten a hitelfelvételi lehetőségek bővülése, a hitelezési kondíciók kedvező volta erőteljes eladósodottságot okozott, bár ebben a banki hitelek mellett komoly szerep jutott a szállítókkal szembeni kötelezettségeknek is.

Vizsgálataink alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a három vizsgált régió nagyon hasonló, pénzügyi típusjelenségekkel volt jellemezhető, az országos értékektől azonban több mutató (pl. a tőkeerősség) vonatkozásában szignifikánsnak tekinthető eltéréseket találtunk.

**Kulcsszavak:** építőipar, jövedelmezőség, likviditás, régiók, tőkeszerkezet

**Abstract.** *The construction industry is an important branch of the national economy, the structure of which in Hungary is characterized by strong fluctuations. In Hungary, as a result of the government's family support measures, construction companies have faced a significant increase in demand in recent years. This effect was uneven in different statistical regions of the country, but affected the property and financial condition of construction enterprises throughout the country. Starting from 2020, the COVID-19 epidemic has in several cases negatively affected the studied indicators of the construction industry. The article substantiates the need and methods of economic analysis of the state of the construction industry, investigates the property and financial condition of construction enterprises at the national level and in three less economically developed regions of Hungary. Similarities and differences in the values of indicators of the structure of assets, liquidity, profitability and efficiency of enterprises of this industry in certain regions compared to national indicators, as well as possible reasons for the existing state, are considered. The study covered the period of 2016-2020, and the statistical sample took into account the organizational and legal form, the size of assets, turnover and the number of employees of enterprises. Only those companies that worked continuously during the studied period were included in the statistical sample. On the basis of the conducted studies, it was established that the share of current assets in the assets of the investigated construction enterprises has a tendency to decrease. At the national level, the expansion of borrowing capacity and favorable credit conditions have resulted in significant indebtedness, although, in addition to bank loans, liabilities to suppliers have also played a large role. On the basis of the study, it was concluded that the three studied regions are characterized by very similar phenomena of a financial nature, but significant deviations from national values were found for several indicators (e.g. capital strength).*

**Keywords:** *construction, profitability, liquidity, regions, capital structure.*

**A probléma általános megfogalmazása.** Az építőipar egy olyan iparág, ahol nincs előre meghatározott vállalati méretkövetelmény a működéshez. Ezen a piacon megtalálhatók a nagy generál kivitelezők, amelyek akár több száz főt foglalkoztatnak és az olyan kis- és mikrovállalkozások is, amelyek csak néhány fővel üzemelnek. Ezen a piacon felelhető a vásárlók között az állam, az vállalkozások köre és egyéni vásárlók



egyaránt. A szektorba nem csak a nagy építkezések tartoznak bele, hanem a kisebb karbantartási munkálatok is. Mivel épületekre, építményekre hosszútávon szüksége van a társadalomnak ezért ez olyan szektor, amely nélkülözhetetlen. A technológiák változni fognak, de maga az iparág megmarad.

Jelenleg erőteljes inflációs nyomással találkozunk a világban, amely az ingatlan szektort is érinti. Ilyen időszakban kiemelt jelentőségű annak vizsgálata, hogy a vállalkozások vagyoni-pénzügyi helyzete, valamint jövedelmezősége hogyan alakul, milyen összefüggések jellemzik a gazdálkodást minősítő mutatószámok közötti kapcsolatokat. Az elmúlt években az egész világon - s így hazánkban is - jellemző volt a forrás bőség, A külső finanszírozási forrásokhoz való hozzájutás rendkívül alacsony kamatszintek mellett történt, ami hatást gyakorolt a vállalkozások tőkeszerkezetére, növelte az adósságállomány arányát. A tőkeszerkezetben bekövetkezett változások pedig hatással voltak a gazdálkodást jellemző egyéb paraméterekre is.

A következő időszakban a forrás bevonás lehetőségei a gazdaság minden szektorában szűkülni fognak, a források megrágulnak, amely komoly hatással lesz a gazdálkodás egyéb jellemzőire, így a vállalkozások jövedelmezőségére és hatékonyságára is. Fontos megvizsgálni, hogy erre a megváltozott feltételrendszerre mennyire vannak egy-egy szektor vállalkozásai felkészülve, milyen induló helyzetből kell megoldani a várható gazdasági sokkok okozta problémákat.

**Célkitűzés.** Vizsgálatunk során értékelni kívánjuk Magyarországon az építőiparban tevékenykedő vállalkozások helyzetét a 2016 és 2020 közötti időintervallumban. Az építőipari vállalkozásokra vonatkozó aggregált országos szintű adatok elemzése mellett 3 statisztikai tervezési régió építőipari vállalkozásainak aggregált gazdasági adatait külön is megvizsgáljuk. Célunk, hogy az egyes statisztikai régiók közötti hasonlóságokat, illetve különbségeket felismerjük, következtessünk annak lehetséges okaira, valamint a régiós adatokat az országos adatokkal és tendenciákkal is összevessük.

Tanulmányunk keretében Magyarország 7 statisztikai régiója közül az észak-magyarországi, a dél-alföldi, és a dél-dunántúli statisztikai régiók adatait viszonyítjuk egymáshoz és az országos adatokhoz. Mindhárom régió az ország gazdaságilag kevésbé fejlett régiói közé tartozik.

### **Szakirodalmi háttér.**

#### *A gazdasági elemzés jelentősége*

Az információ hatalom, tartja a mondás. A gazdasági életre vonatkoztatva pedig különösen igaznak érezhetjük ezt az örök érvényű megállapítást.

Döntéseinket releváns információkra alapozva hozhatjuk meg a legnagyobb biztonsággal, amelyeket elemzések – többek közt gazdasági elemzés – segítségével gyűjthetünk be. Az elemzés tehát a döntési folyamat szerves része, amely segítségünkre lehet a döntéshozatal szükségességének felismerésében, a döntés időben történő meghozatalában, a legmegfelelőbb alternatíva kiválasztásában, a kijelölt feladatok megvalósításában és azok értékelésében (Sebes, 2013)

A vállalatok megítélésének, értékelésének egyik fontos módszere az elemzés, amely tulajdonképpen összefüggések, gazdasági jelenségek és az ezekre ható tényezők feltárását jelenti, tehát a megismerés módjaként határozható meg, amely elősegíti, részben pedig biztosítja a szükséges információk megszerzését. A gazdasági elemzés tárgya nagyon sokféle lehet, vonatkozhat a vállalat egyes alrendszerére vagy

irányulhat a vállalkozás - vagy akár egy szektor - átfogó, komplex értékelésére. (Pucsek, 2013).

A szükséges tájékozottság megszerzése, a megalapozott információk ismerete mindenkinek másért fontos. Egy vállalat tulajdonosaiként meg kell tudnunk ítélni azt, hogy befektetésünk jövedelmezősége megfelel-e az elvárásainknak. Amennyiben potenciális befektetők vagyunk, szeretnénk tudni, hogy az elhelyezendő tőkénkért cserébe milyen hozamot várhatunk el az adott vállalattól, illetve, hogy milyen kockázatokra számíthatunk. A hitelezők és a szállítók, valamint a munkavállalók is igényt tartanak információkra más és más okokból kifolyólag. (Bíró et al., 2008).

A tájékozottság megszerzéséhez, ahhoz, hogy a vállalkozások megítélhetőek legyenek, megbízható és viszonylag egységes információs rendszerre van szükség mind a vállalkozás, mind pedig a vállalkozás környezete számára. A legfontosabb és legmegbízhatóbb információs forrás a vállalkozások beszámolója. (Zéman – Béhm, 2016)

A pénzügyi beszámolók három alapvető gazdasági funkcióval rendelkeznek

- Információt szolgáltatnak a vállalat tulajdonosainak és hitelezőinek a cég éppen érvényes állapotáról és múltbéli pénzügyi teljesítményéről. Miközben a nyilvánosságra hozott pénzügyi beszámolók ritkán szolgáltatnak elegendő információt ahhoz, hogy egyértelmű értékelésünk legyen a vállalat teljesítményéről, fontos kiindulópontokat nyújthatnak ahhoz, hogy a cég működésének mely részeit kell gondosabban megvizsgáljunk

- A pénzügyi beszámolók jó szempontokat szolgáltatnak a tulajdonosok és a hitelezők számára ahhoz, hogy teljesítménycélokat tűzzenek ki, valamint korlátokat szabjanak a vállalatvezetők számára.

- A pénzügyi beszámolók alkalmas sémát nyújtanak a pénzügyi tervezéshez. (Zvi Bodie et al. 2011)

#### *A gazdasági elemzés módszerei*

A gazdasági elemzés elsődleges feladata az események közötti ok-okozati összefüggések vizsgálata, amelyek segítségével megállapíthatjuk az eredendő okot. Ennek tudatában tudunk lépéseket tenni a folyamatok helyes irányba történő terelésére, a feltárt hibák kijavítására, a felelőségek megállapítására (Birher at al., 2006).

Az elemzés alapvető módszereiként analízis-szintézis lefolytatása, következtetések levonása, összehasonlítások elvégzése, statisztikai elemzési módszerek alkalmazása és a kapcsolódó pénzügyi mutatók számításai említhetők meg. (Lakatos, 2017) Elemzési módszerünk megválasztásánál mindig szem előtt kell tartanunk a legfontosabb kérdést, hogy mik a céljaink, és ennek megfelelően kell kiválasztanunk a megfelelő módszert a rendelkezésünkre álló lehetőségek közül.

#### *Mutatószámok*

A gazdasági mutatók két típusa közül az egyikkel a vállalkozási tevékenység részegységei, azok teljesítménye jellemezhető, a másik a vizsgált vállalkozás egészének elemzésére szolgál. Annak függvényében, hogy tágabb vagy szűkebb értelemben értelmezzük a gazdasági mutató fogalmát az jelenthet nagyon sokféle módszert a nagyon egyszerűtől a többszörösen összetettig (Béhm, 1998).

A statisztikai mutatószámok rendszerint származtatott számok, a valóság egy adott pillanatának leképzésére szolgálnak, továbbá olyan statisztikai információhalmazt jelentenek, amelyek segítségével rendszeresen ismétlődő – többek közt gazdasági –





jelenségek írhatók le (Béhm, 1993). Típusai a viszonyszámok, az indexek, a trendek és a középértékek.

A viszonyszámok segítségével két érték egymás közötti kapcsolatát tudjuk jellemezni úgy, hogy a közöttük fennálló viszonylagos nagyságot értékeljük. Alapvető feltétele a viszonyszám képzésének, hogy a hányados két tényezője valamilyen kapcsolatban legyen egymással.

A beszámoló elemzéséhez általában azok a módszerek tartoznak, amelyek a mérleg és az eredménykimutatás adatai alapján tárják fel egy-egy vállalkozás gazdálkodásának jellemzőit. A mérleg adatai alapján végzett átfogó elemzés során négy területet vizsgálunk általában, melyek

- a vagyoni helyzet alakulásának vizsgálata,
- a pénzügyi helyzet alakulásának vizsgálata,
- a jövedelmezőségi helyzetre vonatkozó vizsgálat, és
- a vállalkozási tevékenység hatékonyságának vizsgálata.

Tanulmányunkban viszonyszámok felhasználásával elemezzük a magyar építőipari szektor vállalkozásainak vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi és hatékonysági helyzetét. A viszonyszámok aggregált alapadatokból kerültek meghatározásra. Három – gazdaságilag kevésbé fejlett statisztikai régiót külön is megvizsgálunk, s a kapott értékeket egymáshoz, illetve az országos adatokhoz viszonyítva igyekszünk megállapításokat levonni a szektor gazdasági helyzetével kapcsolatban.

Az építőipar jelenlegi helyzete.

Magyarországon az építőipar teljesítménye 2016 után növekedésnek indult. Ez az élénkülés egészen 2019-ig tartott, ekkor jutott el az iparág a 2008-as világválság előtti szintre. A következő évben a korona vírus járvány miatt 9,8%-kal esett vissza a termelés a magas bázisnak számító 2019. évihez képest, mivel a járvány elsősorban a magasépítési munkákat érintette negatívan. (ÉVOSZ, Építési Vállalkozók Országos Szövetsége, 2022)

A 2017-es és a 2018-as években az előtte lévő évekhez képest kisebb összegű lánc tartozás emelkedést mértek. 2018. évben a vállalkozói számlák 20%-a nem került időben kifizetésre és ennek a 4-5%-a került be a lánc tartozásba. Ez is okozza azt, hogy az ebben az iparágban tevékenykedő vállalatok egy meghatározó részének nagyon kevés vagy egyáltalán nincs pénzügyi tartaléka, amiből a likviditási problémák származnak. (ÉVOSZ, Építési Vállalatok Országos Szövetsége, 2019).

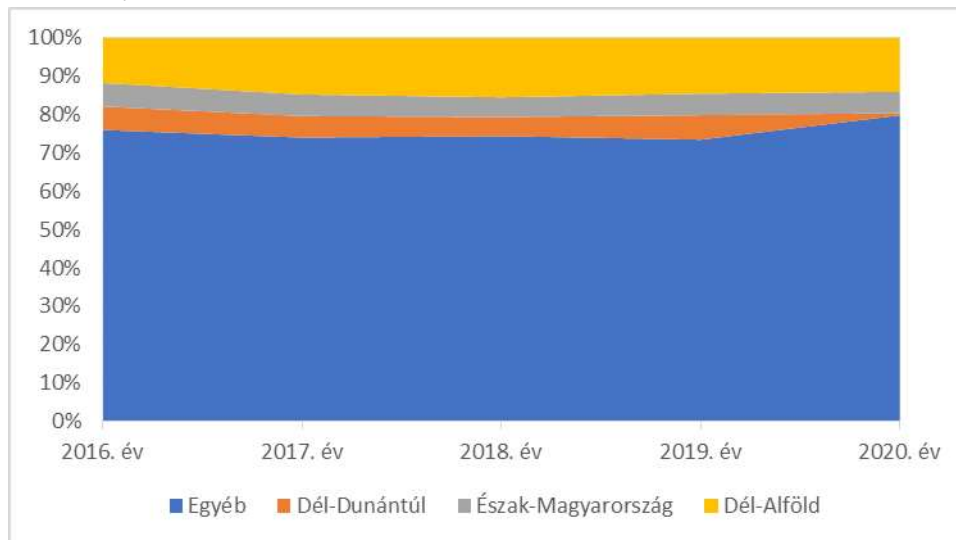
**1. táblázat Magyarország építőiparának teljesítménye és GDP részesedése a vizsgált időszakban (KSH, Központi Statisztikai Hivatal, 2022)(saját szerkesztés)**

	Az építőipar részesedése a bruttó hozzáadott értékből, %	Az építőipari termelés értéke, millió forint
2016	3,6	1 813 855
2017	4,2	2 455 341
2018	5,1	3 306 919
2019	5,7	4 354 723
2020	5,7	4 339 342

Látható, ahogy a termelési érték összességében növekedett, s ezzel párhuzamosan növekedett a szektor GDP-ben betöltött aránya is. Ez a növekedés 2016-tól 2019 -ig tartott. Az utolsó vizsgált évben a termelés értéke minimálisan csökkent, de a GDP-ben betöltött arány változatlan maradt a COVID járvány ellenére.

2021. évben rekord mennyiségű társas vállalkozást alapítottak (majdnem 7.500 db-ot) a szektorban. A többféle családtámogatási program következtében a piac keresleti oldala erős. Az újonnan alapított vállalkozások egy része feltehetőleg – a járványhelyzet következményeként létrejött - „kényszervállalkozás”. Ugyanebben az évben a nagy számú újonnan alapított társas vállalkozás mellett nagyon sok vállalkozást töröltek (kb. 2300 db) és rekord számú vállalkozás került felszámolás alá, s szintén nagyon magas volt a végelszámolás alá vont cégek száma. (ÉVOSZ, Építési Vállalkozók Országos Szövetsége, 2022)

Az Európai Unióban az építőipar súlya 2011 óta 5-5,6% között mozog a bruttó hazai termék arányában.



**1. ábra A vizsgált régiók részesedése a Magyarországi összes építőipari vállalat teljesítményében (KSH, Központi Statisztikai Hivatal, 2021) (saját szerkesztés)**

Magyarország 7 statisztikai régióra van bontva. Az általunk vizsgált három – gazdaságilag kevésbé fejlett régió – építőipari vállalkozásainak teljesítmény értéke a vizsgált időszak „jobb” éveiben is 30% alatt maradt az országos összes teljesítmény értékhez képest. A dél-dunántúli régió 2020. évben nagy mértékű visszaesést szenvedett el, amivel még jobban lemaradt a többi régiótól és az országos adatoktól is. Jelek szerint a három vizsgált régióból ezt a régiót érintették a legjobban a koronavírus miatti lezárások, a megrendelés kiesés. Az Európai Unióban az építőipar súlya 2011 óta 5-5,6% között mozog a bruttó hazai termék arányában. (KSH, Központi Statisztikai Hivatal, 2021)

Az adatbázis bemutatása.

A vizsgálatban feldolgozásra került adatok a Ceginfomacio.hu Crefoport adatbázisából származnak.

Az adatok legyűjtése során a következő kiválasztási szempontokat vettük figyelembe:

- Főtevékenységként építőipari tevékenységet végez
- Jogi forma: Kft., Rt, Szövetkezet
- Minden vizsgált évben minimum 1 000 000 Ft összes eszközértéket tudott felmutatni
- Minden vizsgált évben minimum 10 000 000 Ft árbevételt realizált

- Az alkalmazottak létszáma minden évben elérte a minimum 10 főt.

A fenti megkötésekkel elértük, hogy a mintába csak a 2016 és 2020 között folyamatos aktivitást felmutató vállalkozások kerültek bele, a látenszen létező vállalkozások nem szerepeltek a mintában.

Az előzőekben felsorolt feltételeknek Magyarországon 2189 darab vállalkozás felelt meg. Ez a szám meglehetősen alacsonynak tűnik, de hozzá kell tenni, hogy az építőiparban rendkívül magas a „cégfluktuáció” vagyis a megszűnő és újonnan alakuló cégek aránya, amely csökkenti az 5 éves időtávban folyamatos működést felmutató vállalkozások számát. Az általunk kiemelten vizsgált 3 régióban 616 db, a feltételeknek eleget tevő vállalkozást találtunk. Ebből a dél-alföldi régióban 240 darab, a dél-dunántúli régióban 194 darab és az észak-magyarországi régióban pedig 182 darab építőipari tevékenységet folytató vállalkozás található. E régiók vállalkozásainak arányát az országos adatokhoz szemlélteti az 2. ábra.



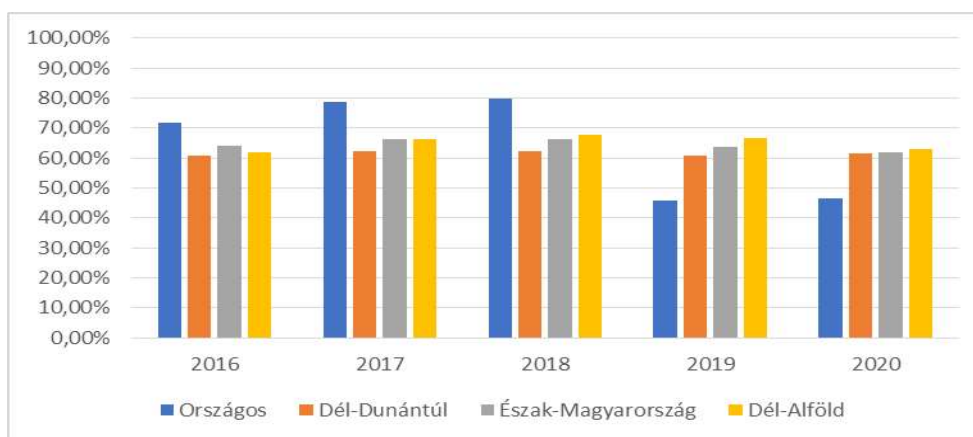
## 2. ábra A vizsgált régiókban található építőipari vállalkozások számának aránya az országos értéken belül (saját szerkesztés)

A három vizsgált régióban működő – a fenti feltételeknek megfelelő - építőipari vállalkozások 28,14 százalékát teszik ki az országos darabszámnak.

Vizsgálati eredmények

Vagyonszerkezeti mutatók

A vagyonszerkezeti mutatók az eszközállomány és a forrásállomány összetételét hivatottak feltárni.



## 3. ábra Forgóeszközök aránya az összes eszköz között (saját szerkesztés)

A forgóeszközöknek az összes eszközhöz viszonyított arányát vizsgálva megállapítható, hogy lényegesebb változások az országos adatoknál tapasztalhatók, elsősorban a 2019-es és 2020-as években. A vizsgált régiókban a forgóeszközök aránya rendre 60 százalék körül, kicsivel a felett található, sem érdemi arányváltozások, sem pedig régiók közötti jelentősebb eltérések nem figyelhetők meg. Az országos értékek volatilis volta mögött – korábbi kutatásaink alapján - elsősorban a közép-magyarországi és nyugat-dunántúli régiókban tapasztalható változások húzódnak meg. Már 2019-től érzékelhető volt a kereslet visszaesése a lakások piacán. A megelőző években a kivitelezési piac túlfűtött volt, ami a kisebb építőipari vállalkozások részéről elszálló árazást, valamint az építőanyagok árának olyan mértékű emelkedését okozta, hogy egyes anyagok esetében már nyugat-európai árszintet lehetett tapasztalni. Ezzel párhuzamosan már 2019 második felétől csökkent a lakáspiacei kereslet, amely csökkenést a COVID járvány felerősítette. 2020-ban a befektetési céllal lakást vásárlók száma is visszaesett, elsősorban Budapesten. A magánszemélyek közötti lakáspiacei tranzakciók száma 2019-ben már 2018-hoz képest is valamivel több, mint 10 százalékkal csökkent. Nem szabad figyelmen kívül hagyni a Magyarországon 2019 nyarán bevezetett – akkoriban – nagyon kedvező kamatozású új állampapírnak a Magyar Állampapír Plusznak a tőke elszívó hatását sem. Mindezek következtében az elkészült projektek egy részének értékesítése nehézségekbe ütközött, így ezek az értékesítésre még nem került ingatlanok növelték a befektetett eszközök értékét, s arányaiban csökkentették a forgóeszközök értékét.

## 2. táblázat. Saját tőke/összes forrás (saját szerkesztés)

saját tőke/ összes forrás	Országos	Dél-Dunántúl	Észak-Magyarország	Dél-Alföld
2016	24,59%	90,81%	59,36%	50,54%
2017	19,81%	88,52%	58,17%	46,50%
2018	19,86%	87,87%	57,00%	49,51%
2019	19,90%	90,84%	57,87%	50,93%
2020	21,36%	86,29%	56,72%	46,57%

A tőkeszerkezet tekintetében jelentős eltérés figyelhető meg az országos értékek és a három gazdaságilag kevésbé fejlett régió értékei között. Országos szinten rendkívül alacsony az építőipari vállalkozások tőkeerőssége, addig a vizsgált régiókban – különösen a Dél-Dunántúlon a vállalkozások elsősorban saját forrásokra támaszkodnak. A vizsgált régiókban működő vállalkozások mérlegfőösszege is szignifikánsan alacsonyabb az országos átlagnál. Az országos adatok esetében jelentkező nagyon magas kötelezettség állomány miatt különösen fontos a kötelezettségállomány belső szerkezetének vizsgálata. A rövid lejáratú kötelezettségek összes kötelezettséghez viszonyított arányát szemlélteti a harmadik táblázat.

## 3. táblázat. Rövid távú köt. aránya (röv. t. köt. / össze. köt.) (saját szerkesztés)

	Országos	Dél-Dunántúl	Észak-Magyarország	Dél-Alföld
2016	67,54%	87,86%	90,92%	80,45%
2017	78,84%	89,16%	92,55%	84,78%
2018	56,38%	86,73%	92,20%	84,56%
2019	58,43%	85,82%	90,96%	85,15%
2020	49,41%	81,62%	88,34%	80,11%





A kötelezettségállomány belső struktúrájának elemzése kapcsán kiderül, hogy – legalábbis a vizsgált régiókban - döntő részben rövid lejáratú kötelezettségek alkotják a kötelezettségek állományát. A cégek tehát az idegen forrásokat elsősorban nem fejlesztési célokra vették igénybe, hanem a működést finanszírozták ezekkel a forrásokkal. Még alaposabban megvizsgálva az adatokat az is kiderül, hogy a rövid kötelezettségeken belül magas a szállítókkal szembeni kötelezettségek aránya, s ehhez képest alacsonyabb a bankhitelek állománya. A szállítók „kényszerhitelezőknek” minősíthetők, s szerepükre a szakirodalmi részben a „lánctartozások” okán már utaltunk. Az építőipari vállalkozások hitelállománya 2016. év végén 385,5 Mrd Ft volt, amely a teljes, nem pénzügyi vállalatoknak nyújtott hitelállomány 6,5 százalékát tette ki. 2020. év végére a 2016. év végi állományi szinthez képest 44,5 százalékkal, 557,2 Mrd Ft-ra növekedett. A hitelállomány növekedése a vizsgált időszakban különösen a 2016. és a 2019-2020-as években volt dinamikus. (ÁSZ.2021)

A banki hitelek szerepe a vizsgált régiókban azonban még azokban az években sem volt magas, amely éveket alacsony kamatszintek és nagyon enyhe hitelezési feltételek jellemezték, s amely években országos szinten dinamikusan nőtt a hitelállomány, elsősorban a projektcégek által felvett hitelek következtében. 2019-től már lehetett tapasztalni a bankok részéről a hitelezési feltételek szigorodását. A relatíve alacsony banki hitelállomány a vizsgált régiókban – feltételezhetőleg - nem azt jelenti, hogy nem lett volna szükségük az alacsony költségű banki forrásokra a cégeknek, hanem sokkal inkább azt jelenti, hogy többségük a még kevésbé szigorú banki hitelezési feltételeknek sem voltak képesek megfelelni. Országos szinten a vállalkozások hitelképessége lényegesen jobb, s a rövid lejáratú kötelezettségek arányának csökkenése pedig azt jelzi, hogy a hosszabb lejáratú beruházási, fejlesztési célú kölcsönök (projektcégek által felvett hitelek) is egyre növekvő szerephez jutottak országos szinten a kötelezettségállományon belül.

#### *A pénzügyi helyzet vizsgálata*

A likviditási ráta (harmadfokú likviditás mutatója) értékei a 4. táblázat szerint alakultak:

**4. táblázat. Likviditási ráta (forgó eszközök / rövid lej. köt.)  
(saját szerkesztés)**

	<b>Országos</b>	<b>Dél-Dunántúl</b>	<b>Észak-Magyarország</b>	<b>Dél-Alföld</b>
2016	2,5969	1,8428	2,0019	1,8282
2017	2,1860	1,7923	1,9872	1,6235
2018	1,8705	1,7324	1,9011	1,7932
2019	1,0358	1,8571	1,9126	1,8095
2020	1,2705	2,0275	1,8875	1,7579

Egyértelműen kijelenthető, hogy az építőipari vállalkozások likviditása a vizsgált időintervallumon belül tendenciaszerűen romlott, de minden évben meghaladta az 1-es értéket, sőt 2016 és 2018 között a mutatóval kapcsolatos általános banki hitelképességi elvárásoknak is megfelelt. A legnagyobb visszaesés 2019-ben következett be. A vizsgált régiók esetében is megfigyelhető némi csökkenés a mutató értékeiben, de ennek mértéke nem számottevő, s az értékek 2019-től kezdődően már meghaladják országos értékeket. E mutató alapján tehát látszólag komoly likviditási nehézségek nem voltak az építőiparban.

Az 5. táblázatban látható Likviditási gyors ráta értékek azonban árnyalják a képet. Amennyiben a likviditási ráta számlálójából kiemeljük a készletek értékét akkor azt tapasztaljuk, hogy az országos adatok jelentős mértékben romlanak. Országos szinten tehát a készletállomány meghatározó a forgóeszközökön belül. Ugyanakkor a vizsgált régiókban az értékek visszaesése nem számottevő. Az országos átlaghoz képest tehát mindhárom régióban lényegesen alacsonyabb a készletállomány értéke. Ennek hátterében feltételezhetőleg az húzódik meg, hogy a vizsgált régiókban működő vállalkozások, nem képesek jelentősebb alapanyag készletek felhalmozására, tárolására. Ennek negatív hatásai elsősorban inflációs környezetben jelentkezhetnek. A régiók közül Észak-Magyarországon folyamatos mérsékelt csökkenés figyelhető meg, míg a másik két régióban szűk értéktartományon belüli mozgás, illetve stagnálás látható. A régiók esetében a relatíve kisebb mértékű eladósodottság, illetve a követelések magasabb értéke is szerepet játszik a likviditási helyzetet jellemző mutatók magasabb értékeiben, de a tényleges fizetőképesség - éppen az előzőekben említettek miatt – rosszabb, mint amit a mutatók jeleznek.

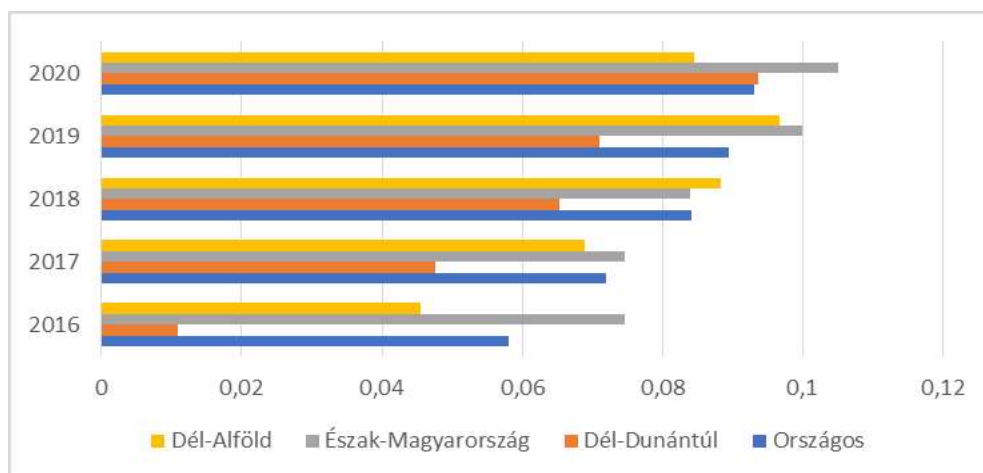
**5. táblázat Likviditási gyors ráta ((forgó e.-készletek) / Röví. lej. köt.) (saját szerkesztés)**

	Országos	Dél-Dunántúl	Észak-Magyarország	Dél-Alföld
2016	1,2345	1,6243	1,7674	1,5407
2017	1,0037	1,4173	1,7274	1,3843
2018	0,8211	1,3550	1,6704	1,4952
2019	0,7224	1,5530	1,6720	1,5168
2020	0,8918	1,7861	1,6548	1,5423

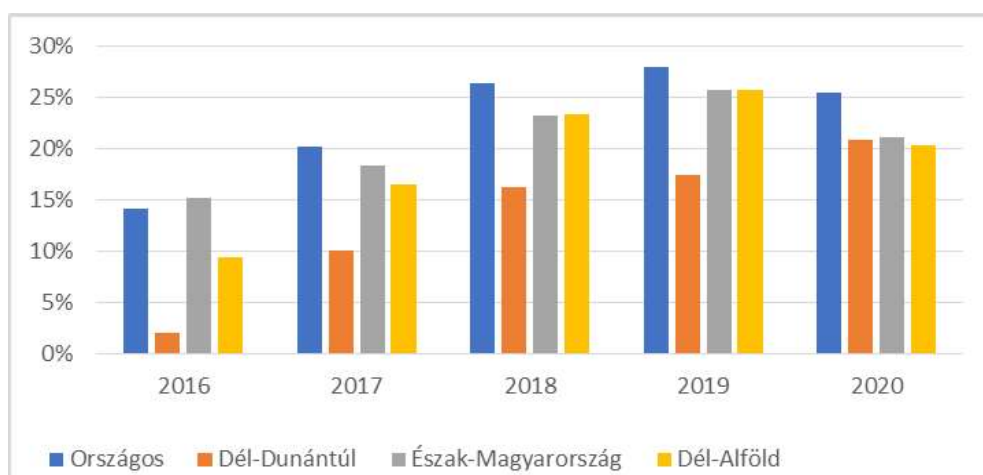
*Jövedelmezőségi mutatók*

A jövedelmezőségi mutatók képzése során valamely eredménykategória értékét viszonyítjuk egy vetítési alaphoz.

A 4. ábra az árbevétel arányos adózott eredmény alakulását szemlélteti. Egyértelműen megfigyelhető a jövedelmezőség romlásának tendenciája. Megállapítható, hogy az építőipar területén jelentkező költségnövekedést a vállalkozások részben tudták csak az árakban elismertetni annak ellenére, hogy az új építésű lakások átlagos országos négyzetméter ára a 2016. évi 325.000 Ft-ról a 2020. évre 582.000 Ft-ra emelkedett. (ÁSZ, 2021) Különösen feltűnő a visszaesés a dél-dunántúli régió vállalkozásai esetében. Ugyanakkor az észak-magyarországi régió vállalkozásai e mutató tekintetében rendre jobbnak bizonyultak, mint az országos értékek. E mögött azonban nem a magasabb adózott eredmény volumen húzódik meg, hanem sokkal inkább az alacsonyabb árbevétel érték.



**4. ábra Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutatója (adózott eredmény/értékesítés nettó árbevétele) (saját szerkesztés)**



**5. ábra ROE mutató (Adózott ered. / saját tőke) (saját szerkesztés)**

A saját tőke arányos adózott eredmény mutatója némileg más képet fest a jövedelmezőségi helyzet alakulásáról, mint az árbevétel arányos jövedelmezőségi mutató. E mutató 2019-ig komoly, tendenciaszerű növekedést jelez, s némi visszaesés csak 2020-ban következett be. A jelenség hátterében az húzódik meg, hogy a vizsgált időszakban az építőiparban tevékenykedő vállalkozások száma szignifikánsan nőtt. Ugyanakkor az ágazatot a kis- és középvállalkozások túlsúlya jellemzi. A vizsgált időszak teljes egészében az építőipari vállalkozások legalább 89 százaléka 5 főnél kevesebbet foglalkoztatott. E mutató értékeinek emelkedését a nevezőben szereplő alacsony és csökkenő tendenciát mutató fajlagos saját tőke érték okozza, nem pedig az adózott eredmény növekedése. A vizsgált régiók esetében a saját tőke fajlagos értéke a dél-dunántúli régió vállalkozásai esetében volt a legmagasabb, ez magyarázza a mutató értékének a másik két régió értékeinél alacsonyabb voltát.

#### *Hatékonyági mutatók*

A hatékonysági mutatók segítségével a felhasznált erőforrások és a előállított hozamok közötti összefüggéseket vizsgáljuk.

**6. táblázat. Hatékonysági mutató (Értékesítés nettó árbevétele/ Saját tőke)  
(saját szerkesztés)**

	Országos	Dél-Dunántúl	Észak-Magyarország	Dél-Alföld
2016	2,4399	1,8552	2,0341	2,0626
2017	2,8178	2,1265	2,1861	2,3908
2018	3,1359	2,4943	2,3256	2,6508
2019	3,1361	2,4671	2,4539	2,6713
2020	2,7431	2,2334	2,1888	2,4153

A 6. táblázat szemlélteti, hogy az egységnyi saját tőkére jutó értékesítési nettó árbevétel országos szinten lényegesen meghaladja mindhárom vizsgált régió értékeit. 2020-ban már észrevehető a COVID-19 járvány hatása, amely az árbevétel csökkenésén keresztül jelenik meg, s rontja a mutató értékeit. E mutató korrekt értékeléséhez az is hozzátartozik, hogy – korábbi vizsgálataink alapján – e három régióban a vállalkozások saját tőkéjének átlagértékei jelentősen elmaradnak az országos átlagtól, a legalacsonyabbak az észak-magyarországi régióban. Emiatt a mutatóértékek felfelé torzítanak, s ennek ellenére tapasztalható az, hogy a három vizsgált régióban található vállalkozások átlagos saját tőke arányos hatékonysága jóval gyengébb az országos átlaghoz viszonyítva. Pozitív jelenségként kell azonban értékelnünk azt, hogy a tőkearányos hatékonyság – a 2020-as rendkívüli évtől eltekintve – mind a 3 régióban és országos szinten is javulást mutat.

**7. táblázat. Hatékonysági mutató (Értékesítés nettó árbevétele/ Összes eszköz)  
(saját szerkesztés)**

	Országos	Dél-Dunántúl	Észak-Magyarország	Dél-Alföld
2016	0,6000	1,0348	1,2075	1,0425
2017	0,5582	1,1518	1,2717	1,1116
2018	0,6227	1,3237	1,3256	1,3125
2019	0,6241	1,3812	1,4201	1,3606
2020	0,5858	1,2351	1,2414	1,1248

Az eszközarányos árbevétel mutatóját vizsgálva megállapítható (7. táblázat), hogy az országos értékek szignifikánsan alacsonyabbak, mint a régiós értékek, s a 2020-as COVID-járvánnyal terhelt évtől eltekintve – tendenciájukban - növekedést mutatnak. A mutató értéknövekedésének oka, az építőipar területén bekövetkezett költségnövekedés (a vizsgált időszakban elsősorban az élőmunka költségeinek növekedése, kisebb mértékben az alapanyagok áremelkedése), amely – legalábbis részben - beépült az árakba, s a korábbiakban említetteknek megfelelően nagyon jelentős áremelkedést okozott. Közben ugyan az eszközállomány értéke is nőtt, de annak mértéke némileg elmaradt az árbevétel növekményétől. Az országos értékek régiós értékek mögötti lemaradása mögött az a korábban említett jelenség húzódik meg, hogy a gazdaságilag fejlettebb régiókban tőkeerősebb vállalkozások működnek, amelyek magasabb forgóeszközállományt (s ezáltal magasabb összes eszköz állományt) képesek fenntartani. Ez a likviditás ráta növekedésén túl – a nevezőben szereplő magasabb összes eszköz érték miatt – az eszközarányos árbevétel mutató értékeire is hatást gyakorol, alacsonyabb szinten tartva azt. Az egyes régiók között e





mutató tekintetében sem tapasztalható érdemi eltérés. Az országos adatok mindemellett komoly hatékonysági problémára is felhívják a figyelmet. Általános elvárásként szokott megfogalmazásra kerülni, hogy az éves árbevétel érje el, vagy haladja meg az eszközállomány szintjét, vagyis az eszközállomány értéke legalább egyszer térüljön meg az árbevételben. Mivel a vizsgált 3 régióban az értékek 1 fölöttiek, így egészen biztos, hogy a másik 4 régió értékei jelentősen elmaradnak még a 0,6-os értékektől is.

**Következtetések.** Vizsgálataink alapján megállapítottuk, hogy a vizsgált építőipari vállalkozások körében, az eszközállományon belül a forgóeszközök aránya csökkenő tendenciát mutatott. Országos szinten a hitelfelvételi lehetőségek bővülése, a hitelezési kondíciók kedvező volta erőteljes eladósodottságot okozott, bár ebben a banki hitelek mellett komoly szerep jutott a szállítókkal szembeni kötelezettségeknek is. Pozitív fejlemény, hogy a rövid lejáratú kötelezettségek aránya csökkent a vizsgált időszakban. A likviditási pozíciók ennek ellenére romlottak. Jövedelmezőség szempontjából kijelenthető, hogy az árbevétel növekedésével az eredmény nem tudott lépést tartani, vagyis az output oldali áremelkedés nem tudta teljes mértékben kompenzálni az input oldali áremelkedést. A vizsgált vállalkozások körében országos szinten az eszközarányos árbevétel csak kis mértékben tudott javulni, s az értékek kedvezőtlenek. A saját tőkére vetítve az árbevétel értékeit kedvezőbb képet kapunk, de ez elsősorban a szektort uraló kis méretű, s ezáltal kevés fajlagos saját tőkével rendelkező vállalkozásnak tudható be. A kiválasztott három, gazdaságilag kevésbé fejlett régió építőipari vállalkozásainak megítélése szinte minden mutató szempontjából nagyon hasonló, tehát szignifikáns eltérések a régiók között a pénzügyi típusjelenségek szempontjából nem figyelhetők meg. Az országos értékkel szembe állítva azonban kijelenthető, hogy lényegesen kisebb eladósodottság, azon belül a rövid lejáratú kötelezettségek magasabb aránya, alacsonyabb fajlagos saját tőke szint és mérlegfőösszeg, valamint alacsonyabb árbevétel jellemzi őket, ennek a vizsgált mutatószámokban megjelenő következményeivel. Fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy megállapításaink csak a vizsgált mintára vonatkoztathatók, s az értékelést az is befolyásolja, hogy az elemzett időtáv utolsó éve már a járvány első évével esik egybe, amely torzítja a kapott értékeket és befolyásolja a korábban kialakult tendenciákat.

### A felhasznált források listája

1. Béhm, I. (1993). Vállalkozások megítélésének a módszerei. In I. Béhm, *Vállalkozások megítélésének a módszerei* (old.: 328). Budapest: NOVORG Kft.
2. Béhm, I. (1998). Gazdasági-pénzügyi ismeretek. In I. Béhm, *Gazdasági-pénzügyi ismeretek* (old.: 330). Budapest: Perfekt Kiadó.
3. Birher, I., Sándor, L., Sztanó, I., & Pucsek, J. (2006). A vállalkozások tevékenységének gazdasági elemzése. In I. Birher, L. Sándor, I. Sztanó, & J. Pucsek, *A vállalkozások tevékenységének gazdasági elemzése* (old.: 526). Budapest: Perfekt Kiadó.
4. Bíró, T., Kresalek, P., Pucsek, J., & Sztanó, I. (2008). A vállalkozások tevékenységének komplex elemzése. Bővített, átdolgozott kiadás. In T. Bíró, P. Kresalek, J. Pucsek, & I. Sztanó, *A vállalkozások tevékenységének komplex elemzése. Bővített, átdolgozott kiadás* (old.: 263). Budapest: Perfekt Kiadó.
5. Bodie, Z., Merton, R., & Cleeton, D. (2011). *A pénzügyek közgazdaságtana*. Budapest: OSIRIS Kiadó.
6. ÉVOSZ. (2019. március 5). *Építési Vállalatok Országos Szövetsége*. Forrás: Az építési ágazat 2019. évi súlyponti problémái, javaslatok ezek megoldásához: [https://www.evosz.hu/data/dokument/cikk1271\\_1.pdf](https://www.evosz.hu/data/dokument/cikk1271_1.pdf)

7. ÉVOSZ. (2022. február 7). *Építési Vállalkozók Országos Szövetsége*. Forrás: Történelmi rekord az építőiparban: soha nem indult még annyi cég Magyarországon, mint 2021-ben : <https://evosz.hu/hirek/688-t%C3%B6rt%C3%A9nelmi-rekord-az-%C3%A9p%C3%ADt%C5%91iparban-soha-nem-indult-m%C3%A9g-annyi-c%C3%A9g-magyarorsz%C3%A1gon,-mint-2021-ben>
8. ÉVOSZ. (2022. január 26). *Építési Vállalkozók Országos Szövetsége*. Forrás: Az építési ágazat 2022. évi súlyponti problémái, javaslatok ezek megoldásához: <https://evosz.hu/data/dokument/Epitesi%20agazat%202022%20evi%20sulyponti%20problemai-javaslatok%20megoldashoz-2022-01-26.pdf>
9. KSH. (2021). *Központi Statisztikai Hivatal*. Forrás: Helyzetkép az építőiparról, 2020: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/jelepit/2020/index.html#terletisszehasonlts>
10. KSH. (2021. szeptember 30). *Központi Statisztikai Hivatal*. Forrás: Az építőipar területi adatai: <https://statinfo.ksh.hu/Statinfo/haViewer.jsp>
11. KSH. (2022. április 1). *Központi Statisztikai Hivatal*. Forrás: Az építőipar összefoglaló adatai: [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/epi/hu/epi0001.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/epi/hu/epi0001.html)
12. Lakatos V. (2017): *Controlling eszközök a KKV-k kockázatcsökkentésében*. GRADUS. 4évf. 2. szám
13. Pucsek, J. (2013). *Pénzügyi és számviteli controlling*. Budapest: Budapesti Gazdasági Főiskola.
14. Sebes, J. (2013). Elemzés-Vállalati elemzés-Mérlegelemzés. In J. Sebes, *Elemzés-Vállalati elemzés-Mérlegelemzés* (old.: 99). Budapest: Aura Kiadó.
15. Weltherné Szolnoki, D. (2021). *Az építőipar hozzájárulása a gazdasági növekedéshez*. Az Állami Számvevőszék elemzése.
16. Zéman Z. – Béhm I. (2016): *A pénzügyi menedzsment controll elemzési eszköztára*. Akadémiai Kiadó, Budapest, 396 p.