



**Felmérés a Magyar Építész Kamara tagjainak és nyilvántartottjainak
szakmagyakorlását érintő gazdasági kérdésekről
2021. 04. 12. - 2021. 04. 25.**



Tartalomjegyzék

Általános információk

Az értékelés technikája

1. rész: Alapadatok

2. rész: Árbevétel, alvállalkozók

3. rész: Tervezési díjak alakulása

4. rész: Időráfordítás, tervpályázat, közbeszerzés

5. rész: A koronavírus-járvány hatása

6. rész: A nem tervezéssel foglalkozó válaszadók vizsgálata

Összegzés

Általános információk

A Magyar Építész Kamara felmérést készített a tagjainak, nyilvántartottjainak szakmagyakorlását érintő gazdasági kérdésekről.

A felmérés összeállításával a MÉK igyekezett felmérni a tervezési piac állapotát, a tervezési díjak alakulását, a járvány hatását a tervező cégekre, a kamarai tagokra, annak érdekében, hogy a valós piaci helyzet ismeretében tudja képviselni tagjaink érdekeit a tervezési díjakkal kapcsolatos belső szabályozásban, és a mindenki számára elfogadható gazdasági környezet kialakítását célzó Kormányzati egyeztetéseken.

A felmérés első része a válaszadók területi megoszlását, vállalkezési formáját, vállalkozásának méretét, tevékenységi körét vizsgálja.

A felmérés ezt követően szétválik a tervezéssel foglalkozók, illetve a nem tervezési munkát végzők elemzésére.

A tervezési munkát végzők körében a felmérés foglalkozik a vállalkozások árbevételének alakulásával, a generáltervezésre, az alvállalkozókra vonatkozó adatokkal.

Ezt követően a különböző tervezési ágak piacon elérhető tervezési díjait elemzi a felmérés, a tervezési munkák típusának tárgyának megfelelően.

A következő fejezetben a felmérés az időráfordításos tervezési munkákat, a tervpályázatokat és közbeszerzéseket, valamint a megbízói kört vizsgálja.

Végül a koronavírus-járvánnyal kapcsolatos tapasztalatokat, terveket érinti a felmérés.

A nem tervezési munkát végzők esetében a felmérés hasonló tematikát követ.

Az értékelés technikája

A felmérés során fontos, volt hogy azon vállalkozások döntéshozói töltsék ki a kérdőívet, akik kamarai jogosultsággal rendelkező munkavállalókat foglalkoztatnak, és az arra vonatkozó kérdésnél megadják a kamarai tagok létszámát is, hogy a feldolgozás során látható legyen, hogy az érintettek mekkora hányadát fedik le a válaszok. Ezeket a válaszokat egészítik ki a nem társas vállalkozásban dolgozó, vagy a kamarai jogosultsághoz kapcsolódó munkájukat melléktevékenységben végzők válaszaival.

Ennek megfelelően az értékelés 2 módon történik:

1. A beérkezett válaszok alapján. Ebben az esetben a válaszok a piacon működő vállalkozásokat reprezentálják, legyenek azok társas, vagy egyéni vállalkozások, azaz a piaci szereplőkre vonatkozik.
2. A beérkezett válaszok súlyozása alapján. Ebben az esetben az értékelés figyelembe veszi az egyes válaszokhoz kapcsolódó kamarai jogosultsággal rendelkező munkavállalók számát, azaz az egyes kamarai tagokra illetve nyilvántartottakra vonatkozik.

A felmérést az aktív szakmagyakorlóknak, azaz az aktív kamarai tagoknak és aktív nyilvántartottaknak szántuk. A felmérés elemzése során az egyszerűség kedvéért a továbbiakban tagoknak nevezzük mindkét kategóriát. Az aktív szakmagyakorlók számát a 2021. 01. 31-i, a tagdíj részesedéshez kapcsolódó adatok alapján határoztuk meg. Ennek megfelelően az aktív szakmagyakorlók, azaz a tagdíjat vagy nyilvántartási díjat fizetők száma 9563.

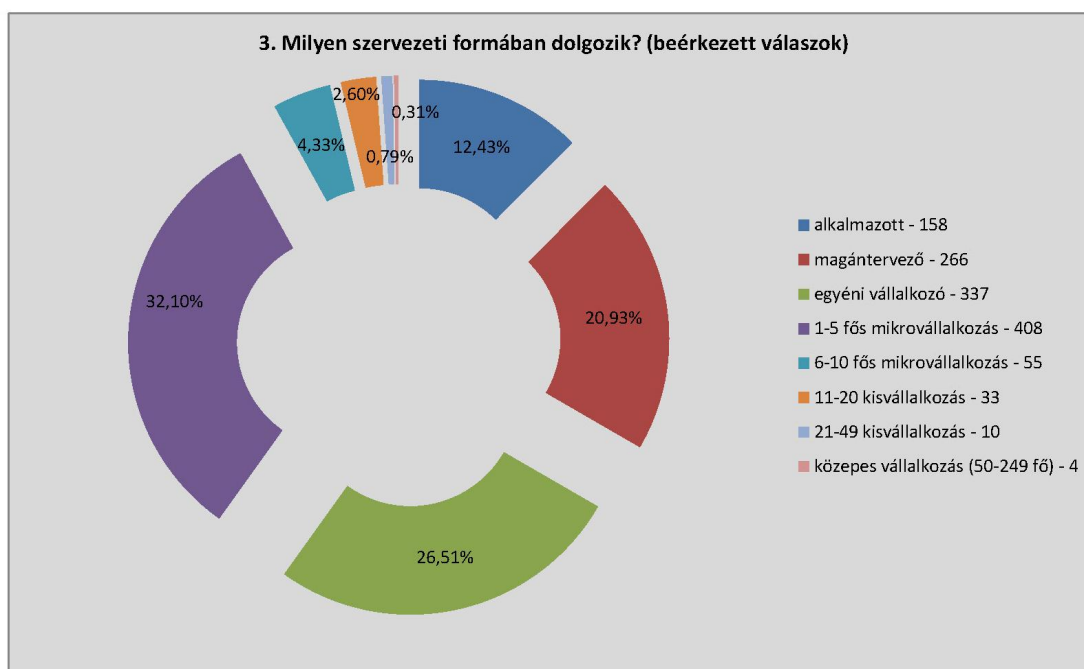
1. rész: Alapadatok

Az 1. kérdésre **1271** válasz érkezett, amely az aktív létszám **13,29 %**-a. Területi megoszlásban elmondható, hogy a beérkezett válaszokat illetően a vidéki területi kamarák esetében **17,4 %**-os volt a válaszadási arány, míg Budapest esetében **6,06 %**.

Amennyiben a 4. kérdésre adott válaszok alapján súlyozzuk a beérkezett válaszokat, abban az esetben a felmérés **1914** aktív tagra vonatkozik, amely a létszám **20,01 %**-a. A felmérés elérte a célját, hiszen a beérkezett válaszok aránya megfelelően reprezentatívnak tekinthető, ugyanakkor egyrészt törekednünk kellene ennek az aránynak a további javítására, illetve ez valahol jelzés is az inaktív 80 %-nak, aki adott esetben kritizálja a Kamara aktivitását, miközben önmaga sem aktív.

A 2. kérdésre adott válaszok alapján megállapítható, hogy a válaszadók **60 %** döntéshozó vállalkozóként, **28 %**-a magántervezőként, vagy részben melléktevékenységként, és **12 %**-a csak alkalmazottként végzi a jogosultsághoz kapcsolódó munkáját.

A 3. kérdésre adott válaszokból kiderül, hogy a piaci szereplők **89,5 %**-a egyénileg, vagy 1-5 fős mikroállalkozásként működik. Ez egy nagyon magas szám amennyiben elfogadjuk, hogy a nagyobb munkákkal kapcsolatos versenyképesség bizonyos mértékig összefügg a piaci szereplők méretével, kapacitásával. Ismételten megállapítható, ami már a 2020-as felmérésből is kiderült, hogy a hazai tervező szervezetek meglehetősen kis létszámúak.



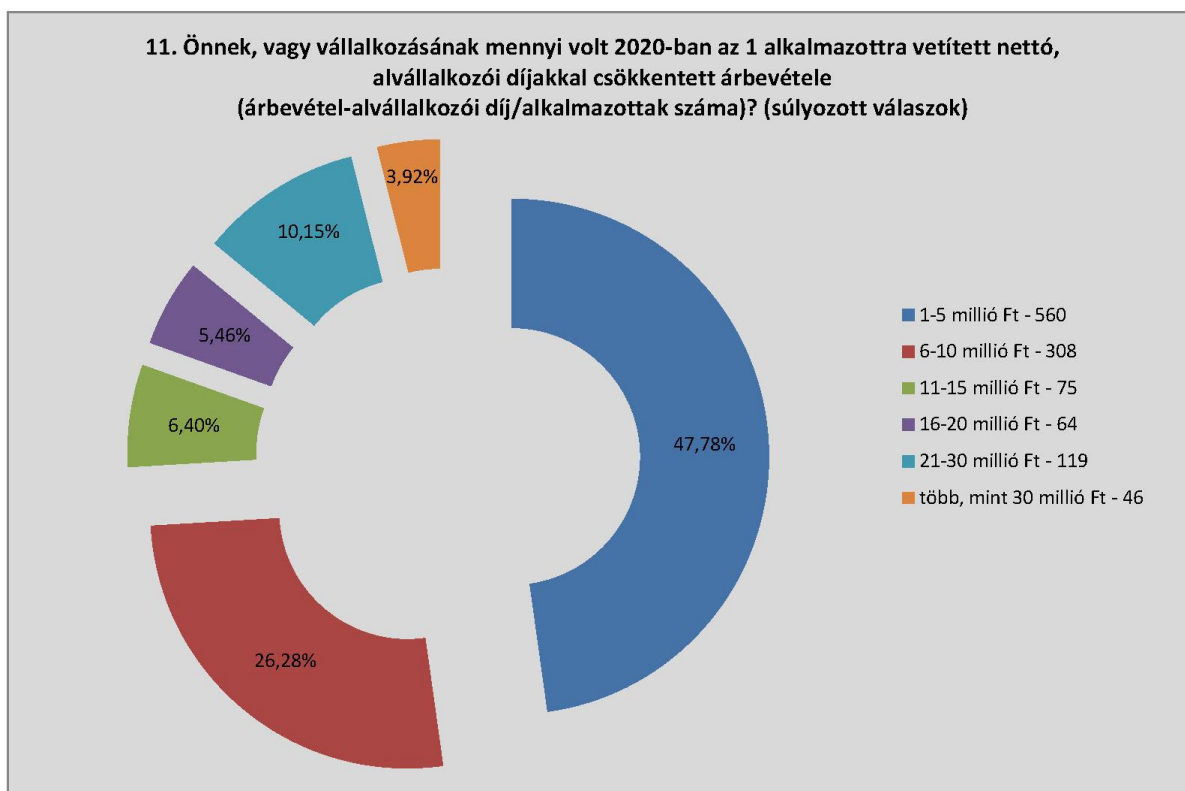
Amennyiben a beérkezett válaszokat a korábbiakban ismertettek szerint súlyozzuk, akkor kiderül, hogy a beérkezett válaszok **1914** tagra vonatkoznak, és ebből **83 %**-uk dolgozik 1-5 fős munkahelyen.

A továbbiakban az elemzést a súlyozott válaszokkal folytatjuk. A válaszadók **80 %**-a foglalkozik tervezéssel, míg a maradék **20 %** megoszlik a kivitelezői, műszaki ellenőri, műszaki vezetői és egyéb tevékenységek között.

2. rész: Árbevétel, alvállalkozók

A tagok **80 %**-a végez olyan helyen munkát, ahol generáltervezéssel is foglalkoznak. Ezt a fontos információt mindenképpen érdemes figyelembe venni, amikor a tervezési tevékenység jogi szabályozásával kapcsolatban a generáltervezést, mint fogalmat szeretnénk visszaemlíteni a jogszabályokba, illetve amikor az ajánlott díjszabásban szereplő feladatokat igyekszünk meghatározni.

A tagok mintegy **50 %**-a 1-10 millió Ft éves árbevételű vállalkozásnál dolgozik. A válaszokból megállapítható, hogy a járvány hatása megoszló volt a 2020-as árbevételek alakulása szempontjából. A vállalkozások mintegy **17 %**-a nem alkalmaz alvállalkozókat, az alvállalkozói díjak aránya egyenletesen oszlik meg a cégeknél. A tervezők árbevételének számottevő része származik generáltervezésből. Az 1 alkalmazottra vetített, alvállalkozói díjakkal csökkentett árbevétel közel **75 %**-a 1-10 millió Ft közötti.

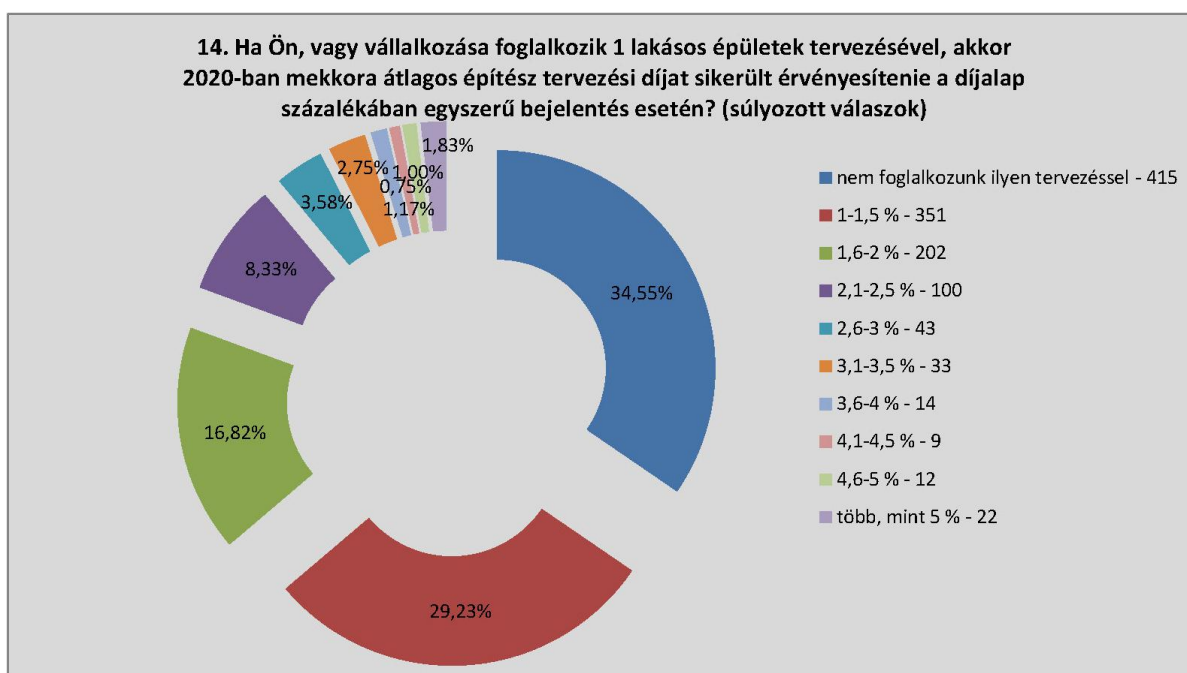


A tervezéssel foglalkozó válaszadók **92 %**-a építészeti tervezéssel foglalkozik.

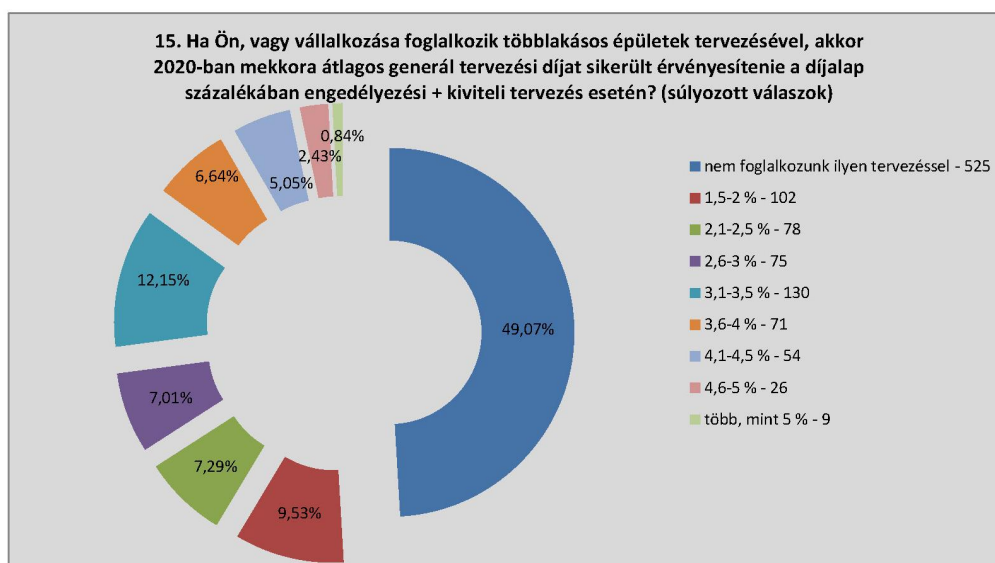
3. rész: Tervezési díjak alakulása

A tervezési díjak vonatkozásában vizsgáltuk a generál és az egyes területek önálló tervezési díjainak alakulását különböző épülettípusoknál, illetve munkáknál.

A válaszadók **45 %**-a nem foglalkozik az egylakásos lakóépületek tervezését meghatározó egyszerű bejelentésekkel. Ebben a kategóriában a generál tervezési díj a válaszok **25 %**-a szerint 1-2 % közötti, **15 %** szerint 2-3 % közötti, és csak a maradék **15 %** esetében érhető el 3 % feletti tervezési díj. Az építész tervezési díjak esetében a válaszadók **35 %**-a nem foglalkozik ilyen tervezéssel, azaz megállapítható, hogy az egyszerű bejelentésnél kisebb arányban jelentkezik a generál tervezés. Az építész tervezési díjak vonatkozásában számottevő az 1-2 %-os tervezési díj (**46 %**).



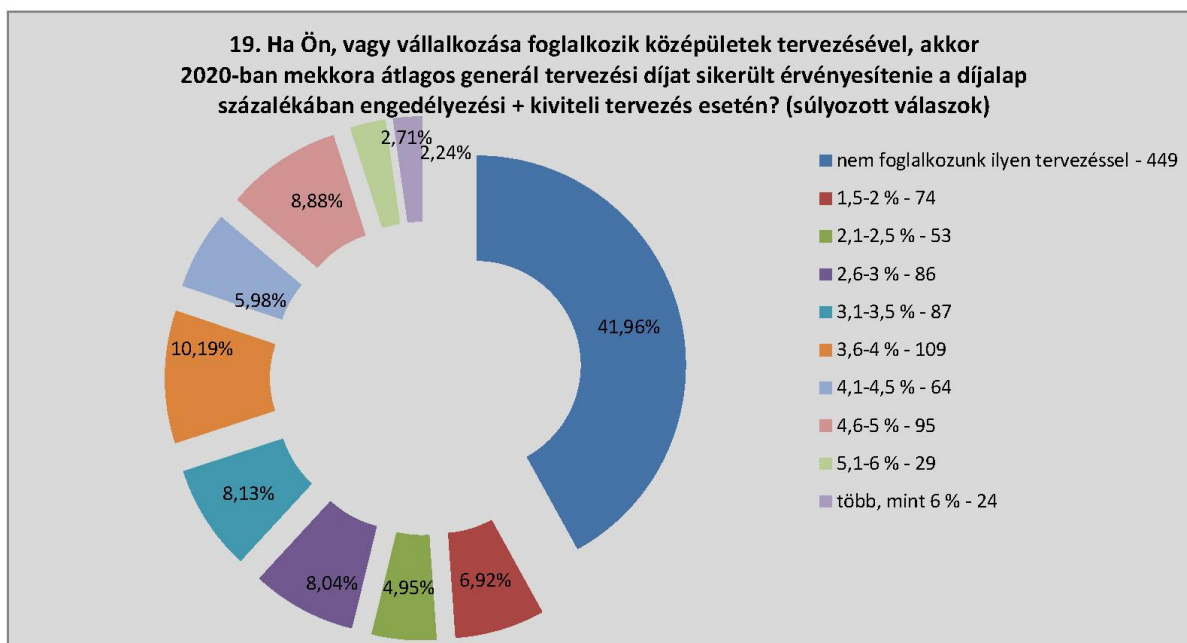
A többlakásos lakóépületek esetében az ezzel nem foglalkozók aránya hasonló (**49 %**), míg az ilyen épületek tervezése során a generál tervezési díjak mintegy **50 %**-a 2,6-4 % közötti.



Az ipari és középületek esetében nyilván jelentősen eltérőek lehetnek a tervezési feladatok, mind méretüket, mind bonyolultságukat illetően

Az ipari épületek vonatkozásában ugyancsak a válaszadók **49 %**-a nem foglalkozik ilyen tervezéssel, míg az ilyen épületeket tervezők generál tervezési díjainak **66 %**-a 1,5-3,5 % között egyenletesen oszlik meg.

A válaszadók **42 %**-a nem foglalkozik középületek tervezésével, ugyanakkor az elérhető tervezési díjak jellemzően 2,6-5 % között mozognak.



A beérkezett válaszok között **22 db** érkezett táj és kertépítészeti tervezéssel kapcsolatban. A lakóépületek kertépítészeti tervezése során a beérkezett válaszok **50 %**-a esetében 0,5-2 % között változik a tervezési díj. Ipari épületekhez kapcsolódó kertépítészeti tervezéssel a válaszadók **63 %**-a foglalkozik, a tervezési díj viszonylag egyenletesen 0,5-3 % között oszlik meg. Középületek esetében a tervezéssel foglalkozók aránya **86 %**, a tervezési díj 0,5-2, illetve 3,6-4,5 % között mozog. A válaszadók **90 %**-ban terveznek közparkokat, köztereket, itt a tervezési díj egyenletes megoszlású 0,5-4 % között. Vonalas létesítményt a válaszadók **32 %**-a tervez.

A belsőépítészettel foglalkozó tervezők aránya még alacsonyabb, összesen 12 válasz érkezett. A beérkezett válaszok alacsony száma miatt az eredmények kevésbé relevánsak, mindenesetre a lakóépületek esetében a tervezési díjak egyenletes megoszlásúak 0-5-5 % között, hasonlóan a középületekhez. A válaszadók ipari épületekkel egyáltalán nem, műemlék épületekkel csak **33 %**-ban foglalkoznak.

Településtervezési és tűzvédelmi tervezési díjakkal kapcsolatban nem érkezett be értékelhető eredmény.

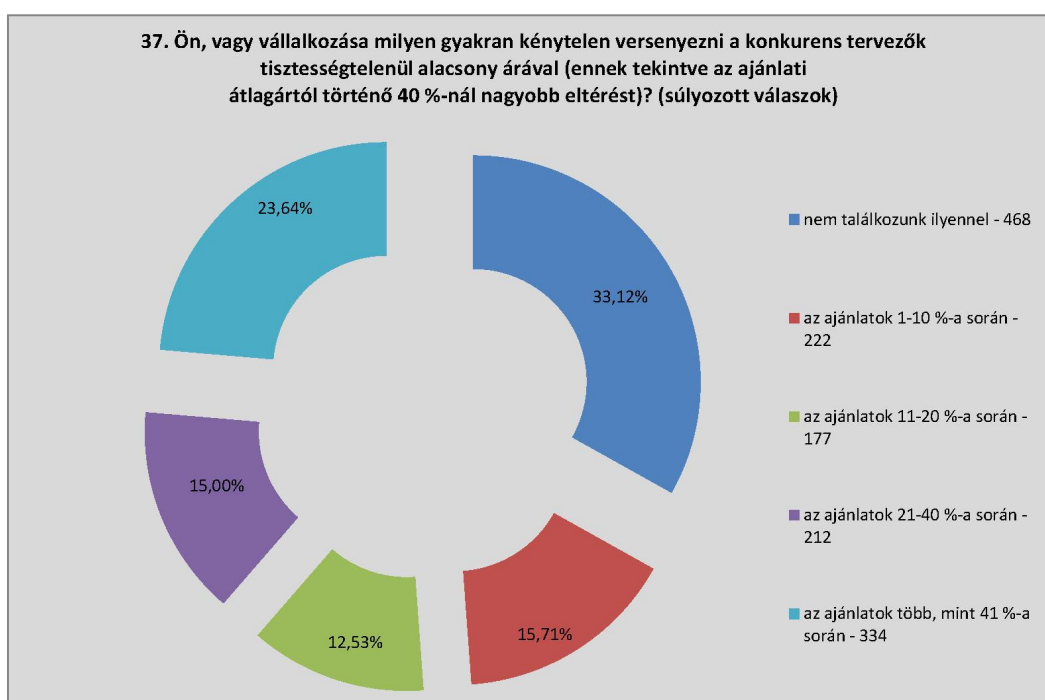
4. rész: Időráfordítás, tervpályázat, közbeszerzés

A válaszadók **25 %-a** nem foglalkozik tervezői művezetéssel, a tervezői művezetést vállalók mintegy **50 %-ának** 50 ezer Ft alatti, míg **41 %-ának** 50-100 ezer Ft közötti a mérnöknap díja. A tagok **57 %-a** nem vállal óradíjas tervezői szolgáltatást, az ezzel foglalkozók **49 %-a** esetében 5-10 ezer Ft közötti, míg **38 %-uk** esetében 10-15 Ft közötti az elért óradíj.

A válaszadók **75 %-a** nem vesz részt tervpályázatokon, a többiek jellemzően évi 1-2 pályázaton indulnak el. A tervpályázaton indulók esetében jellemzően a nettó árbevétel 1-20 %-a származik tervpályázat során elnyert megbízásokból. Ezek az alacsony értékek nyilván összefüggenek azzal, hogy relatíve kevés pályázat kiírására kerül sor.

A vállalkozások **63 %-a** nem vesz részt közbeszerzési eljárásokon, **23 %-uk** évi 1-2 közbeszerzésen indul. A közbeszerzésen indulók mintegy fele esetében az árbevétel 1-20 %-a származik a közbeszerzésen elnyert megbízásokból. Ez az alacsony részvételi arány nyilván összefügg azzal, hogy a válaszadók **65 %-a** szerint a közbeszerzésen elnyert munkák esetében a tervezési díj alacsonyabb, mint a szabad piaci megbízások során. Mindezek alapján fontos lenne elérni a kiíróknál, hogy tervezésre vonatkozó eljárások esetén a közbeszerzések során ne csak a tervezési díj számítson, hanem az építészeti, szakmai szempontok is meghatározóak legyenek. Ezzel talán közelíteni lehetne a közbeszerzéssel elnyerhető munkák esetében a tervezési díjat a piaci díjhoz.

A beérkezett válaszok alapján bőven van még tennivaló a tisztességtelenül alacsony tervezési díjak terén is (ennek tekintve az ajánlati átlagártól történő 40 %-nál nagyobb eltérést). A válaszadók **66 %-a** találkozik ezzel a problémával, a válaszadók negyede az ajánlatok több, mint 40 %-a esetében. Ezek nagyon magas számok még akkor is, ha van is benne némi szubjektivitás, hiszen nem minden ajánlatadás esetében ismertek minden résztvevő számára a konkurens ajánlatok. Ugyanakkor az mindenképpen megállapítható, hogy ez a jelenség árt a szakmának pénzügyi és társadalmi megítélés szempontjából egyaránt. Nincs, és egyenlőre nem is lehet kötelező díjszabás, de a szakmának törekednie kellene arra, hogy ezt a gyakorlatot visszaszorítsa.



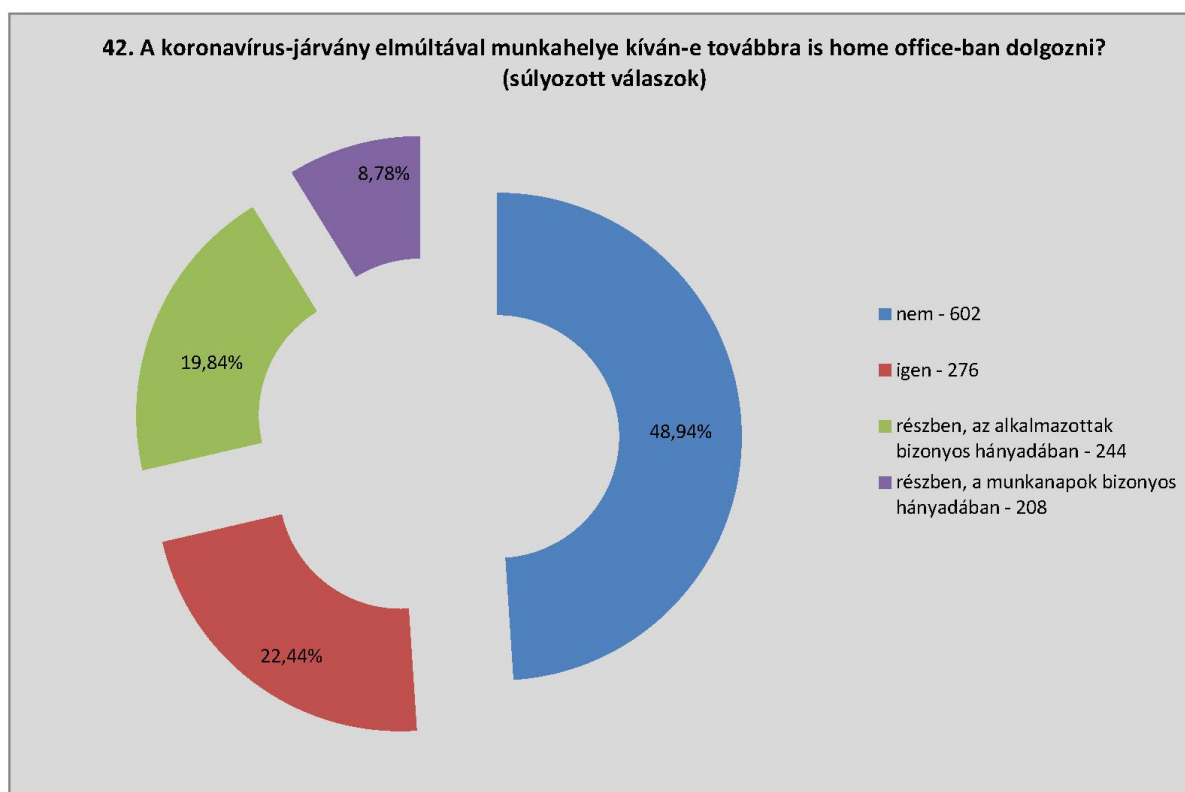
A válaszadók **66 %**-a szerint a budapesti tervezési díjak magasabbak a vidékieknél, **40 %**-uk szerint ez a különbség több, mint **20 %**.

A megkérdezettek **43 %**-a szerint magasabb tervezési díj érhető el, amennyiben a megbízó részben, vagy egészben külföldi érdekeltségű multinacionális cég.

5. rész: A koronavírus-járvány hatása

A beérkezett válaszok alapján a járvány következtében kisebb volt a létszámcsökkentés aránya, mint amennyire az 1 évvel ezelőtti felmérés során számítottak tagjaink. 2020. áprilisában a vállalkozások **75 %**-ánál nem számítottak létszámcsökkentésre, mára ténylegesen ez **91,5 %**-ra növekedett. 2020-ban a vállalkozások **57 %**-a működött, vagy kívánt működni otthoni munkavégzés keretében, ez a szám mára több, mint **64 %**-ra nőtt.

A járvány helyzet alapvetően változtatta meg a tervező cégek működési elképzeléseit. A beérkezett válaszok alapján a munkahelyek **51 %**-a a járvány elmúltával is részben, vagy egészben home-office keretében kíván működni.



6. rész: A nem tervezéssel foglalkozó válaszadók vizsgálata

A nem tervezéssel foglalkozó válaszadók esetében a kivitelezésben, műszaki ellenőrként, felelős műszaki vezetőként, műszaki szakértőként kamarai jogosultsághoz kötött tevékenységet folytatók helyzetét vizsgáltuk.

A válaszadók **58 %**-ának 1-5 millió Ft volt a kamarai jogosultsághoz kötődő tevékenységből származó 2020-as nettó árbevétele és az 1 alkalmazottra vetített árbevétele, **48 %**-ának 2019-hez képest nem változott, míg **34 %**-ának csökkent az árbevétele. Az érintettek **50 %**-ának nincsenek alvállalkozói.

Lakóépületek esetében a válaszadók **39 %**-a nem foglalkozott ezzel az épülettípussal, míg **50 %**-uk esetében a vállalkozási díj 0,5-1,5 % közötti. Ipari épülettel **56 %** nem foglalkozik, ebben a kategóriában a **34 %** esetében a vállalkozási díj 0,5-1,5 % közötti. Középülettel **61 %** nem foglalkozik, míg **30 %**-uknál a vállalkozási díj 0,5-1,5 % közötti.

A válaszadók **56 %**-a nem vállal óradíjas szolgáltatást, ugyanakkor az ezzel is foglalkozók **34 %**-a esetében az elérhető nettó óradíj 5-15000 Ft közötti.

A nem tervezéssel foglalkozók **72 %**-a nem vesz részt közbeszerzési eljárásokon, míg **18 %**-uk évi 1-2 eljárásban szerepel, a résztvevők **50 %**-a esetében az árbevételük 1-20 %-a származik közbeszerzés során elnyert megbízásból. A közbeszerzések esetében itt is tapasztalható az a vélemény, miszerint a válaszadók **63 %**-a szerint a közbeszerzés során elérhető vállalkozási díj alacsonyabb, mint a szabad piaci munkák díja.

A válaszadók **51 %**-a találkozik a konkurencia tisztességtelenül alacsony árával.

Az érintettek **68 %**-ának véleménye szerint a budapesti vállalkozási díjak magasabbak a vidékinél, **39 %**-uk szerint az eltérés több, mint 20 %. A válaszadók **66 %**-a szerint nincs különbség a vállalkozási díjakban attól függően, hogy hazai, vagy külföldi multinacionális cég a megbízó.

A felmérésben résztvevők munkahelyének **89 %**-a nem kényszerült létszámcsökkentésre a koronavírus-járvány miatt, a munkahelyek **36 %**-a jelenleg is home-office-ban dolgozik, és **39 %**-uk a későbbiekben is ezt tervezi.

Összegzés

A felmérés alapján megállapítható, hogy a kamarai tagok és nyilvántartottak jelentős része önállóan, vagy kis létszámú irodákban dolgozik, éppen ezért fontos, hogy az érdekképviseleti munka során a Kamara ennek figyelembevételével tevékenykedjen, erősítse ennek a vállalkozási formának a hatékony képviseletét. Ugyancsak kitűnik, hogy az egyéneknek is van tennivalója a jövőt illetően, hiszen csak egységesen fellépve, a minimum feltételek betartásával lehet előrelépni a tervezési díjak elfogadható mértékének elérésében, a gazdasági pozícióink javításában.

A felmérés minden résztvevőjének köszönjük az együttműködését!