

AZ ÉPÍTŐIPARI, BERUHÁZÁSI – PROJEKT KOCKÁZATOK VIZSGÁLATA ÉS FELTÁRT DIMENZIÓI

THE ANALYSIS AND THE DISCOVERED DIMENSIONS OF CONSTRUCTION INVESTMENT PROJECT RISKS

Szilágyi Tibor Pál¹, Almádi Bernadett², Tóth Tamás³

¹Szent István Egyetem, Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar, Regionális és Vidékfejlesztési Tanszék, H-2103, Magyarország, Gödöllő, Páter Károly utca 1.; Telefon / Fax: +36-28-522000, sztp@stanford.edu

²Szent István Egyetem, Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar, Üzleti Tudományok Intézete, H-2103, Magyarország, Gödöllő, Páter Károly utca 1.; Telefon / Fax: +36-28-522000, bernadett.almadi@gmail.com

³Szent István Egyetem, Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar, Regionális és Vidékfejlesztési Tanszék, H-2103, Magyarország, Gödöllő, Páter Károly utca 1.; Telefon / Fax: +36-28-522000, Toth.Tamas.Argi@gtk.szie.hu

Abstract

In our current publication we examine the project risks of construction investments, partly based on an earlier research, partly based on a currently undergoing primary research. Our goal is to further define and detail the risk factors that can be learnt, discovered and filtered during the investment projects so that we can create a model valid for the whole sector during a unified, standardizable model creation process. We continue to base our research on the relevant professional literature and on our earlier secondary research data. In our study, we show the deeper, qualitative background of our current primary research. During the qualitative phase, we conducted in-depth interviews (based on a partly structured interview draft in order to examine the professional opinions), and we hereby publish the results of this research.

Keywords: investment preferences, consumer behaviour, detected consumer-service provider risks, risk mitigation suggestions.

Összefoglalás

Jelen publikációnkban az építőipari beruházások projekt-kockázatait vizsgáljuk, részben egy már korábban lefolytatott és feltárt vizsgálatra épülő, részben egy éppen folyamatban lévő primer kutatás alapján. Célunk, hogy a már feltárt és megismert projekt-kockázatok közül tovább definiáljuk és részletezzük azokat a kockázati tényezőket, melyek a beruházási projektek során megismerhetőek, feltárhatóak és kiszűrhetőek, hogy egy egységes szternderdizálható modellalkotás során az egész szektorra kiterjeszhető modellt alkothassunk. A kutatómunka során mind releváns szakirodalmi bázisra, mind saját, korábbi kutatási szekunderadatokra támaszkodunk. Tanulmányunkban az aktuális primer kutatásunk feltárt, mélyebb kvalitatív összefüggéseit mutatjuk be. A kvalitatív fázis keretében mélyinterjúkat készítettünk (félíg-strukturált interjúvázat segítségével, a szakértői vélemények feltárása érdekében), és az így feltárt eredményeinket tesszük most közzé.

Kulcsszavak: beruházási preferenciák, fogyasztói magatartás, észlelt fogyasztói – szolgáltatói kockázatok, kockázatcsökkentési javaslatok.

1. A téma aktualitása, a kutatás folyamata és szakirodalmi kötődése

A témát abszolút aktuálisnak látjuk, hiszen a gazdasági paradigmaváltás hatására átrendeződött építőipari szereplők helyzete alapvető változásokon ment át. A megrendelői és fogyasztói szereplők preferenciáin részben – egészeiben végbemenő változások hatása a fogyasztói magatartás változását veti előre, mely hatásváltozás nem ér véget csak a fogyasztói oldal szereplőivel. A szolgáltatói oldal abban az esetben ha lépést akart tartani a megváltozott igényekkel, alkalmazkodnia kell a piac többi szereplőivel együtt ehhez az igényváltozáshoz.

A gazdasági környezet változásával megváltoznak a beruházási szokások. Jól látszik ez a folyamat a 2013 első és 2014 év második negyedéve közötti időszakon is, hiszen az előző év azonos időszakával összehasonlítva a lakásárak szintén emelkedtek (mind nominális, mind a reál értelemben vett növekedés mértéke megközelítette az 1,4%-ot). Vagyis a gazdasági szereplők az alacsony jegybanki kamatszint hatására kedvező feltételekkel jutnak hitelhez, ami tovább serkenti a beruházási hajlandóságot. A jövőbeni pozitív gazdasági kilátások és az alacsony kamatszint együttesen inkább arra sarkalják a piaci szereplőket hogy megtakarításukat befektessék, a helyett, hogy banki minimál-hozadékkal számoljanak [1]. A 2014. III. negyedévéről szóló új lakás építésre és építési engedélyre vonatkozó statisztikák is ezt erősítik meg, mind az építések, mind az engedélyek száma alapján (a 30% körüli növekedés figyelhető meg a 2013 azonos időszakához viszonyítva) [2].

Ezek a kedvező folyamatok az adásvételek számának növekedésével is indexálhatóak. (A KSH információ szerint a prognosztizálható forgalom adott évben 10-15%-os növekedést mutathat.)

A növekedés és a fellendülés regionális szinteken eltérő képet mutat, a legstabilabb ingatlan alpiac a Nyugat-Dunántúl-i, ahol láthatóan tartós árnövekedés figyelhető meg az FHB Index elemzése alapján [2].

A kutatásunk jelenlegi fázisát megelőzően már lefolytattunk egy empirikus vizsgálatot melynek adataira épül jelenlegi vizsgálatunk. A feladat nehéz, hiszen ezek a változások folyamatosak, és szinte alig észrevehetőek. Ezért a kutatás jelenlegi primer fázisában a kvalitatív technikák kerülnek előtérbe, ahol a mélyebb összefüggéseket vizsgáljuk egy későbbi kvantitatív fázis megalapozása céljából.

Jelen publikációnkban ezért csak néhány részeredményét mutatunk be.

A hazai és a külföldi szakirodalom közül a folyamatmenedzsmenttel foglalkozó elméleti kitekintésekre és a projektmenedzsment szakirodalmi hátterére fókuszálunk [4], mivel ez a két terület segíthet hozzá leginkább a beruházási projektmenedzsment lépéseinek vizsgálatához, kapcsolatrendszerének feltárásához. Az elmúlt évtizedek során egyre inkább felerősödnek a minőségirányítási rendszerek tudományos alapú vizsgálatainak jelentősége [4]. Jelen tanulmányunk sok területről meríti irodalmi hátterét, hiszen a projektek összetettségük következtében a diszciplínák világában internális természettel bír. Így támaszkodik a Görög M., Pupos T, Tóth T [3] tanulmányra is.

2. Módszertani háttér

A primer kutatásunk során a beruházási szokásokat, hajlandóságot vesszük górcső alá. Elemezzük a tervezési a beruházás előkészítési, a beruházás menedzsmentje közötti kapcsolatot, azok viszonyát és egymásrahatását, valamint az ezeket befolyásoló további, jelenleg még feltáratlan egyéb tényezőket. A primer kutatásunk kvalitatív és kvantitatív kutatási fázisból épül fel. A kvalitatív vizsgálatunk a több-

lépcsős folyamat egyik kezdeti fázisa, mely a már korábban lefolytatott saját kutatási eredményekre (alapozó kvalitatív kutatásra) épül. Ez a módszer az építőipari- beruházási projektmunka vizsgálható fázisainak áttekintését jelenti [3], egyfajta menedzser-sezmlélet kibontakozását keresve.

3. Eredmények

A kutatás során feltártuk a beruházási hajlandóság, az építészirodák és a beruházás-előkészítés között megmutatkozó kapcsolatrendszer struktúráját, illetve annak sajátosságait. Részletesen kerestük a fogyasztói kockázatvállalási hajlandóság és a szolgáltatói kockázatsökkentési módszerek közötti összefüggéseket. Azt vizsgáltuk, hogy milyen módon hat egyik a másik működésére, mivel lehet motiválni a beruházókat, és milyen módon hat a megbízói bizonytalanság a tervezés és kivitelezés folyamatára, milyen financiaális és emocionális okai vannak a beruházás megvalósulásának, vagy éppen annak meghíúsulásának.

3.1. A megelőző kutatás kvalitatív eredményei

A megelőző alapozó kvalitatív kutatásunk validálásához a kvantitatív kutatási fázist során nem reprezentatív, önkényes mintavételt alkalmaztunk, melyet előtesztelt sztenderdizált kérdőív segítségével folytattuk le. Az adatfelvétel 2011 augusztusa és 2012 áprilisa közötti időszakban zajlott (N=306), a kapott eredmények segítettek az újabb kvalitatív fázis tárgyköri kérdéseit tovább struktúrálni.

A megelőző, alapozó kvalitatív kutatás vizsgálati eredményei a következő kockázati dimenziókat mutatta [5]. A feltárt legfontosabb konklúziók egyike, hogy az interjúk során sikerült körvonalazni a szolgáltatást igénybevevők (megbízók, épít-tetők, beruházók) oldaláról érzékelt kockázati tényezőket. Melyek a következők:

– pénzügyi-;

- idő-;
- személyi-;
- társadalmi-;
- és pszichológiai kockázatok.

A pénzügyi kockázat röviden azt jelenti, hogy elég likvid forrás, fedezet áll-e rendelkezésre ahhoz, hogy elkészüljön az építkezést. Az időkockázat a határidőre való elkészülést takarja. A személyi kockázat a nem megfelelő szakemberválasztást jelenti, amely a projekt befulladását is jelentheti. A rossz tervező, a gyakorlattal, referenciával nem rendelkező kivitelező, a rosszul kiválasztott műszaki ellenőr stb. mind kockázati tényező. A társadalmi kockázat kicsit absztraktabb nézőpont, az egyén szerepét és a társadalom viszonyát vizsgálja. Véleményünk szerint a társadalmilag disszonáns beruházási projektek kockázata gazdasági- és politikai kockázatokot is rejt magában. A pszichológiai kockázat azt jelenti, hogy mennyire érzi majd sajátjának az elkészült beruházást az építető.

3.2. A jelenlegi kutatás kvalitatív eredményei

A jelenlegi kutatási fázisban a kvalitatív interjúk lefolytatása és azok párhuzamos kiértékelése zajlik. Szeretnénk megismerni, hogy melyek a kivitelező (szállító) és melyek a megrendelő (ügyfél) által észlelt elvárások és észlelt kockázatok. Továbbá szeretnénk feltárni a projekt specifikus és az általános (projekt független) kockázatkezelési megoldásokat a stakeholderekkel. A módszer szakértői interjú. Az alanyok rekrutálása: projekttel foglalkozó, azt irányító vagy koordináló szakemberek, projektvezetők, projekt menedzserek, vagy koordinátorok. Fontos további kiválasztási szempont, hogy az alanyok különböző ágazatban tevékenykedjenek, hogy a vizsgálati szempontok ezek alapján ütköztethetők, összevethetők legyenek. A féligstruktúrált interjúvázlat tárgyköri kérdései a következők: a következők:

kérdéscso-portokat járta körbe, melyekből az összefüggések vizsgálata zajlik:

- a projekt főbb elemeinek, ismérveinek feltárása;
- a projekt előkészítése (pl.: idő, költségek, minőség, felelősségvállalás, tájékoztatás, beszámolási kötelezettség);
- és a projekt megvalósítása (pl.: kulcs elemek, teljesítésigazolás, észlelt időközhatások);
- a projekt értékelése (pl.: megvalósulás a tervezetthez képest).

Ezen lefolytatott és jelenleg már kiértékelt *kvalitatív vizsgálat* féligstrukturált mélyinterjúk keretében a következő eredményeket mutatta:

- az egyes projektek résztvevői között megjelent az együttműködés kockázat, ami az építőipari produktumok esetében eltérően változhat;
- jól látszik kirajzolódni az egészségügyi kockázat, ami szintén eddig nem ismert és nem vizsgált új beruházási tényezőként jelenik meg;
- valamint az információkockázat, amely okainak feltárása a további kutatómunka feladatai lesz.

4. Összefoglalás

Összességében elmondhatjuk, hogy a kutatás időszerű, mert a gazdasági hatások átrendeződésével újabb lehetőségek nyílnak meg az építészeti és beruházási szektor szereplői előtt. A tényezőket feltárva jelenleg nyolc csoportra bontottuk a kockázati dimenziókat. Jelen publikációnk része egy összetett több lépcsős kutatási folyamatnak, ami jelenleg a primer kutatási fázis kvalitatív részét jelenti. Célunk a kvalitatív ered-

ményeink kvantifizálása a jövőben. Jelen kutatási fázisunkban kezdenek kirajzolódni és deffiniálhatóvá válni azok a további építőipari beruházási projektfolyamatok, amik meghatározzák az észlelt illetve rejtett projektkockázatok dimenzióit.

Ezek közül a faktorok közül sikerült újabb három nagy csoportot feltárni, melyet jelen publikációnkban ismertettünk. Ezek a tényezők a beruházási folyamatban résztvevő szolgáltatói, és szolgáltatást igénybevevői oldalát egyformán érintik. Jelenlegi eredményeink alapján kutatásunk-at tovább folytatjuk.

Szakirodalmi hivatkozások

- [1] A. Csiszárík-Kocsir, M. Fodor, A. Medve: *The Hungarian youngsters attitude towards the financial decisions based on a questionnaire research*, The Macrotheme Review: A Multidisciplinary Journal Of Global Macro Trends 2:(5) 47-57, 2013.
- [2] FHB Lakásindex: <http://goo.gl/oNR1du> (Leltöltés ideje: 2015.02.06.11:11)
- [3] Görög M., Pupos T, Tóth T.: *A tervek kidolgozásának általános elvei és metodikai kérdései* In: Tóth T, Cser J (szerk.) *Területi és projekttervezési ismeretek*. 188 p., Debreceni Egyetem Agrártudományi Centrum, Debrecen, 2007, (ISBN:978-963-9732-77-3)
- [4] Kozma T., Gyenge B.: *Minőségirányítási rendszerek a gazdaságban - képesítő kritérium vagy működést támogató eszköz*, CONTROLLER INFO II., Budapest, 2014, (4), 14-19.
- [5] Szilágyi, T. P., Medve, A., Tóth, T.: *Beruházási folyamatvizsgálat a megrendelői döntéshozattól a megvalósulásig* In: Nagy, I. Z. (szerk.) *Vállalkozásfejlesztés a XXI. században III.: tanulmánykötet*. 260 p., Óbudai Egyetem, Budapest, 2013.,53-72. (ISBN:978-615-5018-61-9)