



## LVHI - Létesítménygazdálkodási Vezetői Hangulat Index 2022/IV. negyedév

A Létesítménygazdálkodási és Épületüzemeltetési Szolgáltatók Országos Szövetsége (LEO) által készített hangulatjelentéshez kérünk véleményt a létesítménygazdálkodási szolgáltató szervezetek vezetőitől. A kérdőívet negyedévente küldjük ki, hogy mérjük a piaci hangulatot és információt biztosítsunk a várható változásokról a piaci szereplők számára.

A hangulati indexet a kitöltők által megadott válaszok súlyozásával képezzük

1. kérdés (bevétel) 30% súllyal vesz részt az indexben,
2. kérdés (EBITDA) 50% súllyal vesz részt az indexben,
3. kérdés (létszám) 20% súllyal vesz részt az indexben,

Ezekből a válaszokból képzünk egy súlyozott indexszámot úgy, hogy először kérdésenként összeadjuk a beérkezett válaszok értékeit, majd a három összeget súlyozzuk és elosztjuk a mintaszámmal.

LEO Vezetői Hangulati Index (LVHI) =  $((1a+1b+1c+...+1n)*30\%+(2a+2b+2c+...+2n)*50\%+(3a+3b+3c+...+3n)*20\%)/n$

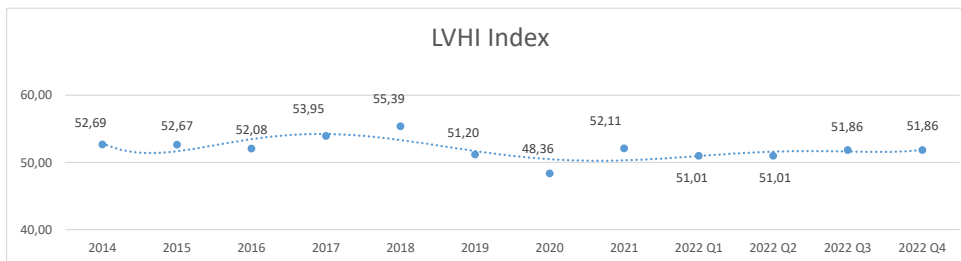
A 4. kérdés nem része az LVHI-nek, annak átlagát csak a tagok és kitöltők számára publikáljuk.

A felmérésben az 50 pont jelenti a semleges értéket.

**2022 Q4 LVHI:**

**51,86**

**Az IV. negyedévre az óriási kockázat és bizonytalanság ellenére is óvatos optimizmus jellemzi az FM piacot! Az FM piaci szereplők az év utolsó negyedévére jellemző szezonálisnak megfelelően növekedést várnak, amelyet azonban könnyen felboríthat az orosz-ukrán háború által fűtött energiaárszáguldás negatív hatása.**



**Válaszadók száma:**

**14**

**Részletes értékelés:**

Az LVHI érték 2022. Q4-ben (51,86 pont) enyhe növekedést vetít előre, amely óvatos optimizmust takar a piaci szereplők részéről. A jövővel kapcsolatosan már nem a covid visszatérése a legnagyobb kérdés, hanem az orosz-ukrán katonai konfliktus által is fűtött energiaárrobbanás negatív hatása. Kérdés, hogy az akár 10X energiaköltség drágulás a megbízók, bérítők között mekkora %-ban fogja maga után vonni a tevékenység átmeneti vagy végleges szüneteltetését. Ennek hatásaként a válaszadók a kinnlévőség állományó soha nem látott mértékű növekedésével számolnak (6,14%-os növekedési várakozás).

Kicsit szélesebb körben vizsgálva az FM piacot befolyásoló folyamatokat, az alábbi változásokra érdemes figyelni:

- az orosz-ukrán konfliktus energiára gyakorolt hatása nemcsak a drasztikus áremelkedésben nyilvánul meg, hanem komoly ellátási zavarok is jelentkezhetnek, kiemelten a gázellátás terén,
- az orosz-ukrán konfliktus nemcsak drasztikusan emeli az építőanyag és alkatrész árakat, hanem komoly ellátási kockázatot is hordoz magában,
- az alapanyagárak hihetetlen mértékű növekedése az üzemeltetésben felhasznált eszközök, alkatrészek, anyagok árát is drasztikusan megemeli,
- az üzemanyagárak emelkedése a magas üzemanyagigényű szolgáltatások, pl. kereskedelmi hálózatüzemeltetési megbízások árát jelentősen emeli,
- a munkaerőhiány és a magas infláció együttes hatásaként erős bérnyomás jellemzi az FM iparágat
- az ESG szabályok, tanúsítási elvárások kötelezővé tétele komoly adminisztrációs terhet jelenthet, ugyanakkor - elsősorban a környezetvédelmi elvárások teljesítése kapcsán - pluszt megrendelésekhez segítheti a piaci szereplőket.

Jól látható, hogy az üzemeltetési költség szinte minden szegmensében soha nem látott mértékű költségnövekedés tapasztalható, amely komoly takarékoságra ösztönzi a megrendelőket. Ugyanakkor komoly üzleti lehetőség lehet az energiahatékonyságot növelő beruházások megvalósítása.

A 2022. Q4 index mögötti részletes adatok is visszatükrözik a várakozásokat. A válaszadók az árbevétel (52,93 pont) növekedésével párhuzamosan az EBITDA (51,79 pont) aránylatnyival kisebb mértékű erősödésével számolnak. A növekvő megrendelésállományt és az üres pozíciók betöltését a piaci szereplők a meglévő Létszám (50,43 pont) minimális emelkedésével kívánják megoldani. A kinnlévőség állományó (46,93) erős (jelen kutatás során még nem mért mértékű) növekedésére számítanak a válaszadók.

A következő negyedévben várhatóan **5,86 %-kal nő** a megkérdezett vezetők által irányított vállalkozások **árbevétele**.

A következő negyedévben várhatóan **3,57 %-kal nő** a megkérdezett vezetők által irányított vállalkozások **EBITDA összege**.

A következő negyedévben várhatóan **0,86 %-kal nő** a megkérdezett vezetők által irányított vállalkozások **munkavállalói állománya**.

A következő negyedévben várhatóan **6,14 %-kal nő** a megkérdezett vezetők által irányított vállalkozások **kinnlévőség állománya**.

**Válaszadók szöveges megjegyzései:**

Az év végéig előttünk álló négy hónap egy jéghegyektől hemzsegő, viharos tengerszakaszon történő áthajózáshoz fogható - ahol az útirány napi szinten változik, és az ehhez szükséges manővereket is újra és újra az éppen adódó helyzetnek megfelelően kell - pillanatnyi késedelmek nélkül - kvázi azonnal megvalósítani. Ingatlanra lefordítva - amíg szankciók és gáz/olajcsapok határozzák meg, lesz-e egyáltalán energia a télen - és ha igen, milyen áron - egy biztos, az ingatlanok részleg elszállhat. Az infláció és az EUR/HUF árfolyam elszállása pedig az EUR alapú bérleti díjak kifizetésének volumenét növeli, veszélyezteti - így várhatóan több Bérítő is "lélegeztető gépre" kerülhet a közeljövőben...

Az energia árak, gaznál 7-10x, elektromos energia amennyiben így marad katasztrófák sorozatát indíthatja el.

Keretszerződésekből lehívott megrendeléseknek illetve magas opcionális megrendelésállományunknak köszönhetően teljesítményjavulással számolunk az őszi hónapokban. Várakozásaink szerint a megemelkedett üzemanyag- illetve energiaköltségek negatív hatása néhány hónap csúszással, az évforduló környékén válik érezhetővé.

A második negyedévben elindult új projekteknek várhatóan pozitív üzleti hatása lesz az év hátralévő részében. Ugyanakkor erős bizonytalanságot látunk a következő fél évre az energiaár robbanás kiszámíthatatlan hatása miatt, melyre több forgatókönyvet is folyamatosan vizsgálunk.

Bár mostanában lezárult néhány elhúzódozó tranzakciónk, nehéz időszakra készülünk az ingatlanpiacon az energiaárak és az infláció miatt.

Nagyon hektikus mozgás várható, de nagyon eltérő is a szegmensek miatt. Az irodai portfóliók biztos nagyobb takaréka kapcsolnak, ellenben a logisztika megfelelő ütemben száguld.

Ruzsinszki Tibor  
munkacsoport tag  
LEO Benchmarking munkacsoport

Décsi Gábor MRICS  
munkacsoport vezető  
LEO Benchmarking munkacsoport