



LVHI - Létesítménygazdálkodási Vezetői Hangulat Index 2023/I. negyedév

A Létesítménygazdálkodási és Épületüzemeltetési Szolgáltatók Országos Szövetsége (LEO) által készített hangulatjelentéshez kértünk 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) = $((1a+1b+1c+\dots+1n)*30\%+(2a+2b+2c+\dots+2n)*50\%+(3a+3b+3c+\dots+3n)*20\%)/n$

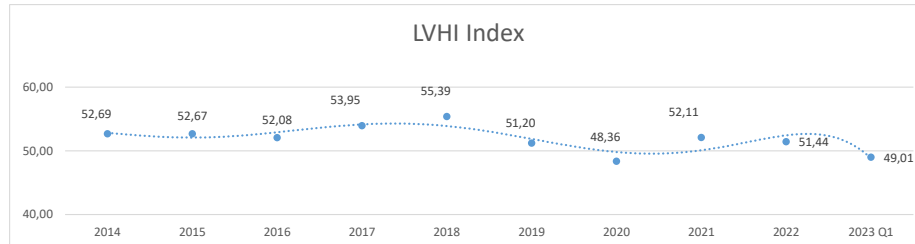
A 4. kérdés nem része az LVHI-nek, annak átlagát csak a tagok és kitöltők számára publikáljuk.

A felmérésben az 50 pont jelenti a semleges értéket.

2023 Q1 LVHI:

49,01

Az új év I. negyedévére készített index értéke enyhé visszaesést vetít előre, amely magyarázható az FM piacra jellemző szezonálítással (az év utolsó negyedévéhez képest a következő év I. negyedéve mindig gyengébb), a mindenhol olvasható negatív gazdasági előrejelzésekkel, vagy a piacot érzékenyen érintő, összességében jelentős inflációs hatást generáló válsághelyzetekkel (háborús válság, energia válság, pandémia).



Válaszadók száma:

15

Részletes értékelés:

Az LVHI érték 2023. Q1-ben (49,01 pont) enyhé visszaesést vetít előre, amely mögött számos indikátort neveznek meg a válaszadók. A részletes számokat elemezve azt látjuk, hogy van olyan szereplő aki az a számol, hogy elveszíti a bevételének a felét. Más szereplő pedig a 20% körüli árnövekedés hatására jelentős bevételnövekedéssel számol. A 10. évébe lépő kutatás során még soha nem volt ilyen magas a válaszok vitalitása. Ugyanakkor a medián érték (50 pont) pedig nagyon közel esik az átlag értékhez, amely azt jelzi, hogy a szélsőértékek ellenére is stabil üzletmenetet várnak a cégvezetők.

A válaszadók írásos visszajelzése alapján vizsgálva az FM piacot befolyásoló folyamatokat, az alábbi változásokra érdemes figyelni:

- az orosz-ukrán konfliktus energiapiacra 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 árát jelentősen emeli,
- a munkaerőhiány és a magas infláció együttes hatásaként erős bényomás 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 érzékelhető, hogy több cég jövőjét és jövedelmezőségét is nagymértékben befolyásolni fogja, hogy az év eleji ártárgyalások során milyen mértékben tudják továbbhárítani a megnövekedett költségeiket ügyfeleik felé.

A következő negyedévben várhatóan **2,80 %-kal csökken** a megkérdezett vezetők által irányított vállalkozások **árbevétele**.

A következő negyedévben várhatóan **4,27 %-kal csökken** a megkérdezett vezetők által irányított vállalkozások **EBITDA összege**.

A következő negyedévben várhatóan **4,93 %-kal nő** a megkérdezett vezetők által irányított vállalkozások **munkavállalói állománya**.

A következő negyedévben várhatóan **5,07 %-kal nő** a megkérdezett vezetők által irányított vállalkozások **kinnlévőség állománya**.

Válaszadók szöveges megjegyzései:

Nagyon izgalmas év elé nézünk, várakozásunk szerint hektikus és dinamikus változásokra kell majd felkészülni és napi szinten reagálni. Kíváncsi leszek, hogy az ingatlanpiac hogyan fog reagálni egy esetleges általános gazdasági recesszióra. Ez nagyban fogja befolyásolni 2023-ban az FM szektor piaci lehetőségeit és korlátait.

A magas energiaárak miatt számítnak hosszabb kintlévőségekre.

Munkaerő átrendeződés kezdődhet meg a stabil vállalatok munkaerő elszívást fognak előidézni. A válságban építkezés is nyomon követhető lesz (új munkatársak miatt) stabil céget lehet építeni a válságban.

Szezonális ingadozáson kívül nem várok releváns változást.

A gazdasági növekedés lassulása, a geopolitikai helyzet, az emelkedő munkabérek költségei miatt a megrendelői oldalon jóval erősebb árnövekedés fogja érné az üzemeltetői szektort. Bizonytalan, hogy a megnövekedett működési költségekből, mennyit lehetséges a díjakban érvényesíteni. A munkaerő helyzet érdemi változása nem várható, továbbra is a megfelelő mennyiségű és minőségű szakemberekből hiánnyal fog a terület szembesülni.

Várhatóan növekedni fog a kintlévőség állomány. Hosszabb fizetési hajlandóságra lehet számítani. Elindul az építőiparban is egy elbocsájtási hullám, amely néhány vállalkozásra nézve pozitív hatást válthat ki a munkaerő minőségi cseréjére vonatkozóan. A kivitelezések egy szegmensben már biztosan 2 évre alulmarnak a korábbi évekhez viszonyítva. Viszont az ipari beruházások fellendülőben vannak, figyelve az elmúlt hetek történéseit. Vállalatunk értékesítői létszám és szerviz létszám növelését tűzte célul 2023 első negyedévére.

Reálisan sajnos semmi jó nem várható 2023 első negyedévében. A cégek egy része meg fog roppanni - azok, akik nem képesek a költségeik első negyedévi drasztikus növekedését a bevételeik hasonló mértékű növelésével kompenzálni. Szakma oldalán az első negyedévben aktuális "servicecharge reconciliation" is igen rizikós lehet ott, ahol a szerződés nem tette lehetővé az év elején még a háború kezdete előtt megállapított üzemeltetési előleg

Árbevétel/EBITDA-nál a jelentős visszaesés kizárólag az üzletmenet szezonálítására vezethető vissza (év végi határidővel befejeződő opcionális /beruházási munkák). A szezonálítástól megtisztított árbevételnél az infláció miatt (szerződés szerinti indexálás) kétszámjegyű növekedéssel számolunk.

A magas inflációt érvényesítjük ügyfeleinknél.

A magas energiaárak és infláció, illetve ezek következményei ellenére optimistán dolgozunk tovább jövőre is.

Ruzsinszki Tibor
munkacsoport tag
LEO Benchmarking munkacsoport

Décsi Gábor MRICS
munkacsoport vezető
LEO Benchmarking munkacsoport