

Market Építő Zrt.

Vezetőségi jelentés

Piaci kitekintés

A kihívások éve volt 2023 a magasépítési piac számára. Az építőipari piac szegmensei változó intenzitással, de egyöntetűen zsugorodtak az év folyamán. Az orosz – ukrán háború folytatódott, az energiaárak és az infláció továbbra is magas szinten állt, a magas kamatkörnyezet pedig nem biztosított kedvező finanszírozási lehetőségeket a befektetőknek, ingatlan fejlesztőknek.

A fentiek miatt az építőipar szerződésállománya csökkent az előző évhez képest, ami jelentősen javította azoknak a megrendelőknek az alkupozícióját, amelyek nem halasztották el a beruházásukat. A beruházók kivárnak, így az irodapiac egyértelműen zsugorodott. A kedvezőtlen kamatkörnyezet miatt a lakó beruházások száma jelentősen csökkent. Az állami beruházások átütemezésre kerültek, a szálloda beruházások szintje nem változott jelentősen. Az ipari és logisztikai beruházások viszont kimagasló mértékben jelentek meg a piacon. Szintén fontos tényezők az elektromos autózáshoz kapcsolódó beruházások mind autó, mind akkumulátor gyártás, mind pedig a kapcsolódó beszállítói igények terén.

A piacméret csökkenés egyenes következménye a versenyhelyzet fokozódása, ami nyomás alatt tartja a kivitelezési költségeket az inflációs környezet ellenére. Az iparág feladata, hogy a stagnáló, avagy csökkenő árszintek ellenére biztosítsa a munkavégzést, a szükséges forrásokat. Az árak szintjének csökkentése minden piaci szereplőnek feladata a teljes vertikumban. Fontos kiemelni, hogy a hatékonyság növelése a legjobb eszköz az árszintek csökkentésére, márpedig ezen a területen jelentős fejlődési potenciál van a magyar építőipari piacon.

A csökkenő szakember állomány, továbbra is az egyik nehézsége az építőiparnak, függetlenül attól, hogy kevesebb a feladat.

A fentiekben említett változásokon túlmenően átrendeződést figyelhetünk meg a generálkivitelezők piacán is, mely szintén egy hosszú távú hatással bíró folyamat. Fontos a külföldi kivitelezők megjelenése a piacon, a magyar háttérű vállalkozások kárára.

A Market Építő Zrt. reakciói a kialakult helyzetre vonatkozóan

Társaságunk ezen összetett hatásokkal bíró piacon a megoldást abban látta, hogy konszolidálja a tevékenységét a működése legtöbb területén, sokat dolgoztunk a stabilitás és a hatékonyság növelésén, a költségszerkezetünk megváltoztatásán.

Ezek eredménye, hogy kisebb átalakuláson megy át cégcsoport szinten a műszaki irányítás, a leánycégek csoportszintű működése. A tendereken tapasztalható árlejtésnek, emiatt az ellátásban érezhető nehézségeknek köszönhetően megnő a beszerzési tevékenység fontossága, az alternatív beszerzési források, az alternatív termékek bevonásának súlya, így felértékelődik a beszerzési terület, melyet intenzíven fejlesztünk.

Folytatódott a digitalizációs projektünk is, mely az egyre nagyobb mennyiségben rendelkezésre álló adat elemzésével kiegészülve erős alapkőve a hatékonyság javításának. A kapacitásaink kihasználásának egyenletességét, magas szinten tartását a saját ingatlanfejlesztő leányvállalatunk időszakos megrendeléseivel kezeljük.

Nehezebb piaci körülmények esetén kiemelt hangsúlyt kapnak a szabályok, azok alkalmazása, mivel ezek biztosíthatják a megfelelő működést egy társaságban. A Market működése során a szabályozott

működés erősebb elvárás lett az alaphelyzetben is szigorú színhez képest, ebben is látjuk a megoldást a következő időszak menedzseléséhez.

A Market Építő Zrt. adatai

A Market Építő 2023-as árbevétele több, mint 5%-kal haladta meg az egy évvel korábbit. Ez az érték a magas inflációs környezetben reálértéken számítva gyengébb, mint az előző év, összességében viszont kiegyensúlyozott, sikeres évet zártunk, bonyolult gazdasági környezetben. A rendelésállományunk a kapacitásaink jelentős hányadát leköti a következő évre.

A Társaság profitabilitása összességében kis mértékben romlott 2022-höz képest. Az okok elemzése során megállapítható, hogy a fedezetromlás egyértelműen főként a pénzügyi műveletek során keletkezett. Negatív hatással bírt továbbá – még ha kisebb súllyal is - a múltban megnyert projektek megvalósítási időszakában tapasztalt áremelkedések hatása. Ezen tényezők hatását kiszűrve az eredményesség szintje stagnálást mutat, ami fontos a Társaság tevékenységének értékelése szempontjából.

A pénzügyi folyamatokban részlegesen érezhető a banki finanszírozások - főként a KKV szektor irányába - tetten érhető beszűkülése. A beszállítói oldalról továbbra is erősödnek a kifizetések gyorsításával kapcsolatos várakozások, egyre többet kapunk közvetett információt lelassult cash-flow miatti finanszírozási problémákról partnereinktől.

A magas kamatszintek a megrendelői oldal számára jelentenek kihívást. Bár a finanszírozási feltételek folyamatosan javulnak, még mindig nem érték el az a szintet, ami mellett a potenciális befektetők vállalnák az ingatlanfejlesztéssel járó jóval magasabb kockázatot, ami így a beruházások további halasztásához vezet.

Budapest, 2024. április 25.



Market Építő Zrt.
Sütő Balázs
gazdasági vezérigazgató-helyettes