

BAYER CONSTRUCT ZRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES JELENTÉS 2025



Tartalom

1. Piaci helyzet	3
2. Cégcsoport helyzete	4
3. Árbevétel és eredmény	5
a) Árbevétel	5
b) EBITDA	6
4. Adósságszerkezet	7
5. Szerződés állomány	8
6. Nem gazdasági jellegű információk	9
a) Munkaerő piaci kilátásokra	9
b) ESG	10



1. Piaci helyzet

A megelőző évek kedvezőtlen építőipari termelői tendenciáit követve, 2025 első félévében sem következett be az iparág teljesítményének pozitív fordulata és ezzel együtt kilábalása az elhúzódó negatív trendből. A KSH adatai szerint 2025 júniusában az építőipari termelés volumene az előző év azonos időszakához viszonyítva 2,6 %-kal nőtt. Ez azonban még nem jelez egyértelmű fellendülést. Cégcsoportunk számára az utóbbi években központi szerepet betöltő lakásépítési piac adatai emellett vegyes képet mutattak.

2025 első félévében 5 129 új lakást adtak át, ami közel 15 %-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. Ezzel szemben a kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 12 830 volt június végén, ami 43 %-os növekedés 2024 első félévéhez viszonyítva.

Az állami beruházások elhalasztása, illetve volumenének csökkenése, továbbá a még mindig viszonylag magas finanszírozási kamatszintek hatása érezhető az iparági szereplők magatartásán. Ezen körülmények mellett a lakosság vagyoni helyzete is meghatározó, különösen a lakáspiac számára. A reálbérek mérsékelten emelkednek, és az infláció lassulása segíti a vásárlóerő stabilizálódását, de a fogyasztói magatartásban továbbra is óvatosság figyelhető meg a nagy értékű kiadásokkal kapcsolatban.

Kedvező fejlemény, hogy az OTTHON START program elindítása már 2025 szeptemberére érzékelhető mozgást keltett a piacon. A 3 %-os fix kamatozású lakáshitel konstrukció célja, hogy élénkítse a lakásvásárlást és -építést, különösen a fiatalok számára. A program hatása az első féléves adatokban még nem tudott érvényesülni, azonban a következő féléves időszakot tekintve a kiadási kedv és a piac kínálati oldala számára is ösztönzően hat majd várakozásaink szerint.

Összességében elmondható, hogy míg az építőipar helyzete 2025 első félévében továbbra is kihívásokkal teli, a lakáspiac terén már látszanak biztató jelek. A jelentős engedélykiadási aktivitás, valamint az OTTHON START program elindítása is pozitív irányt vetít előre. Az iparág teljes talpraállásához azonban továbbra is nélkülözhetetlennek tartjuk a finanszírozási feltételek további javulását, a lakossági bizalom erősödését és az állami beruházások fokozottabb jelenlétét.



2. Cégcsoport helyzete

A korábbi évekkel megegyező tendenciát követve, a BAYER cégcsoport történetének eddigi legmagasabb árbevételét és EBITDA értékét érte el első féléves adatok tekintetében, köszönhetően a termelőkapacitásaink elmúlt években folytatott következetes fejlesztésének és azok pozitív hatásainak. Az első félév során a nyitott szerződésállományunk értéke folyamatos növekedést mutatott és meghaladta a 380 Mrd forintot, ezzel biztosítva a középtávú stabil működés alapjait.

Az első félév meghatározó megrendeléseai között említhető a BAYER csoport X. kerületi ingatlanfejlesztési projektjének, a Kincsem Lakóparknak a generálkivitelezése, A mogoródi Hungaroring korszerűsítését és felújítását érintő generálkivitelezési munkák, a Magyar Posta ecseri logisztikai központjának megépítése, továbbá a Zugló Városközpont iroda, kereskedelmi- és lakóingatlan komplexum generálkivitelezése.

A cégcsoport megrendelésállományának és egyszerre futó projektjeinek növekedése komoly kihívások elé állítja a termelő osztályainkat, egyúttal biztosítva ezzel a további fejlődési lehetőségeket a hatékonyságnövelés területén, továbbá támogatva a BAYER csoport által nyújtott termékek és szolgáltatások integrálását, összehangolását a lehető legmagasabb hozzáadott érték mellett.

A cégcsoport fókuszában a megelőző évekkel összhangban a megrendelőink, üzleti partnereink maradéktalan kiszolgálása áll, kifogásolhatatlan minőség és kivitelezési idők nyújtása mellett.



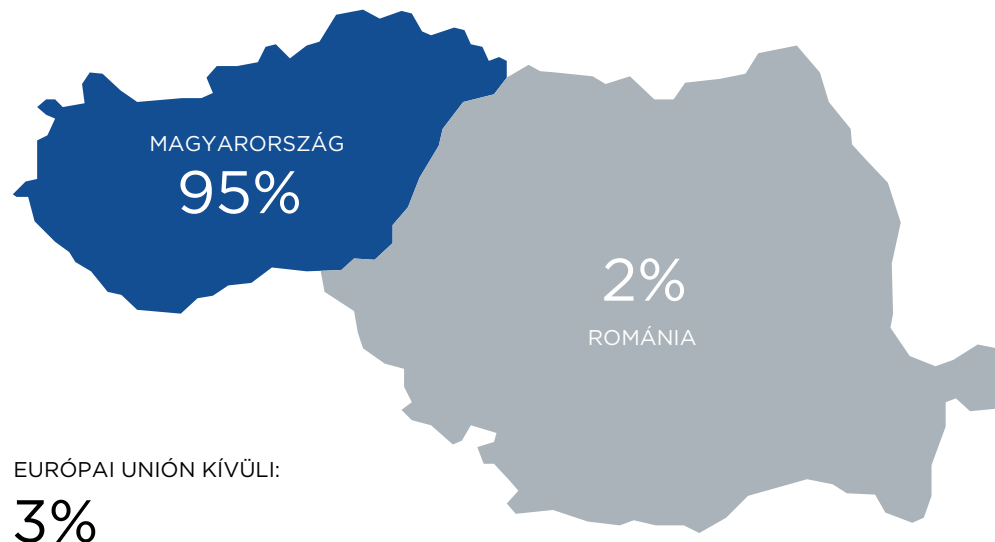
3. Árbevétel és eredmény

a) Árbevétel

A konszolidált nettó árbevétel 2025 első félévében meghaladta a 122 milliárd forintosösszeget, ami 23,4%-os növekedést jelent az előző évhez képest. A regionális megoszlásban tekintetében megállapítható, hogy míg az előző év hasonló időszakában az árbevétel 85%-a származott Magyarországról, addig ebben az évben 95%-5% a hazai és külföldi piac aránya, ami a jelentős hazai termelési volumenváltozásnak tudható be.

A BAYER csoport magyarországi jelenléte mellett elsősorban Románia területén aktív mind építőipari tevékenységeknek, mind pedig termékértékesítésnek köszönhetően. Az értékesítésből származó bevételek 3,1%-a származott az Európai Unió kívülről.

Régiós árbevétel megoszlás:



Az árbevételek üzletág alapú megoszlását az alábbi táblázat mutatja be:

KATEGÓRIA	ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE (M FT)	%
Kivitelezés	112 955	92,4%
Egyéb	4 094	3,3%
Ingtatlanfejlesztői szolgáltatások	2 274	1,9%
Bányászat	2 128	1,7%
Építési anyagok értékesítése	820	0,7%
Ingtatlanfejlesztői értékesítések	3	0,0%
Összesen	122 274	100%

Üzletági megoszlást tekintve továbbra is dominál cégcsoportunk fő tevékenysége: a kivitelezés és generálkivitelezési munkák végzése. A teljes árbevételen belül 92,4% tartozik ehhez a kategóriához, az előző év adataihoz viszonyítottn 23%-os növekedést mutatva.

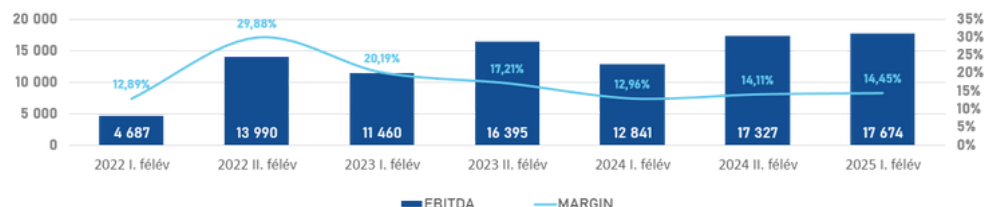
Az árbevétel megoszlása közbeszerzéses és piaci megrendelések esetén a következő volt a vizsgált időszak során:

KATEGÓRIA	ÁRBEVÉTEL (M FT)	%
PIACI MEGRENDELÉSEK	98 928	80,9%
KÖZBESZERZÉS	23 345	19,1%
KONSZOLIDÁLT ÁRBEVÉTEL	122 274	100,0%

b) EBITDA

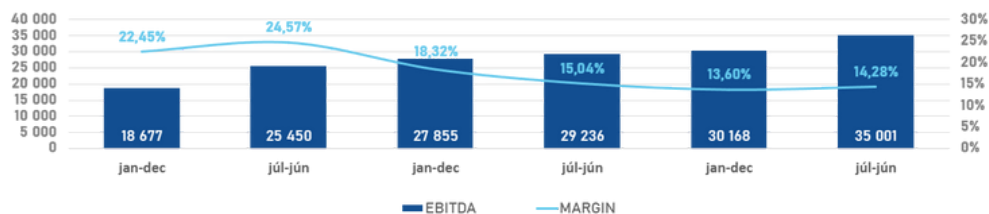
2025 első félévében 17,6 Mrd Ft EBITDA képződött, ami közel 38%-kal haladja meg a múlt év azonos időszaki adatát. Az építőipar téli szezonálisából adódóan az első félévi eredményességi adatok rendre alacsonyabbak a második félévi adatokhoz képest. Az elmúlt évek gyárfejlesztései és modellváltásai azt eredményezték, hogy jobban kiegyenlítődik a félévek közötti eltérés, ennek is köszönhető az eddigi legmagasabb féléves EBITDA érték elérése.

Féléves EBITDA értékek és marginok



A szezonális okozta ingadozás kiszűrésére a féléves periódusokkal görgetett EBITDA értékek elemzése szolgál. Jól látható, hogy az EBITDA termelés folyamatosan növekvő pályán található. A 2024 júliusától 2025 júniusáig tartó időszak alatt megtermelt EBITDA értéke 16%-kal magasabb összeget tesz ki, mint a teljes 2024-es évi adat, illetve közel 20%-kal magasabb a tavalyi évi azonos időszak alatt tapasztalt eredménynél.

Görgetett konszolidált EBITDA és margin



2024 | 06 | 30

2025 | 06 | 30



12 841
MILLIÓ FORINT

17 674
MILLIÓ FORINT

13,0%
EBITDA MARGIN

14,5%
EBITDA MARGIN



*az EBITDA értékek meghatározásánál a jelentésben a Scope Ratings Gmbh nemzetközi hitelminősítő által használt módszertan alapelveit alkalmaztuk.

4. Adósságszerkezet

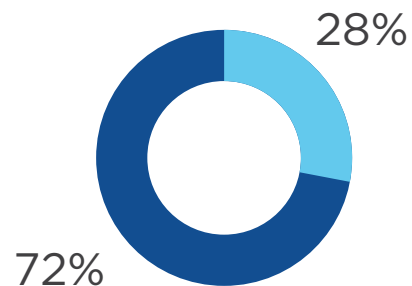
Az elmúlt évekre jellemzően cégcsoportunk különös hangsúlyt helyezett külső finanszírozásának (nettó adósságának) szinten tartására, annak érdekében, hogy a finanszírozási környezetből adódó kockázatok hatását minimalizálhassa és megőrizhesse likviditási és jövedelmezőségi helyzetét.

Jelentős árbevétel és CAPEX növekedés mellett az egy évvel ezelőtti nettó adósság állomány csupán 3%-kal növekedett. A változó kamatozású kötelezettségek aránya az adósság összetételében azonos szinten maradt, ezzel kiszámítható környezetet teremtve továbbra is a pénzügyi költségek tervezéséhez.

Nettó adósságállomány megoszlása kamat típusonként

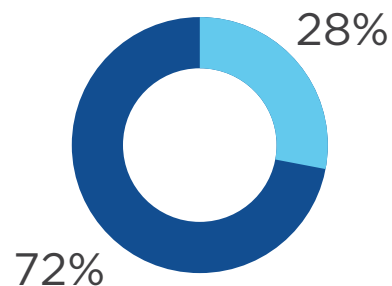
2024 | 06 | 30

VÁLTOZÓ
FIX



2025 | 06 | 30

VÁLTOZÓ
FIX



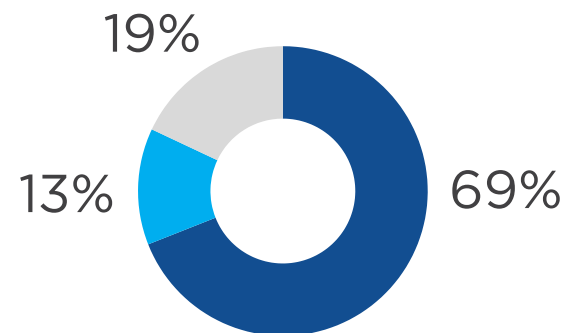
Az egy éven belül esedékes adósságtörlesztés aránya a vizsgált időszakban megnövekedett, az eredményességben tapasztalt növekedés viszont megfelelő fedezetet biztosít a szerződéses kötelezettségek teljesítéséhez, hozzájárulva így a cégcsoport kitettségének csökkentéséhez. Az adósságállomány mintegy 69%-a így is 5 éven túli lejáratú, ami nélkülözhetetlen a csoport növekedési és beruházási elképzeléseinek a megvalósításához.



A nettó adósságállomány összetétele lejárat szempontjából pedig a következő:

ÖSSZEG / AKTUÁLIS ÉRTÉK

1 ÉVEN BELÜLI
1 ÉS 5 ÉV KÖZÖTTI
5 ÉVEN TÚLI

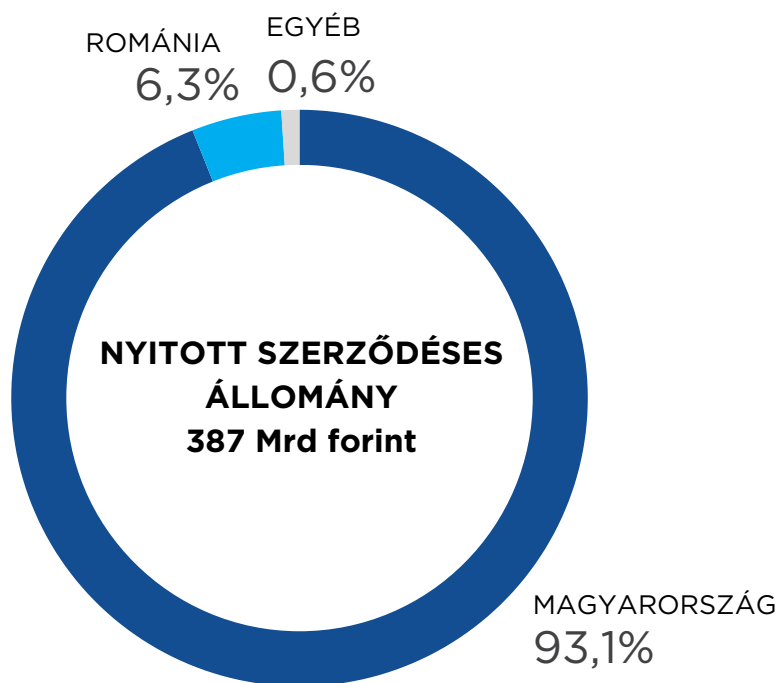


Az adósság nagyobb részben fix kamatozású 3-3,5%-os kamat tartományban helyezkedik el. A változó kamatozású hiteleink BUBOR vagy EURIBOR alapon kalkuláltak. A monetáris politika az idei évben változást nem eredményezett finanszírozási kiadások tekintetében, azonban a BUBOR értékének alapkamathoz rögzítésével stabilitást eredményezett a kamatterhek esetén. A BAYER csoport pénzügyi eredménye pozitív értékkel zárta a félévet.

5. Szerződéses állomány

Kihasználva a csoporttagok közötti sinergiákat, az idei évben is tartósan magas értéket adott félévkor a cégcsoport nyitott szerződésállományának összege. Az évről-évre nagyobb vertikumú értéklánc, a bevezetett új építési technológiák és innovatív ötletek mind hozzájárultak ahhoz, hogy a BAYER-brand erősebb és komplexebb legyen, javítva ezáltal a pozíciót a versenyeztetési eljárásokban.

A kedvezőtlen építőipari környezetben is magas megrendelői bizalommal fordulnak a BAYER csoport felé vevőink, igazolva ezzel a hatékonyságnövelés alapú stratégia eredményességét. Mindezt megerősítik az elmúlt időszakban megkötött szerződések, amelynek köszönhetően cégcsoport szinten több, mint 70 Mrd forinttal növekedett a megrendelésállomány értéke az előző év azonos időszaki adatához képest.



Szerződésállományunk folyamatos növekedése egyedülálló az építőipari piacon. A KSH adatai azt mutatják, hogy 2022 óta ez az első év, amikor a nyitott szerződésállományok folyó áron számított értéke növekedésre váltott. A Bayer csoport ebben a gazdasági környezetben is folyamatosan tudta növelni szerződéses volumenét, növelve ezzel piaci részesedését az ágazatban.

A Bayer csoport nyitott szerződésesállományáraiak megoszlása a következőképpen alakult az első félév végén piaci és közbeszerzéses megrendelések között:

KATEGÓRIA	NYITOTT SZERZŐDÉSES ÁLLOMÁNY	%
PIACI MEGRENDELÉSEK	375 558	97,0%
KÖZBESZERZÉS	11 651	3,0%
ÖSSZESEN (MILLIÓ FT)	387 209	100,0%

6. Nem gazdasági jellegű információk

a.) Munkaerőpiaci kilátások

A munkaerőpiacion jelenlévő kihívások továbbra is jelen voltak a vizsgált időszakban. A magasan képzett szakemberek és a fizikai munkavégzést támogató munkaerő toborzása nehézséget jelent az egész ágazatban, mivel a kereslet jelentősen meghaladja a rendelkezésre álló kínálatot. Cégcsoportunk azonban élen jár az innovatív megoldások bevezetésében és alkalmazásában. Gyártócsarnokaink technológiai összetétele, folyamatosan újuló eszközparkunk egyaránt magas színvonalú és jövőbe mutató munkakörülményeket biztosít, vonzóvá téve ezáltal a csoportnál történő elhelyezkedést.

A konszolidációs kör a megrendelésállománnyal gyarapodásával arányosan építette tovább meglévő munkaerő állományát, célzottan alkalmazkodva a megnövekedett munkamennyiséghez és a változó vevői igényekhez. A Tudásépítő-Team Ágazati Képzőközponttal több éve tartó együttműködésünk továbbra is meghatározó szerepet töltött be a szakképzett munkavállalók toborzásában.

Ebben az évben 91 fővel, tudtuk bővíteni a munkavállalóink körét, biztosítva ezáltal a megrendelői szerződéseinkben vállalat kötelezettségeinket.



b.) ESG

A BAYER Construct Zrt. a transzparencia és a környezettudatosság nevében immáron harmadjára készítette el ESG jelentését. A társaság filozófiájában az innováció és a hatékonyságnövelés meghatározó elemek, azonban ez nem csak a termelésben igaz, hanem jelenlétünk egyéb területein, nevezetesen a környezetvédelemben is. A működésünk során használt anyagok előállításából, felhasználásából származó kibocsátás mértéke, továbbá a megvalósított fejlesztések során kiépített energetikai rendszerek környezetre gyakorolt hatása kiemelt szerepet kapott szemléletrendszerünkben az elmúlt időszakban.

AA csoport a 2022-es év energiapiaci extrém ármozgásaiból kiindulva erőteljes hangsúlyt kíván fektetni a geotermikus energia alkalmazási lehetőségeinek kiaknázására. A geotermikus üzletágunk által végrehajtott fúrások rendre sikeres eredményt hoztak, mely tapasztalapból adódóan már számos ingatlanfejlesztési projekt és egyéb megrendelés esetén szolgáltatásaink részévé tettük a geotermikus energiára alapuló fűtőrendszerek kiépítését, miközben ezzel párhuzamosan célunk, hogy a kitermelt hőenergiát – és adott esetben az abból előállított elektromos áramot – saját működésünk során is minél nagyobb arányban használjuk. A konszolidációs kör energiamixében ily módon növelhető a megújuló erőforrások mértéke és egyben kiszámíthatóbb költségek mellett tartható fenn a mindennapi működés, erősítve ezzel a fenntarthatósági szempontrendszernek való megfelelést.

A geotermikus üzletágunk lehetőséget szeretne kínálni a BAYER csoport a hazai energiatermelésnek, továbbá példát kíván mutatni a piaci szereplők számára és elősegíteni ezen technológia és energiatermelési mód elterjedt alkalmazását hazánkban.

Az eddig említetten túl a kivitelezés során alkalmazott anyagok hőtartási képességét, az előállítás során felmerülő karbonlábnyomát és a különböző zöld minősítésekhez szükséges tulajdonságait is kiemelt figyelemmel követjük, és integráljuk működésünkbe, annak érdekében, hogy a cégcsoport által megvalósuló építmények méltán viselhessék a zöld jelzőt.

A cégcsoport ESG stratégiájáról és szemléletéről az alábbi linken tájékozódhat bővebben:

