

\* hirdetés



**Jelentkezzen MOST!**



**Wealth Management Konferencia 2010**  
2010. június 1.  
HILTON Budapest, Budai Vár

[Portfolio.hu](#)
[Árfolyam](#)
[Videó](#)
[Pénzcentrum.hu](#)
[REsource](#)
[Rendezvények](#)
[Portfolio Online Tőzsde](#)
[Hitelkalkulátor.hu](#)



[▶ BEJELENTKEZVE](#)
[▶ Regisztráció](#)



[keresés](#)

[IRODA](#)
[IPAR/LOGISZTIKA](#)
[KISKERESKEDELEM](#)
[LAKÁS](#)
[VÁROSKÉP](#)
[LISTÁK](#)
[MEGRENDELÉS](#)

 [ENGLISH](#)
 [RSS](#)

X

**Ingatlankezelési piac: élesedő verseny - Így működik ez!**

2010. április 20., kedd 8:00 - REsource IngatlanInfo

Ditróy Gergely

**Piaci körkép a hazai irodaházakat, bevásárlóközpontokat és egyéb ingatlanokat üzemeltető, kiszolgáló és irányító cégek, az úgynevezett Facility, Property vagy Asset Management vállalkozások működéséről, piaci helyzetükről, eltérő feladatköröikről és szolgáltatási területeikről. A tömör áttekintés tanulságaként megállapítható, hogy az utóbbi időszak piaci vesztese a Property Management üzletág.**



A finanszírozási feltételek megnehezédése és az általános bérbeadási bizonytalanságok miatt új ingatlanfejlesztések csak korlátozott számban indulnak a hazai ingatlanpiacon, ezért a cégek egyre nagyobb hangsúlyt kezdenek fektetni a már elkészült fejlesztések üzemeltetésére, hiszen így további, biztosnak mondható jövedelemhez juthatnak, és adott esetben túlélhetik ezt az inséges időszakot. Az ingatlan üzemeltetéséhez szükséges, piacon forgó tevékenységek között megtalálhatjuk a szakmán belül elsősorban angol nyelven elterjedt Facility Management (létesítménygazdálkodás), Property Management (ingatlangazdálkodás) és az Asset Management (vagyongazdálkodás) kifejezéseket, amelyek egyes általános vélekedések ellenére tevékenységi köreikben teljesen elkülönülnek egymástól, és egyfajta hierarchikus sorrendet követve egészítik ki egymást az ingatlanok hatékony működtetésének folyamatában.

#### Eltérő feladatok

Szakmai berkekben a már említett hierarchikus üzemeltetési rendszer alján helyezkedik el a Facility Management (FM), magyarul a létesítménygazdálkodás. Elsősorban ez a szint felel a mindennapi működéshez szükséges szolgáltatásokért, az épület műszaki infrastruktúrájának felügyeletéért és működéséért. Ezekhez a feladatokhoz tartoznak többek között a biztonsági és portaszolgálat, a takarítás, a parkoló üzemeltetése, az épület gépészetének felügyelete és egyéb hasonló feladatkörök. A piramis közepén - mintegy összekötő kapocsként - helyezkedik el a Property Management (PM): ezt az ingatlangazdálkodási feladatokat végző vállalkozások végzik, amelyeknek elsődleges szerepük a minden irányú kommunikáció irányítása és kezelése. A legtöbb esetben a PM cégek azok, amelyek a tulajdonos és a bérlők között, valamint a tulajdonos és az FM között tartják a kapcsolatot, adott esetben marketing-, PR- vagy akár ügynöki feladatokat is ellátnak, folyamatosan kezelik a bérlők kéréseit, panaszait, és pénzügyi elemzéseket készítenek a vezetőségnek, a rendszer tetején elhelyezkedő Asset Managementnek (AM), vagyis a vagyonkezelőnek. Az AM tevékenységi köreit a tulajdonos - vagyis az ingatlan tulajdoni jogával rendelkező ingatlanalap, beruházó cég vagy bármely más tulajdonos - általában saját berkein belül oldja meg. A tapasztalatok szerint a tulajdonos nem szívesen adja ki a kezéből ingatlanjai legfelsőbb szintű irányítását, ezért jellemzően területi portfóliókra osztja fel őket. Egy nemzetközi szintű befektető vagy fejlesztő cég esetében azt jelenti, hogy egy kézbe vonja össze azoknak az érdekeltségeinek a felügyeletét, amelyek több egyazon régióba tartozó országban helyezkednek el, majd az egyes régiókban saját embereink keresztül képviselteti az érdekeit. Igaz, a gyakorlatban nem annyira jellemző, de felkérés esetén a legtöbb FM cég elvállalja akár a legmagasabb szintű ingatlankezelést is. A végső üzemeltetési rendszer kialakítása azonban mindig a tulajdonos hatásköre. A magyar piacon vannak olyan tulajdonosok, akik az üzemeltetés egyetlen tevékenységi szintjét sem szervezik ki, és mindent saját hatáskörön belül végeznek, és vannak olyanok, akik viszont a válság hatására felerősödött piaci verseny és a lehetséges költséghatékonysági

#### AKTUÁLIS SZÁM



#### Következő szám

2010. 05. 10.

Ingatlan-tanácsadó cégek és -ügynökségek

#### LEGFRISSEBB HÍREK

- Dübörögne tovább az Elephant, ha lenne hova
- Negyedével esett vissza a használatba vett lakások száma
- Árarási hibák a lakáspiacon - Alkudni muszáj
- Budapest még nem népszerű, Bécs már 6 százalék alatt jár
- Jövőre már tényleg átadhatják a VÁCI1-et
- Nyakunkon a tragédia - 1,000 forintos dugódíjat kell bevezetnünk?
- Rekordszámú lakástranzakció márciusban
- Tovább zsugorodott a HI Grupo
- Mentőöv a luxushotelnak
- Zúdulnak az eurómilliók

#### RESOURCE KÉPGALÉRIA



#### Portfolio.hu Facility Management Reggeli

- Portfolio Property Investment Forum 2009 - Az ingatlanfejlesztési konferencia képei
- Portfolio.hu Jelzáloghitelzés és Lakásfinanszírozás Magyarországon Konferencia 2009

[további képgalériák >>](#)

#### VIDEO KÖZVETÍTÉSEK



#### Miért nem attraktív a régiós ingatlanpiac? - Aberdeen interjú

- Miért nem attraktív a régiós ingatlanpiac? - Aberdeen interjú
- A magyar lakáspiac a külföldi befektető szemével - Interjú
- Nem érdekli a befektetőket az illetékváltozás?
- Hajnal István: zátonyon az irodapiac

szempontok ellenére is inkább a jól elkülönülő feladatmegosztásban hisznek, és ezt az üzleti modellt tekintik a maguk számára hatékonynak.



#### Döntés előtt

Az ingatlan tulajdonosa vagy a tulajdonos nevében döntéseket hozó menedzsment szempontjából elsődleges, hogy a piacon működő és elérhető cégek közül már a legelső alkalommal a lehető legalkalmasabbat válassza ki. Elég rugalmatlan piacról beszélünk ugyanis, ahol az üzemeltetők gyakori változtatása nemcsak gazdaságtalan, de sok esetben szinte lehetetlen is. Ennek megfelelően a létesítménygazdálkodásból élő cégek egyik legnagyobb kihívását az jelenti, hogy elsőként szerezzenek meg egy új megrendelést, és azt a versenytársakénál vonzóbb ajánlattal hosszú távra bebiztosítsák.

Az üzemeltetőváltás rengeteg infrastrukturális, személyi és egyéb problémával jár, és a piaci verseny viszonylag minimális, ezért nem csoda, hogy az üzemeltetésre specializálódott vállalkozások nagy hangsúlyt fektetnek egy-egy új szerződés megszerzésére. Egy irodaház vagy bármely ingatlan üzemeltetése többek között azért ilyen népszerű üzleti lehetőség mostanság, mivel folyamatos cash-flow-t, vagyis állandó bevételi forrást jelent a tevékenységet végző cég számára. Az ingatlangazdálkodási piac folyamatos bővülése persze garantált - vagyis nem zsugorodó piacról beszélünk -, de az ingatlanfejlesztésekkel természetesen rendkívül szoros szimbiózisban fejlődik, így egy új épület üzemeltetési jogának a megszerzését az átadott fejlesztések üteme és mennyisége alapvetően befolyásolja.

- Elérhetjük az osztrák árszinteket - Interjú Futó Gáborral
- Nagygyörgy Tibor: 2010-ben már nőnek a lakásárak

[összes videó »](#)

#### MÉDIAPARTNEREK



#### ÉPÜLŐ IRODAHÁZAK

Irodaház neve	Nettó irodaterület (m <sup>2</sup> )	Átadás tervezett ideje
<a href="#">Budapest North City Center (BNCC)</a>	130 000	2013
<a href="#">TÓPARK Irodák</a>	75 312	Q4 2010- Q2 2011
<a href="#">K&amp;H Group Headquarter</a>	52 500	2011
<a href="#">Hungária 95 Business Park</a>	~26 000	2012
<a href="#">Népliget Center</a>	23 332	Q2 2010
<a href="#">Millennium Gate Irodaház</a>	21 776	Q2 2011
<a href="#">Eiffel Téri Irodaház és Kulturális Park</a>	17 516	Q1 2010
<a href="#">Office Garden II.</a>	16 770	Q1 2010
<a href="#">Madarász Irodapark/Building II.</a>	16 500	Q2 2010
<a href="#">Krisztina Palace</a>	16 000	2010

*REsource IngatlanInfó XVII/03 lista alapján*

Facility Management folyamatok modellje
<b>Létesítménygazdálkodás</b> 1 Ingatlanfejlesztés 1.1 Beruházások tervezése Megvalósíthatósági és fenntarthatósági tanulmány készítése Műszaki tervek készítése 1.2 Ingatlanfejlesztések lebonyolítása, építésManagement Építési engedélyeztetés Kivitelezés lebonyolítása Ingatlanvásárlás Ingatlanértékesítés 2 ÉpületManagement Property Management szint 2.1 Létesítményhasznosítás HelyiségManagement Ingatlan tartós bérbeadása / bérbevétele Helyiségek bérbeadása Reklámfelületek értékesítése 2.2 Létesítményüzemeltetés irányítása Ingatlanokkal kapcsolatos ügyintézés Ingatlan-nyilvántartási rendszer kialakítása és működtetése Szolgáltatási szerződések menedzselése Energiagazdálkodás Épületek biztosítása
<b>Facility Management szint</b> 2.3 Létesítményüzemeltetés – műszaki Management Épületek állapotának figyelése, értékelése Épületek és épülettartozékok javítása, karbantartása Funkcióspecifikus eszközök javítása, karbantartása 2.4 Létesítményüzemeltetés – ellátási Management Kazánházak üzemeltetése Épülettakarítás, higiéniai feltételek biztosítása Hulladékgazdálkodás Épületbiztonság, őrzés-védelem Telekommunikációs szolgáltatások biztosítása Szállítás, költöztetés Postaszolgálat Parkolási rendszer üzemeltetése
FORRÁS: DEBRECENI EGYETEM

### Szűkülő piac

A válság hatására az ingatlangazdálkodás különböző területein működő cégek mozgástere is nem várt módon szűkült be. A piac az átadások számának drasztikus csökkenése és a kiélezett bérletdíjverseny következtében elkezdett valamelyest átrendeződni. A legfelső vezetés szintjén a hatékony költségcsökkentés lett az elsősorú cél, amelyet sokszor csak a meglévő rendszerek átalakításával lehet elérni. Ezek között a kedvezőtlen piaci körülmények között kell a piaci résztvevőknek megküzdeni a kevés új lehetőségért, és a jelek szerint ebből a versenyből egyelőre legrosszabbul a Property Managementcégek kerülnek ki. Ha egy-egy konkrét ingatlan működtetését vesszük alapul, a rendszer és a piac sajátosságai miatt az AM és az FM kihagyhatatlan a játékból. Az egyébként békeidőben hasznos és az igazán jó működéshez megfelelő szakmai háttérrel igénylő tevékenységi kört ellátó PM feladatait lehet ugyanis a leginkább redukálni, ezért az FM cégek elkezdtek bővíteni szolgáltatási körüket, hogy egy személyben szolgálhassák ki a megrendelőket. A PM-re azonban nem csak alulról figyeltek fel a piac résztvevői. Sok esetben tapasztalható, hogy felülről is, hiszen egyes fejlesztők az eddigi politikájukkal ellentétben nem adják ki a kezükből az ingatlangazdálkodási feladatköröket, vagy adott esetben egyéb fejlesztésük hiányában kilépnek a piacra is, és saját érdekeltségeik mellett más projektek üzemeltetésébe is megpróbálnak beszállni. Az általunk megkérdezett PM cégek képviselői amellet, hogy személyesen is ezekről a szűkülő tendenciákról számoltak be, hozzátették, hogy a hazai ingatlanpiaci válság végeztével a piaci környezet várhatóan visszaáll az egyensúlyi állapotába.

Megosztás



Nyomtatom



Elküldöm



Nagyobb betű | Kisebb betű

Hirdessen itt!

>> Hirdessen itt!

[Új lakáshitelek](#)

A hitelbírálati díj 0 Ft, THM:9,50% **Lakáshitelek** a Raiffeisennél!

---

**[3000 €-t keresni havonta](#)**

Hogyan keressünk pénzt könnyedén? Kezdjen pénzt keresni még ma!

---

**[300-500 €-t keresni naponta](#)**

Hatékony és ingyenes módszerek. Kezdjen pénzt keresni még ma!

---

**[CIB Maraton Takarékszámla](#)**

0% kamatadó a számlanyitást követő 5. naptári év végén.

---

**[Lamisil Derma 1% krém](#)**

7 nap alatt elpusztítja a lábujjak közötti gombát! Bővebb információ:

---