



# LÉTESÍTMÉNYGAZDÁLKODÁSI MÉRŐSZÁMOK 2012 BENCHMARKING

Magyar Létesítménygazdálkodási Szövetség



Hungarian Facility Management Society



M Ű E G Y E T E M 1 7 8 2



# Tartalomjegyzék

---

<b>ELŐSZÓ</b> .....	<b>4</b>
<b>AZ ADATGYŰJTÉSBN RÉSZTVEVŐK IPARÁGI MEGOSZLÁSA</b> .....	<b>5</b>
<b>AZ ADATGYŰJTÉSBN SZEREPLŐ ÉPÜLETEK JELLEMZŐI, TERÜLETI ADATAI</b> .....	<b>6</b>
<b>FAJLAGOS TERÜLETHASZNÁLAT</b> .....	<b>8</b>
<b>ÉVES KÖLTSÉGEK MEGOSZLÁSA IPARÁG ÉS FUNKCIÓ SZERINTI BONTÁSBAN</b> .....	<b>10</b>
- működési költségek .....	10
- karbantartási költségek .....	11
- közmű költségek .....	12
- környezetvédelmi költségek .....	13
- egészségvédelmi, munkabiztonsági költségek .....	13
- üzletfolytonosság biztosítása és katasztrófavédelmi költségek .....	14
- vagyonvédelmi költségek .....	14
- vagyonbiztosítási költségek .....	15
- építményadó .....	15
<b>ÉVES MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZETEVŐINEK MEGOSZLÁSA</b> .....	<b>16</b>
<b>TAKARÍTÁSI KÖLTSÉGEK IPARÁG ÉS FUNKCIÓ SZERINTI BONTÁSBAN</b> .....	<b>20</b>
<b>KUTATÁS FOLYTATÁSA</b> .....	<b>21</b>
<b>KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS</b> .....	<b>22</b>

## Vagyonbiztosítási költségek iparág és funkció szerinti bontásban

VAGYONBIZTOSÍTÁSI KÖLTSÉG / TERÜLET*		
Iparág	Összesen (HUF/m <sup>2</sup> /év)	Összesen (HUF/m <sup>2</sup> /hó)
Egyéb	108	9
Egyéb szolgáltatások	152	13
Létesítménygazdálkodási szolgáltatások	97	8
Pénzügyi szolgáltatások, banki, értékpapír- és beruházási szolgáltatások	235	20
Szakmai szolgáltatások: számvitel, jog, ingatlan, mérnöki, építészeti és egyéb tanácsadás	n/a	n/a
Szállítás, logisztika	123	10
Szórakoztatóipar, média, műsorsugárzás	157	13
Útépités	n/a	n/a
Útfelújítás	n/a	n/a

\* Az iparági adatok számtani átlaga

\*\* Mért adatok számtani átlaga a fő funkció szerint

VAGYONBIZTOSÍTÁSI KÖLTSÉG / TERÜLET**		
Fő funkció	Összesen (HUF/m <sup>2</sup> /év)	Összesen (HUF/m <sup>2</sup> /hó)
Egyéb	95	8
Iroda	152	13
Közösségi szolgáltatás	194	16
Technológia	72	6

MÉRT ÉRTÉKEK ELOSZLÁSA (HUF/m <sup>2</sup> /év)	
Középérték	15
Szórás	11
Median	11
Legkisebb mért érték	3
Legnagyobb mért érték	43
Mintaszám (db)	21

## Építményadó iparág és funkció szerinti bontásban

ÉPÍTMÉNYADÓ / TERÜLET*		
Iparág	Összesen (HUF/m <sup>2</sup> /év)	Összesen (HUF/m <sup>2</sup> /hó)
Egyéb	859	72
Egyéb szolgáltatások	1 160	97
Létesítménygazdálkodási szolgáltatások	953	79
Pénzügyi szolgáltatások, banki, értékpapír- és beruházási szolgáltatások	658	55
Szakmai szolgáltatások: számvitel, jog, ingatlan, mérnöki, építészeti és egyéb tanácsadás	727	61
Szállítás, logisztika	338	28
Szórakoztatóipar, média, műsorsugárzás	n/a	n/a
Útépités	272	23
Útfelújítás	2 348	196

\* Az iparági adatok számtani átlaga

\*\* Mért adatok számtani átlaga a fő funkció szerint

ÉPÍTMÉNYADÓ / TERÜLET**		
Fő funkció	Összesen (HUF/m <sup>2</sup> /év)	Összesen (HUF/m <sup>2</sup> /hó)
Egyéb	516	43
Iroda	919	77
Közösségi szolgáltatás	264	22
Technológia	375	31

MÉRT ÉRTÉKEK ELOSZLÁSA (HUF/m <sup>2</sup> /év)	
Középérték	46,9
Szórás	54,8
Median	37,8
Legkisebb mért érték	0,1
Legnagyobb mért érték	234,8
Mintaszám (db)	37

## Kutatás folytatása

Az első kutatásban szereplő mintaszám nagyon alacsony volt, így adatszolgáltatók körének bővítése volt a legfontosabb cél. Bár a második kutatásban az adatszolgáltatók száma több mint háromszorosára növekedett, de a mintaszám még mindig alacsonynak tekinthető. Bízunk abban, hogy két–három további kutatási periódus után a létesítménygazdálkodási ipar, az ingatlan befektetők és az ingatlanpiac számára kutatáson alapuló adatokat, irányszámokat tudunk majd nyújtani az iparági szolgáltatásokról és az épületek használati költségeiről.

Ezen cél érdekében adjuk közre a jelenlegi kiadványt és szervezzük a folytatást, melyhez minden kedves olvasó közreműködést szeretnénk elérni.

## Köszönetnyilvánítás

Köszönetünket fejezzük ki a kutatásban résztvevő összes adatszolgáltató szervezetnek és azok munkatársainak. Nélkülük nem jött volna létre ez a kiadvány.

Személy szerint is köszönetünket fejezzük **Décsi Gábornak** (MRICS), **Róka-Madarász Líviának** (MRICS), **Szűcs Tibornak** és **Veress Audrának** az általuk végzett áldozatos munkáért.



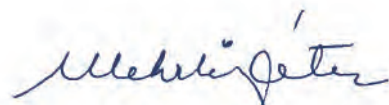
**Czerny József elnök**

Magyar Létesítménygazdálkodási  
Szövetség



**dr. Mályusz Levente**

BME Építéskivitelezési és Szervezési Tanszék  
tanszékvezető



**Mehrl Péter elnök**

Magyar Ingatlanszövetség



**Bérczi László, MRICS**

MAISZ kezelői bizottság elnöke  
programirányító

Magyar Létesítménygazdálkodási Szövetség



Hungarian Facility Management Society



# A HFMS – MAISZ – BME Létesítménygazdálkodási Mérőszámok tanulmány ismertetése 2012-es kiadvány ismertetése

**Décsi Gábor**  
Dome Facility Services Group Kft.  
[decsi.gabor@domefsg.hu](mailto:decsi.gabor@domefsg.hu)  
[www.domefsg.hu](http://www.domefsg.hu)

## Melyik a legnagyobb benchmarking „piac”?



## Iparági szervezetek rendszeres adatgyűjtése

- Árbevétel
- Nyereségesség
- Tagok száma
- stb.



## A kiadvány





# Adatok

## INDUSTRIES REPRESENTED

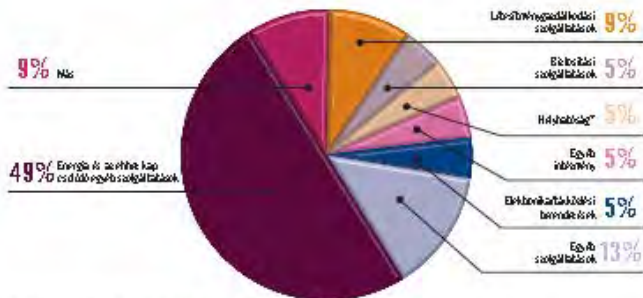
### Industry Sectors

When asked which of the 22 industry categories listed best represented the respondent's building...

Manufacturing

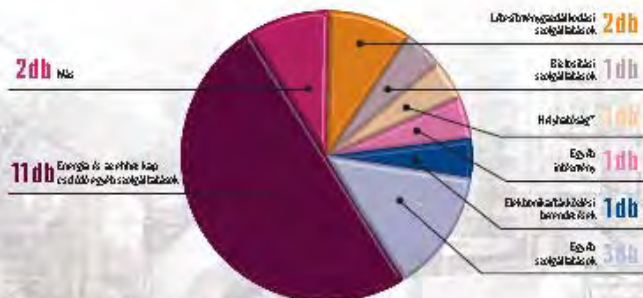
N = 303

### Iparág megoszlás %-os arányban



\*Időben az Információs Próbákban ismertetett

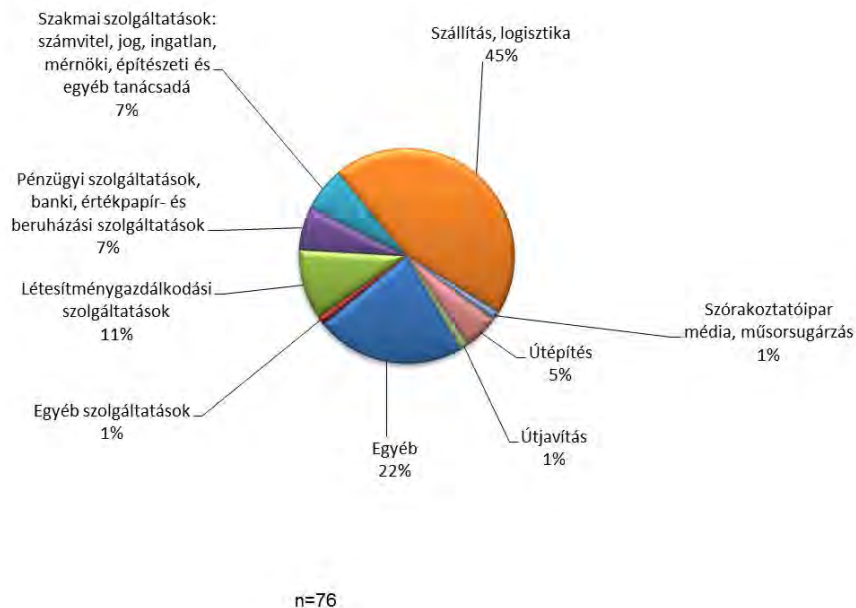
### Iparági megoszlás (db)



\*Időben az Információs Próbákban ismertetett

**22 épület**

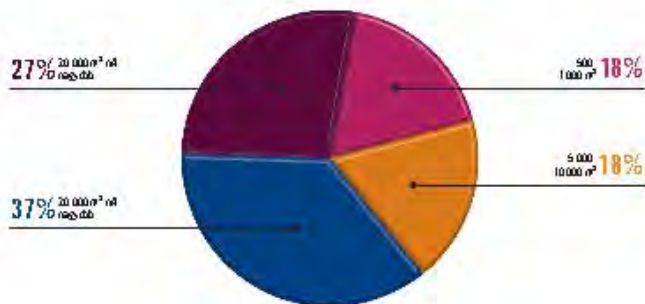
### Iparági megoszlás %-os arányban



**74 épület**

# Adatok

## Épületek összes bruttó szintterülete %-os arányban



## Az épületek összes bruttó szintterülete (m<sup>2</sup>)

Fő funkció	Összesen
Iroda	133 257,00
Kulturális	759,00
Más	17 620,00
Raktár	4 692,00
Technológia	43 000,00

## Mért értékek eloszlása

Százalék	Szintterület (m <sup>2</sup> )
99	40 943,00
95	32 740,00
90	26 990,00
75	12 755,00
50	4 654,00
25	2 334,50
10	1 273,20
5	714,85
1	757,37
Középtérték	9 366,10
Legnagyobb mért érték	753
Legnagyobb mért érték	43 000
Mintaszám	20

**199 300 m<sup>2</sup>**

## Az épületek bruttó szintterülete iparági és funkció szerinti bontásban \*

AZ ÉPÜLETEK ÖSSZES BRUTTÓ SZINTTERÜLETE (M2)	
Iparág	Összesen
Egyéb	40 237
Egyéb szolgáltatások	14 252
Létesítménygazdálkodási szolgáltatások	185 544
Pénzügyi szolgáltatások, banki, értékpapír- és beruházási szolgáltatások	46 123
Szakmai szolgáltatások: számvitel, jog, ingatlan, mérnöki, építészeti és egyéb tanácsadás	10 001
Szállítás, logisztika	158 111
Szórakoztatóipar, média, műsorsugárzás	16 573
Útépítés	10 716
Útjavítás	1 112
<b>Összesen</b>	<b>482 669</b>

AZ ÉPÜLETEK ÖSSZES BRUTTÓ SZINTTERÜLETE (M2)	
Fő funkció	Összesen
Egyéb	62 940
Iroda	363 203
Közösségi szolgáltatás	15 724
Technológia	40 802
<b>Összesen</b>	<b>482 669</b>

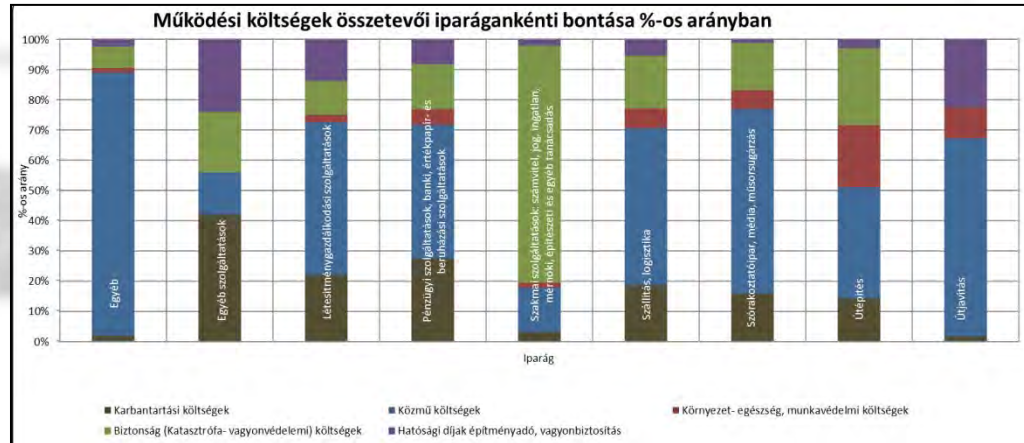
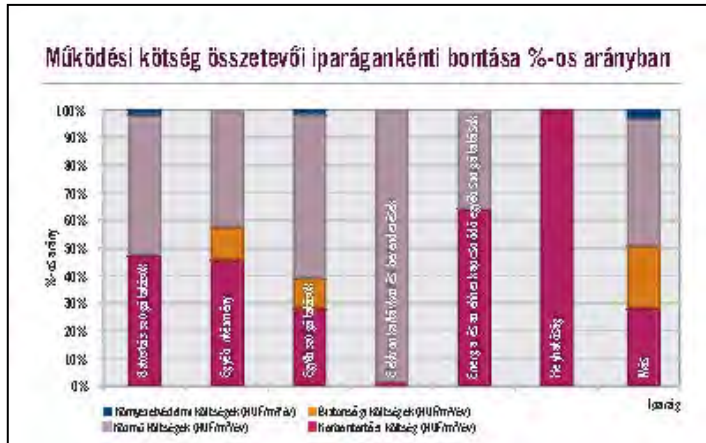
**482 600 m<sup>2</sup>**

## Szolgáltatások mérése, összehasonlítása

- **Épülettakarítási költségek – SLA hozzárendelés**
  - Mia takarítási gyakoriság?
  - Csak a közös területeket takarítják vagy a munkaterületeket is?
  - Homlokzat, teremgarázs, nagytakarítás, töltőanyagok, külsőterületek stb.?
- **Síkosság mentesítési költségek – azonos SLA esetén is időszakonként változó költség**
  - Várhatóan ugyanannyit költünk idén, mint tavaly?



# Adatok iparági és funkciónkénti összehasonlításban



- **Iparág/funkció szerinti elemzés esetén**
  - Azonos iparágban hasonló SLA szint
  - Saját adataink összehasonlíthatóak más iparági mutatókkal
  - Nagyságrendi eltérés esetén valószínűsíthető „adatstruktúra hiba”

# Köszönjük a figyelmüket!

Magyar Létesítménygazdálkodási Szövetség



Hungarian Facility Management Society



[www.hfms.org.hu](http://www.hfms.org.hu)

[www.maisz.hu](http://www.maisz.hu)

[www.adm@ekt.bme.hu](mailto:www.adm@ekt.bme.hu)