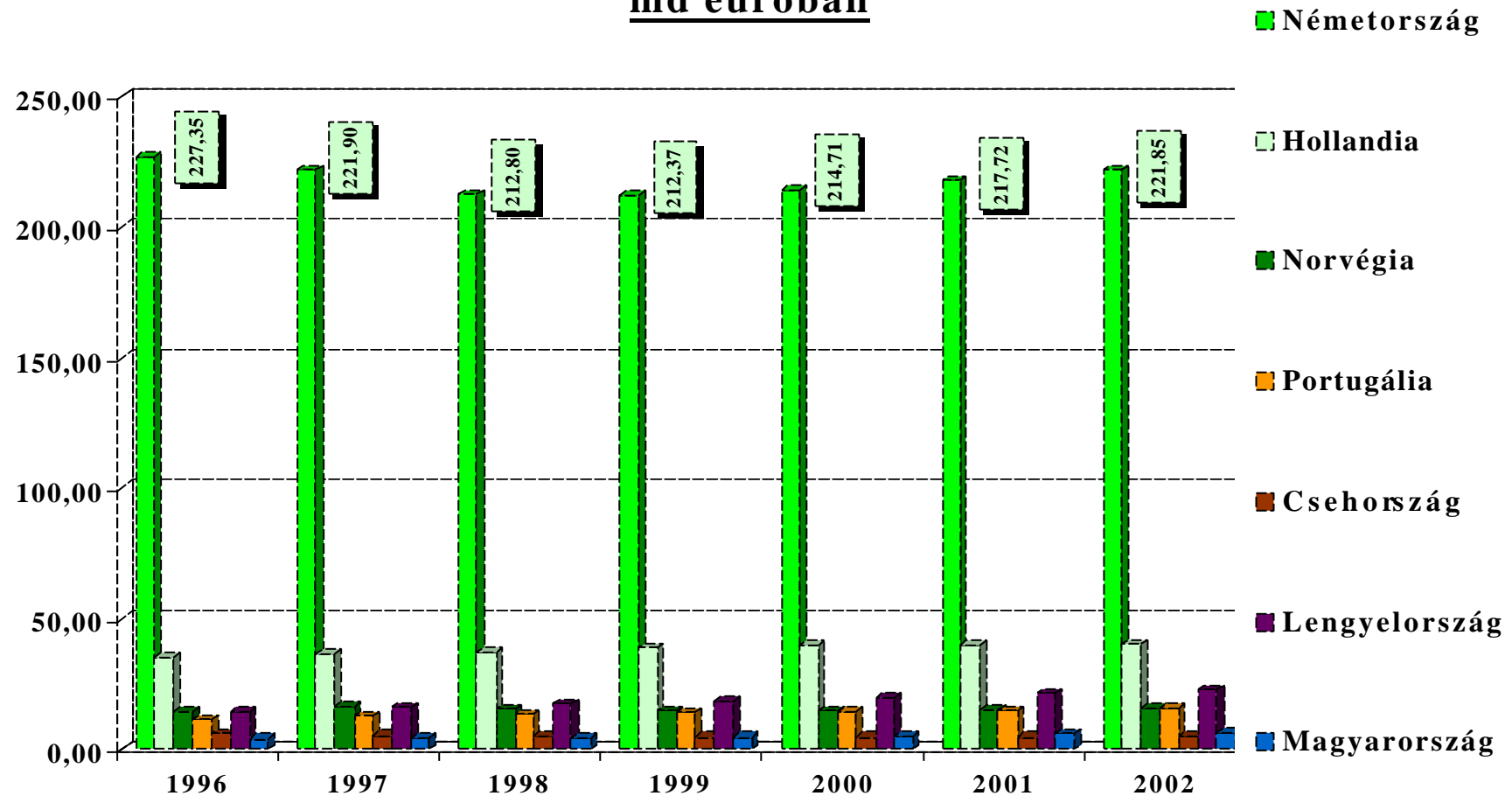


Építőipar és az ingatlanpiac fobb jellemzoi

- Dr. Mályusz Levente
- BME, Építéskivitelezési Tanszék

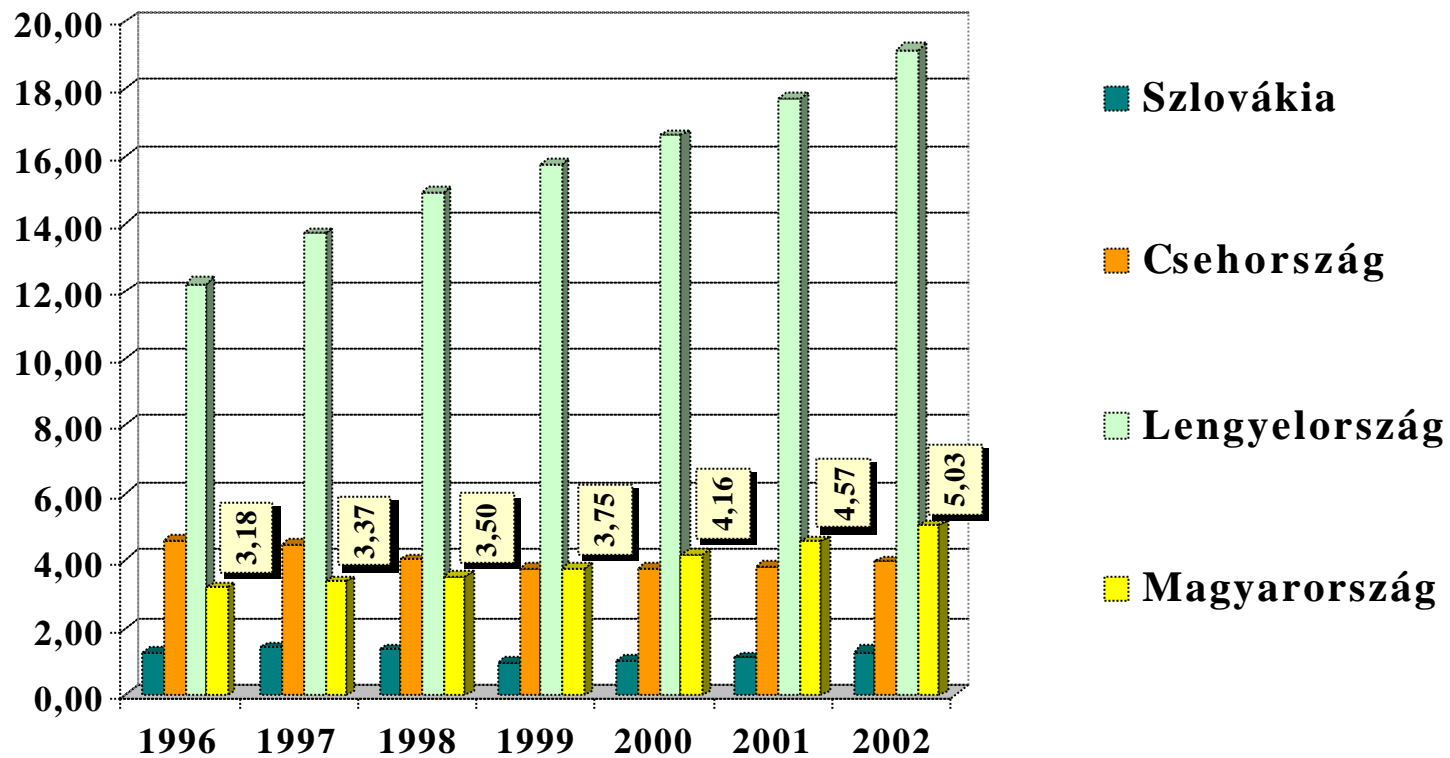
Az európai építési piac

Építési-szerelési tevékenység
md euróban

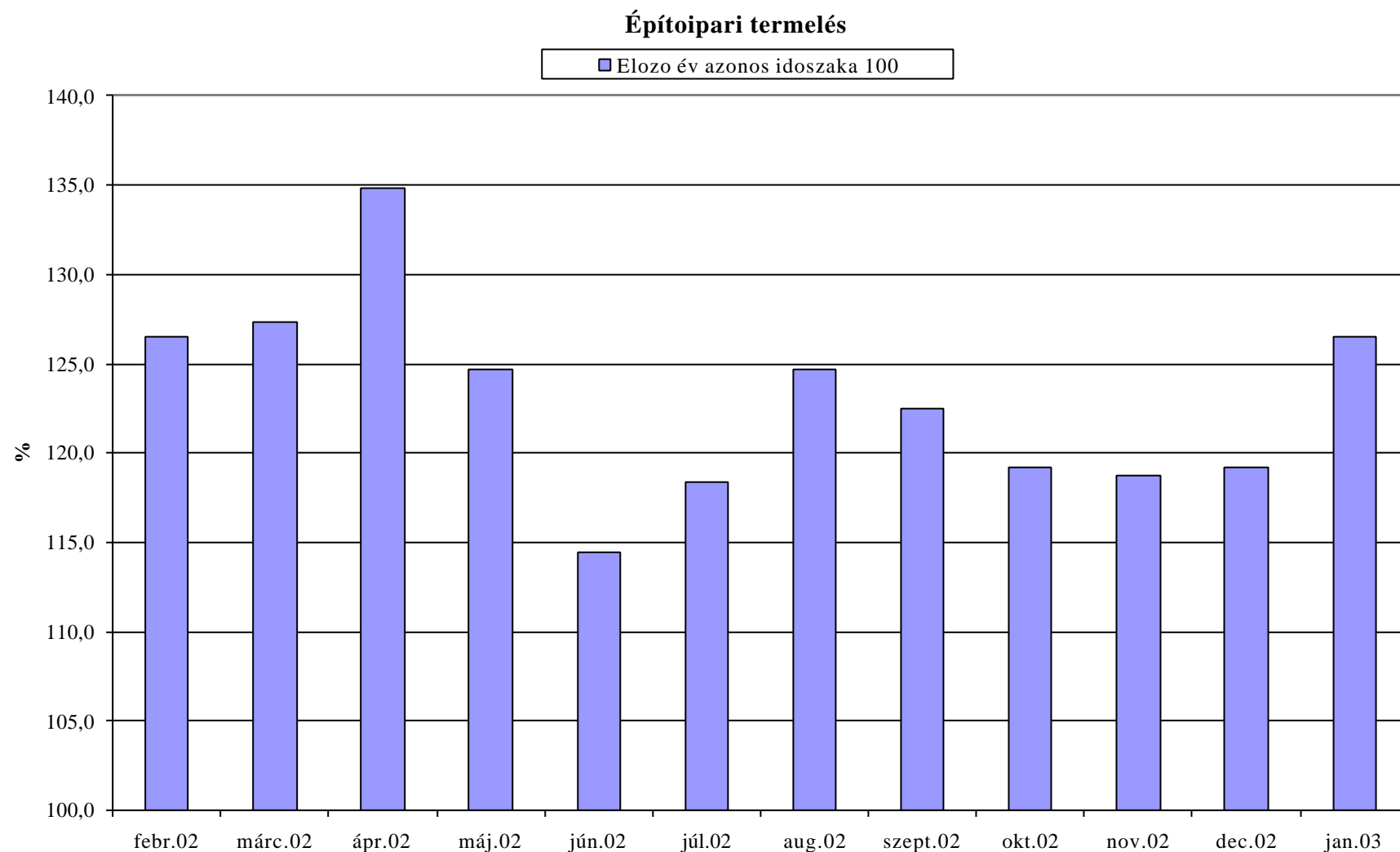


A kelet európai építési piac

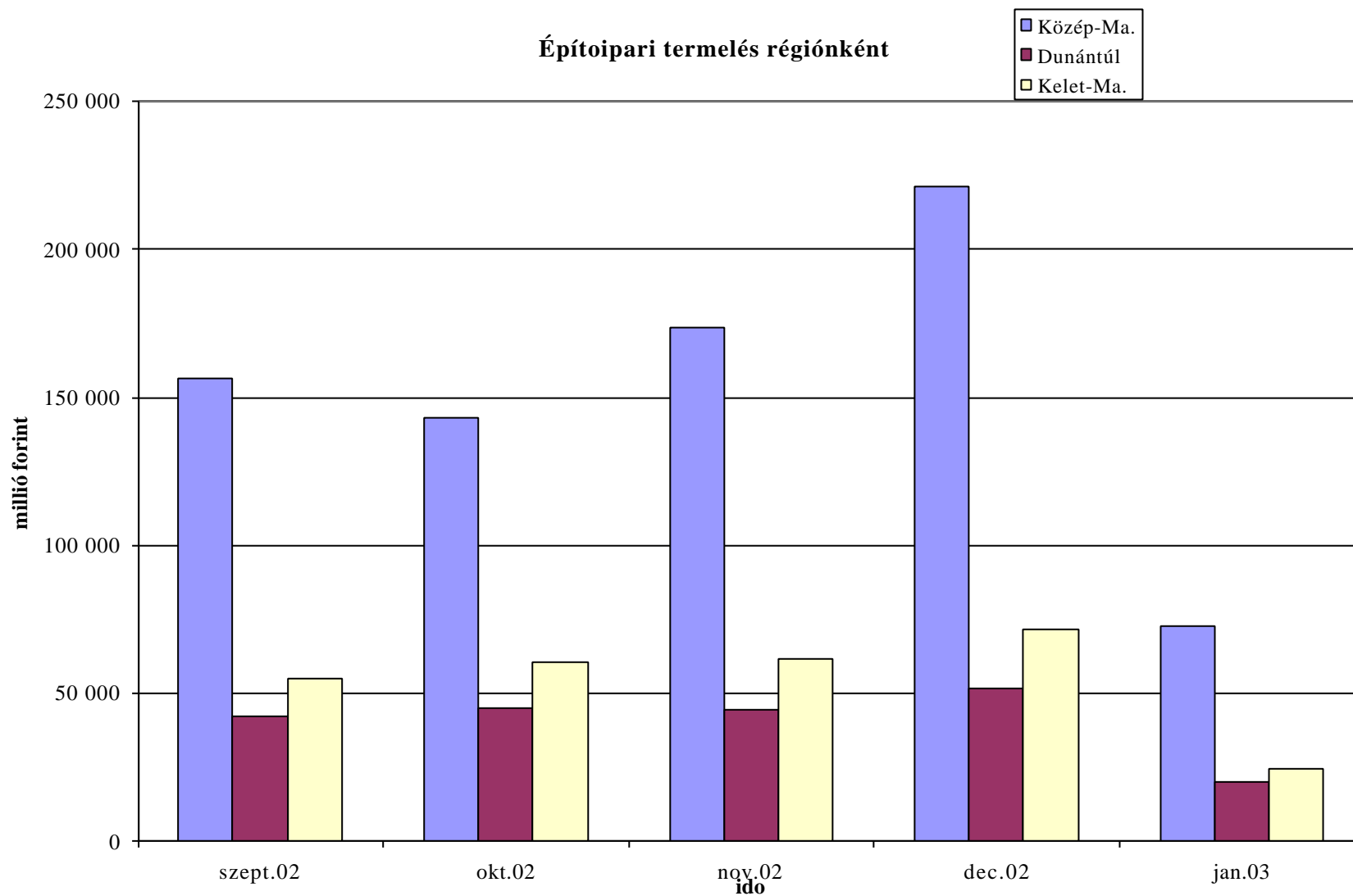
mdEuro



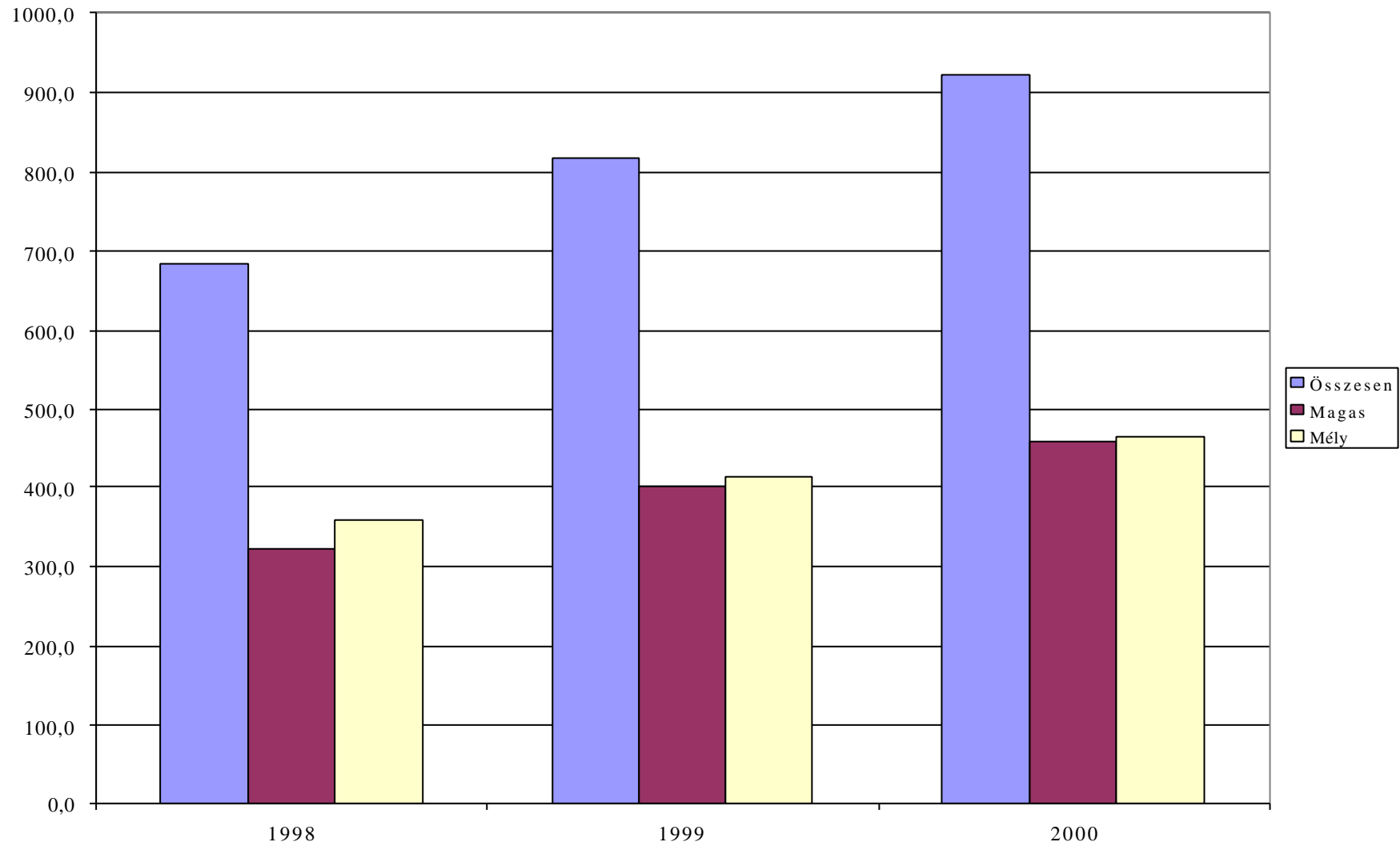
Termelés változása havonta



Építőipari termelés régióként



Építőipari termelés

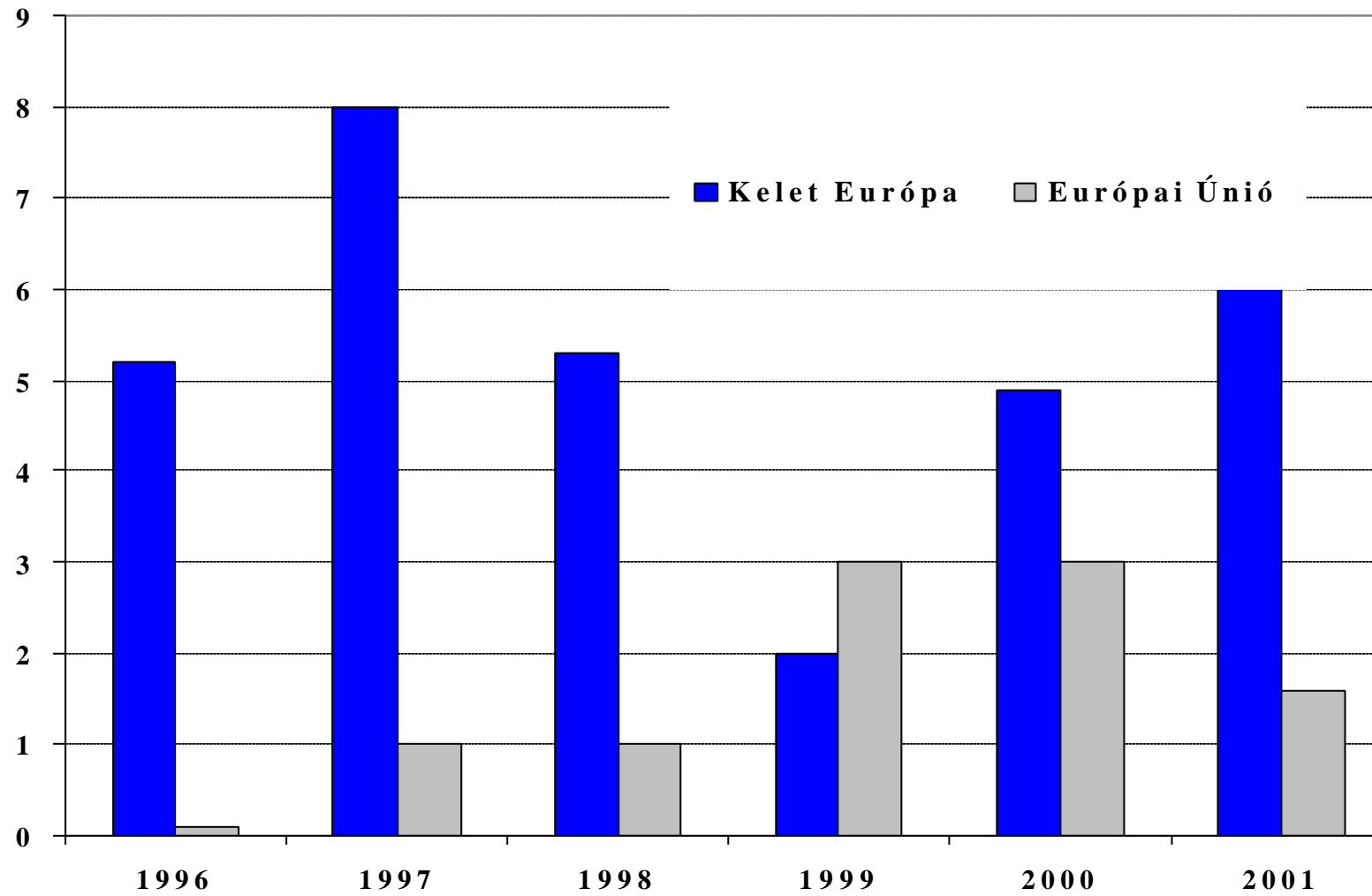


Termelés funkciók szerint 2002-ben milliárd forintban

• Lakás	410
• Iroda	42
• Bevásárlóközpont	65
• Ipari épület	111
• Szálloda, panzió	67
• Oktatási épület...	45
• Eü. épületek	40
• Infrastruktúra	450
• Vízépítés	97

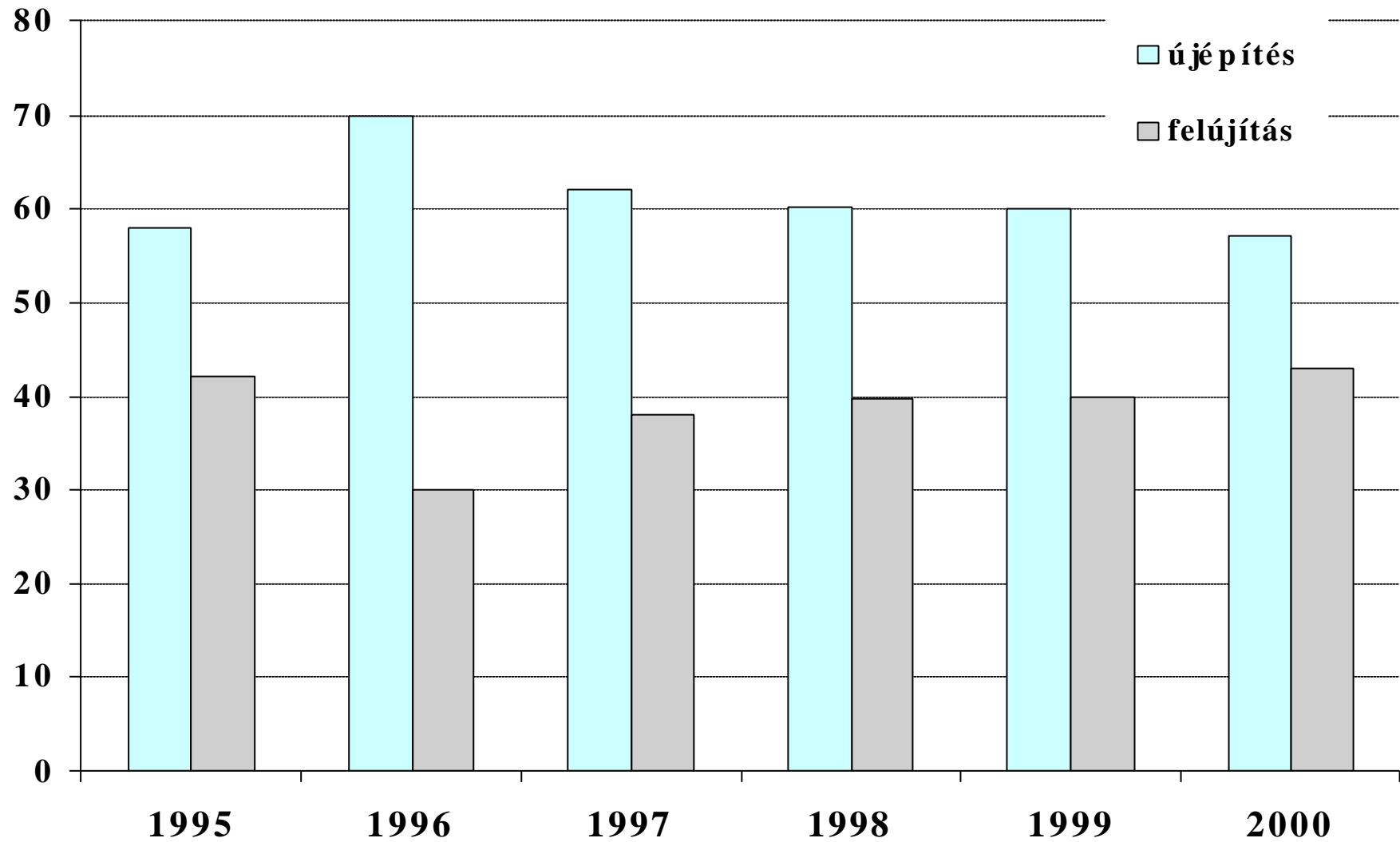
ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG VOLUMENÉNEK VÁLTOZÁSA

%-értékek

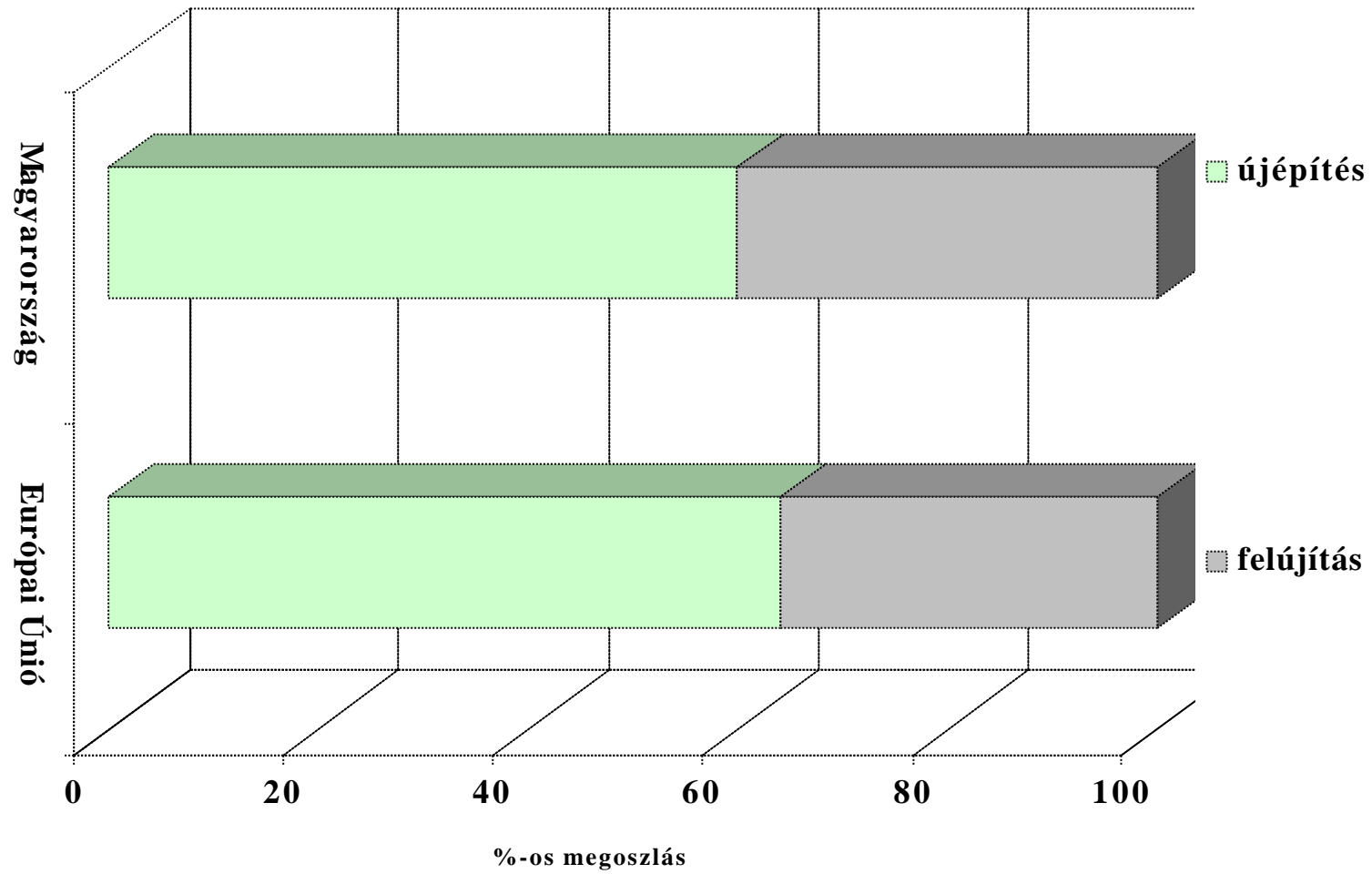


ÉPÍTÉS JELLEGE MAGYARORSZÁGON

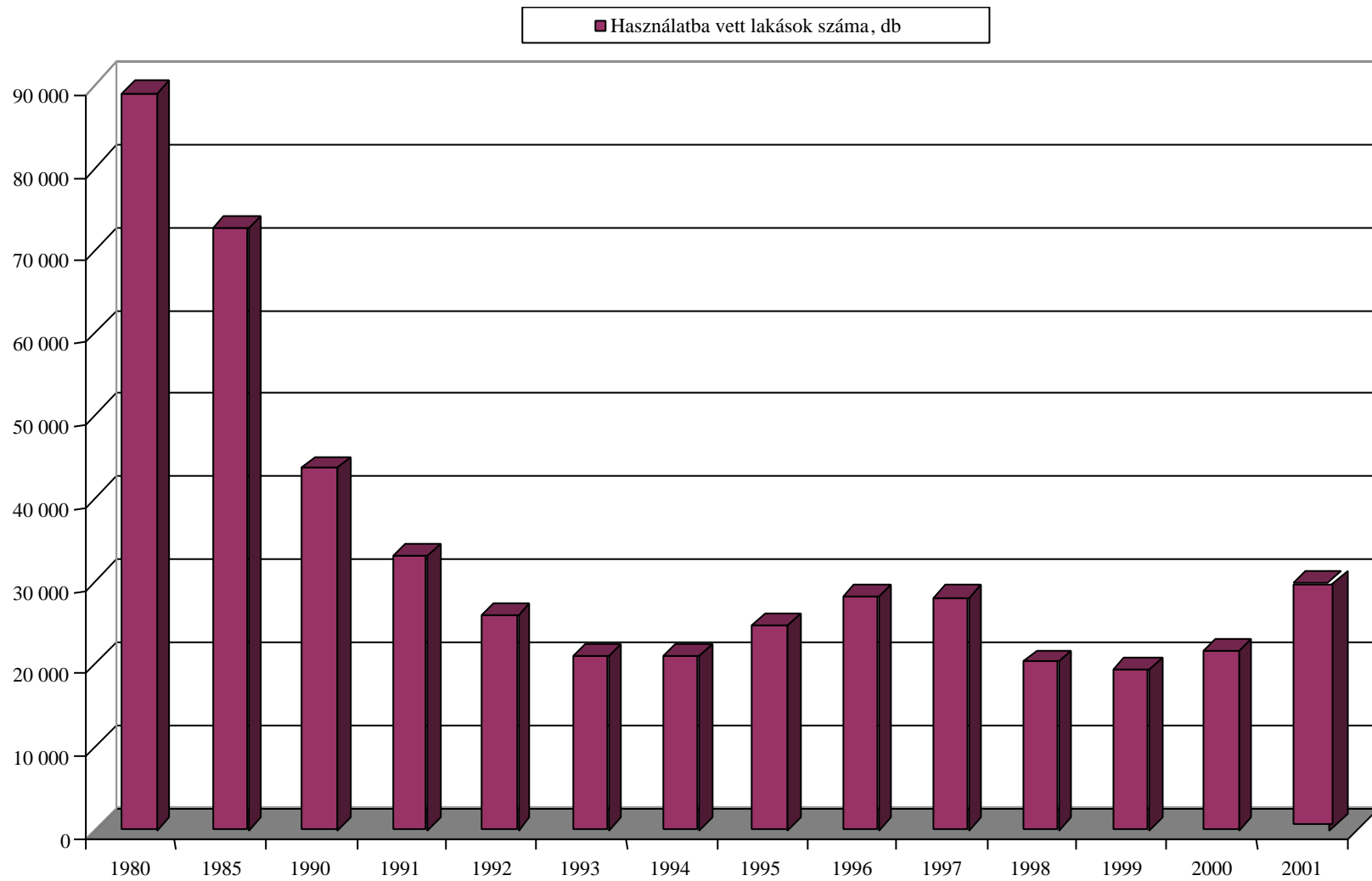
%-os megoszlás



ÉPÍTÉS JELLEGÉNEK MEGOSZLÁSA
2000



Használatba vett lakások száma



Lakásmutatók 1995-2000

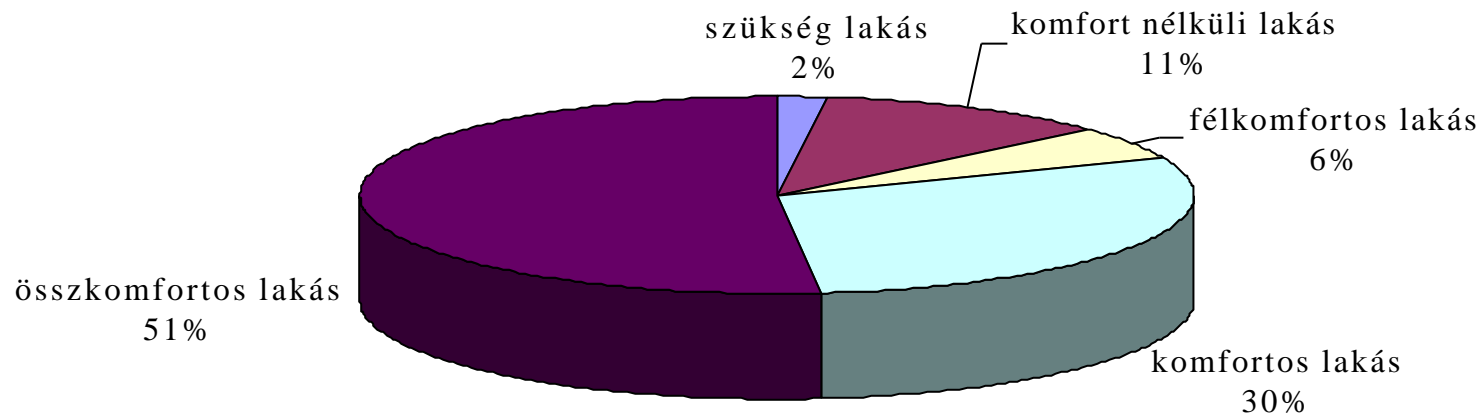
	Saját tulajdonú lakások aránya az összlakástu- lajdonhoz mértén	ár / éves jövedele m	Hitel aránya a vételár % ában	Kamat %	Lakáshit el / GDP állomány
UK	66	3,5	100	6-7	67
Németország	41	7	80	6-7	35
Franciaország	54	2,9	80	7	20
USA	64	2,1	95	6-7	66
Magyarország	90	7-10	14	8-20	2-1

Lakáshelyzet Európában

		1000 fore juró lakássuruség	Saját tulajdonban élok aránya %	Ezer fore jutó önk. építésu új lakás	Ezer fore jutó magásépítésu új lakás	Összes új lakás (ezer fo/lakás)
Ausztria		390	54,7	2,25	4,67	6,91
Belgium		369	64,5	0,03	3,87	3,91
Dánia		466	50,6	0,86	1,81	2,67
Finnország		467	61,2	0,20	4,30	4,49
Franciaország		399	54,3	0,48	4,63	5,11
Németország		433		0,12	7,23	7,35
Írország		308	80,0	0,82	7,84	8,66
Hollandia		396	47,0	1,90	3,99	5,89
Svédország				0,51	0,96	1,47
UK		335	65,9	0,04	3,25	3,29
Magyarország		370	89,3	0,03	2,77	2,80
Csehország				0,49	0,88	1,37
Lengyelország		298	61,3	0,14	1,54	1,67

Lakásállomány megoszlása

Lakásállomány megoszlása

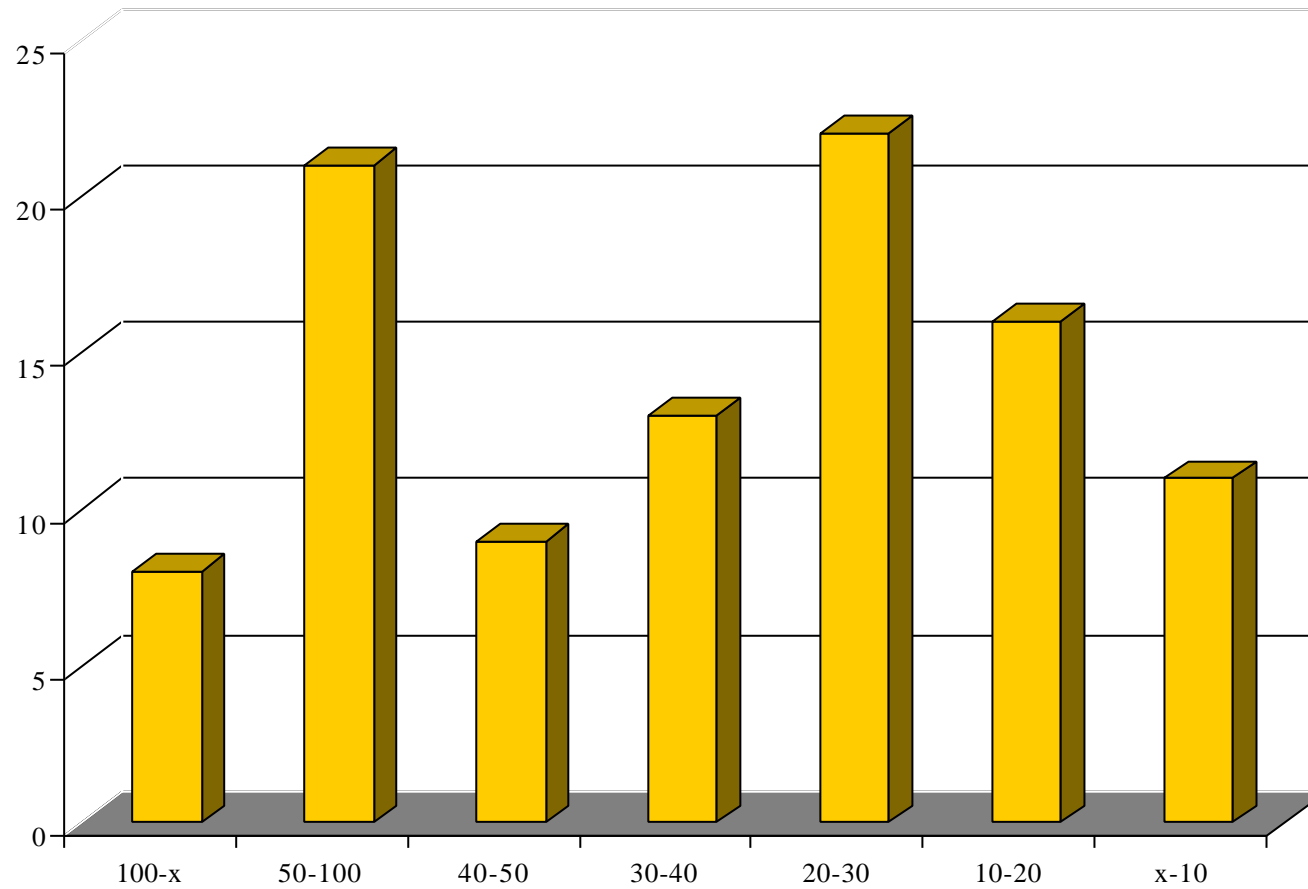


Eloregyártott elemekből épült lakótelepek

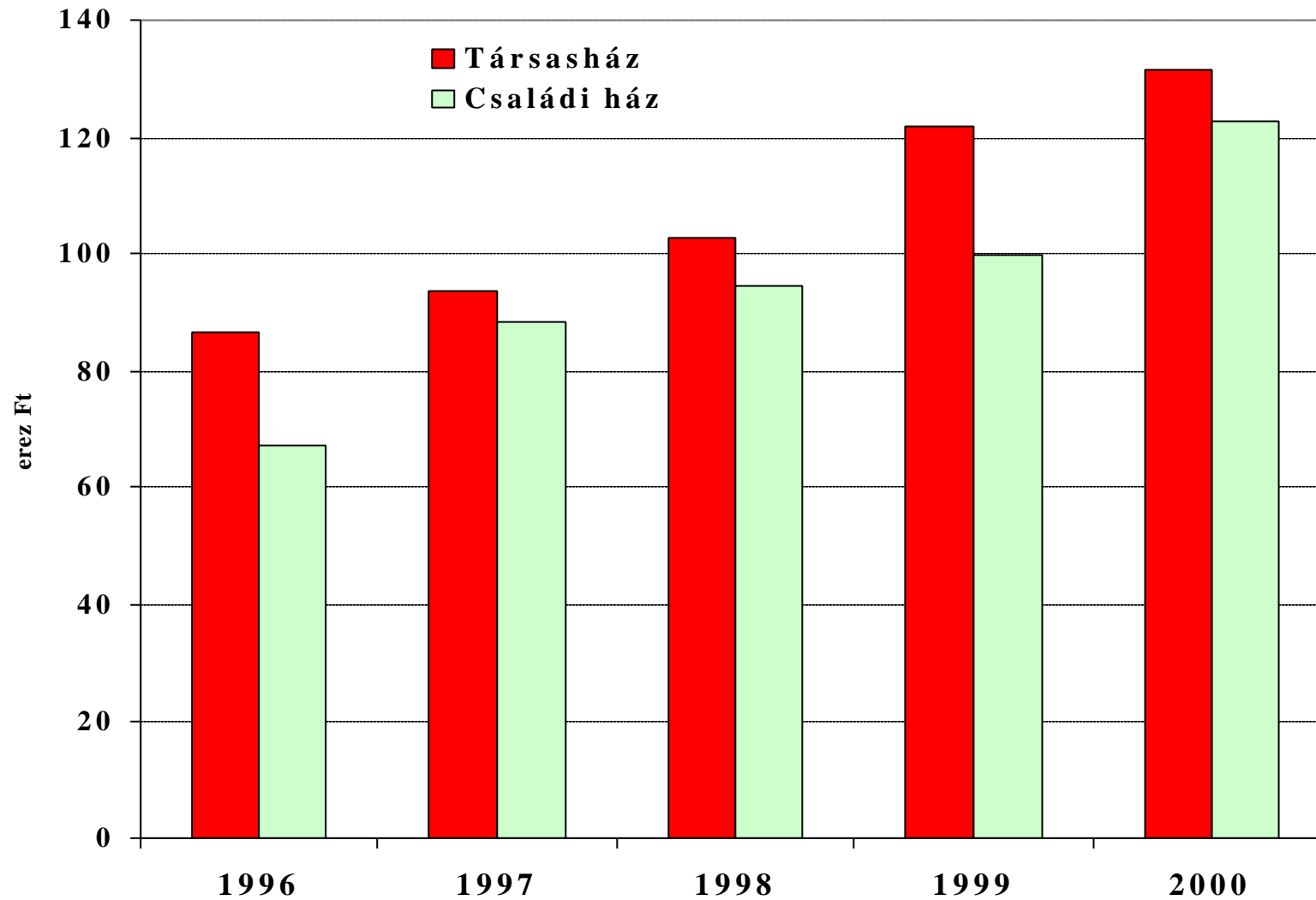
Az építés kezdete	Lakótelep neve	Lakásszám
1966	Kelenföld	9 370
1968	Árpádhídfo	1 760
	Csepel városközpont	7 740
	Újpest városközpont	15 270
1969	Füredi út	12 420
	Óbuda	12 250
1970	Újpalota	15 500
1971	Pesterzsébet	7 450
	Rákoskeresztúr	7 770

Lakásállomány életkora

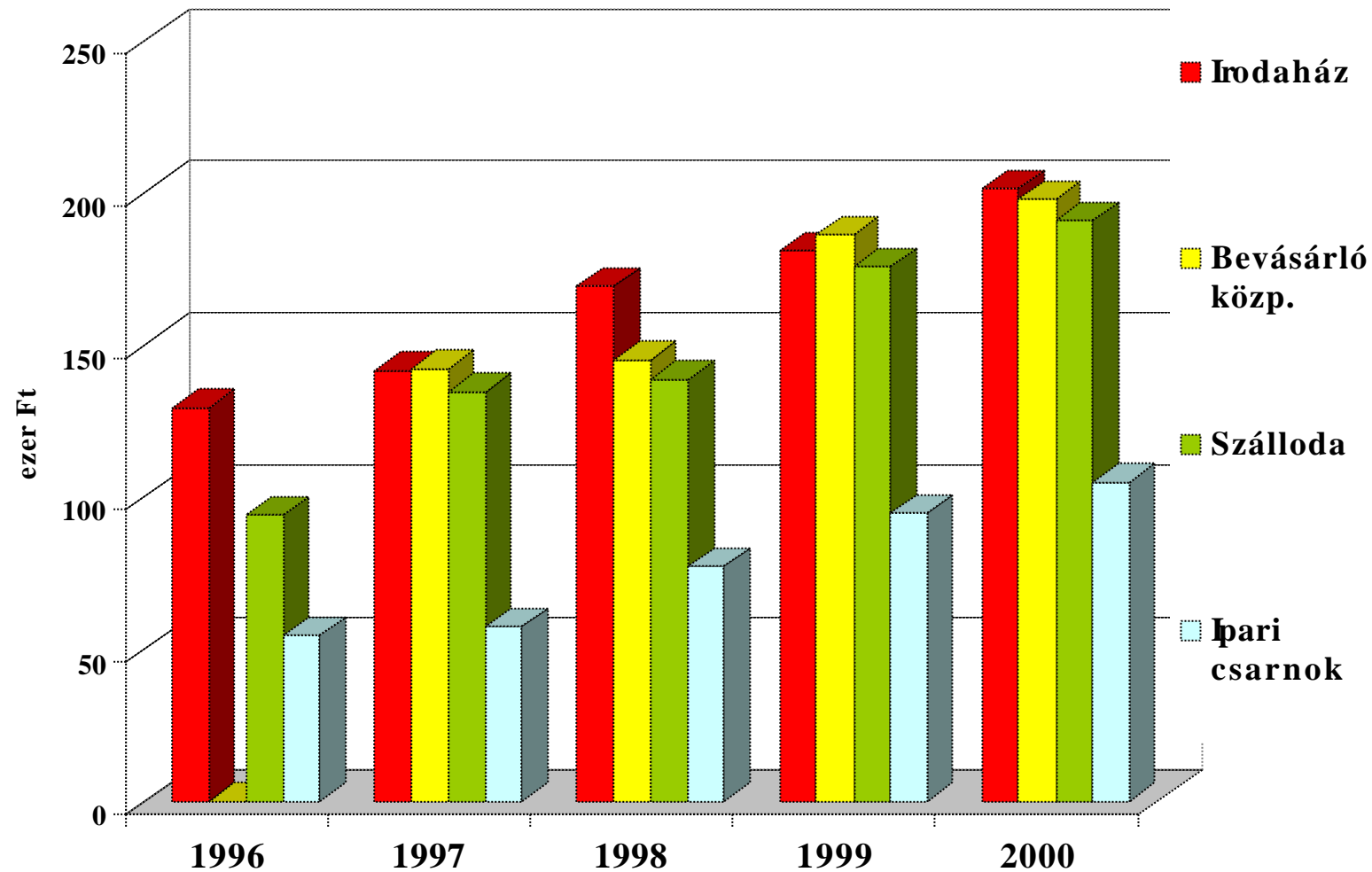
Lakásállomány életkora



A LAKÁSSZEKTOR ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEINEK VÁLTOZÁSAI

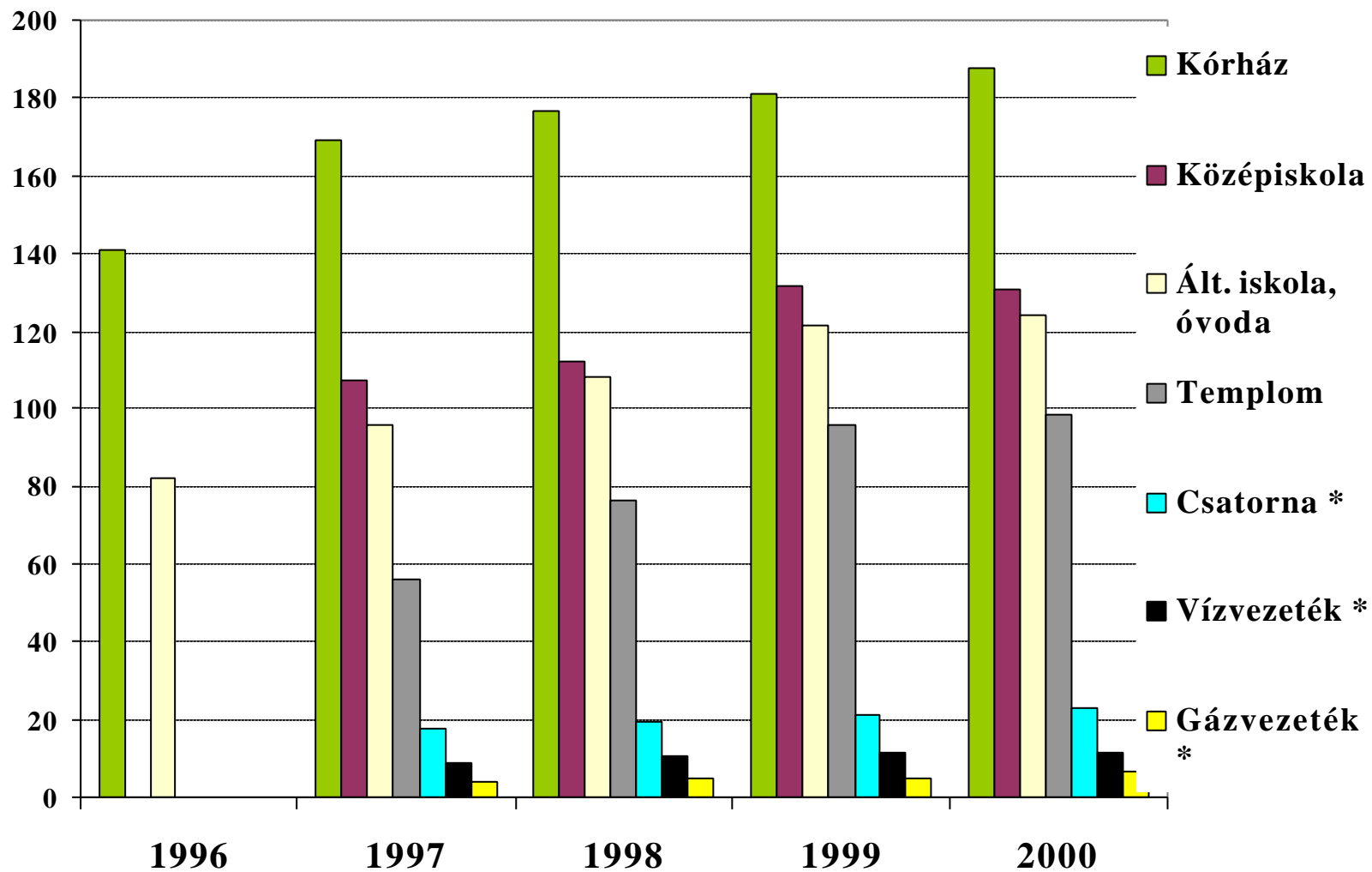


ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK VÁLTOZÁSA A MAGÁNEROS BERUHÁZÁSOKBAN



ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK A KÖZBERUHÁZÁSOKBAN

ezer Ft



Fajlagos nettó beruházási költségek

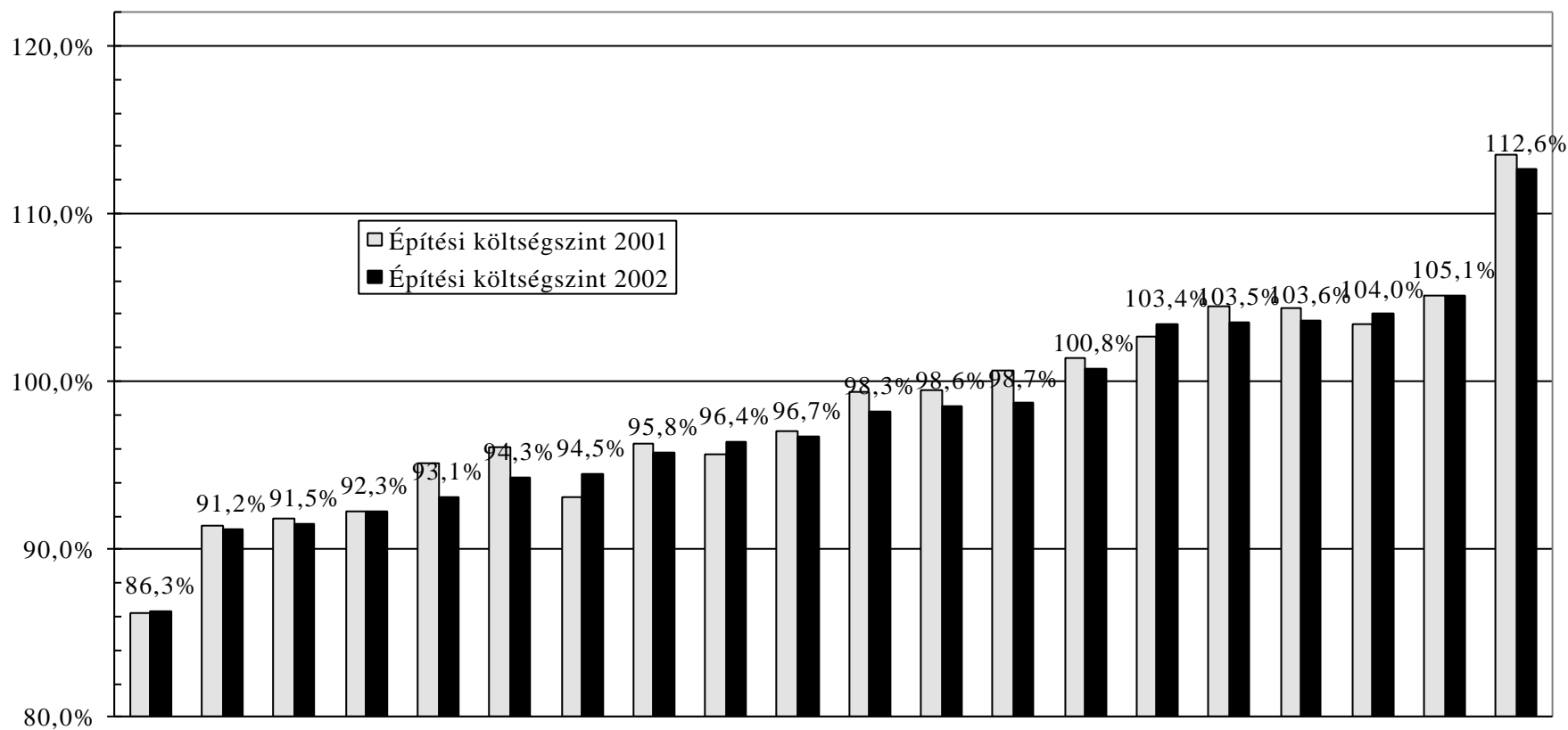
Építmény funkció szerint	1997. évi átlagos m/ezzer Ft	1998. évi átlagos m/ezzer Ft	1999. évi átlagos m/ezzer Ft	2000. évi átlagos m/ezzer Ft	2001. év első félévi átlagos m/ezzer Ft	2001. év végi átlagos m/ezzer Ft	2002. év első félévi átlagos m/ezzer Ft
Társasház	93,6	102,7	121,9	127,6	133,2	134,8	141,7
Családi ház	88,4	94,4	99,7	125,7	129,1	144,6	155,5
Szálloda	134,5	138,6	175,7	190,7	253,4	227,7	229,3
Bevásárló közp.	142,0	145,0	186,1	196,6	200,0	203,5	225,5
Kórház	169,3	176,5	180,7	188,4	202,3	217,2	239,3
Irodaház	141,5	169,4	181,1	199,0	202,5	206,1	233,6
Ipari csarnok	57,3	76,9	94,4	107,4	113,7	120,4	127,9

Forrás: Archigram, Baudata,

BME Építéskivitelezési Tanszék

Dr. Mályusz Levente

Építési költség szint megyénként

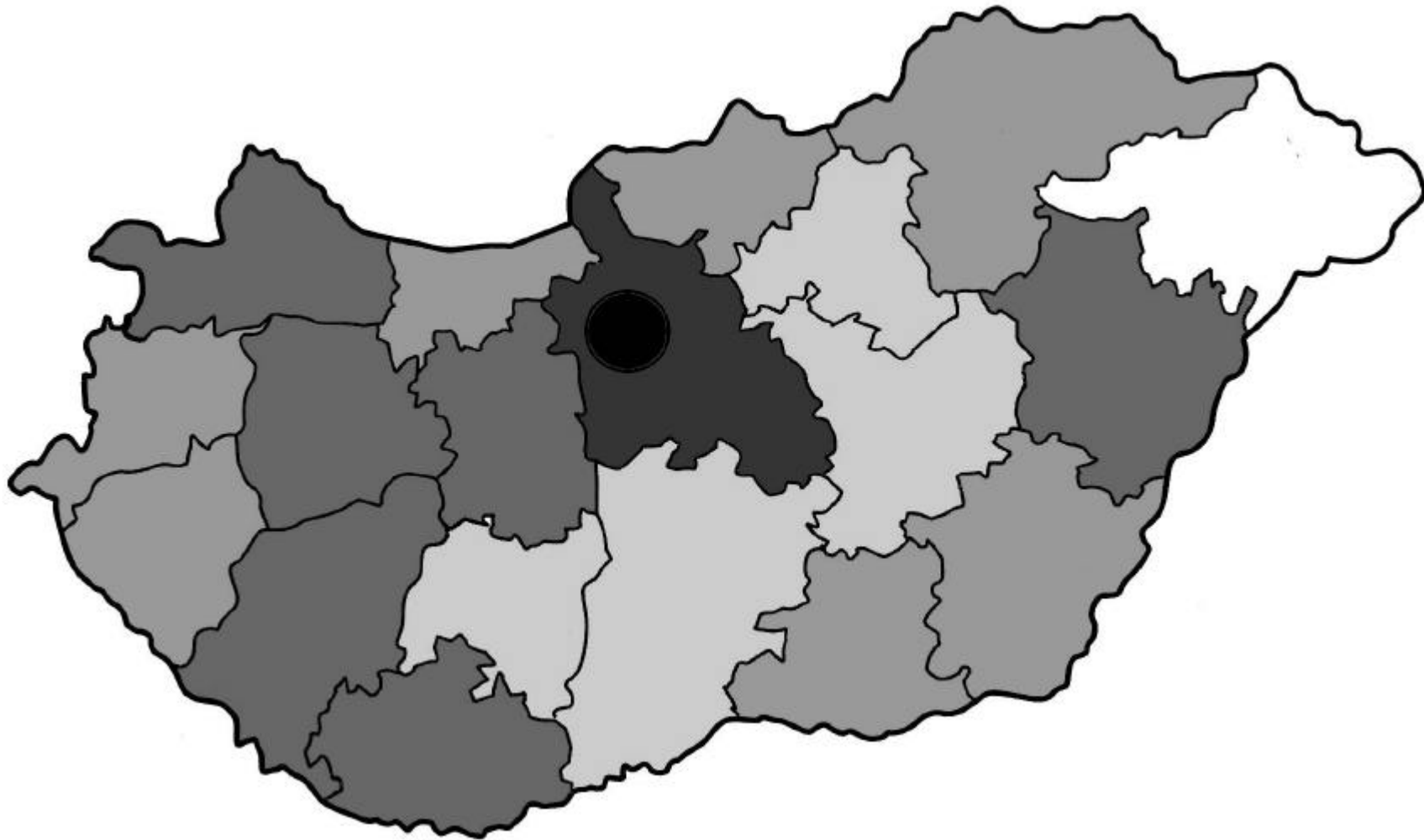


Szabolcs-Szatmár-Bereg megye

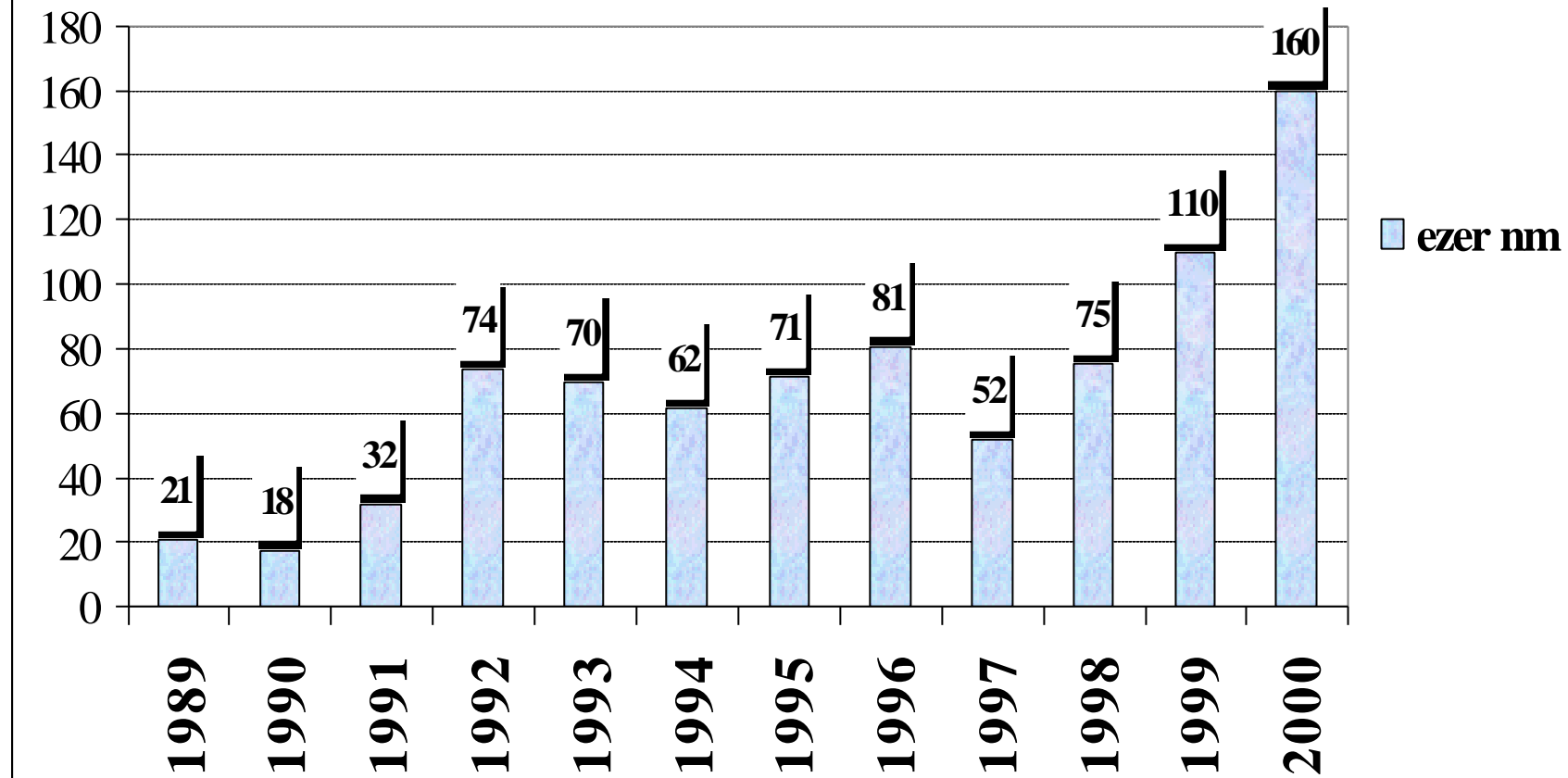
BME Építéskivitelezési Tanszék

Dr. Máltyos Levente

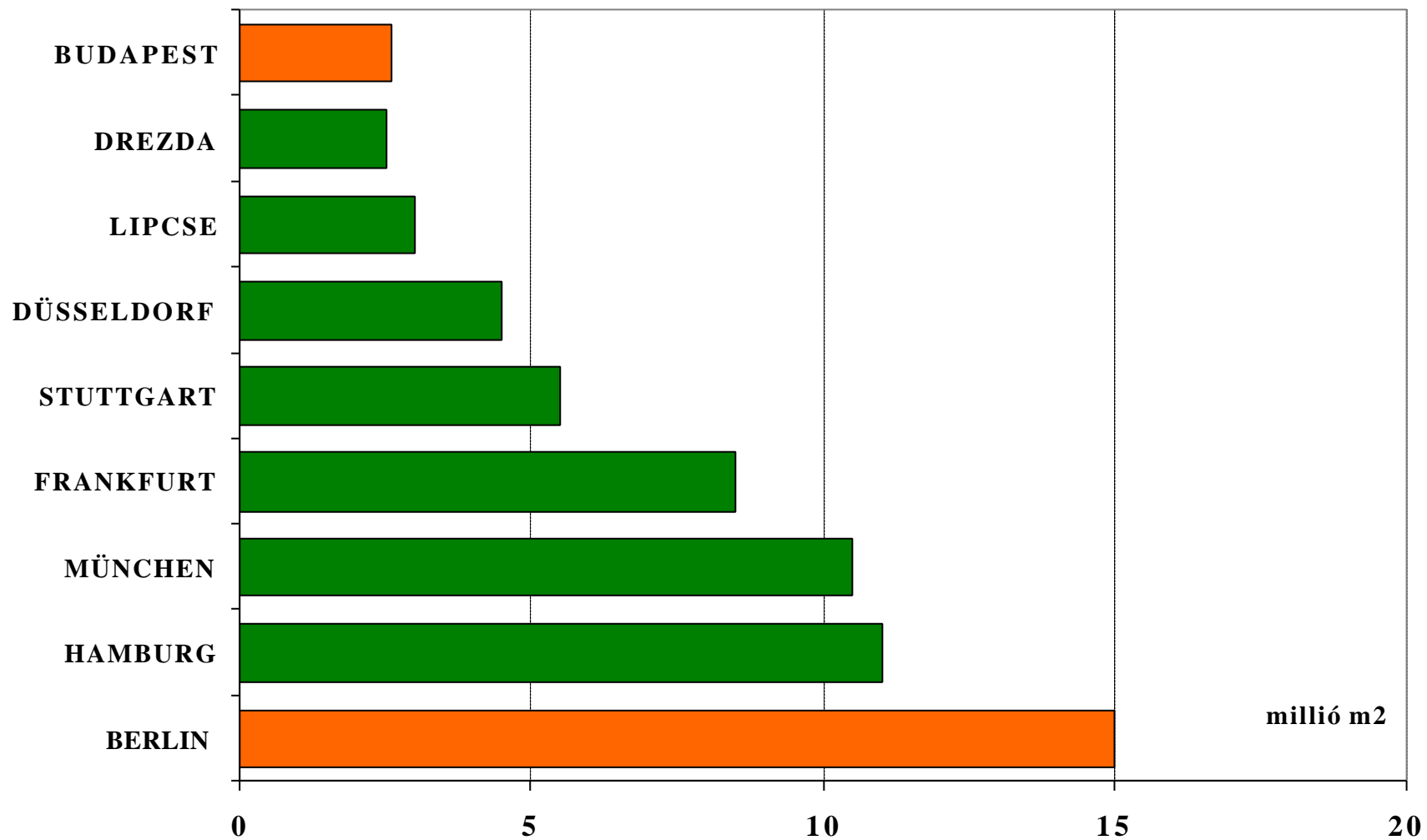
Építési költség szint megyénként



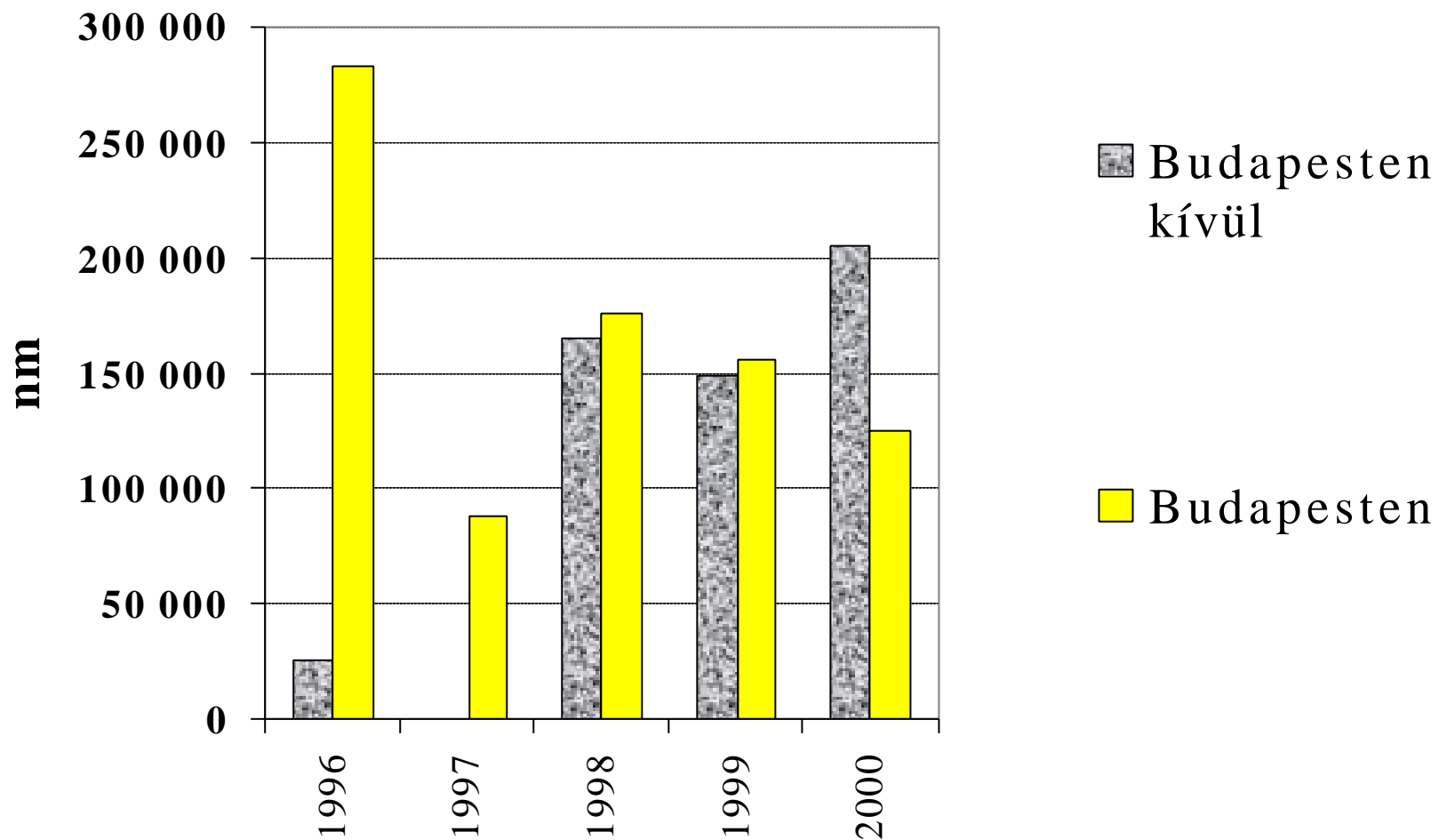
Budapesti új irodaházak



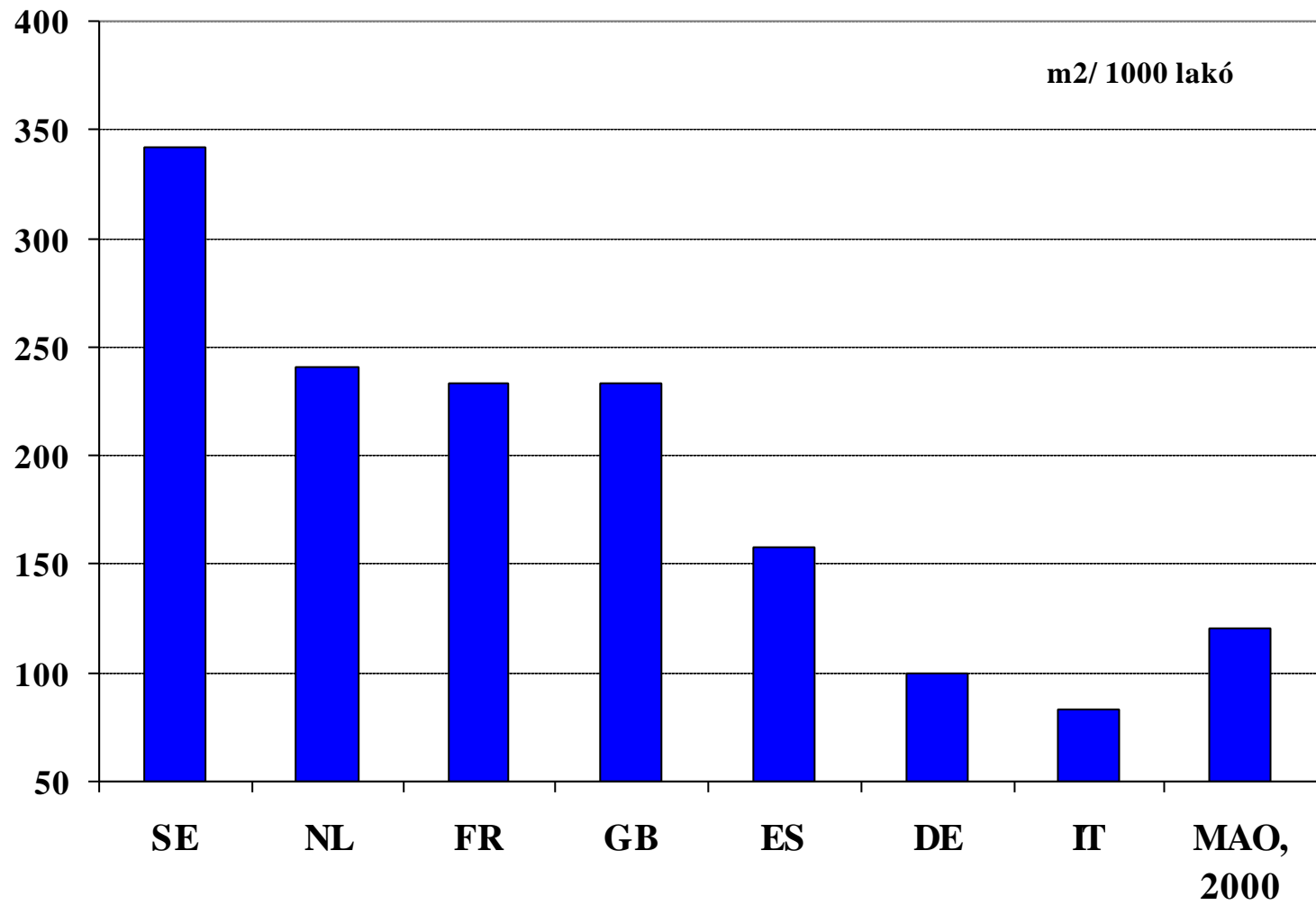
BÉRELHETO IRODAFELÜLET NÉMET NAGYVÁROSOKBAN
ÉS BUDAPESTEN 2000



Bevásárlóközpontok Magyarországon



BEVÁSÁRLÓKÖZPONTOK AZ EU-BAN
ÉS BUDAPESTEN



Építési piac szereplői

- Építésügyi Hatóságok, szakhatóságok (tuzoltóság), közmuvek, (víz, gáz, csatorna, villamos), kéménysepro ipari szolg. Váll.
- Építteto
- Bank
- Ingatlanfejleszto

Építési piac szereploi folyt.

- Lebonyolító (műszaki ellenőr)
- Tervező (felelős tervező)
- Generál-, Kivitelező (felelős műszaki vezető)
- Üzemeltető
- Gyártó

Jogszabályok

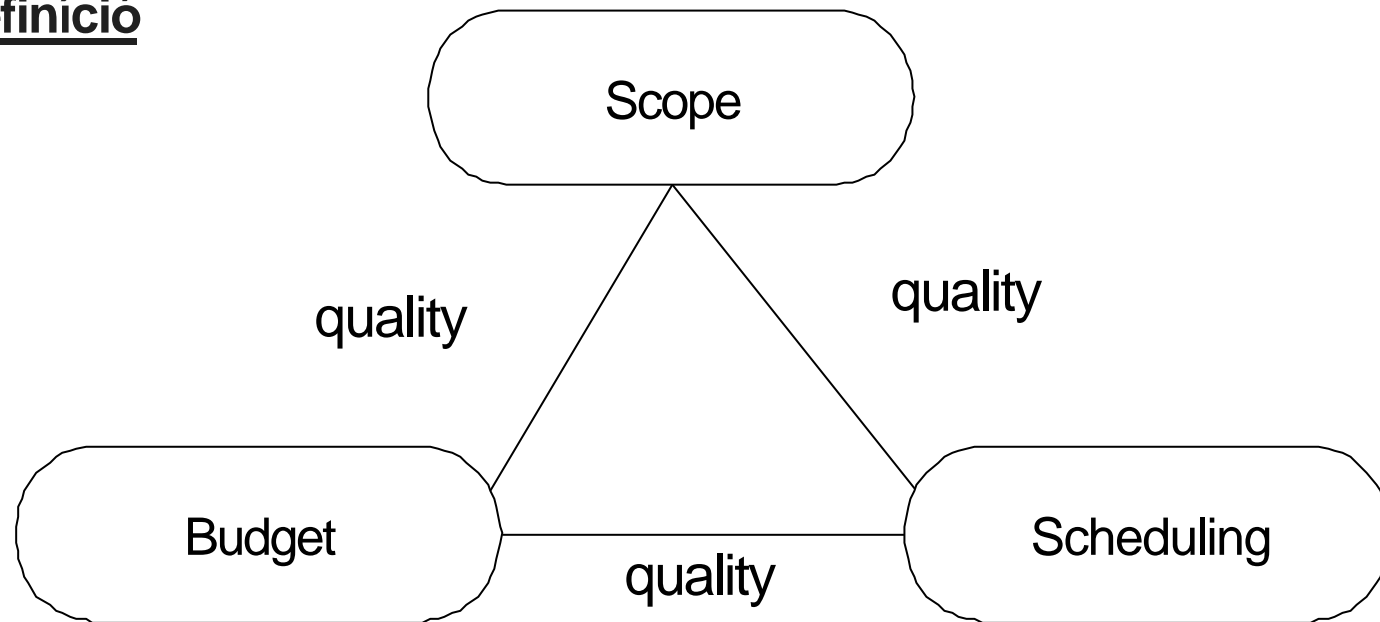
- 1997 Épített környezet alakításáról és védelméről
- 40-51/1997 (XII.29.) KTM rendeletek
 - 46: hatósági engedélyezési eljárásról
- OTÉK 253/1997. (XII.20) Korm. rendelet

Építésügyi Hatósági Engedélyek

- Elvi építési engedély
- építési engedély
- bontási használatbavételi
- fennmaradási
- rendeltetés megváltoztatására irányuló
- DE vonalas létesítmények nem !

Projekt

Projekt definíció



Projekt definíció

- “Egyedi folyamatrendszer, amely kezdési és befejezési dátumokkal megjelölt, specifikus követelményeknek – beleértve az idő-, költség- és erőforrás-korlátokat – megfelelő célkitűzés elérése érdekében vállalt, koordinált és kontrollált tevékenységek csoportja.” ISO 8402 (1994)

Scope

- cél, alcélok, koncepció kialakítása
- Az építési feladat definiálása
- Az építési feladat, (az építmény(ek) leírása)
- tevékenységek meghatározása
- tevékenységek megvalósításának ellenőrzése

Budget

- építési költség pénzben, vagy muszakfoben mérve
 - költségbecslés
 - költségtervezés
 - költségellenorzés

Schedule

- az építmény létrehozásához szükséges tevékenységek ütemezése, (ido, költség)
- - tevékenységek közötti logikai kapcsolat meghatározása
- - tevékenység idok meghatározása
- - idoelemzés: kritikus tevékenységek, átfutási ido... számítása
- - ido- és költségütemterv aktualizálása

Quality

- A tervezett és a megvalósult állapot közötti különbség
- a befektető elvárásai és a megvalósult építmény közötti különbség

Projekt menedzsment

- **Azon eljárások összessége: amelyek arra irányulnak, hogy az erőforrások - emberek, gépek, anyagok, pénz - kihasználásával, ütemezésével egy meghatározott projektet időben és az elfogadott költségkeretek között megvalósíthassunk.**