

Szűcsné, Markovics Klára: Kik látják el a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat a hazai feldolgozóipari vállalatoknál? In: Kószegi, Irén Rita (szerk.): III. Gazdálkodás és Menedzsment Tudományos Konferencia : Versenyképesség és innováció Kecskemét, Magyarország : Neumann János Egyetem, (2019) pp. 693-698.

KIK LÁTJÁK EL A LÉTESÍTMÉNYGAZDÁLKODÁSSAL KAPCSOLATOS FELADATOKAT A HAZAI FELDOLGOZÓIPARI VÁLLALATOKNÁL? WHO PERFORMS THE DUTIES AND RESPONSIBILITIES ASSOCIATED WITH FACILITY MANAGEMENT IN NATIONAL MANUFACTURING COMPANIES?

Szűcsné Markovics Klára

egyetemi docens, Miskolci Egyetem Gazdálkodástani Intézet, 3515 Miskolc-Egyetemváros,
06/46/565-111/10-57 mellék, vgtklara@uni-miskolc.hu

ÖSSZEFOGLALÁS

Viszonylag kevés és kis alapterületű vállalati ingatlanok esetében kevésbé van jelentősége a létesítménygazdálkodásnak, 20 ezer m² alapterület feletti ingatlanállomány esetén érdemes hangsúlyt fektetni a létesítménygazdálkodásra, 50 ezer m² felett pedig kiemelt figyelmet kell fordítani a gazdálkodás ezen területére. 2016-ban egy kérdőíves felmérés keretében vizsgáltam azt a kérdést, hogy kik látják el a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat a cégeknél. Az elemzések szerint a vállalatok magas arányánál, 41%-ánál nincs külön létesítménygazdálkodással megbízott munkatárs, 30%-ánál egyetlen személy látja el ezeket a feladatokat, míg 24%-ánál egy kisebb csoport felel ezért a területért. A válaszadók 4%-ánál teljes egészében kiszervezik a tevékenységeket, így nincs szükség a vállalaton belül létesítménygazdálkodási szakemberre. A cégek alig 1%-ánál működik csak külön létesítménygazdálkodási osztály.

SUMMARY

Facility management does not play a significant role if a company has few buildings or buildings with small surface areas. If the surface area of the corporate building stock exceeds 20,000 m², facility management needs focusing on. If the corporate surface area exceeds 50,000 m², facility management is of paramount importance. A questionnaire-based survey conducted in 2016 investigated who performed the duties and responsibilities associated with corporate facility management. The findings revealed that a large proportion of companies (41%) did not have an employee engaged in managing corporate facilities. About 30% of the surveyed companies employed only one worker to carry out these duties and responsibilities. In 24% of companies there was a small team responsible for facility management. Also, 4% of companies outsourced this activity and did not need an in-company facility manager. Only 1% of companies operated a facility management department.

1. BEVEZETÉS

A kisvállalatok vezetői, akik gyakran egy személyben tulajdonosai is vállalkozásuknak, rendszerint képesek arra, hogy teljes egészében átlássák és irányítsák a vállalati folyamatokat. Egy bizonyos vállalati méret felett azonban már nem lehetséges, hogy minden egyes gazdálkodási folyamatot egy személy ugyanolyan hatékonysággal koordináljon, ezért fokozatosan elkezdődik egyes tevékenységek delegálása és ezzel egyidejűleg egy bonyolultabb szervezeti struktúra kialakulása.

Azoknál a kisebb vállalkozásoknál, amelyek viszonylag kevés és kis alapterületű vállalati létesítményekkel rendelkeznek, kevésbé van jelentősége a létesítménygazdálkodásnak, bár az ő esetükben is fontos (lenne), hogy aktuális és pontos adatokkal rendelkezzenek a

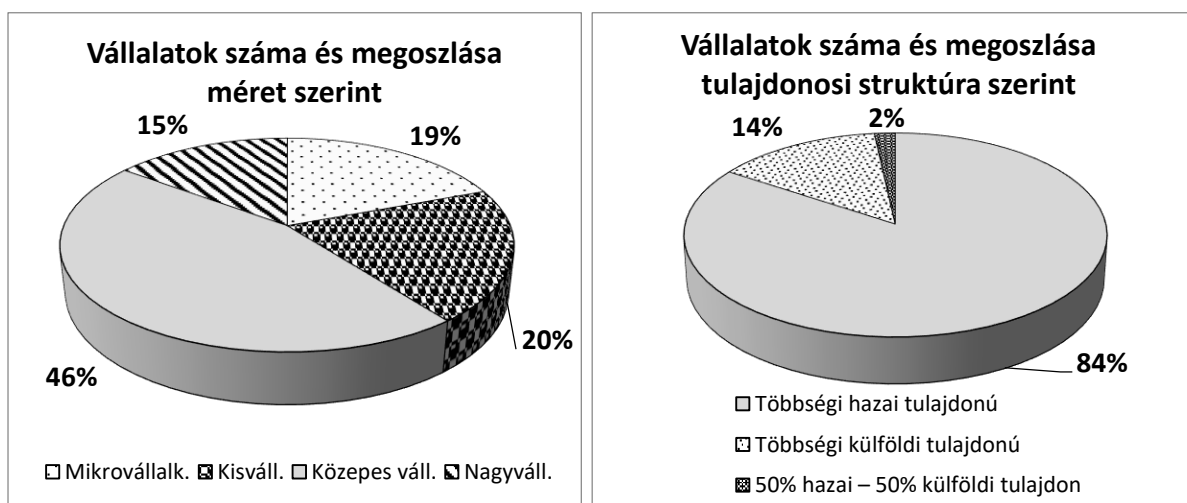
Szűcsné, Markovics Klára: Kik látják el a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat a hazai feldolgozóipari vállalatoknál? In: Kőszegi, Irén Rita (szerk.): III. Gazdálkodás és Menedzsment Tudományos Konferencia : Versenyképesség és innováció Kecskemét, Magyarország : Neumann János Egyetem, (2019) pp. 693-698.

tulajdonukban lévő ingatlanokról és a hozzájuk tartozó infrastruktúráról, gépekről, berendezésekről és felszerelésekről. Egy hazai felmérés szerint a vállalatok 20%-ának nincsenek megfelelő adataik a saját ingatlanjaikról, 67%-uk pedig nem rendelkezik aktuális adatokkal. (Rostás 2001) A szakértők szerint 15-20 ezer m² alatti alapterület még viszonylag könnyen átlátható. 50 ezer m² körüli alapterület esetén elő szokott fordulni, hogy a nyilvántartásokból nem derül ki egyértelműen, hogy mely szobák, helyiségek, területek melyik szervezeti egységhez tartoznak. 80 ezer m²-nyi alapterület esetében felmerülhet a kérdés, hogy hol van üres terület, 100 ezer m² felett pedig a vállalatvezetők azt sem tudják mindig megmondani, hogy pontosan hány épülete, ingatlana van a vállalatnak. (Rostás 2001) Következésképpen 20 ezer m² alapterület feletti ingatlanállomány esetén érdemes hangsúlyt fektetni a létesítménygazdálkodásra, 50 ezer m² felett pedig kiemelt figyelmet kell fordítani a gazdálkodás ezen területére. Tatár szerint hazánkban meglehetősen nagy a lemaradás ezen a téren: előfordul, hogy a cégeknek még listájuk sincs saját ingatlanaikról, máshol mindössze egy-két alacsonyabb beosztású munkatárs felel a több száz ingatlannal való gazdálkodásáért. (Tatár 2001)

2016-ban kérdőíves felmérés segítségével térképeztem fel a magyar feldolgozóipari vállalatok létesítménygazdálkodásának bizonyos kérdéseit, mint például a létesítmény-beruházások döntés-előkészítésének folyamata, a beruházási változatok értékelésére és rangsorolására alkalmazott módszerek, a létesítménygazdálkodási tevékenységek outsourcingja stb. A szélesebb témakört lefedő kérdések közül jelen tanulmány arra tér ki, hogy kik látják el a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat a cégeknél.

2. A KUTATÁS MÓDSZERTANA

A szakirodalomkutatást követően 2016-ban egy szélesebb témakört lefedő kérdőíves felmérés keretében vizsgáltam azt a kérdést, hogy a létesítmény-fenntartási, üzemeltetési költségek hogyan oszlanak meg az egyes költségtípusok között. A kérdőívet 114 Magyarországon működő feldolgozóipari cég töltötte ki. A kérdőívet kitöltő vállalatok 19%-a mikrovállalkozás, 20%-a kisvállalat, 46%-a közepes vállalat, 15%-a nagyvállalat volt. Tulajdonosi struktúra szerint a kitöltő cégek 84%-a többségi hazai, 14%-a többségi külföldi tulajdonban volt, 2%-ánál pedig éppen 50-50% volt a hazai és a külföldi tulajdon aránya. (A minta vállalati méret és tulajdonosi struktúra szerinti összetételét az 1. ábra szemlélteti.)



1. ábra: A kérdőívet kitöltő cégek vállalati méret és tulajdonosi struktúra szerinti összetétele

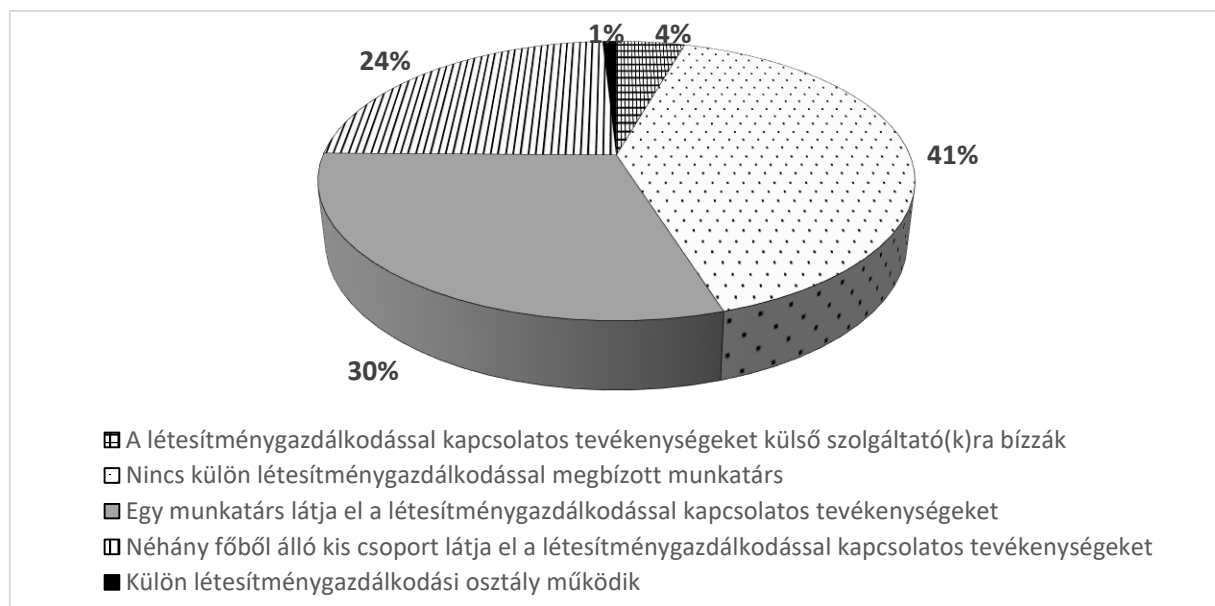
Forrás: A kitöltött kérdőívek alapján saját szerkesztés

Szűcsné, Markovics Klára: Kik látják el a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat a hazai feldolgozóipari vállalatoknál? In: Kőszegi, Irén Rita (szerk.): III. Gazdálkodás és Menedzsment Tudományos Konferencia : Versenyképesség és innováció Kecskemét, Magyarország : Neumann János Egyetem, (2019) pp. 693-698.

A kitöltött kérdőívekben szereplő adatokat az Excel táblázatkezelő programban összesítettem és az SPSS statisztikai elemzésekre szolgáló programcsomagot felhasználva elemeztem. Vizsgálataim során egyrészt egyszerű leíró statisztikai módszereket, például megoszlási viszonyszámokat, csoportátlagokat stb. alkalmaztam, másrészt összehasonlító statisztikai elemzéseket végeztem (korrelációs együttható, khi-négyzet mutató, Cramer's V mutató, diszkriminanciaelemzés, varianciaanalízis).

3. EREDMÉNYEK: KIK LÁTJÁK EL A LÉTESÍTMÉNYGAZDÁLKODÁSSAL KAPCSOLATOS FELADATOKAT

A 2016-ban készített kérdőív egyik kérdése arra vonatkozott, hogy van-e a vállalatnál olyan személy, vagy csoport, esetleg egy külön osztály, amelyik a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatok ellátásáért felel. A kérdőívet kitöltő 114 feldolgozóipari cég 41%-ánál nincs külön létesítménygazdálkodással megbízott munkatárs. A vállalatok 30%-ánál egyetlen személy látja el ezeket a feladatokat, míg 24%-ánál egy kisebb csoport felel ezért a területért. A válaszadók 4%-ánál szinte teljes egészében kiszervezik a létesítménygazdálkodással kapcsolatos tevékenységeket, így az ő esetükben nincs szükség a vállalaton belül külön létesítménygazdálkodási szakemberre. A kitöltő cégek 1%-ánál működik csak külön erre a célra szerveződött létesítménygazdálkodási osztály. (A kérdésre adott válaszok megoszlását a 2. ábra szemlélteti.)



2. ábra: „Ki(k) látja(ák) el a vállalatnál a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat?” kérdésre adott válaszok

Forrás: A kitöltött kérdőívek alapján saját szerkesztés

A kutatást arra is kiterjesztettem, hogy vállalati méret és tulajdonosi struktúra szerint hogyan változnak a kérdésre adott válaszok. Vállalati méret szerint jelentős eltérés figyelhető meg a kérdésre adott válaszok megoszlásában. A mikro- és kisvállalati szférában az a jellemző, hogy nincs külön létesítménygazdálkodással megbízott munkatárs. A közepes méretű cégek esetében rendszerint egy kolléga van, aki ellátja a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat, de ebben a méretkategóriában is gyakran előfordul, hogy nincs külön ezzel a területtel foglalkozó munkatárs. A nagyvállalatok esetében leginkább az a jellemző, hogy egy néhány főből álló kisebb csoport foglalkozik a létesítménygazdálkodással. Mindenképp érdekes, hogy egy közepes méretű cég jelölte meg azt a választ, hogy külön létesítménygazdálkodással foglalkozó

Szűcsné, Markovics Klára: Kik látják el a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat a hazai feldolgozóipari vállalatoknál? In: Kőszegi, Irén Rita (szerk.): III. Gazdálkodás és Menedzsment Tudományos Konferencia : Versenyképesség és innováció Kecskemét, Magyarország : Neumann János Egyetem, (2019) pp. 693-698.

osztály működik a vállalatnál. Az eredmények értékelésénél mindenképp figyelembe kell venni azt a tény, hogy a mikrovállalkozások esetében az adott válaszok nagy valószínűséggel valamelyest torzítják a valós képet, mert nem tűnik logikusnak, hogy egy 10 főnél kevesebb alkalmazottal működő cég esetében egy kisebb csoport foglalkozzon egy olyan, támogató jellegű tevékenységgel, mint a létesítménygazdálkodás. (A válaszok megoszlását az 1. táblázat szemlélteti.) Annak érdekében, hogy feltárjam, hogy van-e kapcsolat a kérdésre adott válaszok és a vállalati méret szerint, keresztábra-elemzést végeztem, melynek során a Pearson-féle khi-négyzet mutatót és a Cramer's V mutató értékét számoltam ki. A khi-négyzet mutató értéke három ezrelék lett, ami jóval alatta van az általánosan elfogadható 5%-os szignifikanciaszintnek, mely arra enged következtetni, hogy van kapcsolat a vállalati méret és a között, hogy kik látják el a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat a cégnél. A Cramer's V mutató értéke 0,294 lett, ami gyenge-közepes kapcsolatra utal a vizsgált változók között.

1. táblázat: „Ki(k) látja(ák) el a vállalatnál a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat?” kérdésre adott válaszok megoszlása vállalati méret és tulajdonosi struktúra szerint

	Vállalati méret				Tulajdonosi struktúra		
	Mikro-vállalk.	Kisváll.	Közepes váll.	Nagyváll.	Többségi hazai	Többségi külföldi	50% hazai - 50% külföldi
A létesítmény-gazdálkodással kapcsolatos tevékenységeket külső szolgáltatókra bízák	5%	4%	2%	11%	3%	13%	0%
Nincs külön létesítmény-gazdálkodással megbízott munkatárs	55%	57%	37%	11%	44%	19%	50%
Egy munkatárs látja el a létesítmény-gazdálkodással kapcsolatos tevékenységeket	14%	17%	47%	22%	32%	25%	0%
Néhány főből álló kis csoport látja el a létesítmény-gazdálkodással kapcsolatos tevékenységeket	27%	22%	12%	56%	21%	44%	0%
Külön létesítmény-gazdálkodási osztály működik	0%	0%	2%	0%	0%	0%	50%

Forrás: A kitöltött kérdőívek alapján saját szerkesztés

Tulajdonosi struktúra szerint szintén megvizsgáltam a válaszok megoszlását, mely azt az eredményt hozta, hogy a többségi hazai tulajdonban lévő cégek többségénél vagy nincs külön létesítménygazdálkodással megbízott munkatárs, vagy egy fő látja el a feladatokat. Ettől eltérően a többségi külföldi tulajdonban lévő vállalatok magas arányánál egy néhány főből álló csoport felelős a létesítménygazdálkodásért, ám ebben a vállalati körben is gyakran alkalmazott megoldás, hogy egyetlen személyre bízák a létesítménygazdálkodással összefüggő feladatokat. (A válaszok megoszlását szintén az 1. táblázat foglalja össze.) A keresztábra-elemzés során a szignifikanciaszint nullához nagyon közeli értéke arra utal, hogy van kapcsolat a tulajdonosi szerkezet és a között, hogy kik látják el a létesítménygazdálkodási feladatokat a cégnél. A Cramer's V mutató 0,536-os értéke alapján közepes erősségű kapcsolat feltételezhető a két vizsgált ismerv között.

Szűcsné, Markovics Klára: Kik látják el a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat a hazai feldolgozóipari vállalatoknál? In: Kőszegi, Irén Rita (szerk.): III. Gazdálkodás és Menedzsment Tudományos Konferencia : Versenyképesség és innováció Kecskemét, Magyarország : Neumann János Egyetem, (2019) pp. 693-698.

A statisztikai elemzések során további változókat is beemeltem a vizsgálatba. Egymintás és többmintás Kolmogorov-Smirnov tesztet végeztem annak meghatározása érdekében, hogy a befektetett eszközök értéke, az épületek hasznosítható alapterülete, valamint a telephelyek összterülete befolyásolja-e azt, hogy kik látják el a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat. Az egymintás vizsgálatok a következő eredményeket hozták: a befektetett eszközök értéke 42,1%-ban, az épületek hasznos alapterülete 55,3%-ban, a telephelyek összterülete 57%-ban határozza meg azt, hogy kik látják el a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat a cégnél. A több mintás Kolmogorov-Smirnov teszt pedig azt mutatta, hogy az előbbi három mennyiségi változó közel 100%-ban magyarázza a válaszok megoszlását.

4. ÖSSZEGZÉS

Kevés kivételtől eltekintve minden vállalat működéséhez szükség van ingatlanokra (pl. üzemcsarnok, irodaépület stb.) és állóeszközökre (pl. termelő berendezések, irodabútorok stb.). A létesítménygazdálkodás elsődleges szerepe a vállalati gazdálkodásban, hogy biztosítsa a vállalati folyamatok zavartalan működését, emellett hatással van a vállalati infrastruktúra minőségére és a munkakörülményekre, a munkahelyi légkörre, így képes befolyásolni az alkalmazottak teljesítményét és a vállalati működés hatékonyságát.

A létesítménygazdálkodás szervezeti felépítésben való elhelyezkedését jelentős mértékben meghatározza a vállalat mérete. A néhány főt foglalkoztató mikro- és kisvállalatok rendszerint alacsony alapterületű ingatlannal rendelkeznek, mely még viszonylag könnyen átlátható, ezért ezeknél a vállalatoknál általában a vezető egy személyben irányítja – a többi vállalati folyamattal egyidejűleg – a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat, folyamatokat. A vállalati méret növekedésével a vezető egyre kevésbé képes a teljes gazdálkodási folyamatot, beleértve a létesítménygazdálkodással kapcsolatos tevékenységeket is, részleteiben átlátni. Először csupán egy-két munkatársra delegálja a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat, később már külön osztályok (például beruházási osztály, ingatlan-fenntartási osztály) látják el ezeket a tevékenységeket. A nagyvállalatoknál ezeket az osztályokat egy egységes rendszerbe szervezik, az egyes folyamatokat összekötik, a döntési szinteket magasra emelik.

2016-ban egy kérdőíves felmérés keretén belül vizsgáltam azt a kérdést, hogy kik látják el a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat a hazai feldolgozóipari cégeknél. A kérdőívet kitöltő 114 vállalat viszonylag magas arányánál (41%-ánál) nem volt külön létesítménygazdálkodással megbízott munkatárs, 30%-ánál egyetlen személy látja el ezeket a feladatokat, míg közel egynegyedénél egy kisebb csoport felel ezért a területért. A válaszok megoszlása azonban összefüggést mutatott a vállalati mérettel és a tulajdonosi struktúrával. A vállalati méret növekedésével egyre inkább jellemző, hogy külön szakember, vagy egy kisebb csoport felel a létesítménygazdálkodásért. A többségi külföldi tulajdonban lévő vállalatoknál szintén az a gyakoribb, hogy külön munkatársra vagy munkatársakra bízzák a létesítménygazdálkodással összefüggő feladatokat.

A létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatok egységbe szervezése nem egyszerű feladat, ám ehhez a vállalatok igénybe vehetik valamely tanácsadó cég segítségét. Tokár-Szadai (2015) szerint „a tanácsadás az ügyfelek számára lehetőség a tudásuk gyarapítására, a korszerű ismeretek megszerzésére”. (Tokár-Szadai, 2015. p. 926.) Napjainkban már számtalan kisebb és nagyobb tanácsadó cég nyújt úgynevezett FM-tanácsadást. A nagyobb, vagy külön erre a területre specializálódott tanácsadó vállalkozások rendszerint a létesítménygazdálkodás teljes folyamatát átfogó, komplex tanácsadási szolgáltatással segítik a hozzájuk forduló cégeket, míg a kisebb tanácsadó irodák általában a létesítménygazdálkodás egy-egy részterületéhez (például költségracionalizálás, FM-szoftver bevezetése stb.) kapcsolódóan segítik az ügyfeleiket.

Szűcsné, Markovics Klára: Kik látják el a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat a hazai feldolgozóipari vállalatoknál? In: Kőszegi, Irén Rita (szerk.): III. Gazdálkodás és Menedzsment Tudományos Konferencia : Versenyképesség és innováció Kecskemét, Magyarország : Neumann János Egyetem, (2019) pp. 693-698.

5. IRODALOMJEGYZÉK

Rostás Zoltán (2001): Építés-gazdaságtan – ingatlangazdálkodás – FM (óravázlat); BME, Építéskivitelezés; www.ekt.bme.hu/EpGazd/epgaz5ea_FM.pdf ; Letöltve: 2014. július 10.

Tatár Tibor (2001): A KPMG Ingatlantanácsadó Kft. ügyvezető igazgatójának előadása, 2001. június; http://www.mfor.hu/cikkek/Koltsegmegtakaritas_a_letesitmenygzdalkodasban_.html?page=3; Letöltve: 2014. június 30.

Tokár-Szadai Ágnes (2015): A tanácsadási szolgáltatás igénybevételének céljai Északkelet-magyarországon; in: Veresné Somosi Mariann (szerk.) „Mérleg és kihívások” IX. Nemzetközi Tudományos konferencia; Miskolc-Lillafüred, 2015. október 15-16. 920-928.