

A LÉTESÍTMÉNYGAZDÁLKODÁSI TEVÉKENYSÉGEK KISZERVEZÉSÉNEK GYAKORLATA A HAZAI FELDOLGOZÓIPARBAN

OUTSOURCING PRACTICES OF FACILITY MANAGEMENT IN MANUFACTURING INDUSTRY IN HUNGARY

SZÚCSNÉ MARKOVICS Klára

PhD, egyetemi docens

vygtklara@uni-miskolc.hu

Gazdálkodástani Intézet, Miskolci Egyetem

Kivonat: A cikk egy 2016-os kutatás eredményeit felhasználva mutatja be a létesítménygazdálkodási tevékenységek kiszervezésének gyakorlatát a feldolgozóipari vállalatok körében. Az eredmények rávilágítanak arra, hogy vállalati mérettől függetlenül vannak olyan tevékenységek, amelyeket külső partnerekre bízunk a cégek; ilyen pl. a tűzvédelem, a felújítások és a speciális szolgáltatások. Vannak viszont olyan tevékenységek, mint pl. a tulajdonosi képviselet, az alvállalkozói állomány ellenőrzése, amelyeket szívesebben tartanak „házon belül” a vállalatok.

Kulcsszavak: létesítménygazdálkodás, kiszervezés, ingatlangazdálkodás

Abstract: This article presents outsourcing practices of facility management in manufacturing industry based on the findings of a research study conducted in 2016. The findings reveal that irrespective of the company size, there are several activities that are outsourced to external partners. These activities are as follows: fire protection, renovation and specialised services. However, there are services such as ownership representation or the control of the subcontracting staff that companies prefer keeping ‘in-house’.

Keywords: facility management, outsourcing, real estate management

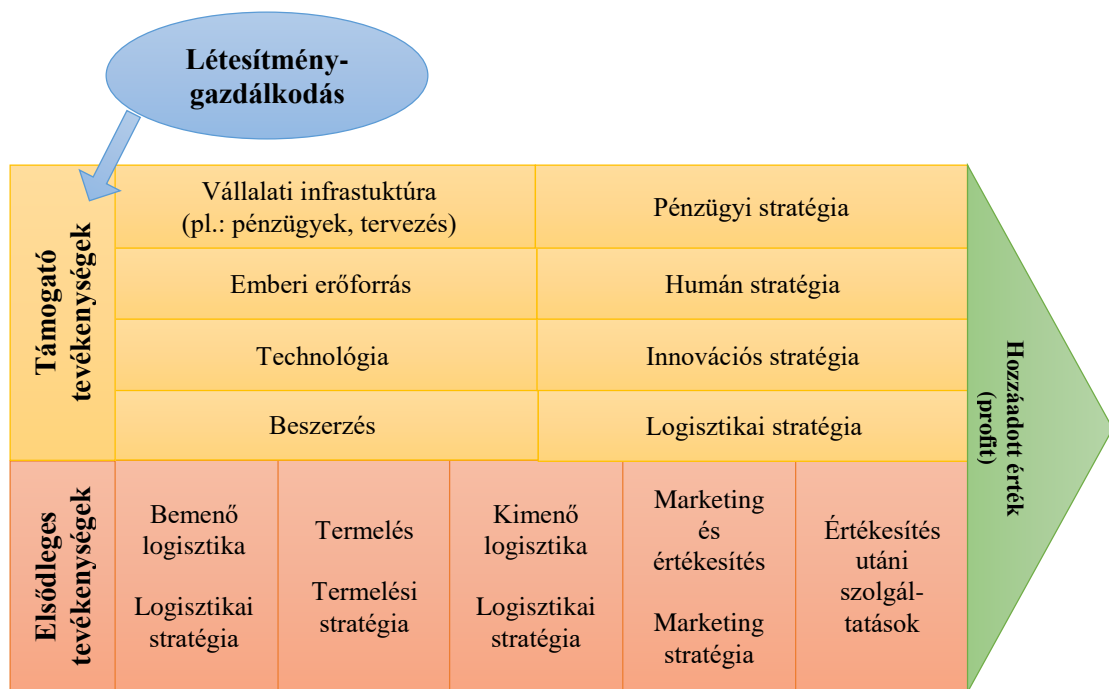
1. BEVEZETÉS

Még a mai, egyre inkább digitalizált és folyamatosan digitalizálódó világban is nehéz lenne olyan ágazatot, vállalatot említeni, amelynek a működéséhez nincs szüksége létesítményekre, vagyis ingatlanokra és állóeszközökre. A létesítmény szót a Magyar Értelmező Szótár nagyobb építményként vagy intézményként határozza meg [1]. A Műszaki Lexikon valamelyest konkrétabb meghatározást ad: nem csupán magát az építményt, hanem a hozzátartozó és a rendeltetészerű használathoz szükséges berendezések és felszerelések együttesét tekinti létesítménynek [2].

A létesítménygazdálkodás meglehetősen sokrétű és szerteágazó feladatokat lát el, ám elsődleges feladata, hogy hozzájáruljon a vállalat alapvető funkciójának betöltéséhez, vagyis ahhoz, hogy minél magasabb színvonalon legyen képes kielégíteni a fizetőképes keresletet. Az ehhez szükséges hatékony gazdálkodás, a létesítményekhez kapcsolódó tevékenységek és szolgáltatások vállalaton belüli koordinálása, irányítása jelenti a létesítménygazdálkodás fő feladatát. Több telephellyel, több leányvállalattal, sok-sok létesítménnyel rendelkező cégek esetében azonban – éppen a tevékenységek szerteágazó jellege miatt – meglehetősen nehéz hatékonyan koordinálni ezeket a folyamatokat, ezért számos vállalat dönt amellet, hogy a létesítménygazdálkodás egyes tevékenységeit, vagy teljes egészét külső szolgáltató(k)ra bízza.

Porter értéklánc elmélete szerint egy vállalat sikerét jelentős mértékben befolyásolja, hogy milyen hatékonyan képes mozgósítani erőforrásait termékei, szolgáltatásai értékének, a hozzáadott-értékének, és a vevő által is elismert érték növelése érdekében [3]. Porter közismert modelljében különbséget tesz az elsődleges és a támogató tevékenységek között

aszerint, hogy azok termelnek-e értéket a fogyasztó számára vagy sem [3]. Tekintve, hogy a létesítménygazdálkodás közvetlenül nem termel értéket a vevő számára, ezért a porteri modellben a támogató tevékenységek közé sorolható (1. ábra).



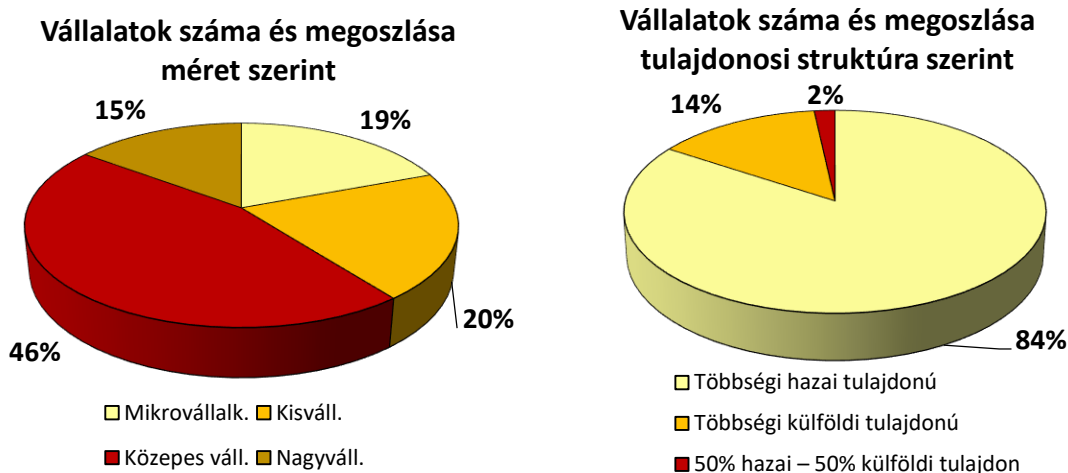
1. ábra. A létesítménygazdálkodás helye Porter értéklánc modelljében ([3] alapján saját szerkesztés)

Számos vállalat abból a célból, hogy az elsődleges tevékenységekre tudjon összpontosítani, a támogató tevékenységeket kihelyezi. Gyakran éppen a létesítménygazdálkodás egyes tevékenységei, mint például őrzés-védés, portaszolgálat, takarítás, kerülnek legelőször külső szolgáltatók kezébe. Jelen cikk egy 2016-os kérdőíves felmérés eredményeit felhasználva mutatja be, hogy a hazai feldolgozóipari vállalatok mely létesítménygazdálkodási tevékenységeket helyezik ki, illetve melyeket oldják meg inkább „házon belül”.

2. A KUTATÁS MÓDSZERTANA

2016-ban egy szélesebb témakört lefedő kérdőíves felmérés keretében vizsgáltam a magyar feldolgozóipari cégek létesítménygazdálkodásának gyakorlatát. A kérdőívet 114 vállalat töltötte ki. A kitöltő cégek 19%-a mikrovállalkozás, 20%-a kisvállalat, 46%-a közepes vállalat, 15%-a nagyvállalat volt. Tulajdonosi struktúra szerint a vállalatok 84%-a többségi hazai, 14%-a többségi külföldi tulajdonban volt, 2%-ánál pedig éppen 50-50% volt a hazai és a külföldi tulajdon aránya (2. ábra).

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).



2. ábra. A kérdőívet kitöltő cégek vállalati méret és tulajdonosi struktúra szerinti összetétele (saját szerkesztés)

3. A LÉTESÍTMÉNYGAZDÁLKODÁSI TEVÉKENYSÉGEK KISZERVEZÉSE

A kérdőíves felmérés rámutatott néhány olyan tevékenységre, amelyet a vállalatok döntő többségénél vállalati mérettől függetlenül „házon belül” oldanak meg és nem szívesen helyezik ki. Ilyen tevékenységek például a tulajdonosi képviselő (96%), az alvállalkozói állomány ellenőrzése, optimalizálása (92%), valamint a számlakontroll, bérszámlázás (82%). Emellett vannak olyan tevékenységek is, amelyeket a feldolgozóipari vállalatok zöménél – szintén mérettől függetlenül – inkább külső cégekre bíznak, mint például a tűzvédelem (74%), a felújítások, átalakítások (64%), és a speciális szolgáltatások (62%).

1. táblázat. A létesítménygazdálkodási tevékenységek kiszervezése

Tevékenység	Vállalaton belül oldják meg	Kiszervezik	Nem választott
Épületgépészeti rendszerek üzemeltetése és karbantartása	54%	46%	0%
Épületelektromossági rendsz. üzemeltetése és karbantartása	41%	57%	2%
Tervszerű megelőző karbantartás, állagmegóvás, javítások	60%	40%	0%
Épületfelügyelet, hibaelhárítás	53%	46%	2%
Felújítások, átalakítások	35%	64%	1%
Takarítás, épülethigiéna	75%	25%	1%
Portaszolgálat, recepció	63%	30%	7%
Őrzés-védelem	44%	54%	3%
Külsőterület fenntartás, kertgondozás, növényápolás, síkosság-mentesítés	77%	18%	4%
Hulladékkezelés, iratmegsemmisítés	62%	38%	0%
Tűzvédelem	25%	74%	1%
Számla kontroll, bérszámlázás	82%	16%	2%
Energiamenedzsment	73%	20%	7%
Tulajdonosi képviselő	96%	2%	3%
Alvállalkozói állomány ellenőrzése, optimalizálása	92%	6%	2%
Spec. szolgáltatások (pl. sűrített levegő, ipari DI-vízellátás)	31%	62%	7%

Forrás: A kitöltött kérdőívek alapján saját szerkesztés

Míg vállalati méret szerint nem volt szignifikáns eltérés a válaszok megoszlása között, addig tulajdonosi szerkezet szerint jelentős különbségek voltak felfedezhetők. A legtöbb tevékenység esetében a többségi külföldi tulajdonban lévő cégek magasabb arányban jelölték be a kiszervezést, mint a többségi hazai tulajdonban lévő vállalatok. Ez arra enged következtetni, hogy a külföldi tulajdonban lévő vállalatok sok tevékenység esetében előnyben részesítik a kiszervezést a „házon belüli” megoldással szemben. Az épületek alapterülete szerint megvizsgálva a válaszok megoszlását, azt az eredményt kaptuk, hogy a legtöbb tevékenység esetében az átlagostól nagyobb alapterületű épületekkel rendelkező vállalatok nagyobb arányban szervezik ki a tevékenységeket, mint a kisebb épületekkel bíró cégek. Az a feltételezés viszont, hogy a nagyobb épületekkel rendelkező vállalatok az épületek méretével összefüggő tevékenységeket szervezik ki, csak részben igazolódott be. Éppen a takarítás, épülethigiénia jelenti a kivételt, mert ezt a tevékenységet az átlag feletti épületekkel rendelkező cégek többsége (közel 70%-a) is inkább „házon belül” oldja meg.

Felmérés arra is kiterjedt, hogy azok a cégek, amelyek kiszervezik a tevékenységeket, egy vagy több szolgáltatóval kötnek-e szerződést. A kutatás azt az eredményt hozta, hogy a kiszervezés mellett döntő cégek jelentős többsége, 91%-a tevékenységcsoportonként köt szerződést külső szolgáltatókkal, és csupán a maradék 9% szerződik egyetlen partnerrel.

4. ÖSSZEGZÉS

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 létesítménygazdálkodási tevékenységek már egy közepes méretű cég esetében is meglehetősen szerteágazóak, ezért sok vállalat dönt a kiszervezésük mellett. Jelen cikk egy 2016-os empirikus kutatás eredményeit felhasználva vizsgálta a létesítménygazdálkodási tevékenységek kiszervezésének gyakorlatát a hazai feldolgozóipari vállalatok körében.

A kutatás azt az eredményt hozta, hogy vállalati mérettől függetlenül vannak olyan tevékenységek, amelyeket külső szolgáltatókra bíznak a cégek; ilyen például a tűzvédelem, a felújítások és a speciális szolgáltatások. Ezek a tevékenységek speciális szaktudást igényelnek, feltehetően ezzel magyarázható a kiszervezés magas aránya. Vannak viszont olyan tevékenységek, mint például a tulajdonosi képviselő, az alvállalkozói állomány ellenőrzése és a számlakontroll, bérszámlázás, amelyeket – érthető okokból – rendszerint „házon belül” tartanak a cégek. A kutatás arra is rámutatott, hogy a külföldi tulajdonban lévő vállalatok sok tevékenység esetében előnyben részesítik a kiszervezést a „házon belüli” megoldással szemben. A legtöbb tevékenység esetében az átlagostól nagyobb alapterületű épületekkel rendelkező vállalatok rendszerint nagyobb arányban szervezik ki a tevékenységeket, mint a kisebb épületekkel bíró cégek, ám nem mindig az épületek méretével összefüggő tevékenységek, mint például takarítás, kerülnek kiszervezésre. A kiszervezés mellett döntő vállalatok zöme nem egyetlen partnerre bízta a létesítménygazdálkodással kapcsolatos feladatokat, hanem több szolgáltatóval köt szerződést.

5. IRODALOMJEGYZÉK

- [1] **EÖRY V.:** *Magyar értelmező szótár diákoknak*, Tinta Könyvkiadó, Budapest, 2010.
- [2] **POLINSZKY K.** (főszerk.): *Műszaki lexikon 2. kötet G-M*, Akadémiai Kiadó, Budapest, 1978.
- [3] **PORTER M. E.:** *Competition in Global Industries*, Harvard Business School, Boston, 1986.