

Szűcsné, Markovics Klára: A létesítmény-fenntartási költségek vizsgálata a hazai feldolgozóiparban  
In: Kőszegi, Irén Rita (szerk.): III. Gazdálkodás és Menedzsment Tudományos Konferencia: Versenyképesség és innováció; Kecskemét, Magyarország : Neumann János Egyetem, (2019) pp. 699-704.

## **A LÉTESÍTMÉNY-FENNTARTÁSI KÖLTSÉGEK VIZSGÁLATA A HAZAI FELDOLGOZÓIPARBAN INVESTIGATION OF FACILITIES MAINTENANCE COSTS IN THE NATIONAL MANUFACTURING INDUSTRY**

**Szűcsné Markovics Klára**

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

### **ÖSSZEFOGLALÁS**

*A létesítménygazdálkodással kapcsolatos költségek a vállalati összköltségek jelentős arányát teszik ki. 2016-ban egy kérdőíves felmérés keretében vizsgáltam azt a kérdést, hogy a létesítmény-fenntartási költségek hogyan oszlanak meg az egyes költségtípusok között. Az elvégzett elemzések szerint az energia- és közmű költségek teszik ki a létesítménygazdálkodással kapcsolatos költségek több mint felét, 54%-át. A második legmagasabb arányt képviselő költségtétel a javítási és karbantartási költségek (18%). A létesítményekhez kapcsolódó költségek 6%-át takarításra, 7%-át vagyonsvédelemre fordítják a cégek. Az építményekhez kapcsolódó adók, hatósági díjak és járulékok szintén 7%-ot, az egyéb költségek pedig mintegy 8%-ot tesznek ki. A statisztikai elemzések arra is rámutattak, hogy ezek az arányok vállalati mérettől és tulajdonosi szerkezettől függetlenül közel azonosak.*

### **SUMMARY**

*Costs related to facilities management make up a significant portion of corporate total costs. A questionnaire-based survey conducted in 2016 investigated how facilities maintenance costs are distributed across cost types. The findings showed that energy costs and utility costs represented more than half of the facilities management-related costs and accounted for 54%. Another sizeable portion of corporate spending was repair and maintenance costs (18%). Cleaning services (6%) and security services (7%) also formed a portion of costs related to facilities management. Costs associated with building taxation and fees and charges to the authorities amounted to 7%. Other costs accounted for 8%. Also, the performed statistical analyses revealed that the proportion of costs was almost similar in all companies irrespective of their size and ownership structures.*

### **1. BEVEZETÉS**

A létesítménygazdálkodással kapcsolatos költségek a vállalati összköltségek jelentős arányát teszik ki: egyes ágazatokban a termelési és a bérköltségek után a harmadik legnagyobb költségtényezőt jelentik a vállalat működésében (Rostás 2001). Ebből kifolyólag a létesítménygazdálkodás a vállalati gazdálkodás egyik kiemelt jelentőségű területe. Bár támogató tevékenységről van szó, mégis a létesítménygazdálkodás területén jelentős költségmegtakarítást lehet elérni. Egyes szerzők szerint a hatékony létesítménygazdálkodásnak köszönhetően akár 25-30%-os költségmegtakarítás is jelentkezhet vállalati szinten (Tatár 2001). Nikodém szerint a költségcsökkentési hatás pénzügyi, műszaki és az emberi erőforrások területén is jelentkezik (Nikodém 2016). Mindenképp meg kell azonban említeni, hogy a létesítményekhez kapcsolódó költségcsökkentési intézkedések hatásai rendszerint nem azonnal, hanem csak évek múlva jelentkeznek. A vállalatvezetők viszont többnyire olyan

Szűcsné, Markovics Klára: A létesítmény-fenntartási költségek vizsgálata a hazai feldolgozóiparban  
In: Kőszegi, Irén Rita (szerk.): III. Gazdálkodás és Menedzsment Tudományos Konferencia: Versenyképesség és innováció; Kecskemét, Magyarország : Neumann János Egyetem, (2019) pp. 699-704.

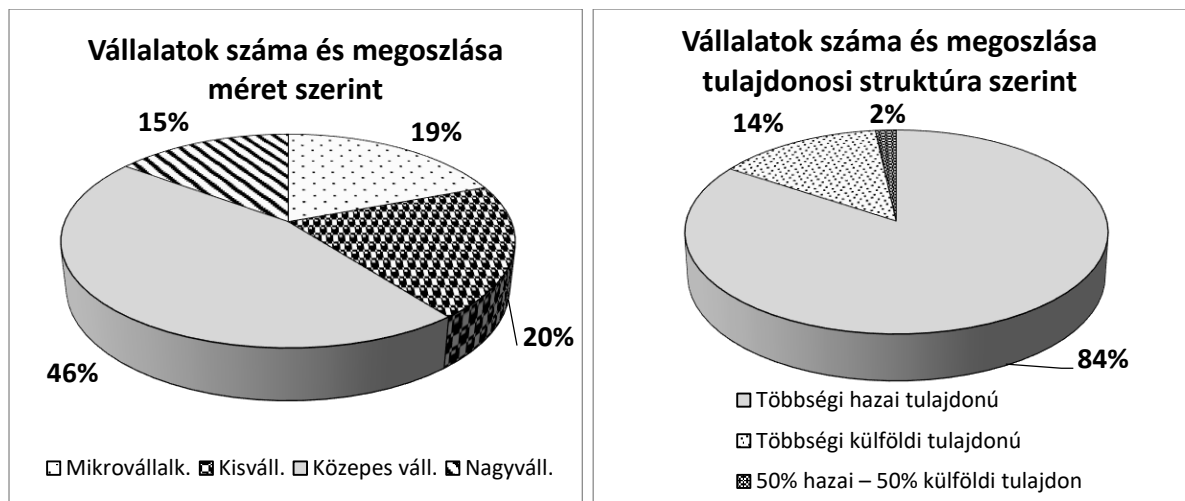
költségcsökkentő javaslatokat várnak a létesítménygazdálkodási szakemberektől, amelyek hatása az intézkedés bevezetésétől kezdve azonnal érezhető.

A RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2012-es kérdőíves felmérése szerint (melyet közel 400 létesítménygazdálkodási szakember töltött ki a világ számos országából) a létesítménygazdálkodás eredményét, hatékonyságát elsősorban pénzügyi mutatók alapján értékeli a vállalatoknál. A cégek 80 százalékánál elsődleges szempont a költségek alakulása, és csak jóval a költségek után következnek az olyan szempontok, mint például a tisztaság. A legtöbb vállalatnál egészen addig, amíg a létesítménygazdálkodás költségei nincsenek minimalizálva, más szempontok szóba sem jöhetnek (RICS Research 2012). A hatékony létesítménygazdálkodás egyik előfeltétele tehát, hogy a vállalati szakemberek a létesítményekkel kapcsolatban felmerülő költségeket tudatosan tervezzék, több szempont szerint rendszerezzék és elemezzék, feltárják a költségcsökkentés lehetőségeit, megvizsgálják, hogy ezek a költségcsökkentési intézkedések hogyan hatnak a vállalat többi költségére, jövőbeli működésére.

Jelen cikk egy 2016-os kérdőíves felmérés eredményeire alapozva térképezi fel a hazai feldolgozóipari vállalatok létesítménygazdálkodásához fűződő költségeinek megoszlását.

## 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

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

Szűcsné, Markovics Klára: A létesítmény-fenntartási költségek vizsgálata a hazai feldolgozóiparban  
 In: Kőszegi, Irén Rita (szerk.): III. Gazdálkodás és Menedzsment Tudományos Konferencia: Versenyképesség és innováció; Kecskemét, Magyarország : Neumann János Egyetem, (2019) pp. 699-704.  
 elemzéseket végeztem (korrelációs együttható, khi-négyzet mutató, Cramer's V mutató, diszkriminanciaelemzés, varianciaanalízis).

### 3. EREDMÉNYEK: A LÉTESÍTMÉNY-FENNTARTÁSI, ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK MEGOSZLÁSA

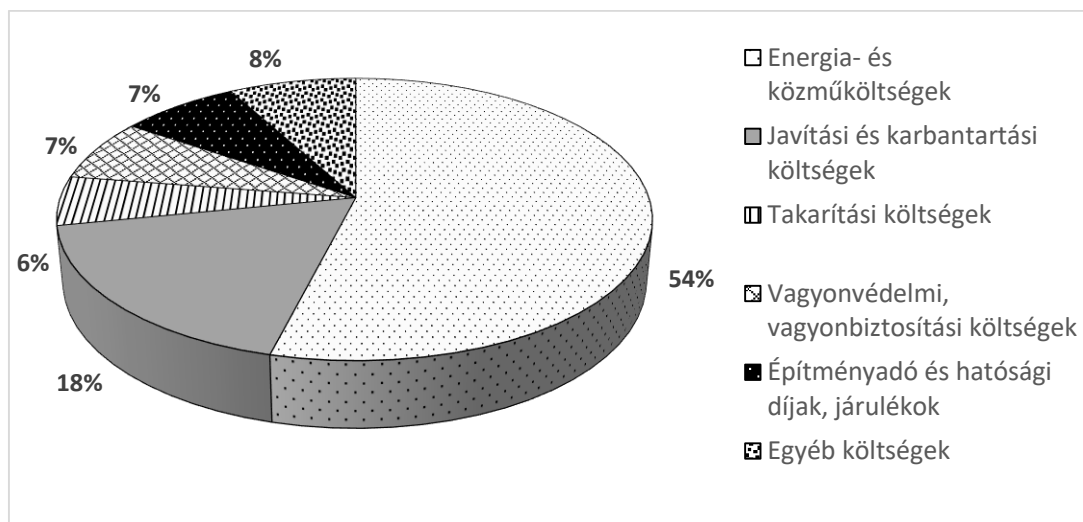
A kérdőíves felmérés ugyan nem kérdezett rá tételre a vállalati költségek összegére, ám az értékesítés nettó árbevételére, a fizetett hitelkamatokra, az adózás előtti eredményre, valamint a létesítmények fenntartása, üzemeltetése érdekében felmerült költségekre igen. Az értékesítés nettó árbevételéből kivonva a fizetett hitelkamatokat és az adózás előtti eredményt, ha nem is pontosan, de nagyságrendileg megbecsülhető a vállalati költségek összege. Ehhez viszonyítva a létesítmények fenntartásához és üzemeltetéséhez kapcsolódó költségek összegét, meghatározható a létesítményekhez köthető költségek aránya. A kérdőívet kitöltő 114 feldolgozóipari cég esetében átlagosan 13%-ot tett ki a létesítmények fenntartásához, működtetéséhez kapcsolódó költségek aránya.

Az egész mintára vonatkozóan az energia- és közmű költségek tették ki a létesítménygazdálkodással kapcsolatos költségek több mint felét, mintegy 54%-át. A második legmagasabb arányt képviselő költségtétel a javítási és karbantartási költségek voltak, ezek közel 18%-ot tettek ki. A létesítményekhez kapcsolódó költségek 6%-át takarításra, 7%-át vagyonvédelemre fordították a feldolgozóipari vállalatok. Az építményekhez kapcsolódó adók, hatósági díjak és járulékok szintén 7%-ot, az egyéb költségek pedig mintegy 8%-ot tettek ki. A létesítmény-fenntartási, üzemeltetési költségek megoszlását az 1. táblázat és a 2. diagram szemlélteti.

1. táblázat: A létesítmény-fenntartási, üzemeltetési költségek megoszlása

	Energia- és közmű-költségek	Javítási és karbantartási költségek	Takarítási költségek	Vagyonvédelmi, vagyonbiztosítási költségek	Építményadó és hatósági díjak, járulékok	Egyéb költségek
Átlag	54%	18%	6%	7%	7%	8%
Minimum	5%	0%	0%	0%	0%	0%
Maximum	98%	55%	25%	42%	36%	38%
Medián	60%	15%	5%	5%	4%	5%

Forrás: A kitöltött kérdőívek alapján saját szerkesztés



2. ábra: A létesítmény-fenntartási, üzemeltetési költségek megoszlása

Forrás: A kitöltött kérdőívek alapján saját szerkesztés

Szűcsné, Markovics Klára: A létesítmény-fenntartási költségek vizsgálata a hazai feldolgozóiparban  
 In: Kőszegi, Irén Rita (szerk.): III. Gazdálkodás és Menedzsment Tudományos Konferencia: Versenyképesség és innováció; Kecskemét, Magyarország : Neumann János Egyetem, (2019) pp. 699-704.

Az 1. táblázat adataiból érdemes még kiemelni azt, hogy az energia- és közműköltségek milyen tág határok között szóródnak, a legalacsonyabb érték 5%, a legmagasabb érték pedig 98% volt. Vállalati méret szerint megvizsgálva a költségek megoszlását megállapítható, hogy az energia- és közműköltségek arányait tekintve a mikrovállalkozásoknál a legalacsonyabbak, de még ebben a vállalati körben is a létesítménygazdálkodással kapcsolatban felmerülő költségeknek majdnem felét (49%-át) teszik ki, a többi méretkategóriánál pedig meghaladják az 50%-ot. A javítási, karbantartási költségek a mikrovállalkozásoknál képviselik a legmagasabb arányt (20%), ám a többi méretkategóriában is hasonló (17-19% közötti) részarányt képviselnek. A takarítási tevékenységekkel, valamint a vagyonsvédelemmel, vagyonsbiztosítással kapcsolatban felmerülő költségek szintén közel azonos arányt képviselnek minden vállalati méretkategóriában. Az építményadó, a hatósági díjak és járulékok a mikrovállalkozások esetében a költségeknek 11%-át alkotják, a nagyvállalatok esetében viszont csak 6%-ot tesznek ki. Az egyéb költségek tekintetében szintén nincs jelentősebb eltérés az egyes vállalati méretkategóriák között. (A költségek vállalati méret szerinti megoszlását a 2. táblázat szemlélteti.)

2. táblázat: A létesítmény-fenntartási, üzemeltetési költségek megoszlása vállalati méret szerint

Vállalati méret	Energia- és közműköltségek	Javítási és karbantartási költségek	Takarítási költségek	Vagyonvédelmi, vagyonsbiztosítási költségek	Építményadó és hatósági díjak, járulékok	Egyéb költségek
Mikrovállalkozás	49%	20%	7%	6%	11%	7%
Kisvállalat	51%	19%	7%	9%	6%	7%
Közepes vállalat	57%	17%	4%	7%	7%	9%
Nagyvállalat	56%	17%	6%	8%	6%	8%

Forrás: A kitöltött kérdőívek alapján saját szerkesztés

Tulajdonosi szerkezet szerint vizsgálva a válaszok megoszlását nem fedezhető fel szignifikáns eltérés. A legnagyobb szóródás a javítási és karbantartási költségek esetében van, mely a fele-fele részben hazai és külföldi tulajdonban lévő cégek esetében mintegy 8-9%-kal magasabb, mint a többségi hazai, illetőleg többségi külföldi tulajdonban lévő cégeknél. (A költségek tulajdonosi struktúra szerinti megoszlását a 3. táblázat mutatja be.)

3. táblázat: A létesítmény-fenntartási, üzemeltetési költségek megoszlása tulajdonosi struktúra szerint

Tulajdonosi szerkezet	Energia- és közműköltségek	Javítási és karbantartási költségek	Takarítási költségek	Vagyonvédelmi, vagyonsbiztosítási költségek	Építményadó és hatósági díjak, járulékok	Egyéb költségek
Többségi hazai	54%	18%	6%	7%	8%	7%
Többségi külföldi	53%	19%	6%	8%	6%	8%
50% hazai-50% külföldi	54%	27%	4%	7%	4%	6%

Forrás: A kitöltött kérdőívek alapján saját szerkesztés

A megoszlási viszonyszámok mellett összetett statisztikai elemzéseket is végeztem arra vonatkozóan, hogy feltárjam azokat a tényezőket, amelyek összefüggésbe hozhatók a létesítmények fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatos költségekkel. Ennek során az épületek hasznosítható alapterületét, a vállalat telephelyeinek összterületét, a befektetett eszközök értékét, a mérlegfőösszeget, az értékesítés nettó árbevételét, a vállalati létszámot, az épületek és a hozzájuk tartozó gépek, berendezések, felszerelések élettartamát, valamint a saját tulajdon arányát vontam be a vizsgálatba. Tekintve, hogy ezek a tényezők, illetve a

Szűcsné, Markovics Klára: A létesítmény-fenntartási költségek vizsgálata a hazai feldolgozóiparban  
In: Kőszegi, Irén Rita (szerk.): III. Gazdálkodás és Menedzsment Tudományos Konferencia: Versenyképesség és innováció; Kecskemét, Magyarország : Neumann János Egyetem, (2019) pp. 699-704.

létesítményfenntartási, üzemeltetési költségek egyaránt mennyiségi ismérvek, ezért a kapcsolat erősségének meghatározására a Pearson-féle korrelációs együtthatót alkalmaztam. Az elemzések során 0,05-ös szignifikanciaszintet tekintettem bizonyító erejűnek. Ezen szignifikanciaszint mellett a fenntartási, üzemeltetési költségek és az épületek hasznosítható alapterülete, továbbá a telephelyek összterülete között közepes erősségű, pozitív irányú kapcsolat van. Szintén 5%-os szignifikanciaszint mellett a fenntartási, üzemeltetési költségek és a befektetett eszközök értéke, a mérlegfőösszeg, az értékesítés nettó árbevétele, valamint a vállalati létszám között gyenge, pozitív irányú kapcsolat mutatható ki. Az épületek, valamint a hozzájuk tartozó gépek, berendezések, felszerelések élettartama, valamint a saját tulajdon aránya esetében a szignifikancia szint értéke meghaladta az elfogadható 5%-os mértéket, ez arra enged következtetni, hogy nincs kapcsolat ez utóbbi tényezők és a fenntartási, üzemeltetési költségek összege között.

#### 4. ÖSSZEGRÉS

A létesítménygazdálkodással kapcsolatos költségek a vállalati összköltségek jelentős arányát teszik ki, ezért a létesítménygazdálkodással foglalkozó szakemberek egyik legnagyobb kihívása napjainkban a létesítmények fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatos költségek lefaragása. A korábban hivatkozott nemzetközi RICS felmérés kiemeli, hogy a költségcsökkentési kényszer jelenti napjainkban a létesítménygazdálkodási szakembereknek az egyik legnagyobb kihívást szerte a világon.

Egy 2016-ban készített kérdőíves felmérés segítségével vizsgáltam azt a kérdést, hogy a létesítmény-fenntartási költségek hogyan oszlanak meg az egyes költségtípusok között. A kérdőívet kitöltő 114 feldolgozóipari cég esetében átlagosan 13%-ot tett ki a létesítmények fenntartásához, működtetéséhez kapcsolódó költségek aránya. Az egész mintára vonatkozóan az energia- és közmű költségek tették ki a létesítménygazdálkodással kapcsolatos költségek több mint felét; a második legmagasabb arányt képviselő költségtétel a javítási és karbantartási költségek voltak. Az elvégzett statisztikai elemzések arra is rámutattak, hogy ezek az arányok vállalati mérettől és tulajdonosi szerkezettől függetlenül közel azonosak. A korrelációs számítás rámutatott arra, hogy az épületek hasznosítható alapterülete és a vállalati telephelyek összterülete, valamint a fenntartási, üzemeltetési költségek között közepes erősségű, pozitív irányú kapcsolat van, vagyis a nagyobb hasznosítható alapterület és a nagyobb vállalati telephelyek rendszerint magasabb fenntartási, üzemeltetési költségekkel járnak együtt. A befektetett eszközök értéke (melynek jelentős részét teszik ki a vállalati létesítmények), a mérlegfőösszeg, az értékesítés nettó árbevétele, valamint a vállalati létszám között csak gyenge korrelációs kapcsolat volt kimutatható. Tekintve, hogy a létesítménygazdálkodáshoz kapcsolódó költségek közel egyötödét a javítási, karbantartási költségek tették ki, ezért azt feltételeztem, hogy az épületek és a hozzájuk tartozó gépek, berendezések, felszerelések élettartama jelentős hatással van ezekre a költségekre, ám a korrelációs számítás rácafélt erre, vagyis az élettartam és a fenntartási, üzemeltetési költségek között nem mutatható ki korrelációs kapcsolat.

A hazai vállalatoknál a 2008-as válságot követően még inkább felerősödött a költséghatékonyságra való törekvés a vállalati gazdálkodás minden területén, nem lehet ez alól kivétel a létesítménygazdálkodás sem. Ennek egyik módját a kontrolling létesítménygazdálkodásra való kiterjesztése jelenthetné, ehhez azonban a legtöbb vállalatnál szemléletváltásra lenne szükség: a rövid távú szemléletet a hosszú távú szemléletnek kellene felváltania. Igaz ugyan, hogy a létesítménygazdálkodás területén jelentős költségmegtakarítást lehet elérni, ám ezek nagy része nem azonnal, csak évek múlva jelentkezik. A vállalatvezetők pedig többnyire olyan költségcsökkentő javaslatokat várnak a vállalati szakemberektől, amelyek hatása az intézkedés bevezetésétől kezdve azonnal, vagy legalábbis nagyon rövid időn

Szűcsné, Markovics Klára: A létesítmény-fenntartási költségek vizsgálata a hazai feldolgozóiparban  
In: Kőszegi, Irén Rita (szerk.): III. Gazdálkodás és Menedzsment Tudományos Konferencia: Versenyképesség és innováció; Kecskemét, Magyarország : Neumann János Egyetem, (2019) pp. 699-704.

belül érezhető. A költségcsökkentési intézkedések bevezetése előtt, közben és utána is nagyon sok adatra, információra, vizsgálatra és elemzésre van szükség. Az összegyűjtött számadatok önmagukban való elemzése mellett összehasonlító elemzéseket is célszerű végezni, melyeknél a létesítménygazdálkodással foglalkozó szakember szakmai kompetenciájára és a vállalati kontroller módszertani kompetenciájára is egyaránt szükség lehet. A létesítménygazdálkodás és a kontrolling közötti kapcsolat erősítését indokolja az is, hogy a létesítménygazdálkodás területén is törekedni kell a kifejezőképes költségszerkezet kialakítására és biztosítására, mely szintén a vállalati kontroller szakértelmét igényelheti. Emellett a két terület (létesítménygazdálkodás és kontrolling) összehangolása elősegítheti a költségváltozások okainak feltárását és a fontosabb költségkötő beazonosítását.

## 5. IRODALOMJEGYZÉK

Nikodém Edit (2016): A Facility Management alapkérdései; p. 5. [http://files.online-publikaciok.webnode.hu/200000006-52362532c8/Nikodem\\_Facility%20Management.doc.](http://files.online-publikaciok.webnode.hu/200000006-52362532c8/Nikodem_Facility%20Management.doc.;);

Letöltve: 2016. július 10.

RICS Research (2012): Raising the Bar: Enhancing the Strategic Role of Facilities Management,

[https://www.academia.edu/23575469/Raising\\_the\\_Bar\\_Enhancing\\_the\\_Strategic\\_Role\\_of\\_Facilities\\_Management](https://www.academia.edu/23575469/Raising_the_Bar_Enhancing_the_Strategic_Role_of_Facilities_Management) , Letöltve: 2016. október 21.

Rostás Zoltán (2001): Építés-gazdaságtan – ingatlangazdálkodás – FM (óravázlat); BME, Építéskivitelezés; [www.ekt.bme.hu/EpGazd/epgaz5ea\\_FM.pdf](http://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](http://www.mfor.hu/cikkek/Koltsegmegtakaritas_a_letesitmenygzdalkodasban.html?page=3); Letöltve: 2014. június 30.