

Létesítmény gazdálkodás hazai szemlélete

Interjú Karsai Tiborral, a first facility Ingatlankezelő Kft. ügyvezető igazgatójával



Mi a véleménye a magyarországi létesítménygazdálkodási piacról?

A magyarországi ingatlanpiac résztvevőinek színessége az utóbbi években tovább fokozódott és tovább mélyítette a résztvevők szakmai orientáltságaik közötti távolságot. Ezt mind a felvevő- mind a szolgáltató oldal egy részének szakmai hozzá nem értése és rövidtávú gondolkodása fokozza.

Természetes szemlélet, hogy a bérlok a bérleti díj és az üzemeltetési költség együttes összegét tekintik kiadásnak. Az ingatlan tulajdonosok elemi érdeke, hogy az ingatlan üzemeltetési költségét csökkentse és közben növelje a bérleti díjat, hiszen míg az üzemeltetési költségek csak a felmerülő költségeket fedezik, a bérleti díj, mint bevétel téríti meg pénzügyi befektetéseiket. Manapság a bérleti díjat emelni csak ritkán lehet, az üzemeltetésen viszont nagyon sok esetben lehet és kell is spórolni, hogy a bérleti díj mértékét meg lehessen tartani, vagy akár növelni a piaci versenyképesség megtartása mellett. Ezzel szemben a sok tulajdonos hibát követ el ezen költségek csökkentésének módja terén.

Ilyen hiba lehet az üzemeltető nem megfelelő kiválasztása?

Gyakran még mindig az üzemeltetői árajánlatok alján szereplő számok egyszerű összehasonlítása alapján születnek meg a döntések és nem összköltséganalízis, valamint a hozzáadott értékek elbírálása alapján. Az olcsóság azonban nem azt jelenti, hogy mindig a legalacsonyabb árat adó szolgáltatót érdemes választani. Az a lényeg, hogy az ingatlan egész élettartama tervezék a költségeket és ne csak javítás-karbantartásnak fogják fel az üzemeltetést. Már egyre több tulajdonos tervez tudatosan és vár el javítási és karbantartási feladatok elvégzése mellett egyéb más kiegészítő, vagy akár önálló szolgáltatásokat is.

Ön mióta foglalkozik a létesítménygazdálkodással és hogy látja az Önök megbízói oldalát?

A szakmával Ausztriában találkoztam 10 évvel ezelőtt, ahol nappali tagozaton facility management-et tanultam, majd amellel kezdtem el dolgozni Bécsben. A részben itt szerzett tapasztalatokat és gondolkodásmódot már több, mint 8 éve próbálom a hazai tudatba vésni, így többek között előadásokat tartok két oktatási intézmény FM-képzéseinek közt a BME-en-, és alapító tagja vagyok a Magyar Létesítménygazdálkodási szövetségnek. Jelenleg, egy osztrák multinacionális facility management vállalat magyarországi leányvállalatának, a first facility Ingatlankezelő Kft.-nek vagyok az ügyvezető igazgatója és vezetem azt annak 2005. évi megalapítása óta. Egyre több megbízó jár el tudatosan, mint megbízóink jelentős többsége is. Az egyik ilyen kiemelt megbízónk az Uniq, aki mind amellel, hogy saját főtévékenységében igen magas minőséget és értéket képvisel, ingatlanjaik üzemeltetésében és kezelésében is igen kiemelkedő szakmai kompetenciával és döntéshozókkal rendelkeznek. A first facility ezen tudatosság részére építette fel szolgáltatási spektrumát, melynek jelentős része a már több, mint 25 éve működő osztrák first facility anyavállalat know-how-jából ered.

Miként gondol a first facility a műszaki létesítménygazdálkodásra?

Nagyon fontos, hogy a napi üzemeltetési feladatoktól mind időben, mind térben el tudjunk szakadni. Nagyon fontos, hogy az ingatlant a műszaki üzemeltetésre már a tervezéskor felkészítsük. A térben való elmozdulás a hétköznapi üzemeltetés monotonijától való elszakadást jelenti, mely által elért eredmény kihatásait az ingatlan használati időszakján történő elmozdulással figyelhetjük meg.

Tehát a beavatkozás sose korai. Az épület megvalósításának fázisai előrehaladtával az üzemeltetés, annak költségei, valamint maga a használhatóság és értékteremtés egyre csak magasabb költséggel befolyásolhatók. Ezért fontos, hogy már a tervezés fázisában bevonjanak egy gyakorlott üzemeltetőt, aki a tervezőkkel együttműködve felkészíti az ingatlant a használati fázisra. Pozitív piaci változás, hogy a beruházói oldal is felismerte en-

nek fontosságát. A first facility hazánkban is számos tanácsadói megbízást kapott már a tervezési, valamint a kivitelezési ütemekben való részvételre. Ha megvizsgáljuk a térbeni elmozdulás eszközeit az ingatlan megvalósítás fázisaiban (2-es ábra) számos értékteremtő lehetőség áll rendelkezésünkre.

Milyen térbeli elmozdulás lehetséges az üzemeltetési szakaszban?

Igyekszünk akár azon ingatlanok részére is szolgáltatást felkínálni, ahol a tárgyi üzemeltetést más végzi. Már számos ingatlan üzemeltetését világítottuk át megbízónk részére műszaki, energetikai, gazdasági, valamint facility-szervezési oldalról. Egyes beruházók csak a jelentéseinkből értesültek a „karbantartott” berendezések állapotáról, a hibás vezérlések, kivitelezések és kezelések által generált energiapocsékolásokról, a nem megfelelő üzemeltetési struktúra veszélyeiről, a bérleti elégedetlenségek tényleges okairól, továbbá számos esetben diagnosztizáltunk hibás elszámolási rendszerek által okozott veszteségeket is. Ezen szolgáltatásokat külön, és a napi üzemeltetés keretén belül is végezzük (3-as ábra), hiszen mindezek kihatással vannak egymásra és azok megfelelő alkalmazása és a szolgáltatásokhoz történő társítása esetén még hatványozottabban hoznak eredményt. Talán ez is az ok, hogy az elmúlt 5 évben az elnyert ingatlanok üzemeltetését mindvégig megtartottuk és megbízóink csak kiegészítették a portfóliójukat.

Ha ilyen komplex szakmáról van szó, egy szolgáltató kiválasztása nagy felelőség.

Sajnos még mindig sok ingatlankezelő a rövidtávú gondolkodás híve, és a döntéseket csupán az üzemeltetők díjainak mértéke alapján hozzák meg, a szolgáltatások kihatásainak, eredményeinek vizsgálata nélkül. Egy átlagos irodaház üzemeltetésekor csak az energiaszámla a teljes költség több, mint egyharmadát teszi ki, az általános javítás 6-7, az építményadó 10, a biztosítás kb. 3 százalékot visz el, és vannak egyéb költségek is. Ehhez képest a komplett létesítménygazdálkodási díj (műszaki, infrastrukturális és kereskedelmi létesítménygazdálkodás) általában 25-30 százalék. Ezen a díjon elért kevés csökkentés „haszná” hozzá sem mérhető ahhoz, amit a megfelelő üzemeltetés által lehet elérni, nem beszélve a nehezen számszerűsíthető előnyökről.

A fentiek ismeretében kijelenthetjük, hogy az FM egy bizalmi szakma, hisz az jelentős költségekre van kihatással?

Teljes mértékben, hiszen a befektető vagyonát adja a kezünkbe. Ezért is helyezzünk nagy hangsúlyt a transzparens gazdálkodásra, és többek között biztosítjuk a műszaki feladatok részletes, számítógépes dokumentálását akár oly módon is, hogy nemzetközi megbízóink egy internetplatformról online és realtime látják a napi eseményeket.

A mai modern létesítménygazdálkodásnak már képesnek kell lennie az említett tér és idősíkon való elmozdulásra, valamint az üzemeltetés és annak kihatásainak komplex szemléletére.

