

Költségcsökkentési módszerek az ingatlanvagyon kezelésében

# A hatékony CAFM szerepe a válság átvészelésében

Az utóbbi hetekben a világsajtó tele van az Egyesült Államokból induló gazdasági válságról szóló hírekkel. Az ingatlanok hitelezésére szakosodott bankok bedőlése hatalmas pénzügyi, majd egyre inkább a reálgazdaságra is kiterjedő válsághullámot indított el. A problémák Magyarországot nemhogy nem kerülték el, hanem az amúgy is visszafogott gazdaságot az Európai Unióban példátlan módon sújtották. A forint leértékelődött, az irányadó kamatláb 3%-kal emelkedett, és a hitelfelvételi lehetőségek szinte teljesen megszűntek. A legtöbb cég ez évre drasztikusan csökkentette kiadásait, beruházásait pedig visszafogta. Cikkünkben költségcsökkentési módszereket ismertetünk, melyek ebben a helyzetben kiterjedt ingatlan portfólióval vagy nagy karbantartandó berendezésszámmal rendelkező cégeknek nyújt megfelelő eszközt.

**A** CAFM rendszerben az ingatlanoknak nem csak műszaki paramétereit lehet nyilvántartani. Ahogyan egy jó facility manager egyben bizonyos pénzügyekhez is ért, úgy egy jó CAFM-szoftvernek is illik kezelnie bizonyos pénzügyi adatokat.

Egy adott cégnek általában a legnagyobb vagyontárgya az ingatlana. A helyesen feltöltött rendszerben az egyes ingatlanok aktuális értéke (értékcsökkenés és érték helyesbítés figyelembevételével) alapján az aktuális cégérték forintra pontosan megállapítható. Emellett a műszaki adatok is rendelkezésre állnak pl.: utolsó felújítás dátuma, épület aktuális állapota, közmű ellátottság, kihasználtság.

A cég tehát a fenti komplex pénzügyi és műszaki adatok alapján pontosan tud kalkulálni:

- Egy esetleges hitelfelvételnél melyik épületet érdemes, mint önerőt beadni?
- Hol lehet kis ráfordítással hatékonyan növelni ingatlanunk értékét?
- Melyik épületet lehet érdemes eladni, amennyiben nem akar vagy tud a cég hitelt felvenni?
- Melyik épületet érné meg eladni és viszontbérelni, így biztosítva bevételi forrást?

## Az üzemeltetési költség csökkentése

Mit tesz egy facility manager ebben a helyzetben, amikor a főnökétől megkapja az utasítást: „idén már nincs pénz, jövőre pedig kevesebből kell gazdálkodnod (növekvő infláció mellett)?” Előveszi a szoftverből a költség típusok szerint listázott havi kimutatásait és elemez:



- **Energiaköltségek:** Az egységár folyamatosan emelkedik, ez ellen nem lehet mit tenni. Keressük meg azokat az épületeinket, melyeknek a fajlagos, m<sup>2</sup>-re eső fogyasztási értékei a legmagasabbak. Vegyük vissza itt – amennyiben nincsen éjszakai műszak – az éjszakai fűtést, hétévégén szintén ne fűtsünk. Vizsgáljuk felül az elektromos fogyasztásainkat – a nyári klímák helyzete a téli fűtéshez hasonló.
- **Takarítás:** Azok a tulajdonosok, akik annak idején készítettek pontos felmérést az épületeikről, és a takarító cégekkel pontos m<sup>2</sup> elszámolás alapján szerződtek, most jó helyzetben vannak. Akik ezt annak idején nem tették meg, azok a nagy takarítási költségekkel rendelkező épületeknél kis ráfordítással készíthetnek m<sup>2</sup>-felmérést. Még manapság is sok helyen találkozunk olyan cégekkel, ahol hosz-



szú évek után derül ki, hogy a szerződés szerint takarítandó 10 ezer m<sup>2</sup> valójában csak 8 ezer m<sup>2</sup>. A vintoCON Kft. tud ajánlani olyan kézziszámítógépes felmérő megoldást, amellyel ez a felmérés könnyedén elvégezhető.

- **Őrzés-védelem:** Ezen a területen a biztonsági szint csökkentésével lehet eredményt elérni, ami külön menedzsmentdöntést igényel
- **Egyéb:** A fenti, három legmagasabb szintet jelentő költségen felül természetesen vannak még további lehetőségek. Ezek közül egyeseket lehet tovább fagyni (például: kertészet, biztosítási díj), és vannak melyeket nem vagy nem érdemes (például kötelező felülvizsgálatok, adók stb.).

## A karbantartási költség csökkentése

Mi a legegyszerűbb válasz ebben a helyzetben? Hatalmasság el a negyedéves karbantartásokat, és ezáltal nyerjük egy éves karbantartási költséget? Majd azután az amúgy is szűkülő piacon, kisebb árréssel/nyereséggel dolgozó cégünknek nyakába zúdítunk egy nagy adag beszerzési és javítási számlát a meghibásodott berendezések miatt? Lehet ez is válasz... Mi mást javasolunk.

Vizsgáljuk felül szoftverünkben karbantartott berendezéseinket! Készítsünk kimutatást a berendezésekre eső fajlagos hibajavítási költségekről. Állítsuk sorrendbe a karbantartott berendezéseinket az üzleti főfolyamatra való hatása szerint. Nézzük meg arányában, hogy milyen eszköztípusoknál a legmagasabb a berendezésre költött karbantartási díj.

Így vizsgáljuk meg és optimalizáljuk a karbantartásainkat, találjuk meg azokat a gépeket, melyeknek a karbantartás hiányából történő kiesése a lehető legkisebb veszteség a profittermelő folyamat szempontjából. Például: ne a technológiai elszívó ventilátoron spóroljunk. Hatékony segítséget tud még nyújtani a kézi számítógépekkel történő helyszíni állapotfelmérés, ahol a tényleges műszaki állapot alapján lehet a karbantartási ciklust kitolni a biztos működés veszélyeztetése nélkül.

## Összefoglaló

A vintoCON Kft. tanácsadói és szoftverei segítségével áll vevői rendelkezésére a válság minél sikeresebb átvészelésében. A fent felsorolt költségcsökkentő megoldásokon kívül a vintoCON előnyös konstrukciókat ajánl az IT-beruházáshoz szükséges költségek csökkentésére is. A különböző bérleti konstrukciók, a szoftverek host-olt szolgáltatásként történő igénybevétele mind-mind az IT beruházások költségeit csökkentik, és egyúttal segítik a gyors és zökkenőmentes használatbavételt is.

A „túlélési” feladatok megoldása kézi módszerekkel nagy mennyiségű adathalmazon hosszú időt és sok fejtörést követel. Az idő pedig, mint tudjuk... Ne felejtjük: a különleges helyzetekben a gyors alkalmazkodás jelentősége óriási, és a szoftver, mint hatékony eszköz hatalmas versenyelőny a nyerő stratégia kialakításához, megvalósításához.

**Tuczai Péter**  
vintoCON Kft.