

Armáda správců budov

Externí správce nemovitostí může podle odhadů přinést firmě úspory až třicet procent.

V podstatě je to takový neviditelný byznys v zákulisí průmyslových podniků, kancelářských komplexů, nákupních center nebo bankovních domů. Pracuje pro něj několikasettisícová armáda uklízečů, vrátných, údržbářů, montérů, recepčních, hlídačů a jiných profesí. Firem, které se mu v České republice věnují, vyskočí na každého potenciálního zájemce z internetového vyhledávače desítky.

Řeč je o facility managementu, volně přeloženo o správě budov. Zalíbilo se mu i v Česku, a Česko se zalíbilo světovým hráčům. Na tuzemský trh nedávno vstoupila globální skupina Goodman, která má v osmnácti zemích světa sedmatřicet poboček.

"Česká republika je díky dobré geografické poloze, snadné dopravní dostupnosti, finančně efektivní pracovní síle a blízkosti klíčových trhů ve střední a východní Evropě atraktivní lokalitou pro podnikání," vysvětluje důvody zájmu Zsombor Török, který má ve skupině Goodman na starosti region střední a východní Evropy.

Malí vyklízejí pole

Ještě před pěti lety se přitom v médiích objevovaly zprávy, že v tomto oboru téměř neexistuje konkurence. Velikost nenasyčeného trhu tehdy odborníci odhadovali na miliardy. "Trh komplexních služeb představuje dvě až tři miliardy korun. Spolu se samostatně dodávanými službami, které do facility managementu patří, jako je ostraha, úklid, stravování a podobně, jde o desítky miliard korun ročně," řekl tenkrát HN Michael Viereckl, prezident Asociace facility managementu IFMA CZ.

Teď se tuzemský a vlastně i celosvětový trh podle oslovených odborníků z oboru začal významněji koncentrovat. "V průběhu několika posledních měsíců, po kolapsu finančních trhů, došlo k silné konsolidaci trhu: malí hráči vyklízejí pole velkým společnostem. Pouze velcí hráči, kteří spoléhají na globální, a tudíž diverzifikované příjmy, mohou přežít," myslí si Zsombor Török.

S tím souhlasí i prodejní manažer společnosti Optiservis Petr Matuška. "Dle mého názoru dojde ke spojení menších facility management společností s dominantními."

Letos do Česka pronikl další významný hráč evropského formátu. Francouzská společnost TFN Group, která se na tento druh podnikání specializuje, koupila majoritní podíl v největší tuzemské úklidové společnosti Jana. K jejím nejvýznamnějším zákazníkům patří Škoda Auto, Siemens, Continental, Jaderná elektrárna Dukovany, TRW, Panasonic, Coca-Cola, nebo Letiště Praha.

Loni zase dánská společnost ISS Facility Services koupila rodinnou firmu Ryvola. Ještě předtím ovládla podniky APC Praha, Optimal nebo Miva Bohemia. Společnosti, jejichž hlavním oborem podnikání je nabídka služeb jako úklid nebo správa majetku.

Vše v jednom

Objevili se ale i noví - tuzemští - hráči. Třeba agentura D. I. SEVEN, působící v České republice od roku 1995, se zabývala především bezpečnostními a úklidovými službami, postupně si ale přibrala i správcovství budov.

"Zákazníci chtějí jednu firmu, která se jim postará úplně o všechno - úklid, ostrahu i správu budov jako takovou. Asi tři měsíce proto funguje naše samostatná firma specializovaná na facility," řekl Ekonomu ředitel společnosti D. I. SEVEN pro obchod a marketing Martin Soukup. Potvrdil tím nárůst poptávky po obdobných službách.

Zsombor Török s jeho slovy souhlasí. Jak řekl týdeníku Ekonom, v průběhu posledních tří let se dá sledovat plynulý růst poptávky a v nejbližší době by se to nemělo změnit.

"Dalším faktorem je stále ještě velmi významný podíl nové výstavby na trhu, přestože stavební boom má již Česká republika za sebou," přidává další důvody marketingový manažer Okin Group Jan Hykel. Jak dodal Petr Matuška, stoupající tendenci má pořád výstavba komerčních nemovitostí. Třeba počet nákupních center by se měl v Česku v následujících letech zvýšit až o třetinu, a to je jen jedna skupina potenciálních klientů.

Úspory především

Právě jedna z největších správcovských společností na českém trhu, Okin Group, obsluhuje v současné době desítky administrativní budov, bankovní a finanční instituce, velkoobchody i průmyslové podniky. Celkově asi stovku poboček.

"Zajišťujeme technickou správu, péči o zeleň, poštovní služby, odpadové hospodářství, jsme odpovědní za činnost energetika a ekologa nebo za příjem a opravy přepravních palet, provozujeme zaměstnaneckou jídelnu a kantýnu," vypočítává své služby na internetových stránkách společnost Okin. Technickou správu využívají například také ING Real Estate nebo potravinářský řetězec Makro.

Klientovi má využití služeb facility managementu přinést nižší náklady i méně starostí. "Naše zkušenosti s převzetím komplexní správy jsou takové, že vždy dojde k úspoře. Ta podle okolností může dosáhnout dvaceti až třiceti procent oproti stavu, kdy by se vlastník o nemovitost staral vlastními silami," říká Milan Beluský, generální ředitel společnosti C-Facility management ze skupiny Cimex.

Hlavní výhoda, kterou s sebou externí podnik nese, je, že se stará na klíč o část činností podniku, má zkušenosti a know-how. Firma tedy může optimalizovat mzdové a administrativní náklady, navíc externí dodavatel za převzaté činnosti přebírá odpovědnost a dělí se o rizika.

I proto si externě už řadu let nechává tyto služby zajistit například Česká spořitelna. "Chtěli jsme zefektivnit správu nemovitostí, snížit provozní náklady a zajistit kvalitní a odborný servis prostřednictvím specializovaných firem pro celou síť poboček a administrativních objektů. Outsourcing nám přinesl finanční výhody," konstatuje mluvčí spořitelny Kristýna Havligerová. Přesně je nicméně nevyčíslila.

Ceny jsou tajné

Naopak vlastními silami zajišťuje správu svých budov T-Mobile. "Hlavní výhodu vidíme v tom, že máme přímou kontrolu nákladů spojených s provozem budov a značkových prodejen," říká manažer služeb správy majetku T-Mobile Vít Novotný.

Jeho oddělení má na starosti i vlastní výstavbu, pronájem nebo rekonstrukce budov, prodejen nebo kanceláří, řeší optimální uspořádání prostor, dodávky nábytku, stěhování a zajišťuje samozřejmě

běžný provoz ve firmě, jako jsou úklidové práce, drobná údržba, stavební úpravy, energie, zahradní práce a další.

Kombinaci obou možností zase preferuje energetický gigant ČEZ. Činnosti, které spadají do oblasti facility managementu, zajišťuje procesní společnost ČEZ Správa majetku, která byla pro tento účel založena.

"V poslední době se její role mění z čistě výkonné na obchodně-koordináční - to znamená, že na vybrané portfolium služeb (například údržba, tiskové služby, ostraha a podobně) jsou využívány odborně zaměřené firmy z externího trhu," řekla Ekonomu mluvčí ČEZ Eva Nováková s tím, že jedním z hlavních kritérií je vždy finanční výhodnost takto nakupované služby pro celou skupinu ČEZ.

"Důležitý je i transparentnější tok nákladů a flexibilnější možnost řízení jednotlivých služeb. Do budoucna plánujeme další nákup vybraných služeb "z venku", " potvrdila Nováková.

Ceny, které si externí firmy účtují za své služby, ale nikdo neprozradí. Tvrdí, že se nedají specifikovat. "Nedá se to jednoduše paušálně určit. Vždy záleží na rozsahu zakázky, na kvalitě, jakou klient požaduje. Obecně ale platí, že čím větší rozsah poskytovaných služeb, tím je cena nižší, a to díky synergickým efektům, které klientovi generují úsporu," prohlašuje Hykel.

Některé odhady však mluví o tom, že hodnota kontraktu v průmyslu se počítá na desítky a stovky milionů korun, smlouvy pro průmyslovou skupinu mohou překročit i miliardu korun ročně.

Vrchol na obzoru

Do Evropy se facility management ze Spojených států dostal až počátkem 90. let minulého století. Tam je komplexně podle odhadů spravována až třetina velkých nemovitostí. První země, které tento obor v Evropě vůbec zaznamenaly, byly Velká Británie, skandinávské země a Francie s Beneluxem. V německy mluvících zemích se objevil až o pět let později. V Česku byly jedněmi z prvních firem zabývajících se správcovstvím budov právě Okin Group a Optiservis založené roku 1993, respektive 1992. Myslím, že oblast facility managementu už svůj největší boom prožila, ale svého vrcholu prozatím stále nedosáhla. S rozvojem a lepším využitím moderních informačních a komunikačních technologií se otevírají nové možnosti," říká Jan Hykel z Okin Group.

Už teď jsou přitom úspěšní se svou nabídkou po celé republice, Okin má významnou část klientů na Moravě a v Moravskoslezském kraji. "Prostřednictvím své dceřiné společnosti RPG Služby spravujeme více než 44 tisíc bytů a několik zakázek tu máme i v oblasti průmyslu," vypočítává Hykel.

Největší procento klientů Optiservisu se zase nachází v Praze. Podle Matušky proto, že hlavní město přitahuje největší procento zahraničních i tuzemských investorů. Firma každý rok zaznamenává nárůst objemu zakázek, mezi její klienty patří kromě České spořitelny finanční skupina PPF, Uniqa pojišťovna, Vodafone nebo Ministerstvo dopravy a další.

Směr východ

Úspěchy ženou obdobné firmy zkoušet štěstí i do zahraničí. Například Okin, kterému narostl meziročně obrát o více než 115 procent, významně posílil svou pozici na Slovensku, přes rok už působí na Ukrajině. V současné době chystá založení poboček v Rusku a Bulharsku.

"Do budoucna uvažujeme o rozšíření aktivit do dalších zemí střední a východní Evropy, především pak do Rumunska," potvrdil Ekonom Jan Hykel s tím, že vývoj facility managementu je v těchto zemích oproti Česku o několik let pozadu. Na Slovensku chce v nejbližší době založit pobočku také Optiservis.

"V regionu střední a východní Evropy, který je spojen se silným ekonomickým růstem, velkými spotřebitelskými výdaji a stále stoupajícím tempem průmyslové výroby, spatřujeme široké spektrum příležitostí. Poptávka po kvalitních skladových prostorách vysoce převyšuje nabídku, kvalita pracovní síly je srovnatelná se západní Evropou a lze se spolehnout na standardní právní systém," uzavírá Zsombor Török.

Stejně důvody vidí i ostatní. Zmíněná akvizice ze začátku letošního roku, kdy firmu Jana koupili Francouzi, se má stát základem pro francouzskou expanzi nadnárodní skupiny ve střední a východní Evropě.

Hana Mášová

- Veškeré podpůrné nevýrobní služby firmy, které jí nepřinášejí zisk.
- Nejčastěji jde o technickou správu, údržbu, úklid a bezpečnostní službu.
- Rozšiřuje se o odpadové hospodářství, energetické, administrativní, gastronomické a další služby.

30 procent

Až tolik mohou uspořit firmy, když si najmou externí firmu na správu nemovitostí.

Do Evropy se facility management ze Spojených států dostal až počátkem 90. let minulého století.

Autor: Hana Mášová – Hospodářské noviny