

Facilities Management kommer styrket ud af krisen ...

- Udvider eller fastholder budget trods generelle nedskæringer
- Stor og øget opmærksomhed på FM fra topledelsen
- Anvender arealreduktion som effektivt middel til besparelser
- FM rykker op i værdikæden med øget outsourcing
- Værdioptimering med right-sourcing
- Besparelser, men også investeringer i fremtiden



FM udvider eller fastholder budget trods generelle nedskæringer ...

Størsteparten af FM organisationerne fastholder eller udvider deres budget og deres aktiviteter. Der sker stadig effektiviseringer, men kun en fjerdedel har haft budgetmæssige reduktioner.

En stor del af organisationerne vil i 2011 udvide eller fastholde deres nuværende FM budget pr. medarbejder trods generelle nedskæringer i organisationernes omkostningsniveau. Tallene viser at 19,4 procent forøger FM budgettet, mens 53,2 fastholder samme niveau.

FM har bidt sig fast trods nedskæringer

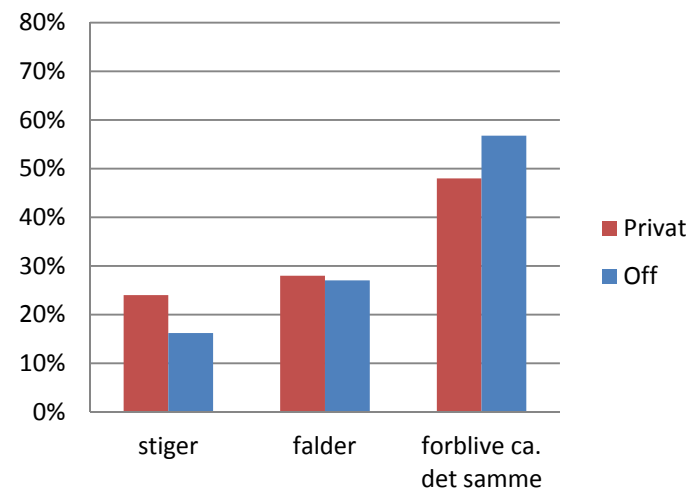
Forøgelsen i FM budgettet hænger i overvejende grad sammen med udvidelse af FM aktiviteterne. Dette betyder formentlig, at FM omkostningerne nu er trimmet, således at krav om udvidelse af aktiviteterne også afspejler sig i større budgetter.

Der sker stadig effektiviseringer og besparelser, men ingen reduktion i FM områdets omfang og budget. Besparelserne bruges derfor direkte til forbedringer og udvidelser af øvrige FM aktiviteter og services i 2011.

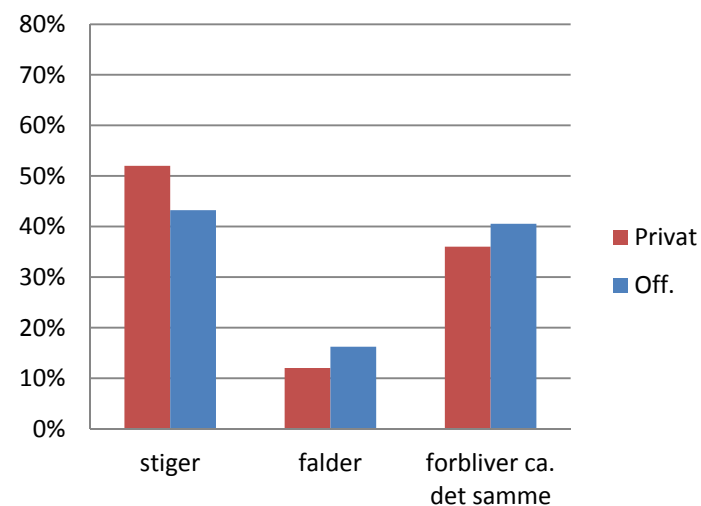
Reduktioner efter effektiviseringer eller outsourcing

I de tilfælde, hvor der har været reduceret i budgetter og FM aktiviteter, har det været en del af større interne effektiviseringer, en overordnet reduktion af hele virksomheden eller som følge af outsourcing af FM organisationen.

FM budget pr. medarbejder i 2011



FM aktiviteter og services i 2011



Topledelsens interesse for FM som strategisk værktøj til vækst, trivsel og produktivitet er blevet væsentlig forøget i 2010. Det giver FM en gylden mulighed for fortsat at være med til at skabe vækst.

Ifølge undersøgelsen er der en stor og voksende interesse for FM blandt topledelsen. Mere end 70 procent af alle de adspurgtes topledere har stor bevågenhed for FM i organisationen og mere end halvdelen af toplederne har sat yderligere fokus på FM's aktiviteter i 2010.

Større synlighed i hele organisationen

Topledelsens store interesse handler både om, hvordan FM kan reducere omkostningerne, men også om hvordan FM i sit virke understøtter kerneforretningen samt medvirker til vækst, trivsel og produktivitet.

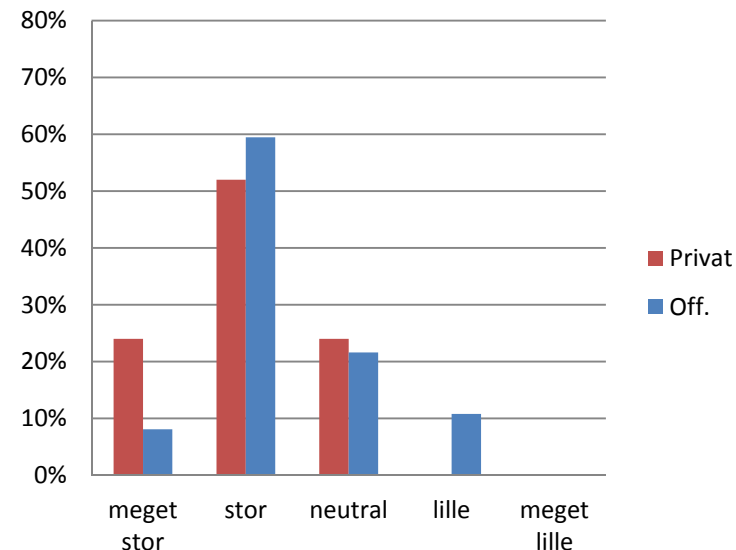
FM er således nu mere synlige i hele organisationen og betragtes ikke længere kun som en omkostning, men mere og mere som et strategisk værktøj.

FM har bevist sit værd i 2010 – også på direktionsgangen

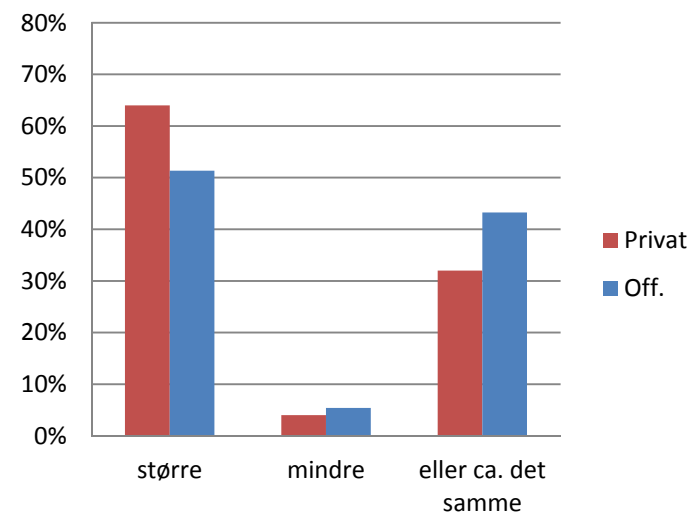
Den øgede interesse sammenholdt med, at FM budgetterne i langt de fleste tilfælde ikke er blevet beskåret, trods generelle nedskæringer, leder til den konklusion, at 2010 blev året hvor FM for alvor beviste sit værd.

Eller som en siger i besvarelsen: "De er ved at se lyset !"

Topledelsens interesse for FM



Interessen for FM er i 2010 blevet



Anvender arealreduktion som effektivt middel til besparelser ...

Optimering af arealanvendelse er den mest effektive måde at effektuere besparelser både på kort og langt sigt, fordi der spares både drift og husleje. For langsigtet effekt kombineres arealoptimering med en porteføljestrategi, så der til stadighed er fokus på arealforbruget.

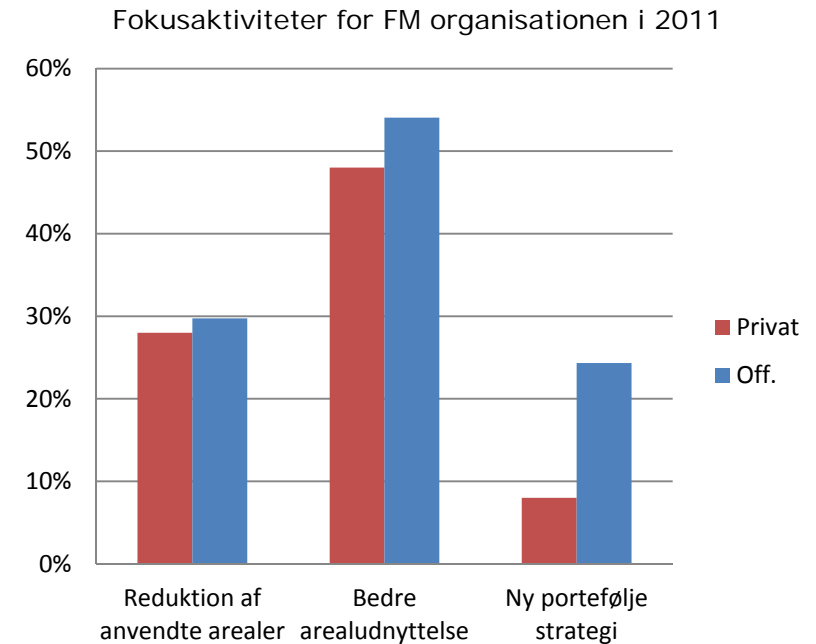
Mere end halvdelen vil udnytte eksisterende arealer bedre, således at omkostningerne pr. arbejdsplads bliver mindre. Konverterer man samtidigt sekundære, ubrugte kvadratmetre til aktivt nytteareal, øger man tilmed anvendelsesgraden af bygningen.

Udover bedre udnyttelse af arealerne vil 29 procent tillige reducere i omfang af anvendte arealer. Selvom huslejen ikke altid umiddelbart kan reduceres, vil en reduktion af drifts-omkostningerne stadig give pæne besparelser.

Arealreduktioner kombineres med porteføljestrategi

Næsten halvdelen af dem, der optimerer arealet, etablerer desuden en ny porteføljestrategi. Herigennem skabes der et grundlag for langsigtet fokus på anvendelse og reduktion af arealer, der over tid vil inddrive betydelige besparelser for de fleste porteføljeejere.

Det er især de offentlige organisationer, der er aktive på området, hvilket måske skal ses i relation til sammenlægning af kommunerne. Dette har for mange betydet større porteføljer og behov for mere fokus på de skjulte værdier samt betydelige omkostninger ved for stort arealforbrug.



FM op i værdikæden med øget outsourcing ...

Andelen af outsourcing er steget markant i løbet af 2010. FM'erne får derved mere fokus på Management og beskæftiger sig i højere og højere grad med strategi og planlægning. I 2011 vil endnu flere opgaver blive outsourcet.

Ikke overraskende har mere end 60% af de private firmaer en outsourcinggrad på over 40% og den er stigende. Andelen af outsourcing er i løbet af 2010 steget med ca. 15 procent.

De offentlige organisationer har total set en lavere andel da kun ca. en tredjedel har en outsourcinggrad på mindst 40%. Krav om konkurrenceudsættelse er begyndt at slå igennem, og outsourcinggraden er steget med imponerende 45 procent i løbet af 2010.

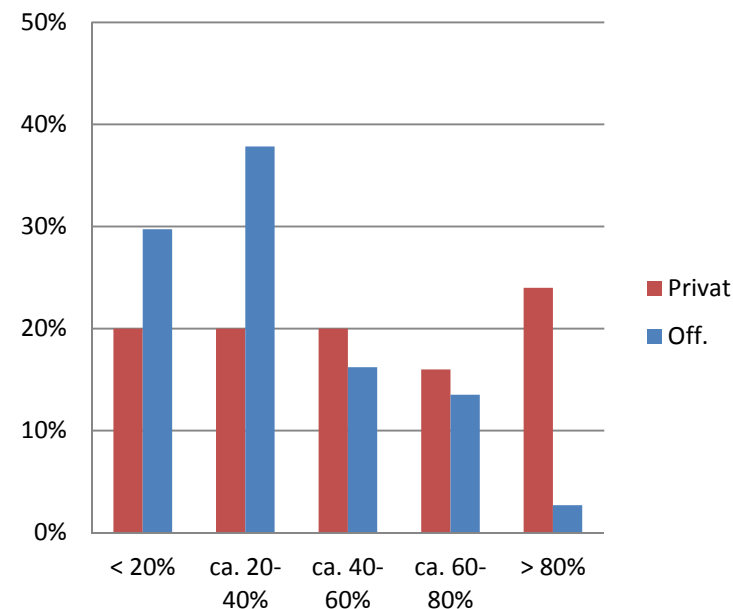
I 2011 vil der ske en yderligere forøgelse af outsourcinggraden enten gennem outsourcing af flere opgaver eller genforhandling af eksisterende aftaler. Hele 51,6 procent angiver, at det er et fokusområde at forøge outsourcinggraden yderligere.

Endnu mere M i FM

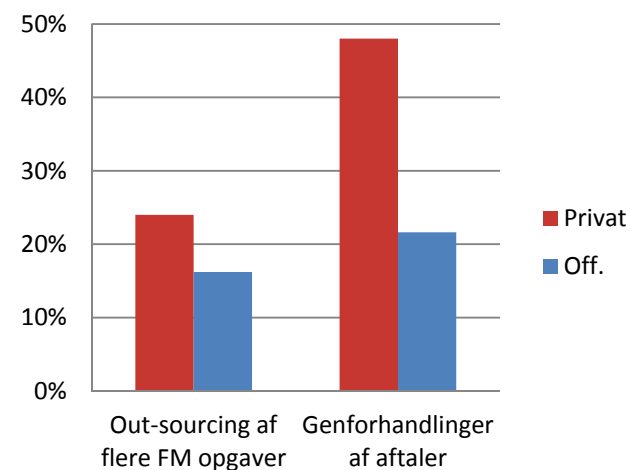
Når outsourcinggraden forøges rykker FM organisationen op i værdikæden med mere strategisk udsyn og taktisk planlægning fremfor udførelse.

Dermed bliver der mere M i FM, nemlig mere Management og dermed mere indflydelse, samt endnu større opmærksomhed fra topledelsen.

Andel af outsourcing



Fokusområder



Værdioptimering med right-sourcing ...

Et nyt begreb på dagsordenen er rightsourcing. FM er ikke kun om outsourcing, men om at skabe den rette balance mellem at gøre tingene selv og få andre til det. Flere og flere udforsker denne grænse, hvorfor vi nu også oplever insourcing.

De første spæde tegn på, at FM ikke er lig med outsourcing, er begyndt at dukke op. Undersøgelsen viser at knap 9 procent i 2010 ønsker at insource tidligere outsourcete aktiviteter.

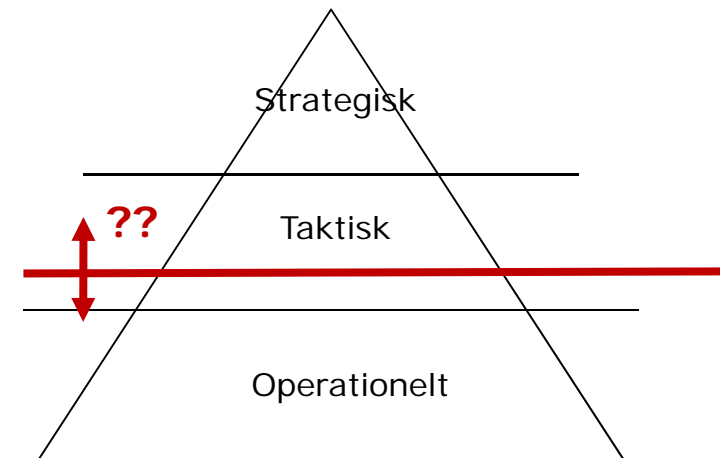
Outsourcing af opgaver til en serviceleverandør bygger i første omgang ofte ensidigt på at skabe besparelser og effektiviseringer. Men der er en grænse for, hvor langt ned enhedsprisen kan komme. Der er også en grænse for, hvor lidt know-how om FM-processerne organisationen vil og skal sidde tilbage med efter en outsourcing.

Nogle FM'er er ved at værdioptimere med rightsourcing og skaber derved en ny balance mellem in- og outsourcing

Rightsourcing er selvbestemmelse og værdiskabelse

Det er ikke svært at spare, men det kan give bagslag med medarbejderutilfredshed, lavere produktivitet og større andel af skjult 'gør-det-selv', der stjæler tid fra kerneforretningen.

Med rightsourcing sikrer FM'erne, at det er virksomheden selv, der optimerer FM processerne i en samlet helhed med organisationens strategi og derigennem sikrer skabelse af den optimal værdi.



Besparelser, men også investeringer i fremtiden

Facilities Management reducerer i omkostningerne, men investerer også i fremtiden. Udover langsigtede investeringer i energibesparelser investerer stadig flere i IT-værktøjer til FM for at professionalisere FM yderligere.

Tallene fortæller, at omkring 75 procent vil fortsætte med at gennemføre energibesparende tiltag i 2011.

De 'hurtige' løsninger med få investeringer og store besparelser er ved at være gennemført. Nye projekter med tilbagebetalingstid på 3-7 år med større initial investeringer står derfor som de næste i rækken til at blive gennemført.

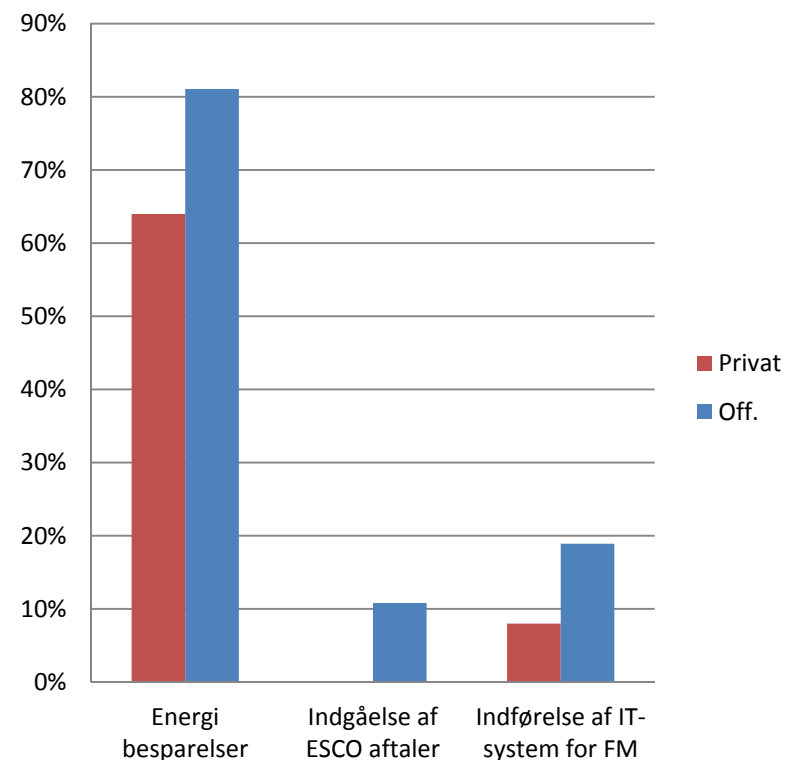
Det er ikke kun i det private, at FM investeringerne er i fokus. I kommunerne er man begyndt at etablere ESCO projekter til to-cifrede million beløb i investeringer og forrentning på 15-20%.

Øget professionalisering med i IT-værktøjer til FM

Udover investeringer i energi vil 15 procent investere i IT-værktøjer til FM organisationen for at effektivisere og opnå langsigtet effekt. IT-værktøjerne til FM er ofte til styring af drift og vedligehold samt til styring af ejendomsporteføljen.

Investering i IT-værktøjer er et sikkert tegn på øget professionalisering. FM afdelingerne er blevet større, så der er nu et rationalt i digitalisering af en række opgaver, opsamling og deling af viden i et fælles system, samt muligheder for yderligere optimeringer gennem analyse af data.

Fokusaktiviteter for FM organisationen i 2011



Sådan har vi gjort ...

I perioden 17. – 26. november 2010 har 62 personer med aktiviteter indenfor Facilities Management svaret på webbaseret spørgeskema om egne FM aktiviteter i 2010 og forventninger til 2011.


Ca. 40 % af besvarelserne er fra private virksomheder, mens de resterende 60 % er fra offentlige eller halvoffentlige organisationer.

Spørgeskemaet indeholder i alt 10 spørgsmål til organisationens Facilities Management blandt andet FM-aktiviteterne i organisationen, vurderinger af fremtidige aktiviteter, data om antal ansatte samt outsourcing aktiviteter.

Alle svar har været anonyme.

Sammenstillinger og konklusioner er fm3.dk's egne vurderinger. Det har ikke været intentionen at fremhæve noget frem for andet, men at give et dækkende billede af FM-aktiviteterne baseret på de modtagne svar.

Der er en række data, der på nuværende tidspunkt ikke er analyseret yderligere, f.eks. forventninger til de generelle FM aktiviteter contra FM-organisationernes egne aktiviteter og organisation.



Facilities Management 2011 ?

*** Required Question(s)**

*** 1. Hvad forventer du bliver Jeres fokusområde for FM-aktiviteterne i 2011 ?**
(sæt gerne flere kryds)

- Besparelser på driftsbudgettet
- Reduktion af anvendte arealer
- Forbedringer af eksisterende services til medarbejdere
- Flere services til medarbejdere
- Out-sourcing af en eller flere FM service opgaver
- Reorganisering af FM området
- Bedre udnyttelse af arealer (Space Management)
- Etablering af ny portefølje strategi
- Drift- og vedligeholdelse af bygninger
- Energibesparelser
- Indgåelse af ESCO aftaler
- Indførelse af IT-system for FM
- Genforhandlinger af service aftaler
- In-sourcing af FM opgaver
- Other

Comment:

500 characters left.

*** 2. Vil jeres FM-aktiviteter og services i 2011**

- stige
- falde
- være ca. det samme

Comment:



Bygningsingenør
HD(U)
Process Master
Harvard Business School

M: +45 23 20 27 45
@: preben@fm3.dk



TEKNOLOGISK
INSTITUT



GENTOFTE KOMMUNE



karriere • kompetence • forsikring



European Environment Agency



EGMONT

We bring stories to life

Driftsherrerådgivning

- Portefølje Management og Space Management (færre arealer og bedre anvendt)
- Outsourcing, Insourcing og Rightsourcing af FM-ydelser
- Anskaffelse og implementering af IT og CAFM værktøjer
- Projekt- og procesledelse

Videnformidling

- Kurser, konferencer og artikler for at øge kendskabet til Facilities Management

FM Professionalisering

- Strategisk og faglig sparring til den FM-ansvarlige
- Uddannelse og 'on-the-job' træning
- Organisering og faglig udvikling af FM-afdelinger