

RADAR INMOBILIARIO

Ahorro, una clara ventaja del ‘facility management’

Potencial. El nivel de penetración de este servicio sigue siendo bajo, razón por la que el mercado mantiene altas perspectivas de crecimiento.

ÉLIDA VEGACÓRDOVA

Desde la gestión integral de inmuebles, que incluye el mantenimiento preventivo de equipos (aire acondicionado, tableros eléctricos, bombas de agua, entre otros elementos) y el mantenimiento de la infraestructura (pintura, cerrajería, gasfitería, luminarias, baldosas, mobiliario, entre otros elementos), hasta los servicios de limpieza, seguridad o recepción, el ‘facility management’ se ha convertido en pieza clave para mejorar el desempeño de las empresas.

Según Bruno Quiroz, gerente general de la Unidad de Facility Management de Binswanger Perú, pese a que las ventajas de contratar un servicio de ‘facility management’ son contundentes en eficiencia y rentabilidad, todavía es “poco conocido”.

En ese sentido, Alfonso Birimisa, gerente de Operaciones de Cushman & Wakefield, sostiene que resulta preciso entender que “hablar de ‘facility management’ es hablar de los servicios y procesos que en una organización contribuyen a que sus diferentes áreas puedan lograr sus objetivos principales, dedicándose íntegramente al ‘core business’ de la empresa con el fin de lograr mayor eficiencia y productividad”.

AHORRO VISIBLE
Precisamente, con relación a la eficiencia, Bruno Quiroz resalta que las partidas que se gestionan mediante el servicio de ‘facility management’ llegan a representar el 30% de los gastos de una empresa. Por lo que “una buena gestión de estas partidas podría reducir estos gastos hasta en 20%,”

lo que generaría un impacto positivo en el resultado total de la empresa de hasta 6%”.

El experto explica que estos ahorros se dan, entre otras cosas, por sinergias y economías de escala al trasladar los volúmenes de contratación y negociación de los diversos servicios, pero también se generan ahorros por reducción en la gestión administrativa y operativa. “Pasan de coordinar con muchos proveedores y registrar cientos de facturas mensuales a coordinar con un solo proveedor y registrar una o dos facturas al mes. Sin mencionar la profesionalización de los servicios y mejora de la vida útil de los equipos”, añade.

Y, a pesar de que Alfonso Birimisa de Cushman & Wakefield considera que resulta “casi imposible” determinar o indicar un valor o porcentaje de ahorro, dado que cada empresa es diferente e intervienen muchos factores al momento de analizar o comparar costos, sí reconoce que “con el ‘facility management’ las empresas van a tener una mejor gestión y lograrán ahorros a lo largo del tiempo”.

“Las ventajas de contratar el servicio de ‘facility management’ son contundentes en eficiencia y rentabilidad, pero poco conocidos aún”.

Bruno Quiroz
Binswanger Perú

MERCADO EN CRECIMIENTO

Sobre lo que podría suceder con el mercado de ‘facility management’ durante este año, Bruno Quiroz de Binswanger Perú sostiene que las perspectivas son positivas, porque su nivel de penetración en el Perú sigue siendo bajo, a pesar de que el concepto y el modelo integral se están haciendo más conocidos.

“Para tener una idea de cómo está el mercado, debemos mencionar que en el 2006, en Lima solo existían 13 edificios modernos de oficinas que sumaban 124.000 m², y actualmente existen 95 edificios modernos con un total de 1,2 millones de m² de área útil. No hay data exacta para indicar cuánto mueve el mercado de ‘facility management’ en el Perú, pero haciendo un ‘benchmark’ (medición) podemos estimar que debe estar en alrededor de US\$250 millones anuales, sin considerar los servicios de seguridad y limpieza”, estima.

Y, a decir de Sarah Cubas, jefe de operaciones de Adecco, cada día son más las empresas que tercerizan los servicios de administración de sus instalaciones (‘facility management’) a fin de generar un óptimo funcionamiento de su infraestructura, logística, procesos y gestión de personas, por lo que “su demanda en aumento más del 35% de las empresas peruanas ya requieren este servicio”.

AL DETALLE

LOS SERVICIOS QUE SE BRINDAN EN ‘FACILITY MANAGEMENT’



Aunque están relacionados con el tipo de negocio o rubro de la empresa a la que se le da el servicio, existen algunos servicios generales como:

- Seguridad
- Limpieza
- Motorizados
- Mantenimiento de equipos (aire acondicionado, sistemas contra incendio, sistemas de control de acceso, sistemas de alarma, etc.)
- Mantenimiento de infraestructura.
- Manejo y administración de flota.
- Control documentario.

VENTAJAS DE CONTAR CON EL SERVICIO DE ‘FACILITY MANAGEMENT’



Al contar con este servicio, las empresas pueden: enfocarse en su ‘core business’, mantener sus instalaciones y equipamiento en óptimas condiciones, aumentar el tiempo de vida de sus activos, minimizar situaciones de riesgo para los colaboradores y las instalaciones, minimizar costo al ser eficiente en los procesos, integrar servicios y trasladar costos fijos al proveedor de ‘facility management’, tener disponible un equipo especializado para complementarse o apoyarse, y resolver las atenciones en forma planificada y con un enfoque preventivo.

ALGUNOS ACTORES DEL MERCADO



Binswanger Perú, Cushman & Wakefield, Sodexo, JLL, Colliers, Eulen y nuevas empresas con capital nacional como Panorama, Centenario y National Facilities.

RICHARD HIRANO



Con este servicio se tiene un equipo especializado disponible.

ILUSTRACIÓN: JHAFET PIANCHACHI

14,4%

crecerá el mercado global de ‘facility management’ en los próximos seis años

Según el reporte “Mercado de facility management: análisis de oportunidades globales y proyecciones para la industria 2017-2023”.

60%

de la facturación total de Binswanger Perú proviene de ‘facility management’

La demanda de sus clientes por este servicio seguiría positiva, por lo que este año esperan un crecimiento de 10% en los ingresos.

38%

de las solicitudes de la división de ‘outsourcing’ de Adecco son de ‘facility management’

De este grupo de propuestas, 60% proviene del sector industria, 22% de educación, 11% del corporativo y 7% de otros sectores.

10%

crecerá la división de ‘facility management’ de Cushman & Wakefield durante este año

Actualmente, este servicio representa el 60% de la facturación de la empresa, pero esperan llegar a 65% al cierre del 2019.

23%

de la facturación división de ‘outsourcing’ industrial de Adecco es por este servicio

En el 2018, las ventas del servicio de ‘facility management’ registraron un crecimiento de 13,3% con relación al 2017.