Publicado en *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (https://arquitectes.cat)

Facility Management: una gran oportunitat laboral en la gestió d?edificis i espais públics [1]



© Andrés Flajszer

Publicado:
12 Diciembre 2016

La gestió d'espais, edificis i serveis generals és un mercat amb un volum de negoci que, segons dades de l'IFMA (International Facility Management Association), supera els 70.000 milions d'euros a l'Estat espanyol. No obstant això, el *facility manager* ?responsable de la gestió dels edificis i els seus serveis? continua sent un perfil encara poc estès. Les dades esmentades confirmen, doncs, una de les tendències laborals actuals més clares arreu del món: el *facility manager* té un gran futur al davant.

Obtenir la màxima eficàcia dels recursos econòmics i humans, junt amb la necessitat de les empreses i de les administracions públiques d'estalviar tots els costos possibles, ha propiciat que la gestió de l'edifici ja s'hagi situat en l'eix estratègic de les organitzacions. Estem parlant de l'immoble com a estructura i de tots els serveis vinculats: neteja, restauració, real estate, seguretat, manteniment, energia, residus, correus, missatgeria i coordinació de flotes. En resum, estem parlant, de sostenibilitat.

En conseqüència, esdevé cabdal que el professional responsable del manteniment concebi, dirigeixi i implementi solucions resultants d'unes bones pràctiques, aplicables fins a les acaballes de la vida útil de l'edificació.

Aquesta figura bàsica és el *facility manager*. Es tracta d'un perfil laboral d'aparició recent a Espanya que pot estar integrat en un departament intern. Malgrat tot, la tendència global és la contractació d'una empresa externa especialitzada en la implementació de nous models de gestió de manteniment i de serveis més eficients.

L'èxit d'incorporar aquest professional ?intern o extern? és inqüestionable. Segons dades d'IFMA, l'associació amb el prestigi internacional més gran en l'administració d'immobles, les empreses del Regne Unit i Alemanya que van externalitzar el servei l'any 2014 han assolit millores en la gestió empresarial del 90% i del 70%, respectivament. A Espanya, en canvi, la xifra se situa en un discret 32%. Tanmateix, el darrer informe d'IFMA, "Grans xifres del Facility Management", mostra que el volum de negoci a l'Estat supera els 70.000 milions d'euros, l'equivalent al 6,47% del PIB espanyol.

Cal afegir, a més, que l'activitat pròpia del *facility management* està força estesa a les grans corporacions, però entre les PIMES encara no.
Aquest escenari manifesta, per tant, dos fets. El primer, que els responsables del manteniment dels edificis tenen al davant un futur prometedor. El segon, que han esdevingut elements clau per a les empreses i les administracions.

L'àmbit urbà
El *facility management* va néixer als Estats Units al voltant de l'administració dels edificis d'oficines, però s'ha anat implementant cada cop més en altres tipologies de construcció: hotels, hospitals i, sobretot, en immobles de l'administració pública [2]. A Catalunya, la Generalitat, la Diputació de Barcelona i l'Ajuntament de Barcelona compten ja amb *facility managers* que en gestionen les diferents seus.

Amb tot, una de les darreres tendències que emergeix amb força és que el *facility manager* es faci càrrec de la gestió de l'espai públic. Felip Neri Gordi, director del **Postgrau de Facility Management de l'Escola Sert COAC** [3] i delegat a Catalunya d'IFMA, ho confirma: «El *facility management* implica gestió i s'està aplicant aquest concepte a la ciutat, que cada cop té més infraestructures vinculades a les ciutats intel·ligents».

La conclusió, doncs, és clara: si sumem tant el concepte de ciutat (*smart cities*) com el d'edifici (que és cada cop més tecnològic), són necessaris més gestió i més manuals d'instruccions.

Coneixements especialitzats i transversals dels arquitectes

El col·lectiu dels professionals vinculats a l'edificació, i especialment els arquitectes, tenen una gran oportunitat en el sector del *facility management*. Gordi assegura que **«tant des del vessant de l'estalvi com del funcionament òptim, el concepte de facility és, sens dubte, una sortida laboral important».**

Els arquitectes han rebut un ensenyament universitari centrat en la concepció global de l'edificació, fet que els permet, des de l'etapa inicial del projecte, integrar les millors solucions per aconseguir una fase d'explotació el més eficient possible.

Malgrat que la figura del *facility manager* s'està implementant a poc a poc, la feina feta en els últims cinc o sis anys ha permès que s'hagi anat introduint, **«no per nomenclatura o per modes, sinó perquè s'ha demostrat la seva utilitat i la seva necessitat»**, constata Gordi.

El requeriment actual de projectar i dirigir un immoble durant tot el cicle de vida ha generat la demanda d'actualitzar la formació impartida fins ara. En aquest sentit, les administracions públiques catalanes ja han instat a disposar d'un programa formatiu que millori i actualitzi les capacitats dels responsables de la gerència dels edificis i del patrimoni. Fruit d'aquesta constatació es va crear, el mes de març passat, una Comissió Consultiva d'Experts en Facility Management en una jornada coorganitzada per la Generalitat de Catalunya i el COAC.

El resultat ha estat l'elaboració d'un programa formatiu que ha estat inclòs íntegrament en el postgrau de Facility Management organitzat per l'Escola Sert COAC. El postgrau habilita l'estudiant per establir estratègies a llarg termini envers l'estalvi de costos en la gestió de l'edifici, analitzar i gestionar el cicle de vida dels elements, planificar els manteniments preventius i correctius i un llarg etcètera. De la mateixa manera, proporciona al futur gestor de serveis unes competències transversals importants com, per exemple, la planificació i l'organització, la gestió de la informació i la resolució de problemes i presa de decisions.

Malgrat tot, no s'ha de perdre de vista que el facility manager està treballant per a un client. Per tant, adverteix Gordi, **«cal canviar el concepte que tenim del client per al qual elaborem el projecte. S'ha de tenir vocació de servei. Hem de saber com viu el client el seu dia a dia i quines necessitats té»**.

Postgrau en Facility Management (6a edició) [3]
Format: Curs presencial i per videoaula a través d'internet

Source URL: https://arquitectes.cat/es/node/25589

Links
[1] https://arquitectes.cat/es/node/25589
[2] https://www.youtube.com/watch?v=5RhREZIWHNc
[3] https://www.arquitectes.cat/ca/postgrau-facility-management-6-edicio