

CBRE | Paradoxul cladirilor de birouri neocupate: Cum reducem costurile de operare fara a afecta serviciile

**CBRE**

Starea de urgență impusa de pandemia actuala a condus la neocuparea aproape totala a spațiilor de birouri, în contextul în care mulți dintre angajați lucreaza de acasa. Proprietarii doresc sa scada costurile de operare pentru aceasta perioada și sa continue în același timp sa asigure serviciile necesare pentru a pastra cladirile în condiții optime, potrivit companiei de consultanța imobiliara CBRE, care administreaza o suprafata de peste 7 milioane de metri patrați de birouri, centre comerciale și spații industriale în Europa Centrala și de Est.

Procentul angajaților care au nevoie sa vina la birou a scazut cu pâna la 90-95% din totalul echipelor, pe masura ce companiile au implementat munca de acasa, excepție făcând jucatorii din industria farmaceutica, media, IT sau telecom.

„Pe piața de property management a cladirilor de birouri asistam la un paradox: având în vedere gradul redus de utilizare în aceasta perioada, proprietarii se gândesc sa scada costurile de operare a cladirii cu 30-50%, însa fara a afecta serviciile sau a pune în pericol joburile furnizorilor. Eficientizarea costurilor de service charge, în afara taxei pe proprietate, are doua componente: echipamentele tehnice și oamenii. În cazul echipamentelor, se pot modifica programele de funcționare, trecându-se pe modul de economisire sau chiar oprind parțial anumite echipamente care asigura încălzirea, ventilația sau iluminatul spațiilor”, afirma **Valeriu Toma, Deputy Head of Property Management, CBRE România.**

În ceea ce privește oamenii care asigura serviciile de operare a cladirilor de birouri, echipele de Property Management ale CBRE lucreaza îndeaproape cu furnizorii pentru a gasi soluții așa încât sa fie pastrați toți angajații, fie prin ture mai scurte, fie prin program redus de lucru sau prin asigurarea unor echipe stand-by care sa suplineasca nevoile reactive.

„Atât proprietarii, cât și chiriașii, își doresc ca spațiile de birouri sa fie menținute în parametri optimi de funcționare, pentru ca întoarcerea la birou sa se petreaca în condiții cât mai bune. Cladirea este un organism viu și are nevoie sa fie întreținuta corespunzator. Soluțiile implementate pe timpul pandemiei nu trebuie sa creeze prejudicii pe termen mediu și lung. Reducerea activităților de mentenanță, fie ca vorbim de spațiile exterioare sau de cele interioare, trebuie facuta strategic”, subliniaza **Valeriu Toma.**

Un set de masuri care pot optimiza costurile cu serviciile sunt cele legate de gradinarit. Aceste servicii trebuie menținute pentru ca impacteaza direct imaginea cladirii, însa frecvența cu care se desfașoara poate fi redusa în funcție de suprafata spațiilor verzi, de anotimp și de condițiile meteo.

O alta categorie de masuri pentru reducerea costurilor de operare de birouri vizeaza curatenia exterioara, precum curatenia parcarilor și a spațiilor de relaxare din jurul cladirii, unde programul angajaților care desfașoara aceste activități poate fi redus în funcție de gradul de utilizare a spațiilor. La fel se întâmpla și în ceea ce privește curatenia interioara din spațiile comune ale cladirii: recepția, lifturile, toaletele, holurile comune și scările.

Se poate renunța, de exemplu, la orele de week-end acolo unde cladiria este neutilizata de catre chiriași pe durata acestei perioade sau poate fi redus programul pentru personalul care asigura curatenia de la 10-12 ore la 6-8 ore în cursul săptămânii.

Ultima categorie de reducere a costurilor este legata de marketing senzorial, care stimuleaza simțul olfactiv și vizual, cum sunt florile și parfumurile din recepții sau alte spații comune. De asemenea, poate fi suspendata muzica ambientala.

În ceea ce privește activitatea de *Facility management*, programul de lucru poate fi redus de la 8-9 ore la 4-6 ore cu condiția sa se asigure în continuare serviciile de mentenanța specializata pentru toate instalațiile și echipamentele cu rol de securitate la incendiu, cât și pentru cele care țin de siguranța operarii.

„Toate masurile de reducere a costurilor operaționale se iau pe baza discuțiilor cu chiriașii pentru a nu avea un impact psihologic negativ asupra celor care lucreaza în cladirie. Mai mult ca oricând, comunicarea dintre proprietari și chiriași este esențiala în aceasta perioada iar revenirea la lucru în numar mare a angajaților este deja pregatita din punct de vedere operațional cu ajutorul informațiilor primite de la chiriași”, încheie **Valeriu Toma**.

În Bucuresti sunt 3,2 milioane de metri patrați de birouri moderne în care, într-o perioada normala, își desfașoara activitatea între 260.000 și 400.000 de angajați. Pentru toate aceste spații, service charge-ul sau a taxa pe servicii pe care companiile chiriașe o platesc alaturi de chirie poate oscila între 3,5 si 4,85 euro/mp/luna, conform raportului *Bucharest Service Charge*, realizat de CBRE Research.

În România, departamentul de administrare a proprietăților al CBRE a fost înființat la finele anului 2013 iar în prezent depășeste 800.000 mp, printre care se numara cladirile de birouri Timpuri Noi Square, Aviatorilor 8, Floreasca Business Park, Lakeview, Green Gate, Campus 6.1, myhive Metrooffice, myhive S-Park, Victoria Park sau platforma Iride și mai multe centre comerciale din București și orașele regionale.

În afara departamentului din România, CBRE se bazeaza pe sprijinul a numeroși specialiști în administrarea proprietăților din filialele companiei situate în regiunea Europei Centrale și de Est, care numara aproape 600 de consultanți. În prezent, CBRE administreaza la nivelul Europei Centrale și de Est o suprafata totala de 7 milioane de metri patrați, dintre care peste 2,5 milioane de metri patrați se gasesc în cladiri de birouri.