

Colliers: Cinci masuri pe care le pot lua proprietarii de cladiri de birouri pentru siguranța angajaților din companiile chiriașe și pentru optimizarea costurilor



Proprietarii de cladiri de birouri pot lua masuri rapide pentru igienizarea spațiilor și a sistemelor termice și de ventilație în aceasta perioada în care o mare parte dintre angajații companiilor chiriașe lucrează din afara biroului, putând opta chiar pentru punerea în conservare a cladirilor în care chiriașii au implementat sistemul de lucru de acasă în procent de 100%, potrivit consultanților Colliers International. Astfel, contribuie la limitarea riscurilor epidemiologice și asigura optimizarea utilizării resurselor, cu efecte asupra costurilor de management ale cladirii.

Cea mai mare parte a cladirilor de birouri din portofoliul Colliers funcționează, în prezent, la o capacitate redusă, lucru care arată faptul că organizațiile din România au găsit soluții temporare de lucru de acasă pentru angajații lor într-un timp foarte scurt, iar proiectele industriale în administrare sunt operaționale la 100% din capacitate. În acest context, proprietarii de cladiri de birouri pot lua mai ușor masuri care ar fi altfel dificil de implementat în condițiile unui grad maxim de ocupare a cladirii.

„Am construit un plan de continuitate specific acestei situații pentru cladirile pe care le administram. Pornind de la grija pentru sănătatea oamenilor din cladiri, am reglementat în acest plan nevoia de continuitate, de predictibilitate și de flexibilitate, mijloacele de comunicare digitală, sursele de informare și obligațiile de comunicare către partenerii noștri, precum și componența și responsabilitățile structurii de administrare. Asistăm la o mobilizare exemplară a companiilor, pe toate planurile”, precizează **Oana Adjudeanu, Deputy Head of Property Management în cadrul Departamentului de Real Estate Management Services al Colliers.**

O acțiune preventivă de dezinfecție prin nebulizare în toate spațiile comune ale cladirilor și, ideal, și în spațiile închiriate, împreună cu chiriașii, este primul pas recomandat, urmând măsurile și normele impuse de autorități din acest punct de vedere, potrivit consultanților Colliers International.

Igienizarea completă și revizia instalațiilor de încălzire și racire (VCV) și centralelor de tratare și ventilare a aerului (CTA) sunt de asemenea recomandate. „Aceste operațiuni cresc gradul de eficiență a cladirii, dar și nivelul de igienă, atât de important în acest context. În aceasta perioada, echipa Colliers s-a mobilizat și se adaptează rapid cu soluții viabile pe care le implementăm zilnic”, completează Oana Adjudeanu.

În anumite situații, este de asemenea recomandată oprirea funcției de recirculare ale sistemelor de tratare și ventilare a aerului. Aceste sisteme pornesc în unele cazuri doar o oră pe zi, până la revenirea chiriașilor în clădire. De asemenea, mai pot fi efectuate lucrări care, în mod normal, sunt programate în afara orelor de program, iar

etajele goale pot funcționa pe modul "unoccupied", pentru a reduce consumul și a asigura o temperatură minimă în spațiul respectiv.

Ca măsura suplimentară de protecție, în contextul epidemiologic actual, la schimbarea turelor, echipele de întreținere sau administrare nu trebuie să se mai suprapună și astfel nu mai interacționează direct. Consultanții Colliers recomandă și intensificarea rondurilor de dezinfecție a suprafețelor din interior, operațiunile putând fi efectuate rapid, mai ales când clădirea nu este ocupată.

„Astăzi ne desfășurăm activitatea în condiții speciale și alegem să vorbim despre aceste recomandări de bună practică pornind de la experiența extinsă a colaboratorilor noștri și a echipei Colliers de Property Management. De la declanșarea acestei situații speciale analizăm, atât la nivelul echipei Colliers în ansamblu, cât și la nivelul echipelor de proiect, diferite scenarii, de la funcționarea în regim redus sau de conservare, până la închiderea completă pe fondul unor posibile decizii ale autorităților și redeschiderea ulterioară, încercând să documentăm și să pregătim cât mai multe posibile acțiuni. Totodată, încurajăm proprietarii de clădiri, chiriașii și colaboratorii să eficientizeze resursele și chiar să direcționeze echipele către acele zone din societate în care este cea mai mare nevoie de ele, pe activități care pot contribui la supraviețuirea business-ului și la sprijinirea societății în ansamblu”, spune **Alexandru Atanasiu**, *Associate Director în cadrul Departamentului de Real Estate Management Services al Colliers*.

Ca parte a serviciilor de property management, echipa de Real Estate Management Services a Colliers gestionează relația dintre proprietar, furnizori și chiriași actuali sau potențiali, oferind servicii integrate, de la supervizare operațională, servicii financiare și raportare către proprietar, precum și consultanța pentru crearea de comunități la nivel de proiect.

Portofoliul total administrat de companie ajunge la aproape 550.000 de metri pătrați de spații industriale și de birouri, și include proiectele de birouri Equilibrium, Business Garden Bucharest, The Office din Cluj-Napoca, The Bridge, Hermes Business Campus, Ștefan cel Mare Building, Art Business Center, portofoliul de birouri deținut de Adam America, portofoliul de birouri deținut de Smartown Group, Allianz Office Building Brașov și Vox Technology Park din Timișoara, precum și trei parcuri industriale în Timișoara, Brașov și Arad și parcul industrial ELI Park 1 dezvoltat de Element Industrial în nordul Capitalei.