

Export de talente și servicii pentru administrarea de proprietăți: 6 milioane de metri pătrați în responsabilitatea unei românce



În urma cu un an, compania CBRE, liderul global și național al pieței de consultanță imobiliară, a promovat un român în funcția de coordonator al diviziei de administrare a proprietăților imobiliare pentru regiunea Europa Centrală și de Est (CEE). În doar un an, portofoliul administrat s-a extins cu 50% iar odata cu el a crescut și echipa, așa încât, la 39 de ani, Luiza Moraru coordonează o echipă de peste 600 de persoane, fiind singurul consultant imobiliar din România cu o funcție de management la nivel regional.

Luiza Moraru are o experiență de peste 18 ani în piața de consultanță imobiliară, dintre care ultimii 11 ani în cadrul CBRE România, la care se adaugă cinci ani în Eurisko, companie achiziționată anterior de CBRE. În rolul de Head of Property Management CEE, Luiza este responsabilă cu administrarea și extinderea portofoliului de proprietăți imobiliare din România, Polonia, Austria, Cehia, Ungaria și Slovacia. În 2019, s-au adăugat cele 8 țări din SEE (Albania, Bosnia și Herțegovina, Bulgaria, Croația, Muntenegru, Serbia, Slovenia și Grecia), CBRE deschizând divizia de property management și pe aceste piețe.

În ultimul an, portofoliul de proprietăți administrat de CBRE a crescut cu 50%, depășind 6 mil. mp de spații de birouri, centre comerciale și spații industriale. Echipa de Property Management s-a extins, de asemenea, cu specialiști din domenii diferite, care aduc valoare adăugată pieței imobiliare, de la industria hotelieră și până la experți în digital și tehnologie.

„Piața de property management continuă să crească atât în România, cât și în regiune. Este o dezvoltare naturală, datorată serviciilor tot mai diversificate și personalizate, care pot ridica, pe termen mediu și lung, valoarea proprietăților. Dacă în acest moment, rata externalizării serviciilor de administrare este de 30-35% la nivelul regiunii, estimăm că, în cel mult trei ani, vom depăși pragul de 50%, pe piețele mature acest procent fiind de peste 80%”, a declarat **Luiza Moraru**, *Head of Property Management CEE, CBRE*.

Personalizarea serviciilor de Property Management pentru o clădire de birouri sau un centru comercial include alocarea unei echipe dedicate pentru proiect, Community Management - responsabil cu organizarea evenimentelor specifice în funcție de poziționarea clădirii, de profilul chiriașilor și al angajaților acestora, marketing senzorial, precum și integrarea tehnologiei în viața de zi cu zi a ocupanților clădirii prin folosirea aplicațiilor mobile. Toate aceste servicii au rolul de a transforma mediul din interiorul și din exteriorul unei clădiri, așa încât utilizarea spațiilor, fie că este vorba de a lucra într-o clădire de birouri sau de a face cumpărături într-un centru comercial, să devină o experiență cât mai plăcută.

„Pe piața de birouri, decizia de relocare a companiilor este tot mai legată de ceea ce își doresc angajații iar biroul și comunitatea din jurul lui devin factori decisivi în atragerea și retenția talentelor. Prin urmare, serviciile care le pot face angajaților viața mai ușoară sunt extrem de importante. Este o reacție în lanț: satisfacția angajaților duce la loializarea lor, care atrage după sine loializarea chiriașilor, respectiv contracte de închiriere pe perioade mai lungi, ceea ce se traduce prin creșterea valorii proprietăților pentru clienții pe care îi reprezentăm”, a explicat **Luiza Moraru**.

Același lucru se întâmplă și în cazul centrelor comerciale, unde serviciile și crearea unei experiențe au o influență majoră în decizia de a alege o anumită destinație. În Europa Centrală și de Est, CBRE administrează un portofoliu de 138 de proiecte de retail, cu o suprafață totală de aproximativ 2,2 milioane mp, similară cu suprafața totală administrată pe segmentul spațiilor de birouri (2,3 milioane mp). Sectorul de retail a fost dintotdeauna concentrat pe experiența consumatorului, iar pentru CBRE acest element nu s-a limitat la retail, întrucât experiența este un factor transformățional în orice mediu.

„Cu ajutorul unei echipe puternice și având deja în administrare un portofoliu considerabil de spații de retail, am putut dezvolta într-un mod unic serviciile de property management pentru clădirile de birouri. CBRE folosește know-how-ul acumulat în managementul centrelor comerciale și îl adaptează nevoilor clădirilor de birouri. Este o transformare completă a modului în care ocupanții unei clădiri interacționează cu spațiul, din momentul în care se apropie de clădire și pot vedea online câte locuri de parcare mai sunt libere și până când pleacă de la birou și pot afla ce evenimente au loc la restaurantele sau puburile din zonă”, a încheiat **Luiza Moraru**.

În România, departamentul de administrare de proprietăți a fost înființat la finele anului 2013. În ultimii trei ani, portofoliul administrat local a crescut de șapte ori, depășind 770.000 mp, printre care se numără centrele comerciale Sun Plaza București, VIVO! Cluj, VIVO! Constanța și clădirile de birouri Timpuri Noi Square, Aviatorilor 8, Floreasca Business Park, Lakeview, Campus 6.1 sau Victoria Park.