

Costurile de administrare și întreținere a cladirilor de birouri din portofoliul Colliers au crescut cu 8% în 2022 și sunt așteptate să urce cu o medie de 11% anul acesta

Costurile de administrare și întreținere a cladirilor de birouri administrate de Colliers România au crescut cu 8% anul trecut, aproximativ jumătate din rata inflației la nivel național. Creșterea costurilor cu serviciile în general (inclusiv pe fondul salariilor mai mari) și îmbunătățirea prezenței angajaților la birou în comparație cu 2021 au creat această dinamică, în timp ce costul utilităților (care nu este inclus în toate bugetele) a crescut cu o cifră considerabil mai mare, de aproximativ 50%, pe fondul majorării substanțiale a prețurilor la energie.

Colliers România administrează aproximativ 680.000 de metri pătrați de spații imobiliare (din care 590.000 metri pătrați reprezintă birouri și restul depozite industriale), ceea ce face ca datele companiei în privința costurilor administrative să fie destul de reprezentative pentru întreaga piață. Întrucât costurile cu utilitățile nu sunt incluse în toate bugetele de costuri de administrare, ci mai degrabă plătite direct de către chiriași, Colliers a exclus utilitățile din această analiză pentru a păstra comparabilitatea datelor.

Cea mai mare creștere a bugetelor de administrare și întreținere a cladirilor de birouri a fost în zona costurilor cu deșeurile – peste 50% față de 2021, în mare parte rezultatul prezenței mai numeroase a salariaților în cladirile de birouri față de anul precedent, dar și de creșterea costurilor cu serviciile în general. Aici vorbim inclusiv despre majorările salariale substanțiale din ultima perioadă, întreținute de piața muncii destul de încordată, o temă recurentă și la alte capitole bugetare. Costurile cu mentenanța tehnică (o creștere de aproape 30%) și serviciile de curățenie (creștere de 16%) au înregistrat la rândul lor dinamici substanțiale.

„Chiriașii din România au avut de înfruntat și costurile mult mai mari cu utilitățile, venite în contextul războiului din Ucraina și a influențelor pe care acest conflict le-a avut asupra pieței globale a energiei. Probabil singura veste mai bună ar fi că guvernul a amânat până în 2025 implementarea unui nou sistem de impozitare a proprietăților, care ar duce la o creștere substanțială a impozitului pe proprietate, dacă ne ghidăm după informațiile vehiculate în spațiul public. Această categorie de costuri este foarte importantă, deoarece taxele pe proprietate reprezintă între 30% și 40% dintr-un buget normal de administrare și întreținere a unui spațiu de birouri”, spune **Ștefania Baldovinescu**, *Senior Partner | Property Management | Land Agency | Construction Services la Colliers România*.

Costurile cu utilitățile (în special electricitatea și gazul) au crescut cu peste 50% în 2022 față de anul precedent, dar dacă se pastrează tendințele de scădere pe care le observăm la acest început de 2023, s-ar putea să vedem și vești mai bune pentru chiriași. Ținând cont de toți factorii din piață, bugetele pentru cheltuielile de administrare și de întreținere au fost construite în baza unei creșteri medii de 11% în 2023, potrivit Ștefaniei Baldovinescu.

Colliers România oferă servicii de administrare aferente unor bugete anuale de peste 26 de milioane de euro, ajutând la optimizarea acestor cheltuieli pentru proprietarii care au ales să externalizeze aceste servicii.

„În 2022 am crescut portofoliul de proprietăți administrate cu 135.000 metri pătrați în 5 noi proiecte de birouri, ajungând la un portofoliu total de 680.000 metri pătrați. În prezent avem un total de aproximativ 400 de chiriași în cladirile pe care le administram în București, Cluj-Napoca, Timișoara, Brașov și Arad, iar valoarea proprietăților din portofoliul nostru depășește un miliard de euro”, menționează Ștefania Baldovinescu.

Divizia de Property Management a Colliers are o abordare multi-disciplinară pentru fiecare proiect, acoperind o gamă vastă de activități prin serviciile pe care le oferă. Mai exact, asigură un management operațional și tehnic al cladirilor, acoperind totodata nevoile chiriașilor și asigurându-se că aceștia își îndeplinesc obligațiile contractuale. În același timp, compania oferă și servicii financiare pentru administrare (facturare, plăți, cheltuieli și venituri,

reconcilieri), precum și raportare către proprietari, asigurând legătura operațională dintre nevoile chiriașilor și cele ale proprietarilor.