

Costurile de administrare și întreținere ale cladirilor de birouri din portofoliul Colliers au crescut cu 9% în 2023. Pentru 2024, așteptarea este sa urce cu o medie de 13%



Costurile de administrare și întreținere ale cladirilor de birouri din portofoliul departamentului de Asset Services al Colliers România au crescut cu 9% anul trecut comparativ cu 2022. Costurile mai ridicate pentru servicii în general, inclusiv pe fondul salariilor mai mari, și o prezență îmbunătățita a angajaților la birou în 2023 au fost factorii care au generat aceasta tendință.

Colliers România administrează aproximativ 680.000 de metri pătrați de spații imobiliare (dintre care aproape 600.000 metri pătrați reprezintă birouri și restul depozite industriale), ceea ce face ca datele companiei în privința costurilor administrative sa fie destul de reprezentative pentru întreaga piață. Întrucât costurile cu utilitățile nu sunt incluse în toate bugetele de costuri de administrare, ci mai degrabă platite direct de către chiriași, Colliers a exclus utilitățile din aceasta analiza 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 – 40% față de 2022. Aceasta creștere este în mare parte rezultatul unei prezențe mai mari a salariaților în cladirile de birouri, care a crescut de la o medie pe portofoliu de 40% la începutul anului la 55% la finalul anului. De asemenea, creșteri semnificative de 12% au fost înregistrate și la costurile cu serviciile de securitate și pompieri, în timp ce costurile cu serviciile de curățenie au crescut cu 11%, fiind influențate de cele două majorări ale salariului minim din lunile ianuarie și octombrie 2023.

În prezent, compania are un total de aproximativ 400 de chiriași în cladirile pe care le administrează în București, Cluj-Napoca, Timișoara, Brașov și Arad, iar valoarea proprietăților din portofoliu depășește un miliard de euro.

În ceea ce privește costurile cu utilitățile, pe piețele internaționale s-au înregistrat scaderi după scaderi la electricitate și gaze, până la niveluri dinainte de criza, ceea ce a dus la o scădere a facturilor în 2023, comparativ cu 2022. Mai exact, în decembrie 2023, prețul unitar al energiei (în kWh) a înregistrat o scădere medie de aproximativ 15% față de ianuarie 2023 pe întregul portofoliu Colliers, iar tendința continua sa fie de o ușoară scădere. De asemenea, nu au existat diferențe semnificative nici în prețul gazului în 2023. Mai departe, ținând cont de toți factorii din piață, bugetele pentru cheltuielile de administrare și de întreținere au fost construite în baza unei creșteri medii de 13% în 2024, potrivit consultanților Colliers.

„Începând cu anul viitor, noul sistem de impozitare a proprietăților va conduce la o creștere semnificativă a impozitului pe proprietate, dacă ne ghidăm după informațiile vehiculate în spațiul public. Aceasta 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”, subliniaza **Ștefania Baldovinescu**, Senior Partner | Asset

Services | Land Agency la Colliers România.

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

Contractarea de servicii de Asset Services subliniaza abordarea profesionala pe care dezvoltatorii și proprietarii de spații de birouri și industriale o au în raport cu chiriașii lor, generând economii de scara și beneficii precum contribuția semnificativa la implementarea angajamentelor de mediu, sociale și de governanța (ESG), dar și integrarea de soft-uri și aplicații optimizate și raportarea unitara pe situația financiara coroborata cu situația operaționala din site.

Divizia de Asset Services a Colliers are o abordare multidisciplinara pentru fiecare proiect, acoperind o gama vasta de activități prin serviciile pe care le ofera. Mai exact, asigura un management operațional și tehnic al cladirilor, acoperind totodata nevoile chiriașilor și asigurându-se ca aceștia își îndeplinesc obligațiile contractuale. În același timp, compania ofera și servicii financiare pentru administrare (facturare, plăți, cheltuieli și venituri, reconcilieri), precum și raportare catre proprietari, asigurând legatura operaționala dintre nevoile chiriașilor și cele ale proprietarilor.