



Сергей Кирсанов /
Sergei Kirsanov

Как оптимизировать расходы на эксплуатацию здания

Сергей Кирсанов, директор по развитию бизнеса компании ООО «ХСГ Цандер РУС»

❖ Популярность управляющих компаний до недавнего времени резко набирала обороты. Казалось, безоблачному будущему facility management уже ничто не угрожает. Собственники осознали все плюсы привлечения сторонних УК для управления офисными и торговыми центрами: сокращение временных и финансовых затрат, получение полного комплекса услуг, команды опытных квалифицированных специалистов и передовые технологии управления и т. д. Но грянул кризис.

Вопрос дальнейшего развития рынка facility management в России на данный момент самый актуальный на рынке недвижимости. За счет чего управляющая компания может оптимизировать издержки при работе крупного объекта? На какие уступки стоит пойти арендаторам? Вот основные вопросы, которые встают перед УК.

Главные требования заказчиков, как собственников, так и арендаторов, в период кризиса можно выразить одной фразой: «Предоставление полного спектра услуг высочайшего качества за меньшие деньги». Как правило, арендаторы требуют перевести оплату за услуги в рублевый эквивалент, чтобы избежать потерь в связи с постоянно меняющимся курсом валюты. Многие из них пытаются снизить свои эксплуатационные расходы за счет сокращения периодичности предоставляемых услуг, например, ежедневную уборку заменить на уборку по схеме «раз в три дня». Некоторые арендаторы просят заменить фиксированные затраты на приобретение расходных материалов на затраты по факту. Что касается собственников, то по их желанию сокращается количество так назы-

ваемых дополнительных работ (например, внеплановый ремонт).

Оставить требования заказчиков без внимания в данном случае нельзя. Уровень вакантных площадей в столичных офисах класса А достиг в конце прошлого года своего максимального значения за последние восемь лет, составив 10,3%. Ожидается дальнейшее снижение спроса на дорогие офисы, многие новые проекты замораживаются.

Добиться сохранения прежнего качества услуг при меньших затратах можно за счет сокращения персонала УК и автоматизации процесса. Например, «ХСГ Цандер РУС» использует в работе систему круглосуточного мониторинга и контроля инженерных систем с помощью Центральной диспетчерской службы (ЦДС), а также программно-технические системы CAFM. Это позволяет снизить расходы на эксплуатацию основных фондов организации, оптимизировать непроизводительные расходы и создать единую информационную среду управления основными фондами и ресурсами. При отсутствии ЦДС сократить расходы при сохранении высокого качества услуг будет сложно, поскольку в данном случае для работы потребуется большое количество персонала, а сокращения приведут к снижению уровня обслуживания и могут негативно отразиться на результатах работы.

Еще один вариант оптимизации – сведение работ подрядчиков до определенного минимума. Например, у нас большое количество сотрудников инженерного отдела: инженер по механическим системам, по слаботочным системам, по внедрению автоматизации зданий, специалисты по электрооборудованию и системам вентиляции и т. д. К тому же мы располагаем хорошей командой техников и рабочих по офису. Наличие профильных технических специалистов для каждого вида оборудования позволяет решать задачи технического обслуживания и ремонта сложного оборудования без привлечения подрядных компаний и в кратчайшие сроки.

Главная задача УК в кризисный период – наладить правильные отношения с арендаторами, пойти на компромисс, но по минимуму. Определить, где тот самый «минимум», в данном случае поможет опыт управляющей

компании. Только профессионалы, способные принимать оптимальные решения в самых сложных ситуациях, могут с точностью определить, на какие уступки можно пойти без видимых потерь для качества услуг, а на какие нельзя идти ни при каких условиях.

Например, можно минимизировать бюджет, сократив энергопотребление (мероприятия по энергосбережению) и теплоснабжение здания (замена, где возможно, централизованной подачи тепла на местный обогрев), но чтобы это ни в коем случае не отразилось на качестве работы объекта.

Однако даже принимая во внимание всю сложность ситуации и необходимость уступок арендаторам, есть ряд вещей, которые должны оставаться неизменными. Речь идет о системах безопасности. Допускать ситуа-

ции, представляющие опасность для жизни и угрожающие жизнеобеспечению здания, просто нельзя.

В целом, несмотря на ряд проблем, нельзя сказать, что кризис сможет разрушить рынок facility management, ведь сотрудничество УК для собственника является очень выгодным, и прежде всего с финансовой точки зрения. К тому же наличие управляющей компании, особенно известной, в значительной степени повышает уровень доверия арендатора к объекту. Разразившийся финансовый кризис может несколько притормозить развитие рынка facility management, но не более того. И те компании, которые поняли необходимость внешнего комплексного управления объектами, получат серьезные преимущества в борьбе за новых требовательных клиентов. С.Р.Е

❖ Наличие управляющей компании, особенно известной, в значительной степени повышает уровень доверия арендатора к объекту.



↓
Главная задача УК
в кризисный период –
наладить правильные
отношения с арендаторами

http://www.cre.ru/

www.cre.ru
здесь
Виктория Буренко
Выходит
он-лайн

cre commercial Realestate
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ WWW.CRE.RU