

Administrarea clădirilor

Clădirile eficiente necesită servicii administrative eficiente

Eficiența în exploatare a clădirilor a devenit un subiect de actualitate deoarece poate genera valoare adăugată atât pentru proprietarii, cât și pentru utilizatorii finali. Prin urmare, piața serviciilor de administrare a clădirilor (facility management) a cunoscut o evoluție rapidă în ultimii ani și s-a adaptat cerințelor privind creșterea eficienței.

Piața de facility management din România este în continuă dezvoltare iar criza economică a dus la conștientizarea faptului că aceste servicii ajută considerabil la reducerea costurilor administrative și de operare a clădirilor de orice natură, potrivit reprezentanților UTI Construction & Facility Management.

Prin urmare, proprietarii încep să își bugeteze costuri de administrare a clădirii, pe care le externalizează către firme specializate. Anul trecut, piața de facility management locală a atins valoarea de 160-180 milioane euro. „Anul acesta sperăm ca valoarea ei să crească, la acest factor contribuind nu doar naționalele care au înțeles avantajele externalizării serviciilor, dar și companiile locale care vor să își optimizeze costurile. De asemenea, reglementarea acestui tip de servicii și crearea unor standarde de calitate, recunoscute și adoptate atât de către furnizori, cât și de clienți, ar putea ajuta considerabil la creșterea acestui tip de afaceri”, ne-au declarat reprezentanții UTI.

Conștientizarea impactului pozitiv asupra reputației organizației pe care îl poate aduce desfășurarea unor activități sustenabile, în direcția protejării și conservării mediului inconjurător, precum și alinierea la

normele și standardele europene, au contribuit de asemenea la creșterea cererii pentru servicii de facility management.

În paralel, dezvoltările continue pe segmentul clădirilor de business, i-au făcut pe unii proprietari de clădiri să înțeleagă importanța pe care o au serviciile de facility management și rolul lor fundamental în definirea gradului de ocupare a clădirii și al satisfacției chiriașilor și au decis alinierea obiectivelor de facility management cu strategia de afaceri, adăugând reprezentanții UTI.

Eficiența energetică a devenit element de diferențiere pentru clădiri

Clădirile se diferențiază în ceea ce privește eficiența în exploatare în funcție de cheltuieli cu utilitățile (rata cheltuielilor trebuie să fie păstrată cel puțin constantă dacă nu redusă în raport cu perioade similare, fără a diminua însă calitatea serviciilor), cheltuielile cu mentenanța și operarea clădirii, cheltuielile cu reparațiile și rata incidenței acestora, respectiv gradul de ocupare a clădirii (care reflectă gradul de satisfacție a chiriașilor).

Pragurile diferă în funcție de tipul de clădire (de birouri, industrială etc), de echipamentele instalate în interior și de clasa construcției (A, B, C). Cu toate acestea, cea mai mare cheltuială a unei clădiri este reprezentată de consumul energetic.

Pentru a crește performanța energetică în cazul clădirilor de birouri și a celor industriale, reprezentanții UTI Construction & Facility Management

recomandă o serie de măsuri complementare. Pentru început, instalațiile dintr-o clădire trebuie să fie operate corespunzător, dar și monitorizate în permanență pentru a fi identificate punctele slabe care necesită intervenții preventive. Pot fi utilizate piese de schimb și consumabile care generează consumuri reduse de energie. O atenție deosebită va fi acordată verificării hidroizolației și a protecției termice a clădirii. Suplimentar, pot fi implementate tehnologii pentru recuperarea și reintroducerea în procesele tehnologice a deșeurilor, căldurii și a apei uzate. În cazul unei clădiri de birouri mai pot fi folosite, de exemplu, convertizoare de frecvență pentru sistemele de ventilație, care permit reglarea turajului pentru motoare exact atât cât este necesar. O altă soluție ar fi utilizarea unui cazan în condensatie, cu randament energetic superior, în locul unui cazan obișnuit.

Nu în ultimul rând, se impune derularea unei acțiuni de conștientizare și responsabilizare a utilizatorilor clădirii, fie că sunt proprietari, chiriași, personal administrativ, cu scopul de a utiliza eficient și corect aparatura și echipamentele din dotarea clădirii.

Cererea se orientează spre servicii integrate

În prezent, cererea pentru servicii de facility management se orientează spre pachete complete și integrate de mentenanță și administrare, deoarece degrevează beneficiarul de grijile administrative, potrivit reprezentanților UTI.

În plus, un furnizor specializat poate să eficientizeze cheltuielile de administrare și operare ale clădirii. De asemenea, proprietarii de clădiri preferă să interacționeze cu un singur furnizor de servicii care să aibă capacitatea să răspundă oricărei solicitări, să asigure fără întrerupere activitatea și să soluționeze rapid eventualele incidente. Nu în ultimul rând contează experiența furnizorului de servicii în utilizarea celor mai recente tehnologii care pot reduce costurile de exploatare, eficientiza consumul de energie și de utilități, precum și să crească gradul de satisfacție a ocupanților clădirii.

UTI Construction & Facility Management oferă servicii complete pentru toate tipurile de clădiri, de la proiectare, consultanță și execuție până la punerea în funcțiune, întreținerea, operarea și administrarea acestora.

„Disponem de competențele și expertiza necesară pentru a oferi orice tip de serviciu din gama property & facility management, fie că este solicitat individual, fie integrat într-un pachet complex. Obiectivul nostru este să dezvoltăm o relație de încredere pe termen lung cu partenerii noștri, prin preluarea parțială sau în totalitate a responsabilității serviciilor auxiliare, pentru a le permite acestora să se concentreze asupra activității de bază, generatoare de profit”, precizează reprezentanții companiei.

Printre parteneriatele de durată realizate de companie se numără cele cu CN Aeroporturi București, Raiffeisen Bank și Metro.

Eficiența clădirii pornește din proiectare

Eficiența în exploatare a unei clădiri trebuie abordată încă de la început. Din perioada de proiectare trebuie luate în considerare procedurile de întreținere și operare a clădirii, iar conceptele arhitecturale trebuie să utilizeze eficient spațiile funcționale precum și cele tehnice. De asemenea, trebuie avută în vedere utilizarea și implementarea soluțiilor și tehnologiilor „verzi”, sustenabile și eficiente energetic, folosirea de materiale noi cu grad ridicat de protecție termică și rezistență, automatizarea proceselor tehnologice prin integrarea tuturor instalațiilor în aplicații software de management al clădirilor (BMS).

Altfel spus, beneficiarii trebuie să pună accent pe calitate și funcționalitate, nu pe preț. Se impune să facă o analiză cost - beneficiu a investiției în raport cu cheltuielile cu consumurile ulterioare, recomandând reprezentanții UTI. |

