

Бюджет объекта 2015 и способы его оптимизации. Эффективное управление затратами БЦ

Март, 2015

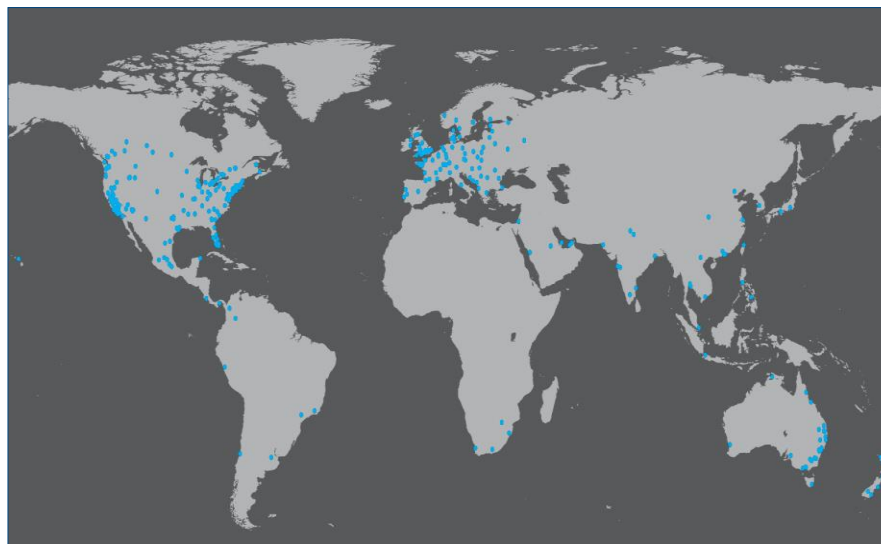
Глобальные цифры Colliers International



Colliers International насчитывает **16 300** сотрудников, работающих более чем в **502** офисах в **67** странах мира, в том числе на территории России и СНГ.

В регионе EMEA компания Colliers International представлена в **108** офисах в **41** стране.

В России и СНГ у Colliers International **5** офисов: в Москве, Санкт-Петербурге, Минске, Киеве, Алма-Ате.



\$2,3 млрд годового дохода*

\$97 млрд сумма транзакций за последний год

158 млн кв. под управлением

* По результатам 2014 г.

Основные проекты Colliers International в России

GBA: 115 000 кв. м
GLA: 80 000 кв. м



ТРК «Лето», г. Санкт-Петербург

Услуги: комплексное управление(PM,FM)
Начало оказания услуг: Январь 2012
В 2013 г. к PM услугам добавились FM
В 2014 г. досрочно подписана пролонгация на 3 года
Якорные арендаторы: Люксор, Декатлон, Ашан, MediaMarkt, Индитекс, H&M, пр.

Клиент: Галс-Инвест Девелопмент

GBA: 63 000 кв. м
GLA: 45 000 кв. м



ТРЦ «РИО», г. Санкт-Петербург

Услуги: коммерческое управление (PM)
Начало оказания услуг: Октябрь 2014
Якорные арендаторы: Эльдorado, Детский мир, О'КЕЙ, Синема Стар, H&M, пр.

Клиент: Ташир

GBA: 65 000 кв. м
GLA: 45 000 кв. м



ТРЦ «Арена», г. Воронеж

Услуги: Коммерческое управление объектом (PM)
Начало оказания услуг: Апрель 2013
В 2013 г. к PM услугам добавились услуги по реконцепции и брокериджу на эксклюзивной основе
Якорные арендаторы: Billa, MediaMarkt, Люксор, Кораблик, пр.

Клиент: Талай

GBA: 50 000 кв. м
GLA: 28 200 кв. м



ТРЦ «Гостиный двор», г. Тула

Услуги: Коммерческое управление объектом (PM)
Даты оказания услуг: 2011 - 2013
К PM услугам добавились услуги по постановке процессов управления, реконцепция и коммерциализация Объекта
Якорные арендаторы: М.Видео, Киносити, Индитекс, Снежная королева, пр.

Клиент: Инд-Гарник

GBA: 73 000 кв. м
GLA: 34 400 кв. м



ТРЦ «ЦДМ на Лубянке», г. Москва

Услуги: PM участие в запуске Объекта, надзор за СМР арендаторов
Начало оказания услуг: Сентябрь 2014
Якорные арендаторы: Hamleys, КидБург, Формула Кино, Азбука Вкуса, пр.

Клиент: Лубянка Девелопмент
(Структура Галс-Инвест Девелопмент)

GBA: 166 000 кв. м
GLA: 84 335 кв. м



МФК «Водный», г. Москва

Услуги: услуги по техническому обслуживанию и эксплуатации для МФК, коммерческое управление для БЦ
Начало оказания услуг: Июнь 2014

Якорные арендаторы: Дети, О'КЕЙ, H&M, O'STIN, пр.

Клиент: MR Group

GBA: 42 000 кв. м
GLA: 26 000 кв. м



ТЦ «Драйв», г. Москва

Услуги: Коммерческое управление объектом (PM)

Начало оказания услуг: Август 2014
Якорные арендаторы: О'КЕЙ, HOFF, Детский мир, пр.

Клиент: КФК ТАМП

GBA: 377 000 кв. м
GLA: 225 000 кв. м



ТРЦ «Авиапарк», г. Москва

Услуги: срочные PM услуги по запуску Объекта
Даты оказания услуг: Июнь-Август 2014
Якорные арендаторы: MediaMarkt, Детский мир, Ашан, М.Видео, пр.

Клиент: Амма Девелопмент

Суммарный опыт членов команды в России:

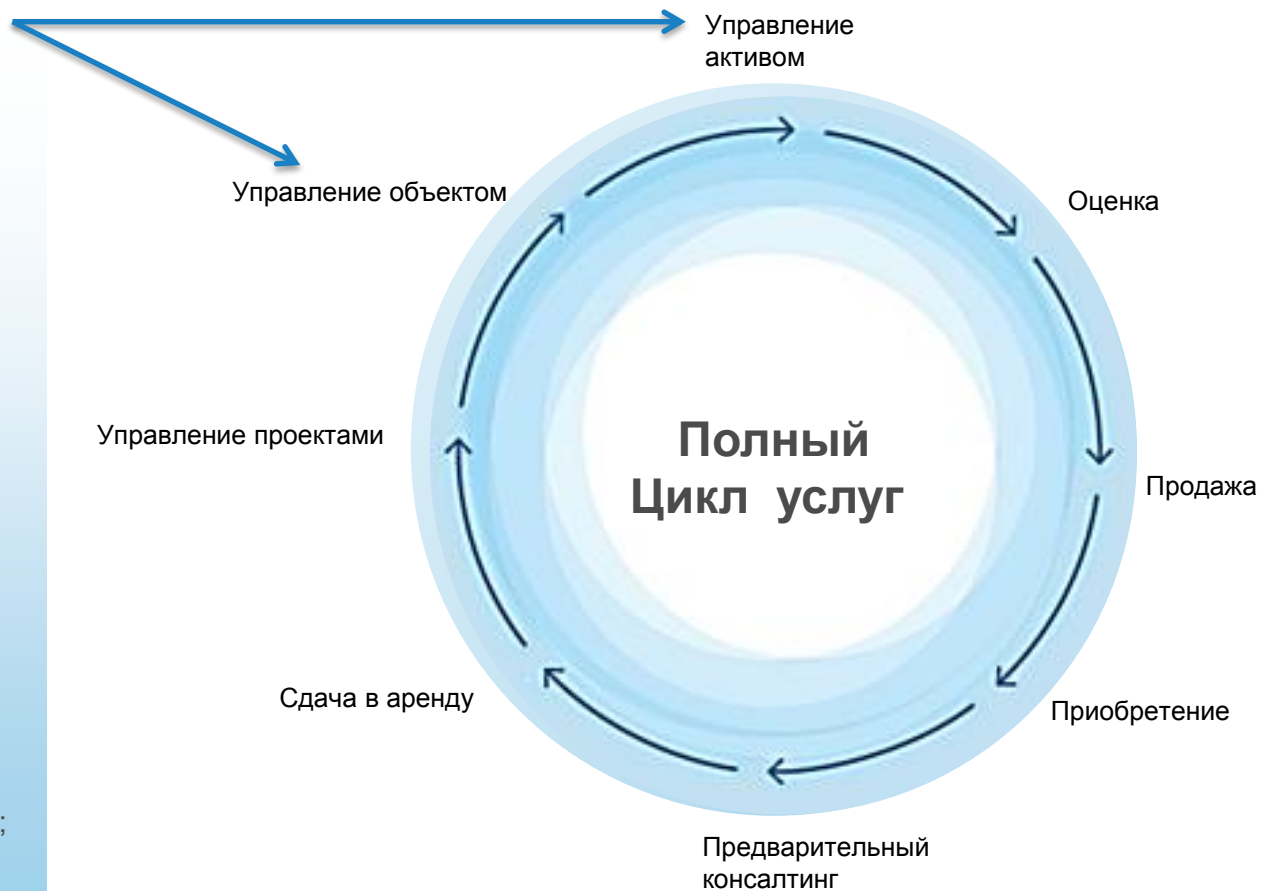
Общая площадь объектов: более 5 млн кв. м.
14 городов России

Опыт Colliers International в мире

Общая площадь более 136 млн кв. м.

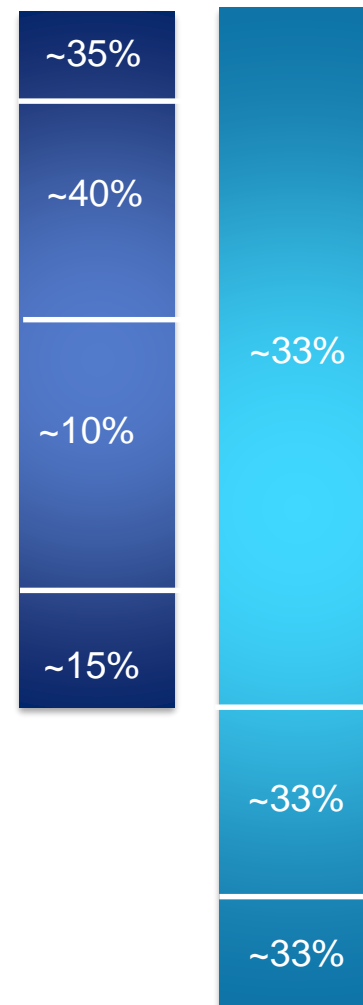
Услуги Департамента управления недвижимостью

- Постоянная работа над повышением стоимости актива;
- Управление арендными отношениями;
- Техническое обслуживание, эксплуатация и управление инфраструктурой;
- Управление маркетинговой деятельностью и гостевым сервисом;
- Коммерциализация объекта;
- Контроль над сроками проведения строительно-монтажных работ Арендаторов;
- Ведение бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
- Юридическое сопровождение;
- Ротация арендаторов;
- Взаимодействие с гос. органами;
- Управление страховыми случаями.



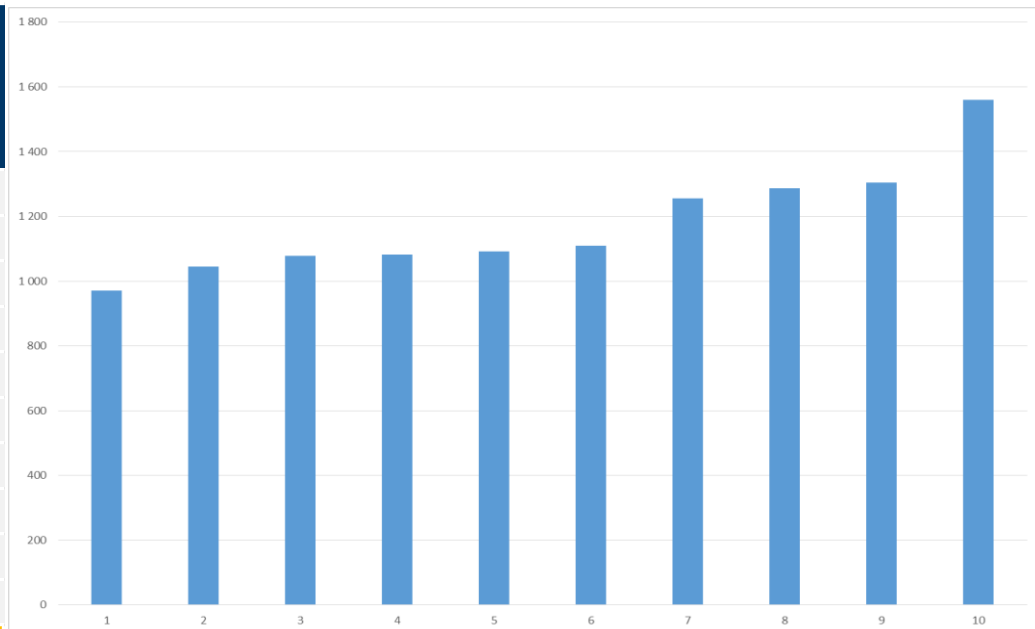
Из чего состоит структура затрат по объекту?

1. **Расходы на административное (коммерческое) управление:**
 - Персонал
2. **Расходы на техническое обслуживание и эксплуатацию:**
 - Персонал;
 - Оснащение службы эксплуатации;
 - Подрядчики;
 - Расходные материалы.
3. **Расходы на уборку:**
 - Персонал;
 - Оборудование и инвентарь;
 - Расходные материалы;
 - Расходы на вывоз мусора, снега;
 - Мойка фасада и остекления.
4. **Расходы на охрану:**
 - Посты охраны;
 - Системы видеонаблюдения, контроля доступа, охранной сигнализации и пр.
5. **Коммунальные расходы:**
 - Электроснабжение;
 - Теплоснабжение;
 - Водоснабжение и канализование.
6. **Аренда земли, налог на имущество, страхование и пр.**



Абсолютные цифры эксплуатационных затрат для офисов класса А

№	Площадь GBA, кв.м.	Стоимость, Руб./кв.м. GBA/год без НДС
1	22 650	970
2	46 000	1 046
3	35 000	1 079
4	37 814	1 081
5	33 000	1 091
6	40 216	1 109
7	31 027	1 255
8	58 000	1 286
9	26 519	1 304
10	16 433	1 560



Стоимость эксплуатации офисных зданий класса А: диапазон 1000 – 1300 руб./кв. м GBA/год без НДС

Средняя стоимость: 1180 руб./кв. м GBA/год без НДС

Варианты оценки текущего бюджета

1 Вариант: Тендер на управление и эксплуатацию

Плюсы:

- Быстро, особенно если без составления детального ТЗ. Бесплатно.

Минусы:

- Вы получаете «рекламные» альтернативные бюджеты;
- В них Вы не увидите отражения реальных эксплуатационных задач.

Результат: полезность информации не более 10%.

2 Вариант: Заказать аудит модели управления

Минусы:

- Затраты. Необходимо составлять детальное ТЗ, усилия по выбору подрядчика, предоставление достаточного времени на работу, анализ предварительного отчета, уточнения/консультации, анализ финального отчета.

Плюсы:

- Решение целевой задачи.

Результат: объективная картина состояния модели управления Объектом, возможность принять верные управленческие решения.

Стоимость аудита и сравнение ее с вероятной экономией на операционных затратах

ЧТО ПРОВЕРЯЕМ?	ЗАТРАТЫ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ Руб./кв.м. GBA в год без НДС	СТОИМОСТЬ АУДИТА ОПЕРАЦИОННЫХ ЗАТРАТ Руб./кв.м. GBA в год без НДС	ВЕРОЯТНАЯ ЭКОНОМИЯ Руб./кв.м. GBA в год без НДС
<p>Эксплуатационные затраты: анализ работы службы эксплуатации, штатное расписание, затраты на подрядчиков, расходные материалы, состояние инженерных систем и строительных конструкций.</p>	<p>1000-1300 руб./кв.м</p>	<p>30-75 руб. за кв.м, без НДС.</p>	<p>Прогнозная оптимизация эксплуатационного бюджета ~ 10%.</p>
	<p>Для здания GBA=35 000 кв.м. годовая стоимость эксплуатации составляет: ~41 млн. Руб./год без НДС</p>	<p>Для здания GBA=35 000 кв.м. стоимость аудита операционных затрат составляет: до 1,5 млн. Руб. без НДС</p>	<p>Для здания GBA=35 000 кв.м. ежегодная экономия операционных затрат составляет: ~4,1 млн. Руб. без НДС</p>

Источники оптимизации операционных затрат

В расходах на административное (коммерческое) управление:

- Штатная структура - функциональные обязанности, зарплаты;
- Формирование вознаграждения - структура и размер вознаграждения за управление.

В расходах на техническое обслуживание и эксплуатацию:

- Штатная структура – минимизация персонала в ночные часы, зарплаты, формирование оптимального бюджета ТО силами подрядчиков, оптимизация бюджета на расходные материалы;
- Оценка модели технического обслуживания – разумный выбор между ППР и эксплуатацией по фактическому состоянию;
- Повышение квалификации сотрудников/совмещение специальностей, мониторинг использования рабочего времени, использование высококвалифицированных специалистов на группе объектов;
- Заключение «оптовых» контрактов с подрядными организациями, предоставление им дополнительных объемов работ;
- Закупка расходных материалов по принципу «точно в срок», без формирования масштабных складских запасов.

В структуре эксплуатационных затрат зарплата персонала составляет 60% и более.

Источники оптимизации операционных затрат

В расходах на уборку:

- Повышение степени механизации уборки, производительности машин, обучение и повышение профессиональных навыков персонала;
- Адаптация технологических карт уборки под конкретные условия, оптимизация маршрутов движения, оптимизация временных циклов основной и поддерживающей уборки и пр.;
- Анализ состава образующихся отходов и определение способов их складирования и утилизации, путей доставки отходов от места образования до места складирования;
- Раздельный сбор отходов и продажа вторсырья;
- Установка пресс-компакторов , прессовщиков картона и бумаги, для уменьшения итераций по вывозу мусора.

В расходах на охрану:

- Оптимизация расстановки и графика работы постов;
- Детальное определение функциональных обязанностей (увязка маршрутов движения с административными функциями).

Источники оптимизации операционных затрат

В коммунальных расходах:

- Установка индивидуальных приборов учета поддерживающих передачу данных в режиме реального времени от каждого потребителя в единую сеть, АИИСКУЭ, АУТ, АУВ.
- Дополнительное внедрение средств экономии потребления электроэнергии на основании объективной информации по конкретным потребителям (замена ламп на светодиодные, установка датчиков движения в коридорах и технических зонах, установка частотных приводов на электродвигатели, управление режимами отопления и вентиляции в зависимости от времени суток и пр.);
- Оценка тарифных планов поставщиков коммунальных ресурсов и мероприятия по изменению (уменьшению) тарифов.

В оценке капитальных затрат:

- Анализ изношенности оборудования, строительных конструкций и оценка вероятности отказа, составление календарного графика инвестиций в ремонт и замену оборудования.

В аренде за землю, налогах на имущество, страховании объекта и пр.:

- Детальный анализ ситуации и разработка индивидуальных планов оптимизации



Colliers International

Руководитель направления технического обслуживания и эксплуатации

Департамент управления недвижимостью

Андрей Филиппов СРМ

+ 7 495 258 51 51

+ 7 916 694 94 69

www.colliers.ru

Accelerating success.