

“Bắt mạch” quản lý tòa nhà: chi phí vệ sinh tăng ra sao trong đại dịch?

16:11 11/09/2020

Dữ liệu trong Báo cáo toàn cầu về Ngân sách Quản lý Tòa nhà Thương mại 2020 của Tổ chức nghiên cứu về bất động sản Propmodo cho thấy một trong những khoản chi tăng mạnh nhất thuộc về hạng mục dọn dẹp và vệ sinh. Hơn một nửa các đơn vị tham gia Báo cáo đánh giá mức tăng từ 10% trở lên.

Trung tâm Kiểm soát Bệnh tật (CDC) Hoa Kỳ khuyến cáo việc khử trùng không gian công cộng và làm sạch bề mặt có tác dụng tích cực trong giảm lây nhiễm Covid-19. Thời gian vừa qua, Việt Nam liên tục triển khai hoạt động này tại các tòa nhà văn phòng và chung cư trong quá trình thích ứng với trạng thái “bình thường mới”, nhằm duy trì yếu tố an toàn cho sức khỏe cộng đồng trong Covid-19.

Nhận định từ góc độ quản lý vận hành chung cư và tòa nhà thương mại, bà Vũ Kiều Hạnh, Giám đốc Bộ phận Quản lý Vận hành Bất động sản, Savills Hà Nội cho biết: “Một bất động sản về cảm quan sạch sẽ và được bảo trì tốt sẽ tạo được niềm tin lớn, thậm chí có ảnh hưởng tích cực với sức khỏe tinh thần của cư dân và người ở trong không gian đó. Trong thời điểm Covid-19, cư dân, khách thuê hay người làm việc trong tòa nhà sẽ khó có lựa chọn nào khác ngoài việc đặt niềm tin vào công tác quản lý vận hành của Ban quản lý Tòa nhà”.



Hơn một nửa các đơn vị tham gia Báo cáo đánh giá mức tăng từ 10% trở lên.

Theo bà Kiều Hạnh, thời điểm Covid-19 là cơ hội tốt để các chủ đầu tư và chủ sở hữu nhìn nhận, đánh giá lại công tác quản lý vận hành bất động sản. Việc này không chỉ đảm bảo cho các tiện ích, cơ hạ tầng, các dịch vụ... của bất động sản luôn trong trạng thái hoạt động tốt và tối ưu hóa, mà còn xây dựng được niềm tin của cư dân về một môi trường sống và làm việc an toàn và bền vững, từ đó giữ uy tín cho chủ sở hữu bất động sản đó.

Khảo sát FiT Office gần đây của Savills cũng ghi nhận, 61% người tham gia cảm thấy tin tưởng vào sự sạch sẽ tại nhà mình, vì vậy các chủ đầu tư và đơn vị liên quan vẫn còn nhiều việc phải làm để tạo niềm tin, thuyết phục người dân an tâm quay trở lại và sử dụng không gian công cộng. Điều này tác động đến các nhà quản lý bất động sản, khiến họ thận trọng hơn trong việc đảm bảo vệ sinh và sức khỏe cộng đồng theo đúng quy trình được khuyến cáo và phù hợp với lịch sinh hoạt của cư dân.

Bà Vũ Kiều Hạnh khẳng định, hoạt động làm sạch và khử trùng là một phần quan trọng của việc mở cửa trở lại các không gian công cộng tại khu chung cư. Nếu lập kế hoạch và kiểm soát quản lý vận hành tốt, các hoạt động ứng phó và phòng dịch bệnh vẫn diễn ra hiệu quả đồng thời chi phí dành cho hoạt động này không tăng đột biến.

“Ngay từ thời điểm dịch Covid-19 có nguy cơ lan rộng tại các khu chung cư, Savills đã chủ động triển khai các phương án và hướng dẫn vệ sinh tại Ban Quản lý dự án, duy trì cuộc sống an toàn cho cư dân và cán bộ nhân viên. Chi phí phát sinh cho việc dọn dẹp và làm sạch tại các tòa nhà tăng nhẹ nhưng

không đáng kể, đa phần là dành cho mua hóa chất làm sạch.

Các chuyên gia y tế dự báo tình hình dịch bệnh có thể còn kéo dài 1 đến 2 năm, do đó các nhà quản lý bất động sản cần cân nhắc phương án vệ sinh phù hợp và kiểm soát chi phí. Đơn cử, hoạt động phun Cloramin B cần được đảm bảo tuân theo quy trình bắt buộc và phù hợp với thời gian sinh hoạt của cư dân. Các tòa nhà có thể phun 1 tuần/lần vào ngày nghỉ. Ban Quản lý sử dụng cần để vệ sinh vị trí có tiếp xúc thường xuyên như tay nắm cửa, tay vịn cầu thang, tay vịn lan can, nút bấm thang máy, công tắc. Tại cửa ra vào, có thể đặt thảm dày tẩm Cloramin B để sát trùng giày dép. Đây là những biện pháp phòng tránh hiệu quả và không quá tốn kém”, bà Kiều Hạnh chia sẻ.

Trong xu thế thị trường nhà ở và văn phòng tại Việt Nam phát triển mạnh, các chủ đầu tư ngày một chú trọng đến công tác quản lý vận hành, và xem đó như một giá trị gia tăng thêm cho dự án. Giá trị của hoạt động quản lý bất động sản chuyên nghiệp nằm ở tính hiệu quả dài hạn và khả năng xử lý tình huống hợp lý trong trường hợp khó khăn, buộc các doanh nghiệp quản lý bất động sản không ngừng chuyên nghiệp hóa, nâng cao trình độ, kỹ năng quản lý.

Trúc Mai