

לנהל נכס = להשביח את ערכו

מחברה שהתחילה את פעילותה בשנת 1985 עם שמונה עובדים, צמחה נת"מ ניהול נכסים לחברה המעסיקה 80 עובדים, עברה שינויים מקצה לקצה והרחיבה את הידע המקצועי שלה בתחום ניהול נכסים. כיום, לקוחותיה נהנים לא רק משירותי ניהול, תפעול ואחזקה אלא ממעטפת נרחבת, הכוללת ניתוח חכם של הסביבה העסקית המשתנה בשוק תחרותי והכוונה ליישום שינויים התורמים להשבחת ערך הנכסים | שירלי גולן-בזק

למקסם את ערך הנכס ולהפוך אותו לנדל"ן מניב לאורך שנים, מציין מבזוס. "אנחנו לא דואגים רק לבניין נקי ומתוחזק היטב, אלא בוחנים אותו בראיית מאקרו בזמן אמת ביחס לסביבה העסקית בה הוא ממוקם. לצורך כך, מומחי החברה יבדקו כל בניין בהיבט של היצע שוק, מגמות שוק, קהל מטרה באזור ואופן התאמתו לקהל זה. על מנת להפוך בניין אטרקטיבי עבור קהל היעד שלו, נייעץ על שינויים, הכוללים לרוב שיפוץ שטחים חיצוניים שמשדרגים את הנראות בעיני שוכרים פוטנציאליים, מחזירים את ההשקעה בתקופה קצרה ומגדילים את התשואה בטווח הרחוק יותר לידע שלנו בנדל"ן עסקי יש ערך משמעותי עבור בעל הנכס ששואף להגדיל את רווחיו".

במקביל לתרומה של נת"מ ניהול נכסים להשבת חת הנכס, החברה מסייעת גם באיתור שוכרים מתאימים ובהתאם לכך, מציבה עבור בעלי הנכס כלי שיווקי נוסף שמסייע בעבודת האכלוס. "בא-תר האינטרנט שלנו, ישנה קטגוריה של 'חיפוש שטחים פנויים', דרכה יכולים השוכרים הפוטנציאליים להתעדכן באופן שוטף בשטחים שהתפנו וממתינים לאכלוס, לפי המיקום, גודל וקומה בבניין. בשיטה זו, אנחנו דואגים לאכלס מבנים חדשים וכן, שטחים שמתפנים באופן שוטף. בנוסף, באתר שלנו, כל בעל נכס יכול להיכנס ולבדוק על בסיס יומי לא רק מצב אכלוס בבניין שלו, אלא גם מאזן תשלומים ומצב פיננסי עדכני".

לצד הפעילות השיווקית ברשת, נת"מ ניהול נכסים לוקחת חלק בפעילות השיווק באמצעות מחלקה ייעודית לנושא – מחלקה המצוידת בידע מקצועי נרחב, מבצעת איפיון של דיירים פוטנציאליים ויודעת להשתמש בכלי הפרסום הנכונים והמדויקים, בהתאם לפילוח קהלי היעד.

עם איזה אתגרים נוספים מתמודדת החברה כיום לעומת ראשית שנות פעילותה?

"האתגר העיקרי כיום הוא: העלייה המתמדת בעלויות דמי הניהול של מבנים בישראל, בעקבות שינויים רגולטורים. הפתרונות שאנחנו מאמינים בהם להתמודדות עם מצב זה הם התייעלות אנרגטית ותכנון נכון של פריסת כוח אדם, כל זאת מבלי לפגום באיכות השירות. את הפתרונות הללו אנחנו מיישמים באמצעות ייעוץ וליווי כבר בשלב תכנון הפרויקט; הכנסת מערכות מתחכמות; תוכנית עבודה יעילה לאנשי המקצוע בשטח; ויצירת נקודות הכנסה קבועות/משתנות בבניינים המאפשרות לתעל את הרווחים מהן עבור קרן שימור הבניין ובכך למנוע את ייקור דמי הניהול".

וכדי להציע מגוון מערכות מתקדמות לחיסכון אנרגטי ולחיסכון בכוח אדם, יש צורך להתעדכן כל הזמן בהתפתחויות הטכנולוגיות המהירות.

"בוודאי. ניהול נכסים זה מקצוע, הדורש מיומנות, ידע ארגוני רחב והכשרה מקיפה. העובדים שלנו עוברים באופן שוטף הכשרות בנושאי מערכות קירור, מעליות, בטיחות ועוד. המערכות היום מורכבות ואי אפשר לנהל אותן מבלי להכירן היטב. בנוסף לידע עצום, כשבעל הנכס שוכר חברה ניהול הוא יכול להיות שקט לגבי העלויות כי כוח הקנייה והמיקוח של חברה מבוססת מול ספקים בשוק הוא מאד חזק ומשיג את הצעות המחיר הטובות ביותר".



סטנלי מבזוס, מנכ"ל נת"מ ניהול נכסים

פרויקטים בניהול נת"מ נכסים. מלמעלה



לפני 30 שנה, כשנת"מ ניהול נכסים התחילה את דרכה כחברת בת בקבוצת נת"מ נכסים, עיקר המבנים אותם ניהלה היו מבני דיור מוגן וטכסטיל - בניינים קטנים ומיושנים עם מערכות אחזקה מצומצמות. היום, החברה, מקבוצת נת"מ נכסים מנהלת ומתחזקת כ-800,000 מ"ר של בנייני משרדים, תעשייה ומסחר ברחבי הארץ, רובם במרכז, כוללים מערכי תפעול, בקרה ואחזקה מורכבים. "עם כניסתו של ההייטק וההתפתחויות הטכנולוגיות, נוצר שינוי בפעילותנו ובסוג הנכסים המנוהלים על ידינו", מספר סטנלי מבזוס, מנכ"ל החברה. היום מדובר בניהול מאתגר של בנייני משרדים גדולים ומתקדמים עם מערכות אחזקה מורכבות ועם דרישות להתייעלות בכל צרכי הנכס".

בין הנכסים המנוהלים על ידי נת"מ ניהול נכסים: מגדל הארמון בחיפה, בנייני SEA VIEW בהרצליה פיתוח, בית המ.פ.א. בהר חוצבים, ירושלים, בית אל על בתל אביב, פרויקט B5 ברמת החייל בתל אביב, בניין Gat Tech בקרית גת ועוד.

חלק מהבניינים אותם מנהלת החברה הוקמו על ידי קבוצות רכישה, כאשר נת"מ ניהול נכסים ליוותה אותם משלב התכנון, דרך פיקוח על תהליך האכלוס. "המאפייני בבניינים של קבוצות רכישה הוא האכלוס ההדרגתי", מספר מבזוס. "כלומר, דיירים נכנסים למשרדים תוך כדי תהליך הבנייה, מה שדורש מאיתנו כחברת ניהול להבטיח עבורם איכות חיים, לפקח על הקבלנים ולהבטיח נהלי עבודה ברורים וקפדניים. מעבר לכך, מדובר בבניינים מאד מתקדמים, המצוידים במיטב מערכות הבקרה ומערכות האלקטרו-מכניות".

בין שירותי הניהול המקיפים אותם מספקת החברה: תפעול מערכות חירום, מערכות חשמל ומערכות אינסטלציה ומים, אחזקת שבר ואחזקה מונעת, שירותי שמירה ומודיעין, שירותי ניקיון וחדרונות, מוקד שירות, הפעלת חדר כושר ובריכת שחייה, ניהול פיננסי, ניהול השכרות, ביטוח מבנה, טיפול מול רשויות, שירותים משפטיים, ייעוץ בטיחות ועוד.

היכולת למקסם את שווי הנכסים

מעבר לייעוץ וליווי פרויקטים כבר משלבי התכנון והבנייה, החברה מספקת ללקוחותיה - היזמים ובעלי הנכסים - שירותי יחודי נוסף להשבחת ערך הבניינים. "כחברת ניהול ותיקה עם גב של קבוצת אם המספקת לנו One Stop Shop של ידע עצום בעולם הנדל"ן העסקי, אנחנו מתמחים לא רק באחזקת הנכס אלא בניהול שמטרתו