B2Blogger.com
маркетинг для бизнеса

http://b2blogger.com/pressroom/release/12328.pdf

Как выбрать офис?

22 June , 2008 - Apartment.Ru | Просмотров: 606
Недвижимость
бизнес недвижимость коммерция аренда офиса

Аренда офиса или продажа . Как выбрать офис?

То что грамотный подбор офисного помещения играет важную роль в деятельности любой фирмы известно всем и давно. Не важно чем занимается ваша компания, поставками компьютеров или выполнением строительно-монтажных работ, офис компании - это её лицо, по которому потенциальные клиенты оценивают респектабельность вашей фирмы.

Выгодное и удобное расположение офиса говорит об успешности компании, её эффективной деятельности. Кроме того, немаловажным моментом является улучшение собственного имиджа компании в глазах сотрудников. Это утверждение наглядно подтверждает и тот факт, что всё больше соискателей уделяют этому пункту особое внимание при трудоустройстве. К тому же, решение о выборе офиса принимаются довольно редко. Именно поэтому выбирать место расположения компании следует, тщательно взвешивая все «за» и «против» каждого из вариантов. При этом следует отталкиваться от будущего назначения здания, от того, какие функции будут возложены на офис.

В случае поиска помещения, к примеру, для back-офиса или колл-центра, на первый план выходит стоимость аренды офиса и удобство транспортного сообщения, в первую очередь, для собственных работников. В случае выбора офиса для выполнения представительских функций или для размещения штаб-квартиры компании, на первый план выходит престижность района расположения офиса и респектабельность самой постройки. Сегодня под «респектабельным офисом» понимают уже не только помещение внутри Садового кольца. Теперь это понятие объединяет, как солидное окружение, так и сформировавшееся бизнес-окружение. Обеим этом параметрам идеально соотвествуют офисные площади в районе ММДЦ «Москва-Сити». Разумеется, фактор престижа наиболее важен для компаний, работающих с серъёзными клиентами. Как правило, это банки, консалтинговые компании и юридические фирмы. Не менее важным фактором для принятия решения о месте расположения офиса, можно назвать масштаб бизнеса компании. Практически любая фирма, занимающаяся внешнеэкономической деятельностью, предпочтёт более дорогое и более статусное помещение, эконом-варианту в отдалённом районе. Немаловажное значение имеет и качество обслуживания офисов управляющими компаниями. Так, специалисты советуют обращать внимание при выборе офиса на то, кто будет обслуживать офис. Будет ли это фирма, специализирующаяся на такого рода деятельности или же это будет подразделение девелоперской компании. Стоит обратить внимание на опыт управления офисной недвижимостью и стаж работы на рынке.

Затрагивая технические аспекты, стоит упомянуть о том, что самым простым и логичным решением будет простое сопоставление цены аренды офиса и того уровня сервиса и услуг, которые будут предоставлены. По информации специалистов, работающих с офисной недвижимостью, средние ставки на офисную недвижимость класса А внутри Садового кольца, поблизости от станций метро «Белорусская» и «Маяковская», колеблются в диапазоне от 900 до 1100 долларов за квадраный метр в год. Плюс НДС и расходы по эксплуатации. В классе В+ ставки находятся в пределах 700-900 долларов за кв. метр в год. И, наконец, в сегменте В- цены составляют 450-600 долларов за кв. метр в год. Также на стоимость аренды оказывают влияние этаж, на котором располагается офис и некоторые другие факторы, порой индивидуальные у каждого из девелоперов. В целом же, существует устойчивый тренд, показывающий увеличение стоимости аренды на 20-60 долларов на верхних этажах. Обусловлено это хорошим видом из окон и, опять-таки, большей престижностью высоких этажей.

Нелёгкая задача

Тем не менее проблемы с офисными площадями в Москве существуют несмотря на такие высокие цены на квадратные метры. Ежегодно растущее предложение офисных площадей пока ещё по-прежнему отстаёт от спроса. Строительный бум не поспевает за деловой активностью российской столицы. Предложение офисов готовых к въезду или даже готовых под отделку, на сегодяшний день в Москве крайне недостаточно. По всей Москве появляются всё новые и новые офисные площади, однако, процент свободных помещений в объектах класса А не превышает 1 процента, а помещений класса В - 4,5 процентов. Аналогичный показатель в 12,5 процентов, зафиксированный в Соединённых Штатах, оказался самым низким за последние 6 лет.

На отечественном же рынке, найти приличный офис в готовом здании практически невозможно. Многие офисы арендованы ещё на этапе строительства по предварительным договорам аренды. Следовательно, приступать к поиску офиса необходимо минимум за полгода до дня планируемого въезда. Ещё более напряжённое положение сложилось на рынке офисных площадей, планируемых под продажу . Как правило, покупателями офисов являются крупные компании, банки, инвестиционные и финансовые компании, компании-производители, одним словом, все те, для кого важным является конкретное месторасположения офиса на длительной основе или компании, выдвигающие особые требования. Среди таких требований, специалисты называют требования к энергосетям, большой паркинг, повышенную нагрузку на перекрытия, высокие потолки и другие. Зачастую для подобных клиентов проще купить объект и провести его реконструкцию, в соответствии со своими потребностями, чем подбирать подходящий объект на рынке или арендовать офис.

Конечно, дилемму «покупка или аренда», каждый собственник решает по-своему. В случае, если стоимость аренды за 10 лет перекроет стоимость здания, то, очевидно, что следует задуматься о покупке здания. Кроме того, следует помнить, что цены на аренду офисной недвижимости в Москве растут на 3-10 процентов в год. Наиболее выгодным вариантом может стать приобретение помещения, как недооцененного актива.

Чаще всего компании всё же арендуют офисы, а не покупают недвижимость. В последние годы наметилась тенденция на аренду офисов большей площади, чем необходимо для ведения бизнеса, для последующей сдачи излишков в субаренду. Кроме того, такой задел может быть использован при расширении компании. В таком случае фирме не придётся уезжать с насиженного места и переезжать в новый офис, который надо будет ещё найти. Покупателями офисной недвижимости, как уже говорилось, выступают банки и крупные финансовые и производственные компании.

Выбираем рационально

Как правило, потребность в новом офисе возникает при расширении бизнеса организации и увеличении персонала компании. Следовательно, при расчёте площади, необходимой для нового офиса следует учитывать как планируемое количество метров, так и некоторый резерв, для возможного расширения. Нормирование рабочих мест сотрудников осуществляется ГОСТами и прочими нормативными актами, определяющими санитарные условия труда. Сегодня отечественные и зарубежные стандарты в этой области уже почти сравнялись, но площадь, планируемая для работы одного сотрудника, напрямую зависит от занимаемой должности. Обыкновенный офисный клерк может рассчитывать на 5-6 квадратных метров (за рубежом - до 8 квадратных метров), руководителю полагается существенно больше - 35-40 кв. метров. Рабочее пространство сотрудника помимо прочего зависит и от выполняемого им вида деятельности. Секретарь может рассчитывать на 15 кв. метров, поскольку ему приходится работать с разнообразной офисной техникой, принимать посетителей и.т.д.

Работники, которым необходимо работать с архивами, например, сотрудникики юридических фирм, получают в своё владение до 30 квадратных метров офисной площади. К сожалению, сегодня многие фирмы, особенно отечественные компании стараются сократить до минимума рабочее пространство для экономии средств, в условиях постоянного роста ставок аренды. Компании с мировым именем, культивирующие высокие корпоративные стандарты, обычно предоставляют своим сотрудникам больше пространства. Такие, казалось бы мелочи, в исключительной мере отражают отношение компаний с высокой корпоративной культурой к своим работникам. Также у офисных работников появляется возможность вздохнуть свободнее в тех случаях, когда компании арендует большие площади, чем ей необходимо, с расчётом на последующее развитие и не сдаёт временно свободные площади в субаренду.