

ДОМ

Равный двум пожарам

Выгоды от переезда можно ждать два года

коммерческая недвижимость

(Окончание. Начало на стр. 15)

К прямым затратам относятся мебель, вещи сотрудников, оргтехника, сборка-разборка, упаковка, перевозка, телефония (прокладка телефонных линий, подключение и настройка АТС, а также компьютерная разводка, установка Интернета, планирование, прокладка локальной сети, подключение оргтехники, перенос и настройка сервера), ремонт, перепланировка, другие возможные затраты (комиссионные агенту, оплата депозита, штрафные санкции за досрочное расторжение договора). К косвенным затратам относятся: непредвиденные расходы — поломка мебели, оргтехники во время переезда; потерянное время сотрудников — минимум один рабочий день; другое (юридическое оформление, смена юридического адреса, смена налоговой инспекции, информирование клиентов и партнеров о смене адреса, изготовление визиток, рекламной продукции с новым адресом).

На стоимость транспортировки имущества существенное влияние оказывают габариты мебели, а также необходимость перевозки стойки ресепшен, комнаты переговоров, кухни, складских комнат и т. п. При организации переезда существует возможность снижать расходы на самостоятельную перевозку вещей, их упаковку и сбор. Также расходы могут быть снижены, если пользоваться услугами не профессиональных мувинговых (от англ. «to move»), а транспортных компаний.

Мувинговые компании рассчитывают стоимость перевозки имущества, исходя из количества рабочих мест. Перевозка мебели сотрудников обойдется в сумму от 1 800 до 2 800 рублей за одно рабочее место (в зависимости от размера и конфигурации

рабочих мест). Таким образом, учитывая, что переезд осуществляется с помощью профессиональной компании, затраты составят от 27 000 до 42 000 рублей (15 рабочих мест).

Одной из статей расходов при переезде является вопрос телефонии (прокладка телефонных линий, переподключение номеров и настройка АТС) и Интернета (планирование и прокладка локальной сети, перенос и настройка сервера). Стоимость данных услуг может сильно варьироваться в зависимости от конкретных условий. Важным пунктом может стать присутствие «своего» оператора в бизнес-центре, куда планируется переезд. В таком случае достаточно только переподключить телефоны и сделать разводку телефонных линий в офисе. Большинство компаний важно сохранить прежние телефонные номера, однако в некоторых случаях более выгодным окажется подключить новые номера, чем потерять деньги на переадресации или переключении.

Стоимость прокладки слаботочных сетей в новом офисе зависит от особенностей самого офиса (его размера и планировки, и от наличия уже проложенных сетей); от сложности самих сетей; от требований по безопасности и взаимодействию сетей.

Стоимость прокладки слаботочных сетей составляет от 6 300 до 8 400 рублей на одно рабочее место (при условии подводки Интернета и телефона на каждое рабочее место). То есть для стометрового офиса — от 95 000 рублей. Однако зачастую арендодатель готов выполнить эти работы за свой счет.

В зависимости от состояния помещения, в которое переезжает компания, может встать вопрос о необходимости ремонта или переплани-

ровки. На практике крайне редко встречаются ситуации, когда не требуется хотя бы минимальная перепланировка, тем более — косметический ремонт. Самый экономичный ремонт (покраска стен, замена ковролина, установка перегородок из гипсокартона) обойдется в сумму от 300 000 рублей для стометрового офиса. Кроме того, возможно, потребуются более существенные затраты на ремонт, если будет необходимо переносить вентиляцию, сносить действующие перегородки и возводить новые.

Существует практика зачета стоимости расходов по ремонту в счет арендной платы. Кроме того, арендодатель иногда предоставляет арендные каникулы, однако согласование этих условий требует отдельных переговоров.

Наряду с расходами по организации переезда компании-арендаторы почти всегда сталкиваются с необходимостью оплаты страхового депозита при подписании договора аренды на новое помещение. Как правило, депозит составляет сумму, равную двухмесячной арендной плате, которая зачитывается за первый и последний месяцы.

При досрочном расторжении текущего договора аренды (в случае если компания переезжает в новый офис, не дождавшись окончания срока действия текущего договора аренды) часто требуется оплата штрафных санкций арендодателю. Сумма штрафных санкций зависит от условий текущего договора аренды и составляет в среднем от одной месячной арендной платы до шести.

При переезде могут возникнуть непредвиденные расходы. Они могут касаться, например, поломок и порчи имущества компании, случившихся в процессе транспортировки.

Переезд, даже профессионально подготовленный и организованный, занимает немало времени, поэтому компании стараются организовать его в выходные дни. Но даже в этом случае временные потери сотрудников, связанные с упаковкой личных вещей, документов, оргтехники на старом месте, установкой и отладкой оборудования на новом, вряд ли составят меньше одного рабочего дня.

Наконец, при смене местоположения компании требуются менять и юридический адрес, а соответственно и вносить изменения в учредительные документы, что требует не только временных, но и материальных затрат.

Помимо внесения изменений в официальные документы, необходимо проинформировать партнеров и клиентов о смене адреса и заказать новые визитки, внести изменения в рекламную продукцию и др.

Почти полмиллиона

Таким образом, даже при минимальных затратах, переезд небольшой компании (15 человек, 100 кв. м) обойдется не менее чем в 421 500 рублей (перевозка мебели и оргтехники, стоимость прокладки слаботочных сетей, минимальный ремонт).

«Закономерен вопрос: стоит ли переезжать при необходимости столь значительных расходов? Экономика, основанная на разнице арендных ставок, может окупиться за период от шести месяцев до двух лет», — говорят в Maris Properties in Association with CBRE.

Таким образом, по мнению специалистов Maris Properties in Association with CBRE, переезд будет оправдан в следующих случаях: при переезде из офисного центра класса А в офисный центр класса В+. В этом случае можно сэкономить около 40 000

рублей в месяц при аренде стометрового офиса. В таком случае переезд окупится за 11 месяцев. Следует учитывать, что существует большое количество предложений качественных новых офисных центров класса В+ в пределах центра города, которые по расположению не уступают офисным центрам класса А. Второй вариант, при котором оправдан переезд, — при переезде в офисный центр той же категории, но с меньшей арендной ставкой. В данном случае сэкономить можно от 30 000 рублей в месяц при аренде стометрового офиса, и переезд окупится примерно за 14 месяцев.

«Самый быстро окупаемый вариант — переезд в офисный центр более низкого класса в помещение меньшего метража. Рынок коммерческой недвижимости в настоящий момент можно назвать рынком арендатора. Появилась возможность выбирать: все чаще можно найти свободные площади по более привлекательным арендным ставкам в престижных бизнес-центрах в центральных районах города. И наряду с арендной ставкой все большее значение приобретает качественный менеджмент, профессиональная команда управленцев бизнес-центра, способная быстро и эффективно решать все встающие перед ней задачи», — говорят в Maris Properties in Association with CBRE.

В текущей ситуации, когда арендные ставки снижаются, а предложение качественных помещений растет, переезд в новый офис является оптимальным способом сокращения расходов на аренду. Альтернативный вариант — переговоры с собственником арендуемого помещения о снижении арендной ставки с учетом обозначенных выше расчетов.

РОМАН РУСАКОВ

Условный рефлекс арендодателей

повысил стоимость съема жилья на 20%

сезонный всплеск

Стоимость аренды жилья, весь последний год снижавшаяся, вновь стала расти. В сентябре ставки аренды наиболее ликвидных квартир увеличились примерно на 20%. Основная причина — в ожиданиях арендодателей осеннего всплеска спроса на аренду жилья.

По данным АРИН, на начало октября величина предложения по аренде однокомнатных квартир начиналась от 15 000 рублей в месяц, двух- и трехкомнатных квартир — от 18 000 рублей в месяц. «Однако за эти деньги выставлялось „убитое“ жилье на окраине города», — говорит Татьяна Болбошенко, руководитель отдела аренды АН «АРИН». Ставки аренды на меблированные отремонтированные квартиры, оснащенные необходимой бытовой техникой, выросли примерно на 20%. Так, хорошие «однушки» в сентябре выставлялись по ставке от 22 тыс. рублей в месяц, «двушки» — от 25 тыс. рублей в месяц, «трешки» — от 27 тыс. рублей в месяц. «Дело в том, что последние несколько лет спрос на аренду жилья в начале осени увеличивался», — рассказывает Татьяна Болбошенко. — Поэтому мы обычно рекомендовали потенциальным арендаторам начинать искать для себя квартиру в феврале-марте — в эти месяцы можно было снять жилье по цене на 10–15% ниже сентябрьского уровня». Видимо, в надежде на это сезонное повышение арендодатели, которые давно сдают свои квартиры внаем, решили традиционно увеличить ставки аренды.

Другой причиной столь повышенных требований по величине аренды является желание собственников жилья изначально отсечь нежелательные для них группы потенциальных арендаторов. «Ряд владельцев хороших квартир не готовы сдавать свое жилье приезжим или студентам, которые могут испортить ремонт в квартире или мебель», — комментирует Татьяна Болбошенко. — Поэтому изначально завышают ставку аренды в надежде найти добросовестных обеспеченных

арендаторов». Однако такая категория арендодателей, как правило, имеет достаточный доход для того, чтобы не гнаться за арендатором, а ждать своего.

Надо отметить, что подобная категория арендодателей в принципе не ошиблась с прогнозами. «Безусловно, основное требование потенциальных квартиросъемщиков — „чем дешевле, тем лучше“, — говорит Татьяна Болбошенко. — Однако в сентябре действительно появилась определенная прослойка арендаторов, которые сразу указывали, что им нужна чистая квартира, в которой была бы вся необходимая мебель и бытовая техника и которая располагалась бы в относительно новом доме. И за такое жилье они готовы были платить от 25 000 рублей в месяц в зависимости от количества комнат». В основном это были семейные пары с детьми, бизнесмены. Тем не менее следует отметить, что именно в этой ценовой категории предложение все же превышает спрос. «Поэтому шансы найти арендатора тем, кто сдает квартиры по завышенным ценам, с каждой неделей все меньше», — считает Татьяна Болбошенко. — Рано или поздно этой категории арендодателей все же придется снизить свои требования».

Также в сентябре было достаточно заявок от студентов. Первые запросы начали поступать еще в конце августа. «Однако для учащихся вузов на первом месте была стоимость аренды, поэтому они рассматривали только наиболее бюджетные варианты», — говорит Татьяна Болбошенко.

Если говорить об общей структуре предложения на рынке аренды жилья, то в АН «АРИН» на долю однокомнатных квартир приходилось порядка 50% от общего числа предлагаемых внаем квартир, на долю двухкомнатных квартир — порядка 30%. «Оставшиеся 20% разделили между собой трехкомнатные и многокомнатные квартиры», — говорит эксперт АН «АРИН». Если же говорить о спросе, то наибольшей популярностью традиционно пользовались однокомнатные квартиры (порядка 55% от обще-

го числа заявок, поступивших в АН «АРИН»). Около 35% от общего числа потенциальных квартиросъемщиков искали двухкомнатные квартиры. Остальные рассматривали варианты квартир с количеством комнат от трех и выше.

«Думаю, что в октябре разброс в величине ставок аренды между наиболее ликвидным и менее ликвидным жильем уменьшится», — прогнозирует Татьяна Болбошенко. — Те арендодатели, которые сейчас завышают свои требования по цене, будут вынуждены сделать скидку. Те, кто изначально предлагал квартиры по минимальным ставкам, видя ситуацию на рынке, наверняка захотят несколько увеличить стоимость аренды».

По данным службы «Квартирный вопрос», в списке самых востребованных объектов у съемщиков жилья на середину октября лидировали однокомнатные квартиры Приморского района Петербурга. Средняя арендная ставка для них составляет 15,9 тыс. руб. в месяц. В десятку наиболее часто встречающихся запросов от потенциальных съемщиков жилья за неделю вошли однокомнатные квартиры Московского, Невского, Выборгского, Калининского, Фрунзенского, Кировского и Василеостровского районов (по мере убывания). Арендные ставки на эти объекты колеблются в пределах от 14,5 тыс. руб. в месяц в Невском районе до 18,3 тыс. руб. в Василеостровском.

Популярностью у съемщиков также пользуются двухкомнатные квартиры Приморского района за 20,7 тыс. руб. и комнаты Невского района за 7,6 тыс. руб. в месяц.

Согласно поступившим в Городскую справочную по недвижимости «Квартирный вопрос» предложениям, минимальная сумма, за которую петербуржцы готовы сдать свою собственность в аренду, начинается от 7,7 тыс. руб. (цена найма комнаты в Кировском районе). Самая низкая средняя цена предложения аренда однокомнатных квартир оказалась в Калининском районе — 16,1 тыс. руб. в месяц.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ



LUCIANO ZONTA



ARCA



LEIGHT



NEW ARMANI/Dada



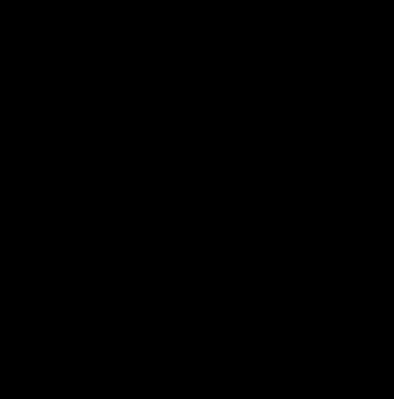
JUMBO COLLECTION



CARD'ORO



MOLTENIZO



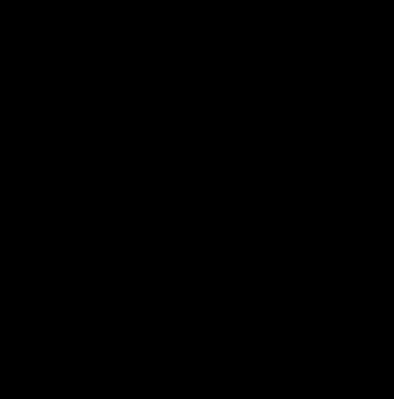
ARCA



LEIGHT



NEW ARMANI/Dada



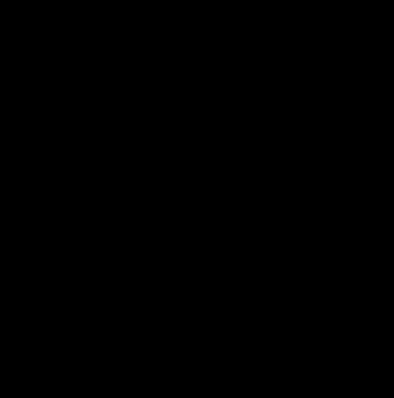
JUMBO COLLECTION



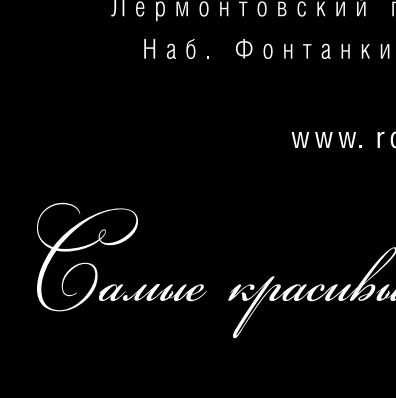
CARD'ORO



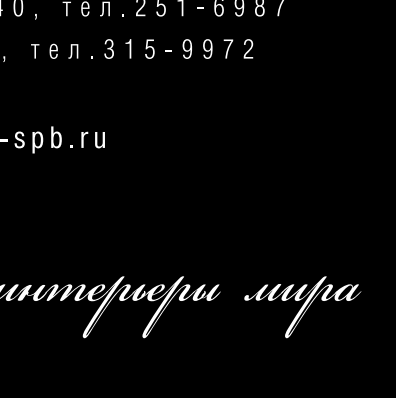
PROVASI



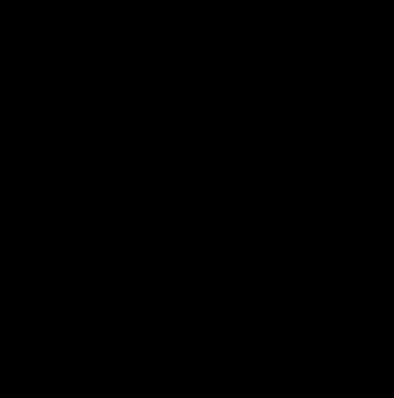
ARCA



LEIGHT



NEW ARMANI/Dada



JUMBO COLLECTION



CARD'ORO



ДЕКОРИРОВАНИЕ ОКОН



da SEDE



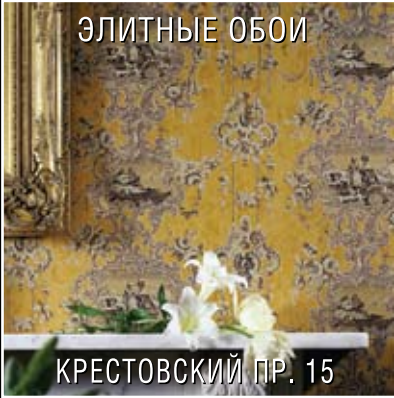
ДОМАШНИЕ КИНОТЕАТРЫ



КЛАССИЧЕСКИЙ СВЕТ



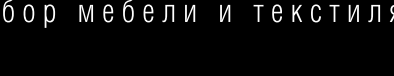
TMISURA EMME



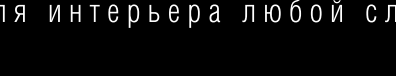
ЭЛИТНЫЕ ОБОИ



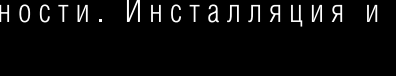
КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15



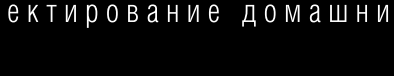
da SEDE



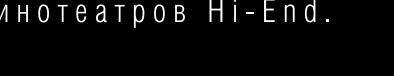
КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15



КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15



КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15



КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15



ROSSI

LUXURY COLLECTION

Крестовский пр.15, тел.601-6818
Лермонтовский пр.40, тел.251-6987
Наб. Фонтанки 66, тел.315-9972

www.rossi-spb.ru

Самые красивые интерьеры мира

Профессиональный подбор мебели и текстиля для интерьера любой сложности. Инсталляция и проектирование домашних кинотеатров Hi-End.