



АНДРЕЙ БРАУДЕ,
директор UK RED

Сейчас мы наблюдаем фазу стабилизации и даже умеренного роста рынка коммерческой недвижимости Екатеринбурга. Девелоперы, которые три года жили в условиях стагнации, начинают индексировать ставки, пытаясь компенсировать инфляционные и прочие факторы. Однако стабилизация в разных сегментах происходит неравномерно: где-то уже наметился уверенный рост, а где-то только перестали снижаться ставки.

На рынке офисной недвижимости сегодня популярностью пользуются небольшие помещения площадью 50–70 кв. м и меньше. Расположены они могут быть и на первых этажах жилых комплексов, и в крупных офисных центрах. При выборе офиса компании прежде всего смотрят на местоположение объекта и класс. Для кого-то принципиально находиться в центре, но есть и те, кому важнее вписаться в бюджет. Например, бэк-офисы гораздо лучше себя чувствуют на периферии, где есть возможность занять большой офис и нет проблем с парковкой, а работников по домам можно развозить на шатлбусах. Дальше компании уже смотрят на сервис: насколько в бизнес-центре чисто, комфортно. Еще одним важным критерием выбора является управляющая компания. Арендаторам важно понимать, с кем они будут общаться, кто будет решать их проблемы, как быстро и насколько качественно это будет происходить. Если УК следит за объектом и качественно решает проблемы арендаторов, то она может даже повысить класс офисного объекта.

Ставки на объекты класса А за последние два года практически не изменились — от 1,2 тыс. руб. до 1,7 тыс. руб. за кв. м в месяц. На цену влияет и класс объекта, и его статус, УК, местоположение и прочее. Помещения класса В сдаются сегодня за 800 — 1 тыс. руб. за кв. м в месяц. Думаю, что к концу года ставки вырастут на 5–7%, в отдельных случаях, когда речь идет про возврат скидок, возможен рост на 10%.

Главное, что мы наблюдаем сегодня — восстановление спроса на объекты коммерческой недвижимости. Это стало главным трендом на рынке. Весь тот офисный фонд, который был введен в прошедшие годы, постепенно начинает заполняться арендаторами. При этом новых проектов на рынке по-прежнему немного, а самым востребованным остается класс В. В то же время компании, которые выбрали для себя офисы класса А, не планируют отказываться от них, в этом сегменте наблюдается наиболее стабильная ситуация.

Сейчас ключевое значение и для арендаторов и для девелоперов приобретает планирование. В нашей компании существует стратегический план, которого мы строго придерживаемся. Если заглянуть на десять лет назад и проанализировать те обещания и обязательства, которые мы на себя брали, то станет понятно, что мы все выполнили. И на будущее у нас существует такой же план по каждому объекту.

Благодаря планированию мы никогда не поддавались на провокации рынка и не пользовались демпингом. К сожалению, многие компании были вынуждены снижать ставки до нижней планки, чтобы выжить, но практика показывает, что такая стратегия не приводит ни к чему хорошему. Снижение стоимости объекта влечет за собой целый букет негативных последствий. Гораздо эффективней предусмотреть скидку для арендаторов, которую после они должны будут вернуть. Такая стратегия позволит не только не потерять клиента, но и сохранить лицо.

ОФИСЫ СТАНОВЯТСЯ ГИБЧЕ

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА ОФИСНЫМИ ЦЕНТРАМИ, ПО ОЦЕНКАМ АНАЛИТИКОВ, СОСТАВЛЯЕТ СЕГОДНЯ ОКОЛО 640 КВ. М НА ТЫСЯЧУ ЖИТЕЛЕЙ. И ХОТЯ СРЕДИ ДРУГИХ РОССИЙСКИХ МИЛЛИОННИКОВ ГОРОД ЗАНИМАЕТ ВПОЛНЕ ДОСТОЙНОЕ МЕСТО, НО КАЧЕСТВЕННОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ НЕ ХВАТАЕТ. СРЕДИ ДРУГИХ ТРЕНДОВ РЫНКА ЭКСПЕРТЫ ВЫДЕЛЯЮТ РОСТ СТАВОК, ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ СИЛ В ПОЛЬЗУ АРЕНДОДАТЕЛЯ, ПОЯВЛЕНИЕ НОВЫХ ФОРМАТОВ ОФИСОВ, А ТАКЖЕ СТРЕМЛЕНИЕ К ЭКОЛОГИЧНОСТИ И КОМФОРТУ. ПРИ ЭТОМ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ОФИСНИКАХ ПРЕМИУМ СЕГМЕНТА ОСТАЕТСЯ ВСЕ МЕНЬШЕ.

«ГИБКИЙ» ОФИС

Жизнь современных обитателей мегаполисов сегодня совершенно не похожа на ту, что была еще каких-то 50 лет назад. Все меньше работников спешат в офис к 9:00, чтобы покинуть его в 18:00. Сотрудники современных компаний часто приходят в офис лишь изредка, а кто-то и вовсе работает удаленно. Проанализировав ситуацию, девелоперы предложили рынку новый формат — flex-office или гибкий офис, в котором созданы общие рабочие места для сотрудников, отсутствующих большую часть времени. Исследование агентства Regus показало: больше 50% работников по всему миру, трудящихся вне офиса два-три дня в неделю, отмечают рост своей продуктивности.

По данным отчета международной консалтинговой компании CBRE, за последнее десятилетие мировой рынок гибких концепций офисного пространства рос в среднем на 13% в год. В России же flex-office появились сравнительно недавно. Пока этот формат популярен в основном у небольших компаний и стартапов. «В городах-миллионниках, таких как Екатеринбург, больше людей работают удаленно, чем в двух столицах — 29% против 18%. Таким образом, появление офисных пространств с общими рабочими местами, которые быстро трансформируются под запросы каждого сотрудника, становится наиболее востребованным», — отмечает ведущий аналитик консалтинговой компании RPC Realty Виктор Ростовский.

СЕРВИС — ЭТО ВАЖНО

Рынок недвижимости отмечается и растущими требованиями арендаторов к уровню сервиса. От современного офиса ждут, что он подстроится под потребности бизнеса и его клиентов. Причем это касается не только инфраструктуры, но и всех систем здания. Лучшие бизнес-центры мира включают в себя не только рабочие кабинеты, но и рестораны, банки, магазины цветов и подарков, страховые компании, нотариуса, бытовые услуги, салон красоты, спорт-клубы и многое другое.



«Мало предоставить клиенту просторный и светлый офис, где будет тепло зимой и прохладно летом. Важно предугадать все его потребности и предоставить готовые решения. Например, если в здании разместится офис банка, а лучше не одного, то это привлечет значительно больше клиентов. Кроме того, в любом хорошем бизнес-центре должны быть кафе и рестораны, чтобы сотрудники имели возможность обедать в комфортной обстановке без необходимости далеко ходить.

Почта, охрана, доставка цветов, в конце концов, чем больше подобных сервисов вы предоставите своим арендаторам, тем выше будет их лояльность к вам, и тем выше вы сможете поднять ставки», — считает Виктор Ростовский.

В условиях кризиса и увеличения количества вакантных площадей часть управляющих компаний в Екатеринбурге стала диверсифицировать свои площади под предприятия услуг, общественного питания и торговли. Это сыграло на руку и арендодателям, и их клиентам, которые получили кофейни, магазины и салоны красоты в пешей доступности. «С таким подходом бизнес-центры стали превращаться в multifunctional

нальные комплексы, формат которых за счет совмещения ряда функций обладает большой устойчивостью на рынке. Также для снижения доли вакантных площадей многие УК начали создавать для арендаторов дополнительные преимущества, варьировать условия аренды, делая компании, по сути, своими партнерами. Здесь в качестве удачного примера можно отметить бизнес-центр «Президент», — говорит директор консалтинговой компании «Урал-Гермес» Александр Засухин.

ЭКОЛОГИЧНОСТЬ

Стремление к сохранению природы захватило, кажется, все сферы и офисная недвижимость не стала исключением. Экологичность, энергоэффективность и другие «зеленые» стандарты активно внедряются во всем мире, в том числе в России. И это не просто маркетинговый ход девелоперов, а требование арендаторов, заинтересованных в новом качестве пространства. Стандарты BREEAM и LEED становятся трендом для проектирования, в том числе, офисных зданий, а green-сертификаты для множества компаний становятся ключевым фактором при выборе офиса.

Green-office представляет собой пространство, построенное и эксплуатируемое в соответствии с экологическими нормами. Все его обитатели вовлечены в реализацию программы по созданию и поддержанию здоровой обстановки, ответственных закупок и режима экономии ресурсов. В России существуют три основных подхода к определению экологичности офисов: нетоксичный, энергоэффективный, низкоуглеродный.

Среди тех, кто чаще других выбирает для себя зеленый офис, представители IT-индустрии, телекоммуникационные и интернет-компании, свидетельствуют данные Экобюро GREENS, которое ежегодно составляет рейтинг самых экологичных офисов страны. В прошлом году лучшими green-office России признали Дом спорта adidas (Москва), офис The Boston Consulting Group (Москва) и завод L'Oreal Vorsino (Калужская