

область). Однако достойные примеры экологических офисов есть и в Екатеринбурге. Например, БЦ «Президент» стал первым действующим бизнес-центром в уральской столице и четвертым в России, получившим сертификат энергоэффективности GreenZoom. Причем по итогам оценки объект получил сразу золотой уровень сертификации. А затем аналогичные сертификаты получили еще два объекта — «Сенат» и «Палладиум» — все три под управлением УК RED.

ЭРГОНОМИЧНОСТЬ И ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ

Исследования компании Steelcase показали, что мотивация сотрудников на 98% зависит от возможности концентрации на рабочем месте. Именно поэтому функциональности и эргономичности офисных пространств сегодня уделяется столько внимания. Удобный офис становится залогом роста компании, что подтверждает опыт ведущих мировых брендов.

Например, офисы Google и Apple стали уже своеобразным эталоном креативного пространства, которое стимулирует сотрудников компании на производство новых интересных продуктов. Однако в большинстве случаев в понятие комфортный офис укладывается продуманное пространство, с удобной мебелью и приятным микроклиматом.

«Скоро мы увидим все больше гибкости в организации рабочих мест» — считает социальный психолог и автор книги «Лучшее рабочее место» Рон Фридман.

По его мнению, на место изолированных кабинетов все чаще приходят открытые дружелюбные пространства, позволяющие сотрудникам свободно перемещаться. Для тех, кому необходимо сосредоточиться и поработать в тишине, достанутся кабинеты с повышенной шумоизоляцией. Они же пригодятся для важных переговоров.

Кроме того, современный офис должен содержать набор диджитал-инструментов, которые помогают оптимизировать рабочий процесс. Например, уже сегодня во многих мировых компаниях столы распознают сотрудника — достаточно лишь положить мобильный телефон в зону зарядки, а комнаты переговоров можно зарезервировать при помощи мобильных приложений. Электронные ключи позволяют отслеживать передвижения работников по офису. Подобные технологии применяются сегодня во многих российских офисах, в том числе в Екатеринбурге.

КАЧЕСТВО И КОЛИЧЕСТВО

Спрос на качественные офисы возрастает во всем мире. По мнению старшего директора, руководителя отдела офисных помещений в CBRE Елены Денисовой, в 2017 году в России в структуре введенных в эксплуатацию офисных центров преобладали помещения класса А. Доля этого сегмента по итогам 2017 года составила 87% против 22% в 2016 году. Это стало ответом на растущие запросы рынка. Одновременно с этим снизился уровень свободных площадей — с 15,9% на конец 2016 года до 14,7% на конец 2017 года. При этом активнее всего арендаторы занимали офисы класса А. Уровень вакантных площадей, по мнению аналитиков, продолжит снижение до 13,5% к началу следующего года. Более существенное снижение вакансии будет сдерживаться вводимыми в эксплуатацию офисными площадями, объем которых по итогам 2018 года должен достигнуть порядка 450 тыс. кв. метров.

По оценкам консалтинговой компании «Урал-Гермес», в Екатеринбурге преобладают бизнес-центры класса С (47%), хотя их доля постепенно сокращается. Доля качественных бизнес-центров класса А составляет всего 3%. На офисы класса В и В+ приходится 50% рынка. «Во всех классах следует отметить недостаток офисных зданий, имеющих качественную концепцию и конкурентоспособный бренд. В кризис эти недостатки еще больше обнажаются и приводят к реальным потерям дохода», — отмечает Александр Засухин.

Что касается ставок, то пока они лишь наметили рост. «Ставки пока довольно низкие, если сравнивать с показателями двух-трехлетней давности, но для рынка офисов важен рост городской экономики, а этого пока не происходит. Офисный фонд продолжает расти — за счет проектов, которые закладывались много лет назад. Их достраивают и выводят на рынок. Как таковых новых проектов БЦ сейчас крайне мало, но офисный фонд активно пополняется небольшими объектами,



которые строятся в центральной части города, в том числе в жилых комплексах», — отмечает аналитик Уральской палаты недвижимости Михаил Хорьков.

По данным компании JLL, объем офисного предложения в Екатеринбурге к началу 2018 года достиг 668 тыс. кв. м. Это лучший результат среди городов-миллионников. При этом в существующих качественных зданиях объем незанятых помещений продолжает уменьшаться. Средняя вакантность офисов в регионах снизилась с 7,5% в первой половине 2017 года до 6,2% к началу текущего года. Наиболее существенная динамика в уральской столице также наблюдалась в классе А, где доля свободных площадей сократилась за полгода с 8,1% до 5,5%.

«Отсутствие достаточного объема свободных площадей позволяет собственникам быть менее гибкими в переговорах с арендаторами и повышать ставки аренды в своих зданиях», — отмечает аналитик офисной недвижимости компании JLL Александр Баженов. — До тех пор, пока ежегодный объем нового ввода не увеличится, региональный рынок все больше будет трансформироваться в «рынок арендодателя»».

УПРАВЛЯЕМ ЛУЧШИМИ

Офисные помещения
в центре Екатеринбурга

RED
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 (343) 237-237-0
bc.red-group.ru
arenda@red-group.ru



УСПЕШНЫЙ
БИЗНЕС



УНИКАЛЬНЫЙ
ОБЪЕКТ



УДОБНЫЙ
ОФИС

