

Пошаговое руководство по выбору правильного офиса



Средняя длительность аренды коммерческой недвижимости 5 - 10 лет, если Вы не хотите идти на компромиссы с неудобствами в длительном периоде, поиск идеального офиса имеет решающее значение.

Расположение

Вы остаетесь на прежнем месте или уже запланировали переезд?

Какое расположение для Вашего бизнеса оптимально?

Какие могут возникнуть скрытые расходы?

Отвечая на эти и другие вопросы, Вы можете принять правильное решение, наглядно сравнив все достоинства и недостатки. После того, как вы пройдете этот чек-лист, у вас сложится наиболее точное представление о том, какое здание идеально подходит именно вам.

Статус

Выбор места под офис прежде всего зависит от характера деятельности фирмы, для этого нужно четко понимать, какие функции будет выполнять офис. Для представительских функций имидж района может иметь большое влияние на то, какое мнение составят потенциальные клиенты. Ваш бизнес и посетители будут чувствовать себя комфортнее, если вы расположены в районе с хорошей репутацией.

Первое здание	Второе здание	Третье здание
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Транспортная доступность

Если ваш офис это в первую очередь место работы сотрудников и руководства, то офис может быть и не в центре. Здесь необходимо обратить внимание на транспортную доступность. Какие станции метро и остановки общественного транспорта рядом с вашим офисом? Не редко станции закрываются на реконструкцию или ремонт, наличие поблизости нескольких станций будет преимуществом в случае закрытия одной из них.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Логистика

Рассчитайте, сколько времени вам потребуется на поездку из дома в офис, в часы пик и в обычное время. Возможно, новое место окажется слишком перегруженным из-за пробок. Слишком длительный и напряженный путь может сказаться на настроении и работоспособности сотрудников, прежде чем они достигнут рабочего места. Большая потеря времени в пробках, может также отпугнуть клиентов, чем удобнее будет добираться до офиса, тем проще будет вам и вашим клиентам.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Инфраструктура района

Ознакомьтесь с инфраструктурой района; достаточно ли рядом мест, где можно поесть? Есть ли подходящие места для обеденного перерыва и как далеко до них добираться? Многие из нас проводят в офисе более 8 часов, при этом жизнь продолжается. У Ваших сотрудников обязательно возникнет необходимость сходить в продуктовый магазин, на почту, в аптеку, фитнес-клуб. Расположение поблизости банкоматов и отделений банков не будет лишним. Также стоит отметить наличие парка или места для отдыха на открытом воздухе. Офис в районе с хорошей инфраструктурой не оставит равнодушными ваших сотрудников и повысит эффективность на рабочих местах.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Размещение конкурентов

Ознакомьтесь с местоположением конкурирующих компаний. Создаст ли для вас проблемы, если они будут расположены рядом? Или, возможно, они расположены, в преимущественно, лучшем или худшем районе?

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Доступность для клиентов

Выбирая новый офис Вам нужно обязательно учесть доступность вашего офиса для клиентов. Желательно, чтобы он был не очень далеко от метро и с каким-то вариантом парковки, возможно гостевой.

 Курьерские компании

Соседство с курьерскими компаниями также не будет лишним, особенно, если Вы ищите офис за пределами города. Также, курьерские компании могут отказаться ехать в бизнес-центр, из-за потери времени в пробках или из-за сложностей с транспортной доступностью.

 Безопасность района

Если часть маршрута, от общественного транспорта до офиса и наоборот, состоит из длительной пешей прогулки, безопасность района тоже может являться приоритетом при выборе.

 Близость к строительным объектам

Есть ли поблизости текущие или запланированные строительные объекты? Они не только могут быть неприглядными, но также, возможно станут источником шума и загрязнения воздуха. Близость таких объектов к Вашему бизнес-центру может испортить общее впечатление об арендаторах и стать дополнительным раздражающим фактором в работе.

 Отели и аэропорт

Если есть необходимость в регулярных вылетах или встрече гостей, рассмотрите варианты с хорошей доступностью аэропорта или вокзала, отеля расположенным неподалеку.

 Другие офисы

Если Ваши сотрудники должны периодически передвигаться между офисами, вероятно, Вы захотите рассмотреть варианты расположения Вашего нового офиса, в непосредственной близости к другим офисам компании.

Здание

Доступ ночью и выходные

Если Вашим сотрудникам, понадобится доступ в бизнес-центр в нерабочее время, Вам нужно уточнить, насколько легко это будет организовать. Есть ли в здании круглосуточный доступ и охрана? Что Вам необходимо будет предпринять, что бы его обеспечить?

Разделение офисного пространства

Разделение офисного пространства на кабинетное, open-space или смешанное? Старые здания могут иметь ряд ограничений на строительные работы и реконструкцию, так же возраст здания может отразиться на предлагаемых сервисных услугах.

Коммунальные услуги

Кто предоставляет услуги по обслуживанию здания, охрану, коммунальные услуги, уборку помещения, мусора и т.п. Поинтересуйтесь у будущих соседей о качестве обслуживания.

Наличие профессиональной управляющей компании относится к числу наиболее важных критериев при выборе бизнес-центра.

Инженерные коммуникации

Наличие необходимого оборудования и инженерных коммуникаций, не нуждающихся в обновлении, например системы освещения, слаботочные системы, отопление и вентиляция.

Большое внимание следует уделить инженерным мощностям, выделяемым зданием на конкретную площадь. Есть риск столкнуться с нехваткой объема общеобменной вентиляции, малым объемом мощности для системы кондиционирования или недостатком электрической мощности.

Предприятия питания

Какой формат питания наиболее приоритетен для Ваших сотрудников?

Есть ли в здании столовая, кафе или ресторан ориентированные на арендаторов, или вам необходимо учесть это при планировании вашего нового офисного пространства?

Дренажные системы

Поинтересуйтесь наличием канализационной системы с возможностью подключения, если Вы запланируете добавить мини-кухню непосредственно в офисное пространство.

Автономность

Предусмотрено ли в здании наличие подстанции или собственной котельной.

Эвакуация

Актуальность систем оповещения и управления эвакуацией при пожаре.

Возможности для роста

Если вы планируете активно развиваться, рассмотрите возможности для расширения, насколько вам будет просто арендовать офис большей площади в этом же здании в будущем.

Запланированные ремонтные работы

Есть ли у арендодателя ближайшие планы по обновлению общих зон бизнес-центра?

 Источники внешнего шума и внутренняя акустика

Одним из необходимых условий является отсутствие/наличие рядом с бизнес-центром источников внешнего шума, железной дороги, аэропорта, автомобильной магистрали или т.п. Хорошую звукоизоляцию можно сравнить с наличием в офисе электричества, так как это одно из необходимых условий нормальной работы. В офисных помещениях классов А и В хорошая звукоизоляция подразумевается, однако далеко не всегда она присутствует на деле.

 Здание правильной формы

Особенности организации рабочего пространства и стоимость рассадки сотрудников может быть различной в зависимости от формы офисного пространства, расположения несущих колон и тп. Наиболее эргономичной считается прямоугольная форма офиса.

 Согласования

Планировочные решения перед началом работ нужно согласовывать с профильными службами собственника здания. Уточните заранее, с кем стоит согласовывать производимые изменения офисного пространства и сколько этот процесс займет времени.

 Лифты

Косметический ремонт лифта не гарантирует прекрасного состояния подъемного оборудования. Уточните, как давно проводился ремонт.

 Выбор этажа

Не арендуйте офисы на последних этажах, а также в подвалах или цокольных этажах. Цокольные этажи могут быть шумными и не иметь достаточного количества естественного света. На последних этажах есть риск пострадать от протекшей крыши.

 Собственники здания

Может ли владелец здания быстро и эффективно реагировать на Ваши запросы? Стоит узнать заранее, что может повлиять на скорость получения одобрения для каких-либо изменений в Вашем офисном пространстве.

 Стеклопакет

Как правило, все современные здания оснащены стеклопакетом, но некоторым более старым, возможно, понадобится обновление или дополнительная защита. Это может привести к дополнительным расходам.

IT и телекоммуникации

Старые здания были спроектированы без учета современных потребностей и технологий, офисное помещение, которое не было заранее спланировано под ваши запросы и требования, может потребовать дополнительных финансовых и временных затрат. Необходимо проверить обеспеченность офиса электроэнергией, телефонной связью и интернетом. Сможете ли вы подключить все необходимое оборудование?

Интернет

Арендаторам как правило предоставляется доступ к телефонной сети общего пользования и сети Интернет, который осуществляется на основании отдельного Договора с оператором связи. Загруженность точки доступа или удаленность от нее может повлиять на скорость интернета. Поставьте задачу Вашему IT-отделу ознакомиться с этим вопросом, чтобы избежать проблем в будущем.

Серверная комната

Есть ли возможность организовать серверную? Какое количество дополнительной площади вам понадобится? Потребуется ли вам кондиционирование, нет ли недостатка в электрической мощности и безопасности?

Кабельные каналы

Есть ли в вашем будущем офисе фальш-полы? При их наличии можно не беспокоиться за решение проблемы компактного размещения кабель-каналов, проводов и разводов.

Затраты

Правильно спланированный бюджет, поможет избежать стрессовых ситуаций во время переезда. Четкое представление о возможных затратах, поможет избежать неожиданностей позже.

Дополнительные услуги

Как правило, арендная плата включает в себя лишь платежи за пользование помещением. А расходы на его ремонт и содержание (коммунальные услуги, уборка и вывоз мусора, связь и т. д.) обычно несет арендатор. Убедитесь, что в договоре на аренду указано, какие расходы кем оплачиваются.

Парковка

Наличие охраняемой автостоянки или гостевой парковки может входить в стоимость аренды. Вам также могут предложить закрепление парковочных мест за доплату, уточните, сколько это стоит.

Провайдеры

Уточните в какую сумму вам обойдется интернет и услуги связи.

Энергия

Эффективное или неэффективное использования энергии в здании может увеличить или уменьшить Ваши расходы. Если вы будете оплачивать услуги по счетчикам, в первый день аренды снимите показания и документально зафиксируйте их.

Мебель

Планируете ли Вы при переезде обновить мебель? Проведите аудит мебели, для определения Ваших потребностей перед переездом, определитесь с тем, что именно из вашего имущества поедет вместе с вами на новое место, а с чем придется расстаться. Удостоверьтесь, что Ваша мебель соответствует габаритам новых помещений и ваш большой стол поместится в новую переговорную.

Страхование

Если вы пользуетесь услугами специализированной компании или организуете переезд собственными силами, убедитесь в том, что вся мебель и техника будут застрахованы, на случай повреждений при переезде.

Услуги юриста

Возможно, согласование условий договора с арендодателем потребует услуг профессионального юриста во избежание негативных последствий.

IT-переезд

Чтобы избежать сбоя делового ритма и исключить потерю данных, перенос всей IT-инфраструктуры требует особенного подхода. Демонтаж техники, подготовка систем связи и безопасности, настройка активного сетевого оборудования, все это нужно предусмотреть, что бы избежать задержек в работе офиса.

Обновление элементов фирменного стиля

При переезде в новый офис вы можете обновить фирменный стиль компании. Но даже если вы не решитесь на такой шаг или в этом не будет необходимости, обновить контактную информацию на документах, веб-сайте, визитных карточках, бланках и т.п. будет необходимо.

 Вывоз мусора

Переезд в новый офис - идеальное время, чтобы избавиться от старой мебели, устаревших компьютеров, ненужных документов и мусора. При этом расходы могут быть связаны не только с покупкой новых офисных принадлежностей, но также с избавлением от них.

 Услуги мувинговой компании

Будете ли вы пользоваться услугами мувинговой компании или организуете переезд самостоятельно?

 Арендная ставка

Как правило, арендодатель имеет право пересматривать ставку, но не чаще чем один раз в год. Обязательно проверьте, как зафиксировано это увеличение в договоре и запланируйте оптимальный для Вас срок договора, что бы реже сталкиваться с рыночными колебаниями стоимости квадратного метра.

 Арендные каникулы

Если помещение требует ремонта, можно попросить у арендодателя денежную компенсацию или «арендные каникулы», это распространенная практика и почти все собственники с пониманием относятся к этой части затрат.

 Цена без НДС

Иногда владельцы помещений указывают цены без НДС. Что бы вам не пришлось платить на 18% больше, чем вы планировали, поинтересуйтесь этим вопросом заранее.

 Учитывайте расходы для расчета налогов

В некоторых налоговых режимах можно принять в расходы арендную плату и стоимость ремонта. Это позволит снизить размер уплачиваемого налога.

 Улучшения арендуемого помещения

Бывает два типа улучшений арендованного имущества – отдельные и неотделимые. Вопрос об улучшениях рекомендуется отдельно согласовать в договоре, во избежание негативных последствий.

 Кадровые потери

Часть сотрудников может уволиться из-за неудобного места.

Окружающая среда и атмосфера в офисе

Заботясь об особенной атмосфере комфорта и удобства, вы повышаете мотивацию и работоспособность сотрудников.

Вид из окон и естественный свет

Если вам предложат здания с одинаковой арендной ставкой, со схожей инфраструктурой, обратите внимание на наличие источников естественного света и благоприятный вид из окна. Хорошо проникающий в помещение естественный свет оказывает благоприятное воздействие на психику человека, вызывая положительные эмоции, а хороший вид из окна добавит спокойствие и комфорт в работе.

Стеклопакет

Установка окон с энергосберегающим стеклопакетом может сократить потери электроэнергии на 50%, а стеклопакет с достаточным уровнем шумоподавления создаст прекрасную атмосферу в офисе.

Теплосбережение

Достаточно ли высокий показатель теплосбережения у здания?

В случае экономии тепла вы можете сократить расходы на коммунальные платежи.

Кондиционирование

Кондиционирование воздуха еще одна важная деталь при планировании расходов на переезд и для поддержания идеальных комфортных условий для работы.

Будет ли в вашем новом офисе кондиционирование соответствующее современным требованиям или оборудование потребует сервисного обслуживания или замены.

Счетчики

То, что вы не можете измерить, не поддается контролю. Если счетчики еще не установлены, дешевле сделать это во время ремонта, нежели позже. Учет тепла, воды и расходов на электроэнергию и т.п. позволит контролировать и управлять расходами в будущем.



8 800 775 6077

Москва

Орликов переулок 5
строение 2. 4 этаж
БЦ «Орликов Плаза»
Тел: +7 (495) 909-08-60

Санкт-Петербург

ул. Льва Толстого 9
БЦ «Толстой сквер»
Тел: +7 (812) 401-60-90