

# Рождественский саммит Москва 2019

За какими проектами и форматами офисных пространств будущее в 2020 году? На что делают ставки девелоперы?

**Сецкая В.А., Вице-президент РГУД  
Президент GVA Sawyer**

12 декабря 2019

# Девелопмент офисных пространств.

## Текущие и будущие тренды.

- Дальнейшее распространение офисных пространств за пределы центральной деловой зоны (CBD) (более 80% заявленных новых проектов расположены за пределами ТТК. (JLL)
- Массовое появление госструктур в качестве арендаторов и покупателей современных офисов. (Пример: выкуп части БЦ "Верейская Плаза IV" структурами Правительства Москвы 32 000м<sup>2</sup>; три министерства переехало в башню «IQ квартал» )
- Сделки build to suit (Пример: строительство офисного здания для Райффайзен Банк в Нагатино i-Land 34 000м<sup>2</sup>)
- Кластеризация по индустриям. (Примеры: Москва Сити как финансовый кластер, Сколково – кластер инновационных технологий)
- Редевелопмент промышленных зон (сегодня на портале Комплекса градостроительной политики и строительства Москвы [stroim.mos.ru](http://stroim.mos.ru) указаны 32 активно застраиваемые промзоны. 47% имеют в своем составе офисные площади)
- Офисы в составе ТПУ  
(26 ТПУ выставляются на торги в 2019-2020 годах. Большинство включают офисные площади).
- Формирование МФЦ с развитой инфраструктурой, включающих в БЦ в качестве ядра. Всё большее значение инфраструктуры в БЦ.
- Adaptable buildings (расходы на 1 кв.м удорожают стоимость строительства на 10-15%, при этом возможность «повторного использования» здания дешевле потенциальных реконструкционных работ на 30-45%. (PwC)

# Основные тренды формирования БЦ

Основная тенденция развития бизнес-центров – предоставить арендаторам и гостям максимальный комфорт и удобство ведения бизнеса.

## РЕШЕНИЕ:

### УПРАВЛЕНИЕ:

- ✓ Качественное управление зданием, клиенто-ориентированная работа управляющей компании
- ✓ Профессиональный персонал (охранная компания, персонал зоны ресепшн, клининговая компания)
- ✓ Организация парковки
- ✓ Качество и комфорт здания (лифты, с/у, навигация, рекламные знаки)
- ✓ Эффективные планировки
- ✓ Индивидуальный подход, дополнительные услуги, «одно окно»
- ✓ Рыночные условия аренды, гибкость подходов

### ИНФРАСТРУКТУРА:

Служит потребности офисных работников – успеть всё. Достигается общей концепцией объекта.

Включает :

- ✓ Услуги арендаторам (обеспечиваемые инфраструктурными арендаторами)
- ✓ Специальные функциональные зоны, формируемые силами собственника
- ✓ Adaptable space

### ЭКОНОМИЯ ВРЕМЕНИ АРЕНДАТОРА НА ОБУСТРОЙСТВО:

Все больше площадей предлагаются в аренду с уже выполненной отделкой. Медленно движемся к варианту сдачи площадей с мебелью и оргтехникой.

# Клиентоориентированность, качество, комфорт



## Конкурентные преимущества БЦ. Усилия УК по снижению издержек и привлечению арендаторов

- Уровень вакантных площадей по рынку около 11%. Неизбежны незаполненные площади. Поэтому основная задача - сохранять текущих арендаторов и привлекать новых.
- При заполнении новых объектов необходимы пакеты льготных предложений. Корректировка ставок в таком случае достигается более высокой индексацией в последующие годы
- Оптимизация затрат на управление. Аудит внутренних УК. Тендеры на внешнее управление
- Оптимизация отдела продаж, мотивация, программа работы с брокерами, партнерские программы лояльности



## МЕЖДУНАРОДНЫЕ ТРЕНДЫ

Пространства, предназначенные для коллективной работы, пришли на смену кабинетам и изменили стиль взаимодействия сотрудников в офисе. Гибкость пространств и воплощение идеи co-working стали **мейнстримом** в идеологии создания офисных пространств. Это позволяет людям с комплиментарными навыками сотрудничать в процессе работы над проектом

New Delhi,  
India



## San-Francisco



## МЕЖДУНАРОДНЫЕ ТРЕНДЫ

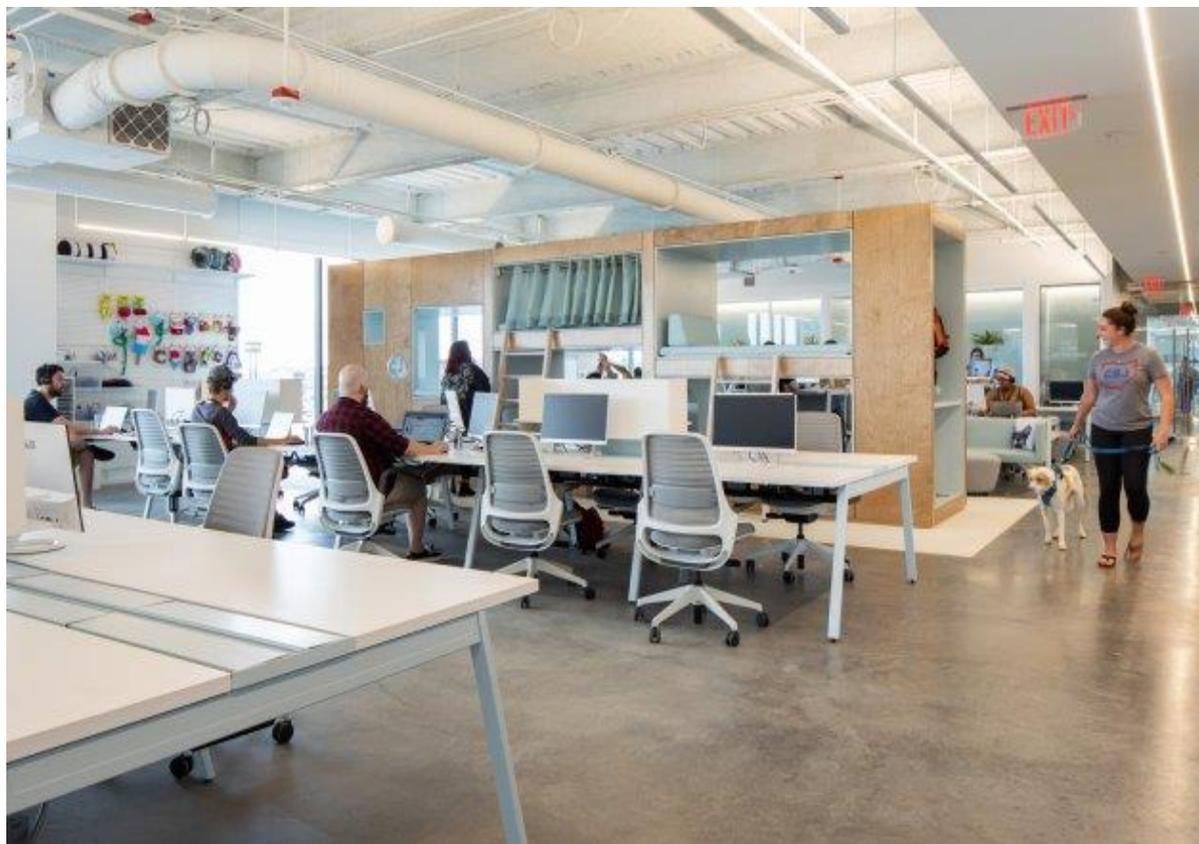
Комфорт, удобство, ориентированность на нужды определенной сферы бизнеса

### Columbus, Ohio



# МЕЖДУНАРОДНЫЕ ТРЕНДЫ

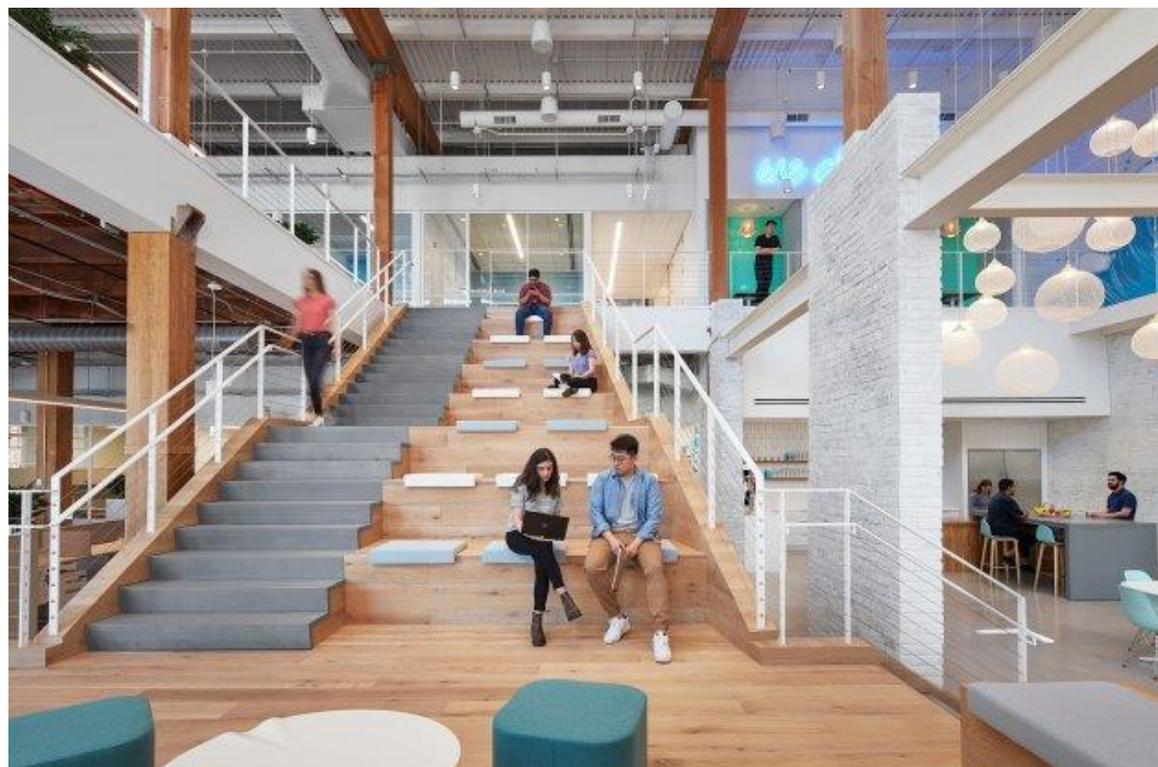
## Columbus, Ohio



## МЕЖДУНАРОДНЫЕ ТРЕНДЫ

Новые тенденции в организации рабочего времени сотрудников, такие как гибкий график и удаленная работа также привели к изменениям офисного пространства и потребовали его «гибкости».

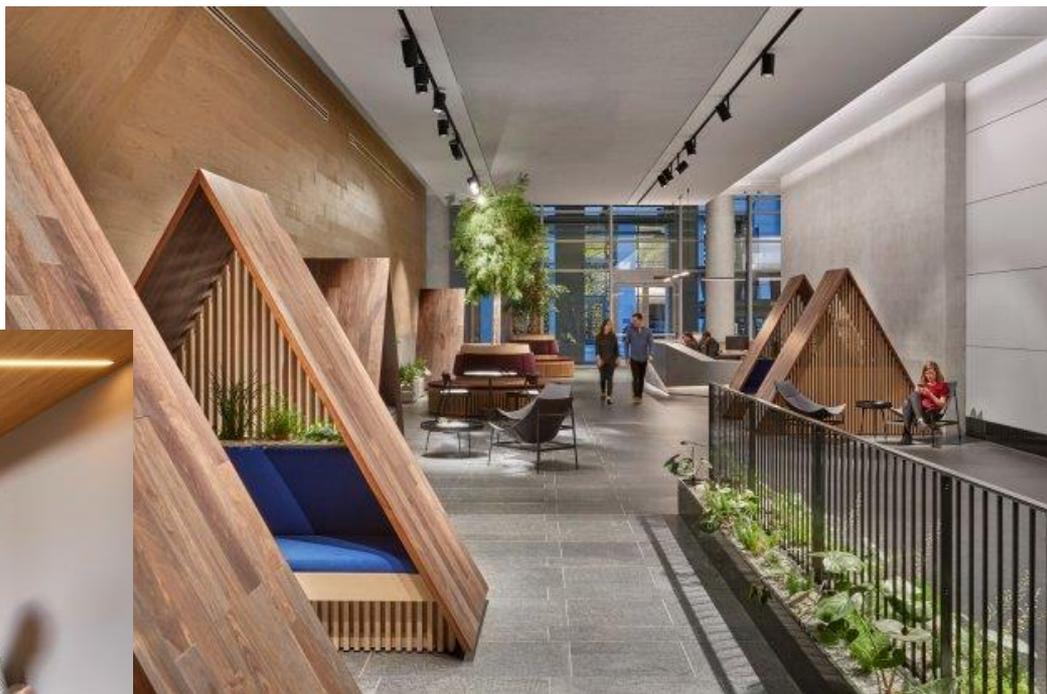
### Chicago, USA



# МЕЖДУНАРОДНЫЕ ТРЕНДЫ

San-Francisco , USA

Geneva, Switzerland



## МЕЖДУНАРОДНЫЕ ТРЕНДЫ.

Внедрение в интерьер офисных пространств понятий «уютный», «комфортный», «яркий», «радующий глаз».

Geneva, Switzerland

Kuala Lumpur, Malaysia



## New York, Manhattan



## МЕЖДУНАРОДНЫЕ ТРЕНДЫ

- внедрение умных технологий в работу офиса. Создание брендированных под компанию приложений для smart phone. Облегчение сотрудникам входа в процессы
- доступ к единой платформе ведения совещаний
- автоматическое подключение к видеоконференции при входе сотрудника в офис
- облегчение навигации по офисному зданию
- контроль количества участников мероприятия в зависимости от количества телефонов сотрудников в радиусе проведения мероприятия

**GVA** Sawyer

Москва

T: +7 (495) 797-4401

Ф: +7 (495) 797-4400

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)

