



При открытии бизнеса возникает целая череда вопросов: где в Москве арендовать офис, какого уровня и метража должно быть помещение, какой бюджет нужно на это закладывать. Сегодня сориентироваться на рынке качественных офисных помещений начинающим предпринимателям помогут ведущие аналитики рынка коммерческой недвижимости.

С претензией на престиж

Многие начинающие компании с хорошим финансовым заделом на будущее для поддержания имиджа традиционно предпочитают снимать офисы в центре Москвы. Офис в центре - это престижно, это говорит о финансовом благополучии компании, это удобно с точки зрения месторасположения, его наличие ценится у региональных и иностранных партнеров. Однако сегодня, по данным компании Cushman & Wakefield, арендные ставки на прайм-офисы составляют 1,2 тыс. долларов за 1 кв. м (без НДС и операционных расходов), в среднем по центральному округу столицы - 750 долл. за "квадрат" в год. Это весомая сумма, «потянуть» которую могут далеко не все начинающие компании, даже если могут себе позволить выделить большой бюджет на аренду.

Требования к аренде помещений у начинающих компаний заметно отличаются от давно существующих на рынке игроков. "Обычно «новички» арендуют небольшой офис и не все готовы снимать на долгий период, так как не всегда с самого начала понятно, как пойдет бизнес, как быстро он будет расти", - отмечает старший консультант отдел офисной недвижимости Cushman & Wakefield Людмила Мамедова. Найти небольшой отдельный качественный офис в Москве довольно-таки проблематично, так как предложение ограничено. Маленькая нарезка - скорее антикризисное предложение. Вторая проблема - далеко не все арендодатели согласятся заключить договор на небольшой срок, а если и примут положительное решение, то ставки будут неоправданно высоки. Поэтому консультанты советуют рассмотреть вариант аренды рабочих мест. В Москве такие предложения есть у компании Regus или Central Offices. Здесь, по словам Людмилы Мамедовой, можно снять в аренду рабочие места, полностью оборудованные и на разный срок. "Офисы такого типа находятся в нескольких бизнес-центрах по Москве, так что у компаний также есть выбор местонахождения", - отмечает она.

Варианты

Директор департамента услуг корпоративным клиентам Colliers International Вера Зименкова также считает, что наиболее приемлемым вариантом для стартапа из существующих предложений являются обслуживаемые офисы. "Если стартап-проекту нужны, к примеру, две рабочие станции и одна переговорная, можно обратиться в Regus, арендовать нужное пространство и продержаться таким образом первые год-два", - говорит она. Стоимость аренды одной рабочей станции составляет порядка 1,5 тыс. долларов в месяц. Рабочей станцией в данном случае может быть как отдельный кабинет, так и место в "open-space", в стоимость входит мебель (стол, стул), вся инженерия, освещение, телефон и услуги общего ресепшена. Есть возможность отдельно оплатить услуги предоставления юридического адреса, виртуального секретаря, доставки корреспонденции, почасовых переговорных и т. д. Что касается месторасположения, то, к примеру, у компании Regus есть такие офисы в различных качественных бизнес-центрах в центре Москвы.

Второй выход - бизнес-инкубаторы, к примеру, немецкий центр в БЦ "Нагатино I-Land". "Он поделен на блоки, и эти блоки сдаются немецким компаниям в аренду, при необходимости с отделкой и даже с мебелью", - рассказывает Вера Зименкова. Альтернативным решением, по ее словам, может быть аренда офисов в проектах таких девелоперов, как компании "Москапстрой» и "Моспромстрой". "Но ставка аренды в них, из-за центрального месторасположения, как правило, не опускается ниже 900 долларов за 1 кв. м в год", - предупреждает она.

А нужен ли офис в центре?

Генеральный директор агентства недвижимости DNA Realty Антон Белых считает, что арендовать дорогой офис в центре Москвы около метро целесообразно и оправданно только в том случае, если деятельность компании изначально направлена на постоянные визиты клиентов и партнеров в офис или если изначально необходимо создавать имидж успешной и процветающей фирмы. "Переплачивать же огромные деньги только за то, чтобы курьерам, которые привозят вам документы, было удобно до вас добираться, нет никакого смысла", - уверен он.

По мнению директора департамента офисной недвижимости Knight Frank Николы Обайдина, когда речь идет об открытии нового офиса, есть несколько определяющих

факторов: отрасль, в которой работает компания, местоположение ее клиентов, склада (в случае наличия такого), уровня бюджета и т. д. Поэтому, прежде чем принять решение об аренде офиса в центре Москвы, нужно хорошо продумать, насколько это оправданно с точки зрения процветания бизнеса и не обусловлено ли только стремлением к пафосу.

"В большинстве случаев и за редким исключением начинающей компании вполне подойдет офис в здании класса С или В-, расположенный не в непосредственной близости от метро со средним ремонтом", - уверен Антон Белых. - Со временем же, если дела пойдут вверх, можно будет подумать о переезде, но лишь в том случае, если он может и должен привести к ощутимому росту доходов компании".

Ольга Петрова