



**CBRE**

# ОФИСНЫЙ РЫНОК ГЛАЗАМИ АРЕНДАТОРА

Стратегия оптимизации рабочего  
пространства

27 ноября 2015



# КОМПАНИЯ CBRE

---

- **CBRE** - крупнейшая международная публичная корпорация в консалтинге и управлении инвестициями в сфере коммерческой недвижимости
- **460** офисов в **60** странах мира. **22 года в России**, офисы в Москве и Санкт-Петербурге
- Услуги **ДЕВЕЛОПЕРАМ** в создании концепций и маркетинге проектов в сегментах офисной торговой складской недвижимости
- Услуги **КОРПОРАЦИЯМ** по повышению эффективности использования и управления портфелем недвижимости
- Услуги **ИНВЕСТОРАМ** по созданию и реализации инвестиционной стратегии и максимизации доходности на инвестиции в коммерческую недвижимость

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

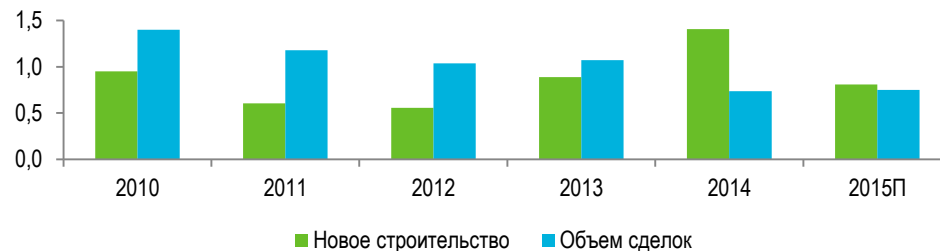
- Рекордный объем ввода в эксплуатацию новых офисных площадей с 2009 г. (3 млн кв. м в 2013–2015 гг.)
- Более 50% площадей, введенных в эксплуатацию в 2014 г. и заявленных к вводу на 2015 г., соответствуют классу А
- Падение объема нового ввода в 2017–2018 гг. Высокая вакансия и сохранение ограниченного спроса вынуждают девелоперов переносить сроки ввода объектов в эксплуатацию
- Уменьшение объема сделок в 2014–2015 гг. (на 30% относительно показателя за 2013 г.)
- По итогам года 70% от общего объема сделок новой аренды и продажи под собственное использование придется на помещения класса В
- Основной спрос формируют российские компании (80% по итогам года)

Существенное увеличение общего объема свободных площадей (до 27% в классе А)

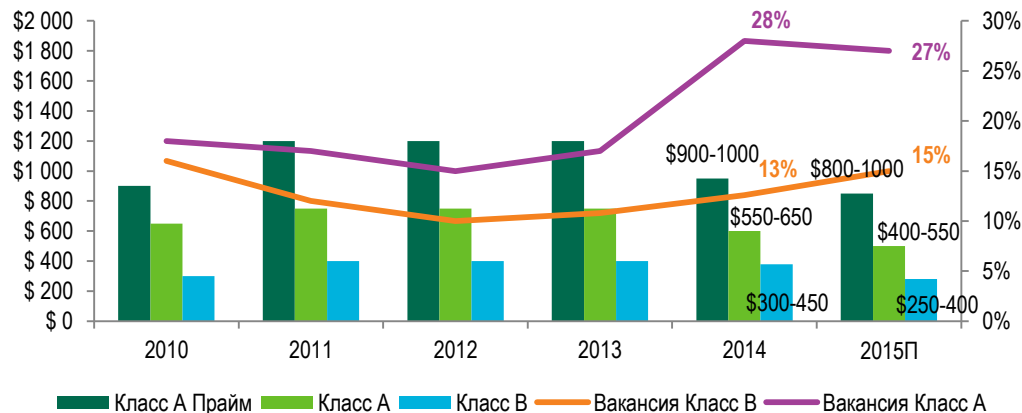
Уменьшение запрашиваемых долларовых ставок аренды на 25–35% относительно уровня на начало 2014 года

Требование арендаторов к номинации ставок в рублях

Новое строительство и объем сделок по классам, млн кв. м



Запрашиваемые ставки аренды и объем свободных площадей



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

- В 2015 г. прирост офисных площадей прогнозируется на уровне около 230 000 кв. м, что сопоставимо с показателями 2014 г.
- Основной объем нового офисного строительства приходится на сегмент Класса В
- Московский район города превосходит по объему нового строительства Центральный район, который занимает лидирующие позиции последние 20 лет
- Благодаря активности подразделений Газпрома по аренде офисов в Санкт-Петербурге уровень вакансии и ставки аренды остаются относительно стабильным
- Арендные ставки в большинстве случаев номинируются в рублях (ставки указаны за кв. м в год, включая эксплуатационные расходы и НДС)

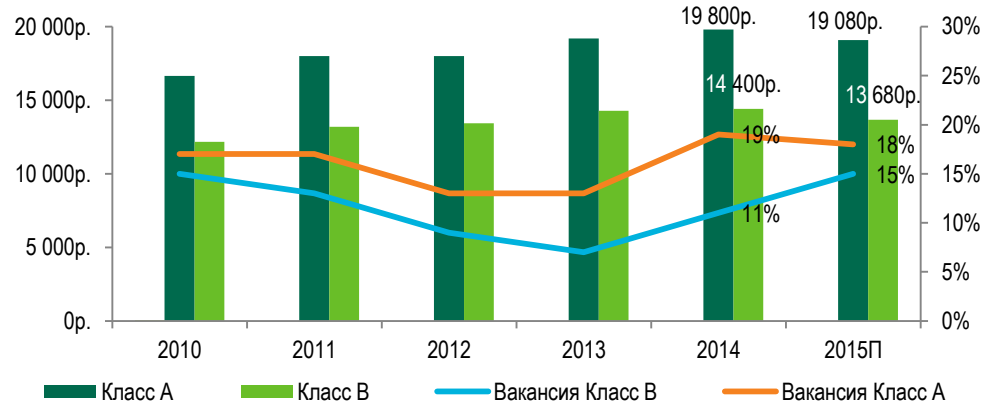
52% всех офисных площадей, сданных в аренду в 2015 г., пришлось на компании нефтегазового сектора

В более чем 95% офисных зданий Санкт-Петербурга арендные ставки исчисляются в рублях

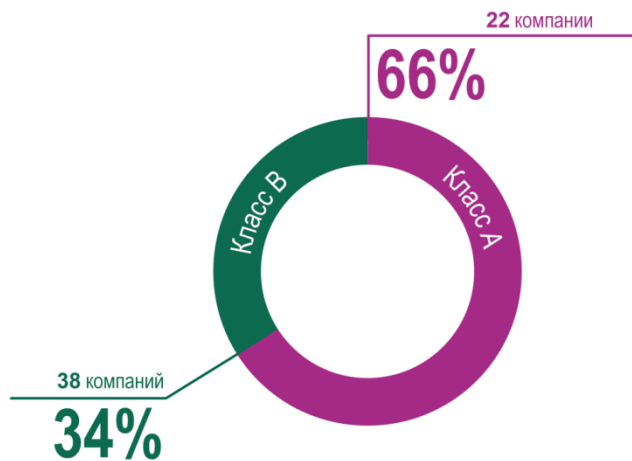
Новое строительство и объем сделок по классам, тыс. кв. м



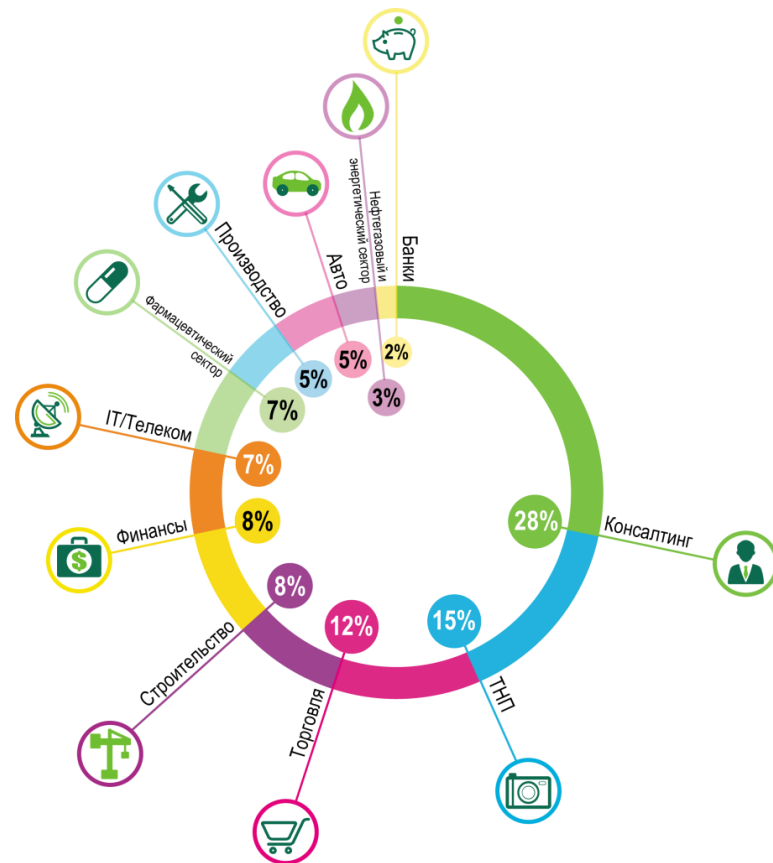
Запрашиваемые ставки аренды и объем свободных площадей



# КТО УЧАСТВОВАЛ В ИССЛЕДОВАНИИ

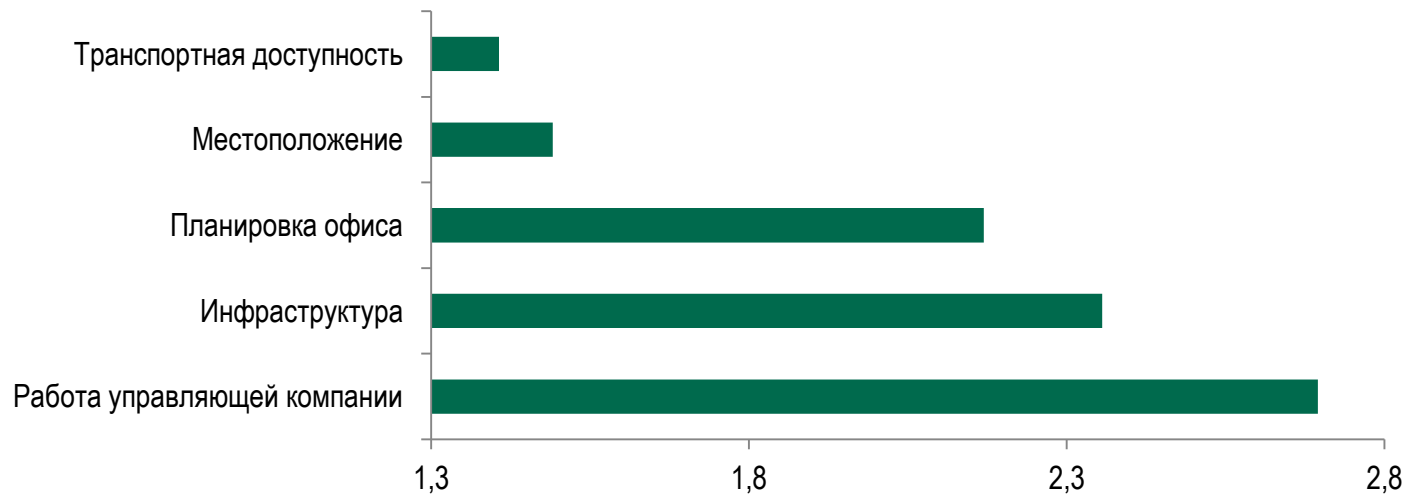


**CBRE**



# ЧТО ХОТЕЛОСЬ БЫ УЛУЧШИТЬ

---



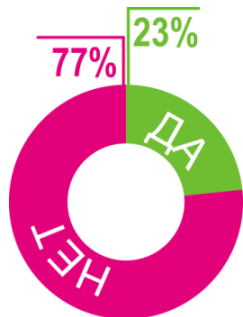
## Сокращение расходов на офис



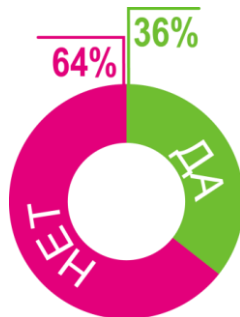
# ГОТОВНОСТЬ К ИННОВАЦИОННЫМ ТЕХНОЛОГИЯМ

## Удаленный доступ

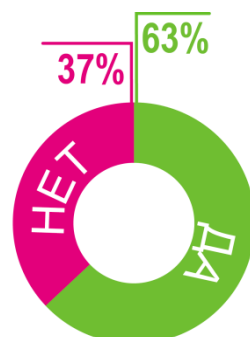
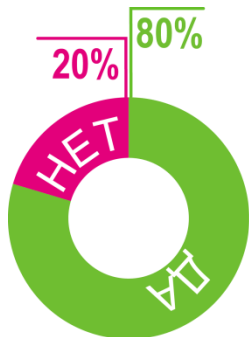
Москва



## Desk-sharing



Международный опыт



## Результаты внедрения WorkPlace

Сокращение арендуемой площади и расходов на аренду



Увеличение взаимодействия сотрудников и повышение эффективности



Привлечение талантов и выявление новых компетенций





# СТРАТЕГИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОСТРАНСТВА

Из традиционного  
(закрытого) офиса в  
открытый  
(open space)

Гибкая занятость рабочих  
мест (flexible office)

Различные типы рабочих  
мест

Зона гостеприимства  
для гостей и  
неформального  
общения сотрудников

Привлекательные  
точки общения и встреч  
вместо кухонь и  
буфетов

Неформальные  
переговорные зоны  
(с диванами и  
креслами)

Централизованная система  
хранения  
документов

Централизованная система  
хранения  
материалов и  
оборудования

Различные  
опции для  
различных  
департаментов

# МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ. ORACLE

---



- Строительство здания Facet в Утрехте
- Офисное пространство площадью 10 000 кв. м
- 1 600 сотрудников (частично на рабочих местах)
- 620 рабочих мест
- Реализовано в 2010-2011 гг.
- Инновационная работа: без ограничений
- Поддержка рабочих процессов
- Гибкая офисная среда
- Сокращение арендуемой площади приблизительно на 45%

# CASE STUDY - CBRE



**CBRE**



190



1 119 кв. м



5,9 кв. м (результат WorkPlace Strategy!)



Август 2015

- Экономия расходов на офис: **>70% (!)**
- Инвестиции в отделку: **с участием Арендодателя**
- Повышение эффективности планировки офиса
- Сохранение присутствия в одном из центров деловой активности города
- Внедрение программы гибкой организации рабочего процесса в компании CBRE – Workplace360, эта программа приводит рабочие места по всему миру в соответствие с меняющимися практиками работы CBRE, фокусируясь на сотрудничестве и гибкости

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Владимир Пинаев  
Генеральный директор, CBRE Россия  
Т +7 495 258 3990

**CBRE**

