



Марк Смит /  
Mark Smith

# Снижаем аппетиты в трудные времена – сокращаем размеры офисов

Марк Смит, управляющий директор Sunbury Heights Group

❖ Оплата аренды офисных площадей, особенно в Москве, всегда была значительной статьей расходов в бизнесе. В годы бума многие наши международные клиенты пребывали в шоке от суммы аренды офисных помещений в Москве, нередко не самых лучших.

С началом спада на рынке арендные ставки также стали падать, в некоторых случаях более чем на 35%. При этом снижение среднего уровня арендных ставок на рынке не облегчает участи тех компаний, которые арендовали площади на пике рынка и сейчас оказались заперты в них на два-три года и более.

Чтобы спрогнозировать будущую потребность компании в офисных площадях, в первую очередь необходимо взглянуть на бизнес-модель и оценить будущие прибыли и потребности в персонале. Но кроме этих базовых пунктов бизнес-планирования также необходимо прикинуть, какого размера должен быть офис, чтобы удовлетворять текущие и будущие потребности бизнеса с учетом комфортной и продуктивной работы сотрудников. И при этом приходится исходить из минимума офисных площадей.

Даже для компаний, связанных двух-пятилетним договором аренды, существует возможность оптимизировать площади, частично сдав их в субарен-

ду. Как это сделать и какую площадь можно отдать субарендатору – ответ на эти вопросы зависит от множества факторов. В любом случае желательно получить профессиональный совет, но от кого? Брокеры с гораздо большим рвением занимаются сдачей в аренду крупных помещений и с неохотой берутся за поиск субарендатора на маленькую площадь. Поставщик мебели при даче рекомендаций будет исходить из стремления продать побольше мебели, и это вполне понятно. Архитектор также не будет испытывать энтузиазма от небольшого проекта реконфигурации, если это не его основной профиль.

❖ Чтобы спрогнозировать будущую потребность компании в офисных площадях, в первую очередь необходимо взглянуть на бизнес-модель и оценить будущие прибыли и потребности в персонале.

Самые простые пути снизить потребность в офисных площадях – повысить эффективность использования площадей общего пользования и переговорных комнат. В среднем компания использует эти площади только 24% времени, при этом, конечно, оплачивая полное время аренды. Можно ли сократить количество переговорных, усовершенствовав систему бронирования этих помещений? Может быть, предоставлять их в пользование другим арендаторам здания? Эти варианты заслуживают рассмотрения – ведь с их помощью можно достичь до 10% экономии на аренде.

Подобный подход применим и к зоне ресепшн, к местам ожидания, помещениям столовых и т. д. Действительно ли эти площади необходимы? Как можно сократить их количество без ущерба комфорту сотрудников? В некоторых случаях снижение объема территории общего пользования и разумное

планирование столовой, кофе-зоны и ресепшн может сэкономить еще 12–15% арендных платежей.

Ни одно повествование об эффективном использовании офисного пространства не может обойтись без упоминания системы hot-desking. Концепция подразумевает, что один стол может использоваться по очереди несколькими сотрудниками, которые не находятся постоянно в офисе. Эта система подходит не для всех сотрудников, и работники офисов в целом от нее не в восторге. Каждый предпочитает владеть собственным столом, расставляя на нем личные фото и раскладывая бумаги. Тем

го персонала вы могли бы видеть служащими бэк-офиса? Двадцать, тридцать процентов?

За время нашего двадцатилетнего пребывания на московском рынке мы обнаружили, что нет такой компании, которая путем тщательного планирования не могла бы сократить свои затраты на офис по меньшей мере на 15%. Помогла ли бы вам такая экономия? Нельзя, однако, забывать о затратах на перепланировку и реконфигурацию, а также на работы по отгораживанию помещений для субаренды с учетом соответствия пожарным и прочим нормам. Без внимательного планирования бюджета стоимость необходимых работ может перечеркнуть достигнутую экономию на аренде. Как и в любых стратегиях экономии средств, здесь нет простых ответов – необходим профессиональный совет, который поможет безболезненно достигнуть снижения издержек.

Ни одна из упомянутых стратегий не является универсальной и подходящей для всех, и, как правило, лучшая стратегия – это самая простая из всех возможных.

Возможно, эффективным окажется просто уменьшение длины столов (скажем, с 1,6 м до 1,2 м). Перевод архива за пределы офиса – например, в помещение специализирующейся на хранении архивов компании – может оказаться дешевле, чем выделение отдельного помещения в дорогостоящем московском офисе. Еще одна из возможностей – набирающая популярность концепция thin IT infrastructure позволяет обойтись без просторных серверных комнат, что для средней компании означает до 20 кв. м экономии пространства.

Серьезная экономия достигается теми, кто серьезно подходит к этой проблеме. На падающем рынке, который не скоро начнет расти, сокращение расходов, спланированное сегодня, может положительно повлиять на результаты вашего бизнеса через год или два, что делает компанию более гибкой и более конкурентоспособной. c|Re

http://www.cre.ru/  
**www.cre.ru**  
здесь  
**Алексей Пичугин**  
ВЫХОДИТ  
он-лайн  
commercial  
**Realestate**  
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ WWW.CRE.RU

Mark Smith, Managing Director,  
Sunbury Heights Group

# Downsizing in Tough Times – Minimising Required Office Space

As the market turns down, rents have fallen too, in some cases by up to 35%. Market rent level decreases, however, are of only academic interest to those companies who took space at the height of the market and who are now locked in for two or more years.

When beginning to look at future office space requirements obviously the most urgent task is to assess one's business model and likely future revenue, profitability and staff requirements. But together with these basic business-planning issues, we also need to look at what size office we need to accommodate present and future business needs given the need to maintain staff comfort and productivity. This analysis is a professional task and requires a thorough examination of the exact requirements of the business and how these can be met with the minimum of office space.

Even for those companies locked in to 2-5 year lease periods, the option still exists of subleasing some space. How you do this, and how you really estimate the space to sublease is a question that depends on a number of variables. In any case, taking professional advice is recommended, but from whom?

Often a real estate agent will be keener to lease a larger space and not so keen to work on small sublease projects. A furniture supplier will often tailor their advice to their desire to sell more furniture, understandably. An architect may similarly be less interested in working on small reconfiguration projects, especially if there is not much likelihood of follow-on projects.

The two simplest ways to reduce office space requirements while maintaining effectiveness is to look at how much you utilize the common or shared areas and meeting

rooms. The average corporation uses its meeting rooms only 24% of the time, but pays rent for them at the full rate. Can the number of meeting rooms be reduced with an improved booking system? Can you share meeting room facilities with other tenants of your building? Look at these options seriously, as they can yield as much as a 10% rent saving.

Similarly, look at other common areas, reception areas, guest seating, the canteen and breakout areas. Are these really necessary? What reduction can be made to these areas without affecting the comfort of the staff? In some cases, reductions to common areas and judicious planning of the reception and canteen facilities can yield savings of 12-15% in overall rent levels.

No report of efficient office layouts should neglect the trend widespread in the 1990s of hot-desking, sometimes referred to by the grander consultants as hotelling. This concept simply means that staff that are not in the office permanently could share a desk. This is not suitable for all staff and not popular amongst staff generally. Everyone likes treating his desk as a work base, with personal photos, telephone numbers and papers available at that location for whenever he is in the office. But if a member of staff, especially a salesperson or an account manager who spends most of the

time out of the office, uses his desk only 20% of the time, having a permanent workstation unused by anyone else in the office may prove too expensive in this time of universal belt-tightening. Hot-desking options have saved FMCG companies nearly 20% of office footprint over the past 10 years in the US, but they are hardly used at all here. Is this an idea whose time has come?

Many of our clients, both local and international companies, have central Moscow headquarters. Apart from the kudos that a city center address accords, transportation links are often easier. However, unless you are a business that benefits from walk-in customer traffic, or has no great need to reduce rents, you may find an out-of-city location more suitable, at least in regards to back office staff. A reduction in a central Moscow office by removing back office staff to one of the very many new Class A suburban business centers could save a great deal of money. What percentage of your staff would you categorize as back office? Twenty, thirty percent?

In our 20 years of experience in the Moscow market we've found that there are very few companies who could not, through judicious and careful planning, save 15% at least on their office footprint. How would a 15% reduction in rent help you? Having said that, the reconfiguration, replanning and

construction work to build separating walls with space to the subleased, and the requirement to still meet all fire and access norms means that without careful budget planning the cost of a reconfiguration could dwarf the savings achieved. As with all cost saving strategies, there are no easy answers to this and professional input is required if you are to achieve real savings without pain.

None of the strategies mentioned above is suitable for everybody and the best strategy is often the simplest. This may simply involve reconfiguring internal layouts to reduce desk size (say from 1600mm width to 1200mm) or to introduce bench-type desking that is more easily, and diplomatically, shared.

Moving archive storage off-site or to some archive storage company always proves much cheaper than devoting expensive Moscow floor space to storage cabinets. Similarly, the trend for thin IT infrastructures, removing the need for extensive communications or server rooms, can save over 20 sq m for a medium size company.

Making serious savings can always be achieved by those who put their minds to it. In a declining market, with no short-term likelihood of a turnaround, savings planned now can positively impact your bottom-line over the next 12-24 months while making your company both more flexible and more competitive. CRE

## почувствуй пульс рынка

о новой реальности  
из первых уст:



**Вячеслав Каминский**  
президент холдинга DVI

**Виталий Ткаченко**  
генеральный директор  
HCMG

**Сергей Гоголев**  
генеральный директор  
Trigranit Development Corporation



Еженедельная программа  
о коммерческой  
недвижимости  
на сайте  
[www.crenews-tv.com](http://www.crenews-tv.com)