



КАК ВЫБРАТЬ ЗДАНИЕ И ПОМЕЩЕНИЕ ДЛЯ ОФИСА?

Местоположение

ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ

Учитывайте положение станций метро и остановок общественного транспорта.

ЛИЧНЫЙ ТРАНСПОРТ

При выборе здания посмотрите основные пути, по которым сотрудники и посетители будут к вам добираться. Насколько загружены эти пути? Планируются ли масштабные ремонтные или строительные работы на участках этих путей?

ПАРКОВКА

Достаточно ли предоставляемых парковочных мест. Если нет, насколько сложно найти место рядом со зданием, чтобы припарковать машину?

ИМИДЖ/РЕПУТАЦИЯ РАЙОНА

Выбор района может существенно повлиять на то, как ваши посетители воспринимают вашу компанию.

ПИТАНИЕ

Прежде чем выбрать здание, посмотрите, какие возможности для питания сотрудников есть рядом или в самом здании. Насколько далеко сотрудникам придется ходить на обед?

ЗАКАЗЧИКИ

Если ваша работа связана с регулярными визитами к заказчикам (существующими или потенциальными), возможно есть смысл рассмотреть здания, расположенные к ним ближе. Так ваши менеджеры по продажам будут меньше времени проводить в пути.

КУРЬЕРЫ

В случае поиска здания вдали от центра города, учитывайте, что представители сервисных компаний (такси, курьеры) будут, скорее всего, дольше до вас добираться.

 ДОСТУП К АЭРОПОРТАМ И ВОКЗАЛАМ

Если вам или вашим заказчикам приходится много путешествовать, есть смысл выбирать здание рядом с вокзалами, от которых можно легко добраться до аэропортов.

 СОСЕДИ

При выборе учитывайте возможное соседство. Влияет ли на ваш выбор наличие в соседних зданиях конкурентов? Или, наоборот, возможно рядом есть компании-партнеры, близость к которым будет иметь преимущество. Учитывайте также соседство с жилыми кварталами. Это может быть как плюсом (если там живут сотрудники), так и минусом (если это неблагоприятный район).

 ДРУГИЕ УСЛУГИ

У сотрудников есть дела и за пределами офиса. Наличие рядом со зданием развитой инфраструктуры сферы услуг – супермаркетов, банков и т.д. – поможет людям решать ежедневные проблемы по пути.

 СТРОЙКИ РЯДОМ

Ведутся ли рядом масштабные строительства? Стройки могут серьезно менять ситуацию на дорогах и могут быть источником шума и пыли, не говоря уже о не самом хорошем виде из окна.

 СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ

При выборе здания, учитывайте его состояние. В только что построенных зданиях обычно можно вести строительство круглые сутки, тогда как в существующих есть строгий режим относительно шумных работ. В престарелых зданиях могут понадобиться дополнительные работы по сносу или капитальному ремонту. В исторических зданиях придется производить специальные работы по сохранению памятника.

Офис сам по себе.

ДОСТУП

Возможно, вам нужен доступ к офису в любое время, и в любой день недели. Обязательно учитывайте это при выборе здания.

УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ

Узнайте, кто осуществляет эксплуатацию здания, кто занимается безопасностью. Спросите других арендаторов, довольны ли они предоставляемыми услугами.

СОБЛЮДЕНИЕ НОРМ

Перед выбором помещения необходимо убедиться, соответствует ли оно существующим нормам и не потребуются ли довольно дорогостоящие изменения. Особенно это важно для зданий, построенных до 1990-х.

ЛИФТЫ

Чем больше этажность здания, тем важнее количество лифтов и алгоритм их работы. Узнайте у владельца среднее время ожидания лифта в пиковые часы.

ЭФФЕКТИВНОСТЬ

При выборе здания обратите внимание на форму плана арендуемой площади – чем ближе форма к прямоугольной, тем эффективнее будет использование площади. Помещения сложной формы, окружности и эллипсы – менее удачны. По этой же причине старинные здания обычно очень неэффективны.

БЕСПЕРЕБОЙНОЕ ПИТАНИЕ

Если для вашей деятельности важна безаварийная деятельность, узнайте заранее, есть ли в здании централизованное бесперебойное питание, дизель-генератор.

ДУШЕВЫЕ

Прогрессивные компании могут поощрять сотрудников использовать в качестве транспорта велосипед или даже добираться до работы бегом. В этом случае лучше заранее узнать, возможно ли устройство душевых в офисе.

 КАНАЛИЗАЦИЯ

Если вы планируете делать кафетерий, душевые, дополнительные санузлы, вам потребуются точки подключения к канализации. Заранее проведите осмотр возможных мест (желательно, пригласив проектировщика), чтобы потом не столкнуться с проблемами или даже невозможностью сделать то, что вы хотите.

 ОХРАНА

При выборе учитывайте как сотрудники и посетители будут к вам попадать. Проход по пропускам полезен в одних случаях, в других случаях лучше свободный вход.

 ДОСТУПНОСТЬ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ

Хотя современные здания проектируются с учетом доступности для людей с ограниченными возможностями, если вы переезжаете не в новое здание и для вас важен этот фактор, то уточните этот момент.

 РОСТ

Всегда учитывайте возможное увеличение численности в течение срока аренды. Профессиональный проектировщик может провести для вас анализ и подготовить планировки с максимальной численностью.

 ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

Очень неприятно после долгого и болезненного переезда обнаружить, что сотрудникам не хватает свежего воздуха, слишком жарко или слишком холодно. Обязательно проведите полное исследование инженерных систем с помощью профессиональной компании (например, Méandre), чтобы убедиться, что комфортные условия будут соблюдены для всех сотрудников.

СТОЛОВАЯ

Если рядом со зданием нет ресторанов и кафе, важность столовой в здании возрастает.

 ШУМ

Одна из самых распространенных жалоб сотрудников – излишний шум. Выбирая помещение, обратите внимание, не выходят ли окна на загруженную магистраль или ведущуюся стройку. Внутри здания обратите внимания, нет ли рядом шумных соседей.

 ХРАНЕНИЕ

Прикиньте ваши потребности в кладовых, архивах и т.д. Вы можете также сосчитать стоимость за квадратный метр хранения – это может убедить вас подыскать более эффективные варианты хранения с меньшей стоимостью аренды.

 ВИД ИЗ ОКНА

Помещение может выглядеть прекрасно на плане, но может иметь некрасивый вид из окна. Обязательно посетите помещение и посмотрите, куда выходят окна.

 ФАЛЬШ-ПОЛЫ

Некоторые здания спроектированы для использования фальш-полов. Хотя их использование очень удобно для устройства скрытой разводки кабелей и труб, устройство фальш-пола ощутимо дороже, чем устройство обычного пола. Кроме этого, на фальш-полах можно использовать далеко не любые напольные покрытия.

 ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

Кондиционирование, канализация, отопление, телефонизация и подключение к интернет – очень важны для функционирования офиса, но часто не рассматриваются до самого последнего момента. Уточните, какие из коммуникаций используются совместно с другими арендаторами, есть ли дополнительные мощности? Возможно, какие-то системы вам придется модифицировать за свой счет.

ФАСАД

Обратите внимание на фасад здания. Это тоже часть имиджа.

 ЭТАЖНОСТЬ

При выборе здания учитывайте, что при размещении на одном этаже общие затраты будут немного меньше, чем на нескольких, т.к. потребуется меньше кафетериев, кроссовых и других помещений такого типа.

 ПАМЯТНИК

Если здание имеет статус памятника, то ваша свобода по переделке помещения будет очень сильно ограничена, поэтому обязательно взвесьте все за и против до того, как выбирать такое здание.

Стоимость

 СТРАХОВАНИЕ

При обсуждении условий, обратите внимание на страхование ответственности, которое требует здание. Это может относиться как к вашей организации, так и к страхованию строительства и, иногда, даже проектирования. Стоимость страхования может увеличить ваш бюджет.

 СТОИМОСТЬ ОТДЕЛКИ

Стоимость отделки может существенно зависеть от того, какой офис вы делаете – простой или представительский. Обычно стоимость строительства и проектирования находится в пределах 75-125% стоимости годовой аренды. В случае, если у вас нет особых требований к дизайну, есть смысл рассматривать подход Design & Build, т.к. он позволяет сэкономить до 15% сметы и, в исключительных случаях, до 40% времени.

МЕБЕЛЬ

Заранее спланируйте, будете ли вы забирать с собой существующую мебель или купите новую. В зависимости от ваших требований, мебель может оказаться существенной статьей затрат.

 ДЕПОЗИТ

Кроме, собственно, стоимости аренды, необходимо учитывать наличие страховой суммы (или депозита).

 ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Во многих случаях эксплуатационные расходы входят в сумму аренды и отдельно не учитываются. Но обязательно заранее убедитесь в этом. В таком случае следует серьезно задуматься об энергоэффективности.

 ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ

Современный офис не может работать без компьютеров. При планировании, обязательно учитывайте, какое из существующего оборудования будет использовано в новом офисе.

 ПЕРЕЕЗД

Чтобы произвести переезд быстро и эффективно, вам придется, скорее всего, прибегать к помощи профессиональных компаний по перевозке. Заранее свяжитесь с ними и спланируйте бюджет.

 ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПРЕДЫДУЩЕГО ПОМЕЩЕНИЯ

В зависимости от вашего договора аренды, возможно от вас потребуют привести ранее занимавшееся помещение в изначальный вид. Обычно стоимость косметического ремонта невелика, но лучше ее тоже учесть.

 УСЛУГИ АГЕНТОВ

В случае, если вы используете агентов для поиска здания и представления ваших интересов, не забудьте также запланировать и их стоимость услуг тоже.

КАНЦЕЛЯРИЯ

Переезд также означает, что вам придется перевыпустить визитные карточки, фирменные бланки, обновить веб-сайт, подписи в e-мейлах, сообщить о новых координатах партнерам и заказчикам и, возможно, в налоговую . Предусмотрите бюджет на эти действия.