

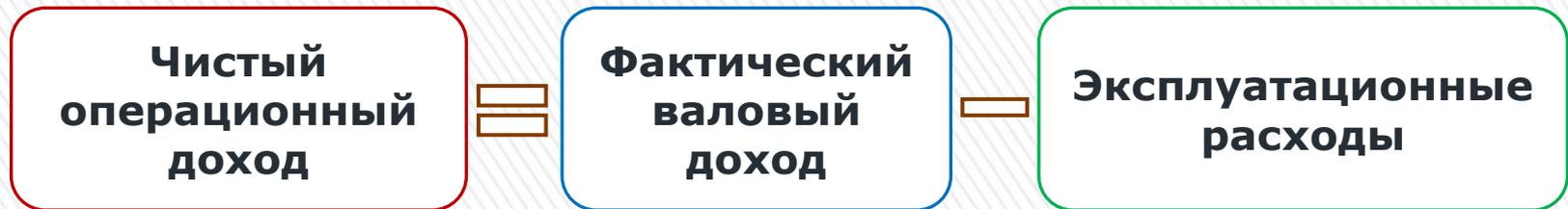
PROESTATE 2019

Как увеличить доход бизнес-центра?

Яна Муртола



Доходы и Расходы



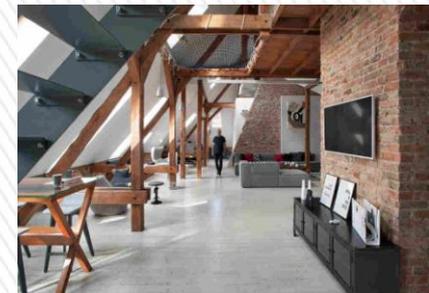
Как повысить ЧОД?

Увеличить доходы, снизить расходы.



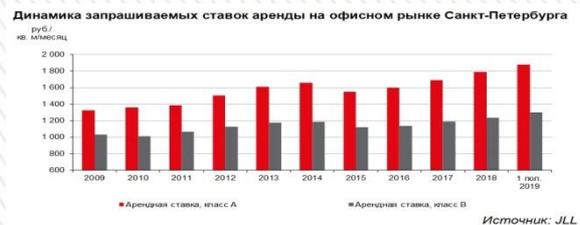
Увеличение арендопригодной площади

1. ПОЛНАЯ инвентаризация помещений. Поиск «тайных комнат» и неиспользуемых пространств.
2. Трансформация помещений - организация блоков (офисы + МОП), сдача в аренду целых этажей.
3. Размещение в холле кофе-пойнта, копи-центра, банкомата.
4. Создание коворкинга / креативного пространства под крышей.



Эскалация арендных ставок. Творческий подход.

1. Проверьте арендные ставки по текущим договорам. Сравните с рыночными ставками.
2. Рост ставок на величину инфляции или согласно условий договора.
3. Повышение ставок при заполнении объекта на 100%.
4. Повышение ставки для «круглосуточных» арендаторов.
5. Что входит в арендную ставку? Чистая и полная аренда.



Что входит в арендную ставку?



Чистая аренда	=	Аренда						
Арендная ставка	=	Аренда	НДС					
Арендная ставка	=	Аренда	коммунальные услуги	НДС				
Арендная ставка	=	Аренда	коммунальные услуги	эксплуатационные расходы	НДС			
Арендная ставка	=	Аренда	коммунальные услуги	эксплуатационные расходы	уборка арендованного помещения	НДС		
Арендная ставка	=	Аренда	коммунальные услуги	эксплуатационные расходы	уборка арендованного помещения	парковка	НДС	
Полная аренда	=	Аренда	коммунальные услуги	эксплуатационные расходы	уборка арендованного помещения	парковка	аренда переговорной	НДС



Какие расходы приносят доходы?

1. **ГЕНЕРАЛЬНАЯ уборка** – отмыв объекта:

- Субботник силами своего клининга
- Городской конкурс «Лучшая клининговая компания года».

2. **Текущий ремонт:**

- Косметический ремонт МОП (покраска стен и потолков)
- Замена волнообразного линолеума
- Ремонт крыльца
- Замена ржавых стояков ХВС.

3. **Экологические мероприятия:**

- сокращение расхода ресурсов (э/э, вода, тепло)
- утилизация люминесцентных ламп
- раздельный сбор мусора (ТБО).

4. Организация дополнительной **парковки**.

5. **Автоматизация** процессов эксплуатации.



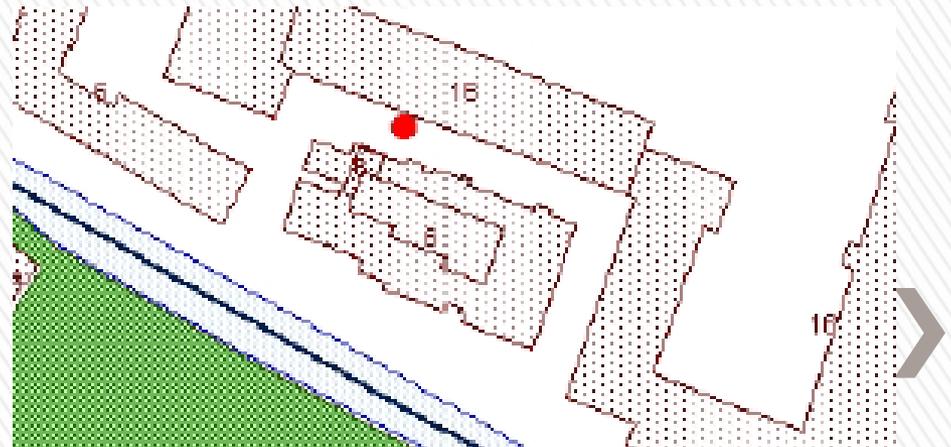
Экономия ресурсов

- ✓ БЦ Класс В
Общая $S = 7\,500$ м²
Высокие расходы на э/э
Задача – разумно сократить расходы
- ✓ Заменяли люминесцентные лампы на светодиодные в МОП и ТП
- ✓ Затраты на материалы – в течение года
Окупили за 1 месяц
- ✓ Сократили расходы на э/э на 30%



Парковка приведет клиента

- ✓ Современный БЦ, общая $S = 9700$ м²
Мало парковочных мест
Вакансия - 33%
- ✓ Увеличили парковку до 70 м/м
Аренда 3У $S = 2000$ м² у соседа = доход от парковки
Вакансия - 14%
- ✓ Затраты собственник погасил из доходов другого бизнеса



Новые функции – новые клиенты

✓ БЦ класс С, S = 4000 м2

Пустует блок помещений 500 кв. м (1 – 4 этажи)

Отдельный вход

Требует ремонта

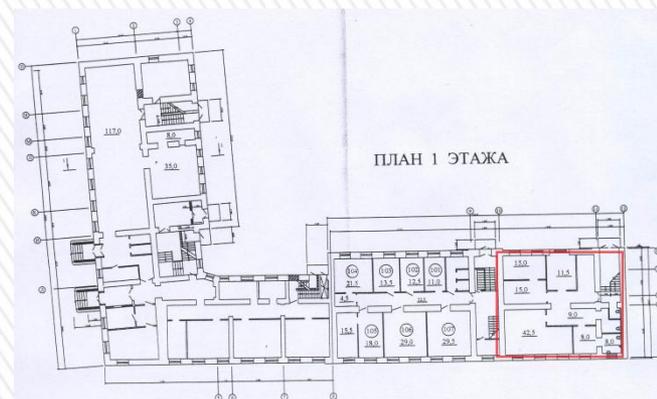
Задача – сдать в аренду целиком.

✓ Хостел

Договор на длительный срок

Ремонт арендатор сделал самостоятельно

Клиенты: организации и частные лица.



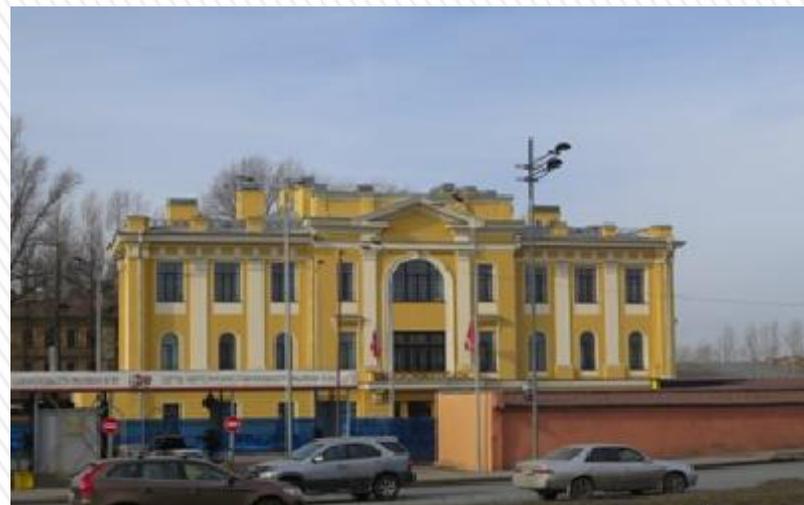
Нота РЕ: Ремонт, реставрация, реконструкция.

Ремонт

Для сохранения или увеличения арендного потока.

Реставрация

1. Охранное обязательство на объект.
2. Восстановление интерьера согласно выбранной концепции.



Реконструкция

1. Для повышения класса бизнес - центра С → В:

При изменении окружения:

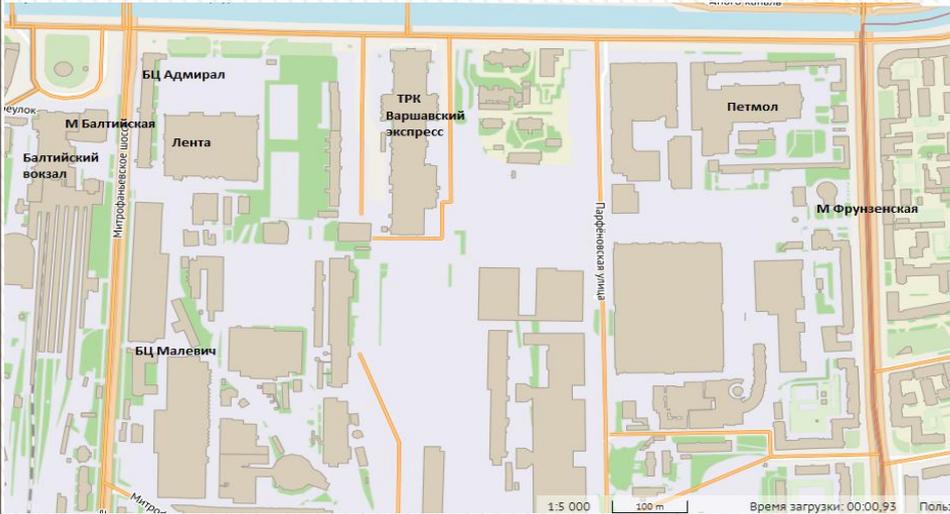
- строительство жилого комплекс класса комфорт / бизнес,
- застройка серого пояса жилыми и деловыми зданиями,
- открытие станции метро.

При изменении рынка - низкая вакансия в БЦ класса В при наличии спроса.

2. Выбор иного (более доходного) функционального использования объекта.



Трансформация промзоны



Другие варианты

1. Открыть метро.
2. Создать музей.
3. Привлечь знакового арендатора.
4. Заменить управляющего.
5. Заменить оператора кафе.
6. Экодизайн.
7. Привлечь брокера, маркетолога.
8. Представить объект на Proestate.
9. Ваш вариант _____ .



Управление - арендная ставка и отношение.

Повышайте качество оказываемых услуг.

1. Будьте всегда на связи (телефон, мессенджер, эл. почта, приложение).
2. Проводите переговоры.
3. Собирайте и используйте жалобы, предложения, пожелания.
4. Общайтесь с коллегами, брокерами, консультантами. Предложите им посмотреть на Ваш объект со стороны.
5. Обучайте персонал объекта.
6. Обязательно делайте обходы объекта.
7. Помогайте арендаторам решать их проблемы.
8. Улыбайтесь! Дружелюбие спасет мир.



Благодарю за внимание!

