ДОМ

За счет корпораций

могут поправить свои дела строительные компании

жилье для сотрудников

Снижение активности на рынке жилья заставляет девелоперов искать новые источники финансирования. Одним из них может стать возведение корпоративного жилья для привлечения рабочей силы для ряда крупных промышленных проектов. С улучшением экономической ситуации число подобных проектов будет увеличиваться. Вероятнее всего, особенно активное корпоративное строительство будет вестись в городах-сателлитах Петербурга, куда переводят свои производства крупные предприятия.

Так, в конце прошлого года Nokian Tyres ввело первую очередь жилого района во Всеволожске. Вложения в нее составили порядка 10 млн евро. Жилой комплекс Hakkapeliitta Village расположен на 11 км «Дороги жизни», в 8 км от шинного завода на площади 4,5 га. На сегодняшний день построены четыре дома — 167 квартир общей площадью 10,3 тыс. кв. м. Всего в жилом районе будет построено 270 квартир.

Как говорят участники рынка, пока аналогичных проектов на рынке немного. Так, о планах строительства корпоративного жилья еще в прошлом году заявило ОАО «Ижорские заводы». Компания планирует самостоятельно построить в городе Колпино вблизи своих заводов 600 тыс. кв. м жилья, стоимость проекта оценивается аналитиками примерно в $1 млрд. Около 10% от этого фонда будет передано на улучшение жилищных условий работников предприятия. Другие промышленные предприятия, планирующие строительство или перенос производства из Петербурга в Колпино, в ожидании жесткой борьбы за кадры также заявили, что разрабатывают собственные программы решения жилищных проблем своих сотрудников.

Еще одним громким примером может служить проект строительства города для порта Усть-Луга. Новый город строится для расселения сотрудников порта в Лужской губе. Населенный пункт создается за счет объединения трех поселков в Кингисеппском районе — Усть-Луги, Краколья и поселка при железнодорожной станции Усть-Луга. Его общая площадь — 1,8 тыс. га. Ожидается, что к 2025 году здесь будет жить более 30 тыс. человек. Строительство города курирует ОАО «Портжилстрой», дочерняя компания ОАО «Компания Усть-Луга». Первоначально планировалось, что новый город должны были начать строить в конце 2008 года, однако из-за кризиса начало работ перенесено на 2010 год.

Привлечь на окраины

Однако, несмотря на малочисленность подобных проектов, участники рынка считают, что корпоративное жилье в будущем будет набирать обороты. Необходимость вывода крупных производств на окраины остается. Желающих работать в городах-сателлитах можно будет набрать лишь под очень привлекательные бонусы — одним из таких может стать корпоративное жилья. Открытие любого крупного завода (таких, как «Форд», «Нисан», «Нокиа» и др.) сопряжено с единовременным набором большого количества рабочей силы. «В Санкт-Петербурге безработица до кризиса была близка к нулю. Найти большое количество квалифицированных сотрудников в городе было крайне проблематично. Предоставление жилья позволяет привлечь рабочую силу из других регионов страны», — поясняет Илья Логинов, директор департамента консалтинга и аналитики компании «МИР недвижимости». Предоставление жилья увеличивает привлекательность работы на заводе и повышает шансы выбрать лучших местных специалистов. Предоставление жилья позволяет платить более низкие зарплаты, что в долгосрочной перспективе может привести к серьезной экономии. Жилье, построенное вблизи завода (а заводы, как правило, находятся на серьезном удалении от города), позволяет быстро и комфортно добираться до работы. Кроме того, этот стимул обеспечивает долгосрочную занятость, что также сказывается на эффективности производства.

Конечно, целесообразность строительства жилья возникает только на определенном масштабе производства.

Однако наращивания объемов корпоративного жилья, по мнению Ильи Логинова, в ближайшее время ожидать не стоит: в условиях кризиса уровень безработицы позволяет решить проблемы найма большого количества сотрудников менее затратными способами.

Ирина Солонова, директор департамента консалтинга GVA Sawyer в Санкт-Петербурге, согласна с тем, что открытие жилья Nokian Tyres — пока уникальный в условиях кризиса проект. По ее словам, чаще компании приобретают готовое жилье для своих сотрудников.

Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов считает, что корпоративное жилье в России еще долго будет лишь частным случаем. «Среди российских компаний более популярно предоставление сотрудникам кредитов — в том числе беспроцентных — для покупки жилья», — отмечает он. По его словам, строительство жилья в российских компаниях распространено, разве что в таких регионах, как Сибирь, нефтедобывающих, куда люди приезжают специально работать и жить, и где для них компания строит дома. «Практика корпоративных квартир была распространена до перестройки. Сегодня примером может стать жилье для конституционного суда, которое возводится на Крестовском острове. Корпоративным строительством в некотором смысле можно назвать и клубные дома или клубные коттеджные поселки, где квартиры и дома покупают 15–20 руководителей одной компании», — рассуждает Леонид Сандалов.

Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь», вспоминает также проект «Газпрома», который объявлял о строительстве жилья для своих сотрудников в Фили-Давыдково с использованием внутрикорпоративной ипотеки и дотационных механизмов. По словам Марка Лернера, корпоративное жилье планируется и в проекте «Охта-центр».

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», недоумевает: «С точки зрения экономической эффективности удивительно, что это не используется широко. Ведь очень много людей нуждаются в жилье, и они готовы за это подписаться на долгосрочную работу в организации за достаточно невысокую зарплату. Выгода для работодателя, который по большому счету вкладывают в жилье, а получает сотрудника, очевидна».

Зарубежный опыт

По словам Леонида Сандалова, строительство корпоративного жилья не очень распространено и на Западе. Там рынок жилья предоставляет широкие возможности, позволяя людям легко переезжать, меняя съемное или свое жилье. Необходимости в строительстве дома специально для своих сотрудников, как правило, просто нет. Этим занимаются в основном государство либо военные. Исключением является разве что Южная Корея, где распространена практика строительства частными фирмами жилья. В таких случаях сотрудник получает квартиру, за которую расплачивается всю жизнь, работая в этой компании. В случае увольнения квартиру сотрудник теряет.

На Западе (в США, Англии) company towns, т. е. поселки для рабочих какой-либо компании, построенные ею же, распространились в эпоху промышленного переворота (XVIII–XIX вв.), когда население росло бурно и жилья постоянно не хватало. Мотивы компании-работодателя могли быть самыми разными — от практической необходимости (разместить рабочих просто негде) до альтруистических (пример последнего из Англии 1902–1922 гг.: компания Cadbury (кондитерское производство), управляемая квакерами, проповедовавшими равенство и недопустимость эксплуатации, построила для своих рабочих благоустроенный и обеспеченный инфраструктурой (школы, магазины, больницы) городок в Bournville, Мидлендс, где не было, пожалуй, только питейных заведений). Чаще всего жилье предоставлялось рабочим в аренду на период работы на предприятии. Выкуп на льготных условиях практиковался редко.

В течение XX века интерес к такой деятельности постепенно угасал — компании не обладали опытом жилого строительства и управления; по мере развития социальных гарантий прекращение аренды одновременно с увольнением стало превращаться в источник конфликта. Более распространенной стала практика не строительства, а субсидирования предприятием аренды или покупки жилья для сотрудника и его семьи — полностью или частично.

Перекрыть «текучку»

В конце XX — начале XXI веков усилились другие соображения: жилье стало быстро расти в цене и субсидирование стало делом недешевым; параллельно труд настолько усложнился технологически, что обучение сотрудников стало длительным и дорогим, соответственно, увеличилась заинтересованность работодателя в снижении «текучки» кадров. В поисках эффективных поощрений работников, кроме постоянного повышения заработной платы, компании стали чаще приходить к выводу, что строительство жилья своими силами совместно с предоставлением выгодных условий по ипотеке или аренде обходится дешевле прямого финансирования сверхприбылей спекулянтов жилой собственностью.

Прямая выгода есть и для работников — помимо значительных льгот по аренде или ипотеке они экономят, по подсчетам американских исследователей (2003–2006 гг.), около 25% заработка (не только транспортные расходы, но и прочие, ассоциированные с потерями времени и сил в дороге) — только в случае близкого взаиморасположения предприятия и жилого квартала.

Учреждения, такие как больницы и университеты, также спонсируют строительство жилья для сотрудников (например, в США — Калифорнийский политехнический университет, а также в Австралии, Новой Зеландии).

Муниципалитеты и общественность также заинтересованы в таком, как сейчас называют, employer assisted housing — снижается нагрузка на транспортную и дорожную сеть, улучшается экологическая обстановка, при этом занятость не снижается, налоговые поступления тоже.

Кризис внес кое-какие коррективы — теперь наиболее заинтересованными в привлечении работодателей к строительству доступного жилья стали власти и общественные организации, поэтому на первый план выходят схемы частно-государственного или общественно-частного партнерства, где часть нагрузки по финансированию берет на себя какой-либо фонд или государство в широком смысле.

В развивающихся странах практика строительства жилищ для работников часто приводила к ухудшению условий и усугублению «трущобной» проблемы (так было в Египте и Бангладеше) — из-за низкого стандарта жизни и слабого контроля компании строили низкокачественное, неблагоустроенное и недолговечное жилье (без водопровода и канализации). Тем не менее в некоторых штатах Индии уже введено правило, обязывающее работодателя обеспечивать жильем рабочих при создании любого производства определенного масштаба, в других — готовится к вводу.

Без влияния

Впрочем, даже с оживлением экономики, как считают эксперты, подобные «корпоративные проекты» проекты влияния на рынок строительства оказывать не будут. Юусо Хиетанен, генеральный директор ООО «ЭнСиСи Недвижимость» (компания выступала подрядчиком по строительству жилья для Nokian Tyres), говорит: «Я не думаю, что подобные проекты могут оживить рынок, т. к. большинство строительных компаний, которым могло бы быть это интересно, могут найти более привлекательные возможности для инвестиций. К тому же я считаю, что проекты строительства жилых городков для работников могут появиться только после того, как рынок придет в себя».

Олег Пашин, заместитель директора компании «Петербургская недвижимость», считает, что рассматривать «корпоративное» строительство как возможность загрузить строительные мощности стоит лишь в разрезе выполнения заказов на возведение жилья для Министерства обороны, ветеранов и других групп населения в соответствии с федеральными, городскими и ведомственными программами.

Владимир Спарак считает, что корпоративное жилье все же способно повлиять на рынок, но говорить, что только оно его спасет, не приходится.

Светлана Шалаева считает, что по сути корпоративное строительство является программой доступного жилья для определенного круга потребителей и в каком-то смысле противодействует усилиям профессиональных застройщиков по поддержанию высоких цен. На вторичный рынок корпоративное жилье попадет, однако, не скоро. «Таким образом, это явление мало затрагивает интересы девелоперов, пока количество построенных корпоративных квартир не станет настолько значительным, что станет влиять на спрос. Я думаю, что на рынок это не окажет никакого влияния — ни тормозящего, ни тем более оживляющего», — резюмирует госпожа Шалаева.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

DIADEMA
CLUB HOUSE
de Luxe

КРЕСТОВСКИЙ ОСТРОВ
ДЛЯ ТЕХ, КТО ПРИВЫК
К САМОМУ ЛУЧШЕМУ

Архитектурное бюро Земцов, Кондиайн и партнеры

www.diademaclubhouse.ru

Вид из окон на Елагин остров

Константиновский пр., участок 1
(южнее пересечения Депутатской ул. и ул. Вакуленчука)

Безупречный дом на Крестовском:
продумана каждая деталь

Пентхаусы с собственными лифтами и террасами
Wellness-центр / Тренажерный зал
Подземный паркинг / Не менее двух машиномест на каждую квартиру
Зимний сад с лобби-баром, ресепшн и променадом
Круглосуточная охрана / Системы контроля доступа
Отделочные материалы высочайшего качества

КРЕСТОВСКИЙ ОСТРОВ ПРЕДЛАГАЕТ СВОЙ ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

+7 (812) 995 55 66
управляющая компания
"КРЕДО-ИНВЕСТ"

+7 (812) 363 22 22
эксклюзивный агент
Knight Frank

ООО УК "Кредо-Инвест", с проектной декларацией можно ознакомиться по телефону (812) 995-55-66. Реклама