

ОФИСНЫЙ РЫНОК НАКАНУНЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

УВЕЛИЧИВШЕЕСЯ КОЛИЧЕСТВО СОТРУДНИКОВ, РАБОТАЮЩИХ НА УДАЛЕНКЕ, СОЗДАЕТ НЕПРОСТЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ ДЛЯ ОФИСНОГО РЫНКА: ДАЖЕ ПОСЛЕ ПРЕКРАЩЕНИЯ КАРАНТИНА, ПО МНЕНИЮ НЕКОТОРЫХ ЭКСПЕРТОВ, ЧАСТЬ РАБОТОДАТЕЛЕЙ, «РАСПРОБОВАВ» ПРЕИМУЩЕСТВА УДАЛЕННОЙ РАБОТЫ И ВОЗМОЖНОСТЬ ЭКОНОМИТЬ НА ОФИСНЫХ ИЗДЕРЖКАХ, МОЖЕТ СОКРАТИТЬ ПЛОЩАДИ АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

РОМАН РУСАКОВ



ПРИМЕРНО ТРЕТЬ АРЕНДАТОРОВ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ УЖЕ СЕЙЧАС НАЧИНАЕТ ИСПЫТЫВАТЬ ФИНАНСОВЫЕ ТРУДНОСТИ И СЧИТАТЬ ИЗДЕРЖКИ

С конца марта на рынке офисной недвижимости появились первые признаки наступающей рецессии. Небольшой прирост спекулятивного предложения в первом квартале (25 тыс. кв. м) привел, по данным JLL, к увеличению доли свободных площадей до 6,4% (+0,2 п. п.) в бизнес-центрах Санкт-Петербурга. Тем самым рынок сделал первый шаг для перехода на сторону арендатора. Рост вакантности произошел за счет класса В.

«Замедлилась и почти остановилась активность арендаторов по поиску новых офисов, в то же время увеличилось количество запросов к собственникам бизнес-центров о предоставлении арендных каникул, расщеплении платежей и снижении ставок. Массового изменения коммерческих условий пока не происходит, арендодатели заняли жесткую позицию, ожидая новых законодательных инициатив от государства и разъяснения уже принятых постановлений. Однако уже к лету мы ожидаем снижения арендных ставок по мере роста объема свободных площадей», — комментирует Регина Волошенко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений компании JLL в Санкт-Петербурге.

При этом начало года было позитивным, и офисный рынок Северной столицы подошел к весне с большим запасом прочности. Арендные ставки достаточно долго росли, ликвидные помещения сдавались быстро, свободными оставались бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в последние два месяца. Достигнув оптимальных показателей заполняемости действующих объектов, девелоперы начали строительство новых.

На этом фоне по итогам первого квартала 2020 года арендные ставки в классе А увеличились до 1916 рублей за квадратный метр в месяц (+0,6% по сравнению с кварталом ранее), в классе В — до 1312 рублей за квадратный метр в месяц (+0,2%), включая НДС и операционные расходы. Стабильный спрос на аренду офисов в 2019 году, растущая активность IT-компаний и переезд в Петербург подразделений «Газпрома» привели к тому, что многие собственники бизнес-центров в январе 2020 года повысили арендные ставки.

ПЕРВЫЕ ЛАСТОЧКИ Уже в марте позитивные интонации сменились на тревожные. Большинство компаний приостановило поиск нового офиса на неопределенный период времени.

IT-компания как основные драйверы спроса в последние несколько лет наиболее безболезненно перешли на удаленный формат работы и не рассматривают в краткосрочной перспективе вариантов расширения или открытия новых офисов в Петербурге.

Переход на удаленную работу для компаний, которые это раньше не практиковали, произошел сложно и происходит до сих пор. Для перенастройки всех бизнес-процессов нужно время, поэтому оценивать эффективность удаленной работы рано. С другой стороны, многие научатся работать удаленно и в перспективе станут потенциальными клиентами коворкингов как нового формата офисной недвижимости, который продолжит активное развитие после стабилизации рыночной ситуации, уверены эксперты JLL.

Николай Антонов, генеральный директор компании «МТЛ. Управление недвижимостью», также уверен, что рынок офисов ждет перестройка и частичное реформатирование. «Примерно треть арендаторов в бизнес-центрах уже сейчас начинает испытывать финансовые трудности и считать издержки. В бизнес-центрах класса А и В+ издержки на каждое рабочее место составляют 10,2–11,4 тыс. рублей в месяц (до 136 тыс. рублей в год). Сейчас эти места пустуют, а руководители компаний пытаются подсчитать, сколько сотрудников им понадобится после карантина и сколько будет стоить переезд в более компактный офис — со всеми издержками на поиски, ремонт, переезд, возможно, новую технику и мебель. Уверен, что кто-то из них сделает выбор в пользу гибких офисов — гибрида коворкинга и классического бизнес-центра, где 80–90% площадей — гибкая кабинетная „нарезка“ для небольших команд и переговорные, а остальное — опен-спейсы. Если руководство компании готово к тому, что три четверти или даже больше сотрудников работает удаленно, появляясь в офисе один-два раза в неделю, оно сможет существенно снизить арендные платежи. И при этом не связывать себя долгосрочным договором с владельцем БЦ, не тратить на ремонт, расходники, администратора», — говорит господин Антонов.

Но в этом году, полагает он, такой переезд вряд ли станет массовым — в Петербурге единицы коворкингов, которые готовы принять и разместить крупных арендаторов. Хотя в перспективе трех-четырёх лет гибкие офисы могут занять

до 20–25% от общего объема офисных площадей в Петербурге (сейчас около 1%) и существенно изменить структуру рынка

Очевидно, что не все компании смогут перейти на удаленную работу и поддерживать бизнес на докризисном уровне. Многие будут сокращать затраты в том числе и на аренду офиса — за счет снижения ставок, сокращения арендуемых площадей, переезда в бизнес-центр более низкого класса. Наиболее уязвимы в данной ситуации арендодатели, ориентированные на заключение краткосрочных договоров аренды, считают в JLL.

В непростом положении окажутся и собственники новых бизнес-центров, которые появятся на рынке в ближайшее время, найти арендаторов в краткосрочной перспективе будет сложно. «В январе и феврале были введены в эксплуатацию бизнес-центр Bronka Space в реконструированном здании бывшей прядильной фабрики на Синопской набережной, 78, бизнес-центр на набережной Обводного канала, 28, строительство которого велось семь лет, а также офисное здание на Аптекарской набережной, 18, в котором разместился коворкинг Page», — говорит Наталия Киреева, заместитель руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

До конца года девелоперами анонсирован ввод еще более 200 тыс. кв. м офисной недвижимости. Однако прогнозируются переносы сроков завершения строительства на 2021 год и увеличение сроков экспозиции на рынке новых площадей. В ситуации неопределенности арендаторы не рискуют подписывать предварительные договоры аренды на этапе строительства здания.

ВЕРНУТЬСЯ К СТАРОМУ Впрочем, в среде экспертов есть и те, кто считает, что массового перехода на удаленку ждать не стоит. Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, говорит: «С одной стороны, в сложившейся экономической ситуации многие компании будут сокращать бизнес, сотрудников и, соответственно, потребность в площадях. С другой стороны, я достаточно скептически смотрю на прогнозы, что пандемия принципиально изменит офисный рынок, поскольку все перейдет на удаленную работу. Такой формат заметно проигрывает в эффективности, поэтому, скорее всего, после завершения пандемии многие компа-

нии решат вернуть своих сотрудников в офис».

Он полагает, что есть в нынешней ситуации и психологический момент: человеку сейчас сложно сидеть дома в состоянии неопределенности относительно его позиции в компании и позиции самой компании на рынке, поэтому ему важно будет вернуться на свое рабочее место, к привычному алгоритму и образу работы.

Дмитрий Кузнецов, заместитель директора департамента услуг для арендаторов и офисной недвижимости Colliers International, коллегу поддерживает: «Во-первых, не все могут работать удаленно, а только часть команды. Во-вторых, чтобы выделить эту часть и убедить ее работать удаленно, необходимо проанализировать бизнес-процессы и коммуникации внутри компании, а также создать условия для удаленной работы. Сейчас это выглядит следующим образом: „Ремонт, у кого есть домашние компьютеры, поднимете руки. А принтер? А свой угол и рабочее место?“ Сейчас понятие удаленной работы подразумевает, что компании будут экономить на расходах на офис за счет сотрудников. Было бы справедливо дать денежную компенсацию в размере 15–20 тыс. рублей в месяц сотруднику на удаленке, чтобы тот мог арендовать себе место в коворкинге или однокомнатную квартиру в спальном районе для удаленной работы. Цена примерно одна и та же. В-третьих, люди, которые работают удаленно, скорее воспринимаются как осколки организации под названием ИП, а не как часть одного организма. Отсутствует энергия коллектива, чувство плеча и сплоченности. В-четвертых, никто не отменял вопросы безопасности, связанные с утечкой информации».

Максим Ельцов, гендиректор Первого ипотечного агентства, считает, что на рынок офисной недвижимости больше влияния окажет не текущая ситуация с удаленной работой, а экономический спад в целом, который последует после снятия карантина, и это воздействие будет куда более длительным. «Можно прогнозировать, что успешно настроенная компаниями работа на удаленке повлияет на высвобождение площадей. Рынок офисной недвижимости и в прошлые кризисные годы ярко ощущал на себе падение спроса и снижение арендных ставок. Планомерное восстановление здесь происходило дольше, чем в остальных сегментах», — заключает он. ■