

дом проект

Парк для работы

Запуск нового девелоперского проекта на рынке коммерческой недвижимости в кризис только на первый взгляд кажется опрометчивым решением. Но ГК «Пионер», анонсировавшая осенью старт строительства бизнес-парка «Останкино» на северо-востоке Москвы, все продумала. Спрос, который был на офисы до весеннего локдауна, никуда не делся: он вернется как только пандемия ослабнет. Такой come back приведет и к изменению давно устоявшихся паттернов на рынке. «Ъ-Дом» выяснил, как к этому готовится девелопер.



— Москва —

В самом начале пандемии, когда во всем мире миллионы офисных работников вынуждены были перейти на удаленный формат работы, HR-специалисты попытались оценить возможное изменение организации труда. Не все офисные сотрудники, попробовав удаленный формат работы, захотят возвращаться на рабочие места, как только это станет возможным, настаивали они. В первый период пандемии казалось, что так все и будет. Страх перед инфекцией заставил многих из нас сменить устоявшийся уклад офисной жизни. Многие москвичи еще до карантина готовы были работать из дома. В 2019 году сервис HeadHunter по итогам опроса выяснил, что 85% офисных сотрудников рассматривали для себя подобную возможность в будущем. Весенний локдаун стал принудительным тестом для такого формата. Но уже на первом этапе выяснилось, что не все этот экзамен выдержали.

Дом хорошо, а на работе лучше

Бюро ABD Architects, занимающееся в том числе проектированием офисных пространств, опросив после первого месяца вынужденного заточения дома более 1 тыс. москвичей, пришло к выводу: около 83% респондентов эффективнее работают из офиса. Более того, почти 63% участников опроса заявили, что с точки зрения организации труда и рабочего пространства им удобнее выполнять свои обязанности в бизнес-центрах. Причина такой метаморфозы очевидна: порабатив из дома, москвичи оказались не готовы провести четкую границу между рабочими процессами и личной жизнью. Опрос, проведенный Ipsos, подтверждает эти выводы: 78% респондентов видят недостатки в удаленке: около трети не могут сосредоточиться на работе в домашних условиях, либо у них плохо оборудовано рабочее пространство в квартире.

Но мы не одиноки в этом вопросе. Более 65% респондентов из европейских столиц, опрошенных Colliers International, готовы были вернуться в офисы при первой же возможности, чтобы вживую обсуждать деловые вопросы. Около 42% респондентов на удаленке не хватает простого человеческого общения — разговоров не про работу, а про личную жизнь. На этом фоне не удивительно, что после летнего смягчения карантинных ограничений значительная часть работников поспешила вернуться в офисы. «Весной из-за локдауна Манхэттен вымер, чего никогда не наблюдалось в этом самом престижном районе Нью-Йорка. Как только работники стали возвращаться в свои офисы, этот центр деловой жизни сразу ожил», — сообщалось в летнем репортаже The New York Times. Эту ситуацию можно экстраполировать и на российскую столицу.

Разумеется, говорить о полном возвращении к допандемической организации труда еще рано. Последовавшая осенью вторая волна всплеска COVID-19 заставила власти разных стран, не захотевших больше закрывать бизнес-центры, вводить другие меры, стимулировавшие бы работников вернуться к удаленке. В Германии, например, для таких работников увеличили налоговый вычет до €5 в день, но не более €600 в год. Но немцы в большинстве своем не торопятся воспользоваться такой мерой, судя по заявлениям властей. В соседней Австрии офисные сотрудники и вовсе отказываются работать на удаленке: из-за непрекращающихся ди-



скуссий в парламенте в стране до сих пор не могут принять закон по компенсации работодателями сотрудникам затрат на использование домашнего интернета и личной оргтехники.

Чем Москва отличается от Мадрида

Мировой кризис, вызванный пандемией, естественным образом отразился на рынке офисной недвижимости Москвы, как и во многих столицах. По данным JLL, по итогам третьего квартала текущего года доля вакантных площадей в бизнес-центрах города составила 11,5%. Этот показатель не изменился с 2019 года, что говорит о насыщенности рынка качественными офисными площадями. Для сравнения: по данным Idealista, в Мадриде пустуют 27% бизнес-центров, в Барселоне — 37%. В Риме свободными оставались 25%, сообщила недавно газета Il Sole 24 Ore.

Москва выбивается из этого списка в силу молодости офисного рынка. Пока в российской столице плотность застройки бизнес-центрами не такая высокая, как в Мадриде или Риме. Это безусловное преимущество для девелоперов и владельцев офисов: для них пандемия — своеобразная передышка перед большим стартом. В будущем году ожидаются первые признаки оживления экономики страны. Так, по прогнозам АКРА, в 2021 году рост ВВП страны планируется на уровне 3,8% против сокращения на 4% в текущем году. Если это сбывается, то спрос на офисную недвижимость оживится. Но вряд ли стоит ждать возвращения к прежней конъюнктуре, когда из-за нехватки в городе деловой недвижимости, потенциальные арендаторы соглашались практически на любые помещения. Но это и к лучшему: в выигрыше останутся ликвидные объекты — те, что находятся в топовых локациях, и те, что только-только выйдут на рынок.

Безусловно, изменится и отношение со стороны работников и работодателей к офису как к общественному пространству. В этом случае смо-

гут выиграть бизнес-центры, готовые подстроиться под новые запросы, либо те, что изначально проектировались с учетом возможной адаптации. «Ъ-Дом» нашел подтверждение этому тезису на примере будущего бизнес-парка «Останкино» от группы компаний «Пионер».

Вдоль по Огородному

Строительство бизнес-парка на Огородном проезде в Бутырском районе, соседствующем с Останкино, стартовало осенью. Здесь планируется строительство пяти корпусов общей площадью 122 тыс. кв. м и парковкой на 474 места. Это, пожалуй, единственный крупный объект, анонсированный в офисном сегменте Москвы в разгар второй волны пандемии. Но кризис — то время, когда глаза боятся, а руки делают. Кстати, у «Пионера» уже был опыт начинать новые проекты во время экономического спада — в 2015 году. Для устойчивых системных девелоперов в такое время оптимально начинать новые проекты.

В 2019 году аналитики Knight Frank зафиксировали дефицит офисных площадей, хотя тогда в Москве было введено таких объектов на 11% больше, чем в 2018 году. По их прогнозам, ситуация должна была сохраниться до 2021 года. Но кризис только отодвинул реализацию отложенного спроса на некоторое время. Эту возможность и намерен использовать «Пионер», планирующий в 2022 году сдать первые корпуса бизнес-парка «Останкино».

Но это уже будет совсем другое офисное пространство. Несмотря на недостатки удаленной работы, многие из нас открыли для себя одно из основных преимуществ этого формата — экономия времени за счет отпавшей необходимости ездить в офис. Теперь москвичи в массе своей желают работать ближе к дому. Некоторые работодатели уже инициативы. Сейчас при смене локации компании выбирают бизнес-центры, учитывая запросы сотрудников. Напри-

мер, недавно медиахолдинг «Комсомольская правда» нашел площадки для новой штаб-квартиры на севере Москвы, так как в этой части города живет большая часть сотрудников. На Западе ситуация ровно такая же. Исследование Atip показывает, что более трети жителей Лондона, Милана и Парижа хотят иметь 15-минутную доступность к рабочему месту. А если не повезло жить рядом с офисом, то должна быть возможность быстро доехать до бизнес-центра.

Новый проект «Пионера» как раз отвечает этим требованиям. Транспортная доступность идеальна: минута ходьбы от станции метро «Бутырская» и столько же до железнодорожной платформы Останкино. Здесь же к моменту ввода в эксплуатацию первой очереди бизнес-парка будет открыта новая станция МЦД-3. Дорога на машине до Третьего транспортного кольца займет 5 минут. До главной достопримечательности района, сделавшей его знаменитым на всю страну, — Останкинской телебашни, возвышающейся над парком «Дубовая роща», — несчастливым шагом 15 минут ходьбы. Да и сам район считается одним из самых зеленых в Москве. Почти половину его территории — а это свыше 540 га — занимает огромная рекреационная зона, объединяющая одноименный музей-усадьбу, Останкинский парк, Ботанический сад и ВДНХ.

Еще одна трансформация, к которой вынуждает пандемия, — изменение уже созданного в Москве ландшафта офисной недвижимости. В этом сегменте для столицы характерна централизация, когда крупные деловые кластеры формируются ближе к исторической части города. Так, например, появился деловой центр «Москва-Сити», а в районе Павелецкого и Белорусского вокзалов — огромные кластеры бизнес-центров. Но учитывая требования москвичей работать ближе к дому, сложившийся тренд сменится полицентричным развитием, когда современные бизнес-парки будут появляться в районах, считающихся традиционно спальными.

Децентрализации способствует и недавнее нововведение мэрии, решившей увеличить плату за изменение вида разрешенного использования участков, если девелоперы не создают в рамках своих проектов объекты, обеспечивающие москвичей новыми рабочими местами. По мнению властей, это должно подтолкнуть к появлению во всех административных округах столицы качественных объектов коммерческой недвижимости. Не исключено, что через три-четыре года это приведет к серье-

ной конкуренции в том числе в офисном сегменте. Это неминуемо должно вызвать рост вакантности и снижение арендных ставок в морально устаревших офисных объектах с непродуманной концепцией, с низким качеством внутренней инженерии и тех, кому не повезло с локацией.

Такое развитие событий и предрекал «Пионер», объявивший о старте строительства бизнес-парка именно сейчас. Неслучайно компания выбрала для нового проекта Бутырский район. Здесь потенциально высокий спрос на качественные офисные площади в силу опять-таки будущей децентрализации этого сегмента рынка. Недалеко от будущего объекта «Пионера» — на улице Руставели — в сентябре стартовало строительство крупного жилого комплекса, где девелопером выступает Capital Group, а ПИК — fee-девелопером. Как раз к моменту заселения ЖК первые корпуса бизнес-парка «Останкино» будут запущены в эксплуатацию. Для будущих жителей комплекса на улице Руставели объект «Пионера» может стать комфортным местом для работы в пешей доступности от дома. Девелопер, решивший построить офисную недвижимость класса А, по своим техническим характеристикам в этом районе окажется вне конкуренции: пока объектов такого формата здесь нет. Кстати, в своем недавнем отчете CBRE описал будущий бизнес-парк от «Пионера» как высококачественный объект.

Свидом на телебашню

Такую классификацию бизнес-парк получил в том числе благодаря тому, что речь идет не о редевелопменте, а о новом строительстве. При перестройке старых зданий не всегда удается поменять коммуникации или установить современное оборудование. Кроме того, редевелопмент не всегда позволяет оборудовать офисные пространства новейшей системой вентиляции и увлажнения воздуха, что стало актуально во время пандемии. Строительство с нуля также позволяет спроектировать просторное лобби с оригинальными дизайнерскими решениями, а внутренним площадям придать визуальную легкость за счет высоких потолков. Бизнес-парк в Останкино в готовом виде будет выглядеть именно так.

Новый объект с точки зрения внешней архитектуры выглядит минималистично, но в этом и была основная задумка авторов концепции — российского бюро UNK Project, принимавшего участие в проектировании, в частности, второй очереди Imperia Tower в «Москва-Сити» и спортивного кластера в Сколково. Линейные вертикальные фасады контрастируют с взмывающей вверх Останкинской башней, что создает ощущение продуманной геометрии пространства. А панорамные окна в офисах бизнес-парка не только открывают вид на главную достопримечательность района и городские высотки, но и позволяют добиться максимального освещения дневным светом.

Особое внимание «Пионер» уделяет внутреннему благоустройству бизнес-парка. Здесь планируется установить арт-объекты, что должно создать новый эстетический образ этому району. По задумке девелопера у резидентов бизнес-парка будет и место и для расслабляющего перерыва. Здесь предусмотрена отдельная парковочная зона, через которую можно будет пройти к станциям метро и МЦД-3. Создание удобных дорожек

для прогулок и зон отдыха на открытом воздухе позволит создать современное пространство со своей экосистемой. Это значит, что на первых этажах появятся современные зоны ритейла, включая супермаркет, модные рестораны и кафе. Здесь же будут салоны красоты и большой фитнес-зал с бассейном.

Все эти заведения, а также прогулочные зоны внутри бизнес-парка будут доступны не только его резидентам, но и местным жителям, живущим в округе давно, и тем, кто уже сейчас готовится к новоселью в новом ЖК на улице Руставели. Таким образом, в Бутырском районе появится новое общественное пространство, обещающее стать еще одной точкой притяжения для горожан.

Резиденты класса А

Бизнес-парк «Останкино» изначально ориентирован на большие компании, так и на средний бизнес. Нарезка офисных площадей позволяет создать обособленное рабочее пространство площадью от 70 кв. м, что востребовано среди стартап-компаний, а есть помещения до 265 кв. м или целый этаж. А можно выкупить корпус и создать автономную систему безопасности, адаптированную под нужды крупных компаний. Такие сделки, скорее всего, интересны крупным компаниям для создания, например, бэк-офисов. Кроме того, такие предложения на рынке, как правило, ищут портфельные инвесторы, вкладывающие свои средства, например, в ЗПИФН.

Появление новых таких фондов по всей видимости в ощутимой перспективе ускорится. Учитывая, что ставки по банковским депозитам оказались на предельно низком уровне, вкладчики ищут возможность реинвестировать свои средства в другие финансовые инструменты. Альтернативой стали закрытые паевые фонды: их управляющие для обеспечения инвесторам стабильной доходности все чаще стали рассматривать покупку доходной коммерческой недвижимости. Впрочем, и у «Пионера» частные инвесторы могут купить небольшие офисы.

Для резидентов бизнес-центра «Пионер» продумал гибкую систему планировки. Девелопер разработал несколько вариантов планировочных решений на каждый офис с уже готовым комплектом документов. Например, одно пространство может представлять собой сплошной open space, в другом могут быть комбинированные решения, когда помимо открытого пространства для сотрудников есть отдельные кабинеты для топ-менеджеров и переговорные. У компаний, которые разместятся в «Останкино», есть возможность полностью отказаться от ставших уже привычными open space и вернуться к классике — отдельным кабинетам.

Чтобы подстроить площади под требования каждой компании, ничего практического не придется перестраивать: все варианты пространственных решений достигаются за счет специальных перегородок. В «Пионере» это называют модульной планировкой. Такая система позволит будущим резидентам бизнес-парка сэкономить время (так как переехать можно сразу в готовый офис) и деньги (не придется тратить на проектирование интерьеров). Кроме того, девелопер готов предоставить дополнительную услугу по чистовой отделке помещений, а для инвесторов — брокерские услуги по подбору арендаторов и заключению с ними договоров.

Антон Боровой