

IT-СЕКТОР ТЯГАЕТСЯ С УГЛЕВОДОРОДАМИ

СЕКТОР IT УЖЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ ОСТАЕТСЯ В ЧИСЛЕ ЛИДЕРОВ В СЕГМЕНТЕ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ПЕТЕРБУРГЕ. ВО ВРЕМЯ ПАНДЕМИИ КОМПАНИИ ЭТОЙ ОТРАСЛИ НЕСКОЛЬКО ПРИОСТАНОВИЛИ РАСШИРЕНИЕ И УБАВИЛИ АРЕНДНУЮ АКТИВНОСТЬ, ТЕМ НЕ МЕНЕЕ, КАК ПОЛАГАЮТ УЧАСТНИКИ РЫНКА, В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ВЫЙДУТ НА ПЕРВОЕ МЕСТО ПО ОБЪЕМУ АРЕНДУЕМЫХ ПЛОЩАДЕЙ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

По оценкам участников рынка, лидерами спроса на аренду офисных площадей пока остаются компании нефтегазового сектора, но вместе с ними основными драйверами спроса в сделках аренды являются компании IT-сектора, в 2020 году их доля составила 37% в общем объеме сделок. Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg, говорит, что если тенденция спроса сохранится, то у IT-сектора есть все шансы занять лидирующие позиции в течение года-двух.

Иван Починщиков, управляющий партнер IPG.Estate, добавляет: «„Газпром“ прекратил активную экспансию в 2019 году. Судя по заявлениям компании прессе, сейчас ее стратегия меняется. Компания приобретает землю или готовые проекты с целью редевелопмента. Иными словами, „Газпром“ будет продолжать экспансию за счет реализации проектов для собственных нужд. Скорее всего, объем сделок по аренде офисов компаниями нефтегазового сектора продолжит снижаться, а IT-компании станут основным драйвером роста офисного рынка на много лет вперед».

Господин Починщиков отмечает при этом, что в 2020 году и IT, и нефтегазовый сектор приостановили переговоры по крупным офисным блокам. «На текущий момент мы ожидаем, что произойдет возврат к данным сделкам», — надеется эксперт.

«2020 год затормозил экспансию IT-фирм в бизнес-центры города. Темпы сократились по сравнению с 2019 годом, когда произошел настоящий бум среди IT-компаний-арендаторов. В то же время компании нефтегазовой сферы показали большую устойчивость к кризисам и практически не сократили занимаемые офисы», — отмечает госпожа Косарева.

Иван Починщиков говорит, что основные требования IT-компаний касаются технических характеристик объекта. «Их запросы не зависят от класса офиса: так, некоторые компании, выбирают премиальные локации и офисы класса А, а другие предпочитают большую площадь и выбирают класс В+». При этом технические характеристики должны быть такими же, как и в классе А», — указывает он.

Принципиальные запросы IT-компаний касаются мощной электроэнергетики (60 Вт/кв. м, вторая категория), а также качественной вентиляционной системы с двух-трехкратной заменой воздуха в час. Важным параметром является площадь на одно рабочее место: она должна составлять от 8 до 15 кв. м, включая места общего пользования.

«Также IT-компании стремятся осуществить в своих офисах — желательно в формате open space — оригинальный ремонт по собственному проекту», — замечает господин Починщиков.



2020 ГОД ЗАТОРМОЗИЛ ЭКСПАНСИЮ IT-ФИРМ В БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ГОРОДА. В ТО ЖЕ ВРЕМЯ КОМПАНИИ НЕФТЕГАЗОВОЙ СФЕРЫ ПОКАЗАЛИ БОЛЬШУЮ УСТОЙЧИВОСТЬ К КРИЗИСАМ И ПРАКТИЧЕСКИ НЕ СОКРАТИЛИ ЗАНИМАЕМЫЕ ОФИСЫ

Виктор Заглумин, партнер Bright Rich I CORFAC International, добавляет: «Разные IT-компании часто предлагают сотрудникам с одинаковым функционалом схожие зарплатные условия, так что офис здесь становится дополнительным инструментом привлечения и удержания игроков команды. Компании этого сегмента рынка с большим вниманием подходят к организации офисного помещения в целом. Это, например, эргономичная мебель и увеличенная площадь рабочего места (в среднем 7–10 кв. м, а в более крупных компаниях — 11–12 кв. м), „тихие“ зоны для индивидуальной работы и переговорные комнаты для проектных групп, выделенные зоны отдыха, душевые».

Управляющий партнер аналитического агентства WMT Consult Екатерина Косарева подтверждает слова коллеги: «В IT сейчас прослеживается тенденция к переходу на удаленку и смешанной работе (из дома и один-два дня в неделю — в офисе), поэтому акцент постепенно смещается в сторону комфортного пребывания сотрудников. Отсюда кухня с поваром в офисе, зал с видеоиграми, диван, где можно поспать, — даже в относительно небольших IT-компаниях». По ее словам, под эти требования подходят большие современные офисные площади классов А и В в районе 1–3 тыс. и 300–500 кв. м. «Но в Петербурге немного зданий, отвечающих

всем требованиям, несмотря на открытие новых офисных пространств, например, „Атлас Сити“ или „Невский 1“, — указывает госпожа Косарева. Она говорит, что специфика офисных помещений в Санкт-Петербурге в том, что в историческом центре немного построек пригодно к размещению IT-компаний. Если говорить о локациях, то они чаще предпочитают Петроградский, Московский и Приморский районы города.

Майя Харченко, директор отдела офисной недвижимости East Real, отмечает, что за период с марта по декабрь 2020 года IT-компаниям удалось адаптировать бизнес-процессы и переконфигурировать арендуемые помещения к новым форматам и условиям, продиктованным пандемией. «Основное внимание уделено организации внутри арендуемых офисов гибких пространств, в том числе с использованием собственного софта для организации системы free desk, шахматной рассадки закрепленных рабочих мест, переформатированию и перепланировке в арендуемых помещениях с включением

многофункциональных мобильных решений и отказу от больших переговорных и конференц-залов, подразумевающих одновременное скопление большого числа людей. Кроме этого, компании усиливают мощности инженерных систем, добавляя новое оборудование к уже существующим с целью улучшения воздухообмена. Опыт удаленной работы плотно закрепился, и, по оптимистичным прогнозам руководителей крупных IT-компаний, возвращение в относительно привычный режим работы планируется поэтапно, не ранее второго-третьего кварталов 2021 года и в количестве 50–70% от всего числа сотрудников», — говорит она.

Общий объем арендованных площадей IT-компаниями на офисном рынке Петербурга по итогам 2020 года, по подсчетам East Real, составляет более 400 тыс. кв. м, а к началу 2021 года отмечается уменьшение доли на офисном рынке. Это связано с тем, что часть IT-компаний отказалась от запланированных расширений офисных помещений, некоторые сократили арендуемые площади или вовсе закрыли офисы в Петербурге.

«Несмотря на то, что компании газового сектора пока занимают лидирующую позицию на рынке аренды офисных помещений, компании IT-сектора по-прежнему имеют значительный потенциал к развитию, поскольку пандемия способствует быстрому и широкому развитию цифровых услуг, к примеру, в сфере медицины, кибербезопасности и онлайн-сервиса. К тому же Петербург остается сильнейшим в экспорте разработок российских IT-компаний. Единственным сдерживающим фактором в экспансии офисов на рынке может оказаться использование формата гибких офисов, который IT-компании внедряли в большей степени, чем компании газового сектора», — полагает госпожа Харченко.

Виктория Горячева, замдиректора департамента офисной недвижимости Colliers, резюмирует: «Полагаю, в перспективе двух-трех лет IT-сектор будет занимать первое место в структуре спроса на офисные помещения. Но разница между IT-сектором и структурами „Газпрома“ не будет существенной. Переезд „Газпрома“ в „Лахта-центр“ не приведет к росту уровня вакантности: какие-то площади могут освободиться, но это не сотни тысяч квадратных метров. IT-сектор в ближайший год будет переформатировать свои площади, модернизировать существующие, а потом вновь продолжит рост». ■

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛИ В СТРУКТУРЕ СПРОСА ПО ПРОФИЛЯМ АРЕНДАТОРА

	2019	2018	2017	2016
ЭНЕРГЕТИКА, ПЕРЕРАБОТКА РЕСУРСОВ	34%	20%	18%	41%
IT И ТЕЛЕКОМ	29%	35%	46%	32%

ИСТОЧНИК: COLLIERS INTERNATIONAL