

# ОФИСНОЕ ОБНОВЛЕНИЕ КАЖДАЯ ЧЕТВЕРТАЯ КОМПАНИЯ В МИРЕ ПЛАНИРУЕТ ПЕРЕЕХАТЬ В НОВЫЙ ОФИС ПОСЛЕ ПАНДЕМИИ. ДЕНИС КОЖИН

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подготовили отчет (Y)Our Space, в котором провели исследование офисных пространств в постпандемный период. Результаты опроса 400 международных компаний показывают, что каждый четвертый арендатор планирует переехать в новый офис, 38% из них сделают это в течение следующих трех лет, что в ближайшем будущем создаст условия для высокой конкуренции за качественные объекты в лучших локациях на рынке офисной недвижимости. При этом 30% опрошенных планируют расширить занимаемые площади в течение трех лет. В этот же период 47% компаний займутся повышением качества занимаемых ими помещений, 46% — добавят новые услуги и удобства для сотрудников.

Согласно исследованию, международные игроки стали уделять больше внимания офисам с целью поддержания корпоративной культуры после пандемии. В перспективе это приведет к значительному улучшению условий труда и увеличению количества услуг, доступных для сотрудников.

Несмотря на то, что во многих странах доступ к офисам был ограничен более чем на год, компании по-прежнему считают их важной составляющей для развития: 90% арендаторов по всему миру подтвердили, что офисные пространства — стратегический инструмент их бизнеса.

По мнению 49% респондентов, корпоративный бренд и культура — главные долгосрочные приоритеты, которые можно реализовать при помощи офиса. В то же время недвижимость все чаще рассматривается как инструмент для улучшения самочувствия сотрудников, места повышения эффективности их взаимодействия, а также как способ привлечения и удержания талантов — каждая из этих категорий упоминается в 37% ответов.

**ПОСЛЕ КОРРЕКТИРОВКИ** Согласно данным опроса, необходимость оптимизации офисных пространств или корректировки стратегии работы с имеющимися площадями приведет к тому, что каждая четвертая компания сменит штаб-квартиру после пандемии. 38% из них сделают это в течение следующих трех лет, что в перспективе создаст условия для высокой активности на рынке офисной недвижимости и конкуренции за размещение в бизнес-центрах высочайшего качества в лучших локациях. Также повышенное внимание будет уделяться и качеству самих помещений: 92% компаний планируют повысить или сохранить тот же уровень качества в своих офисах.

Мария Зимина, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank, говорит: «На рынке офисной недвижимости Москвы уже в начале текущего года возрос спрос на помещения класса А. В конце 2020 года в структуре спроса преобладали сделки пересогласований и оптимизации пространств — их доля в четвертом квартале составляла 65–70%. Однако уже в первом квартале этого года мы отмечаем высокую активность при заключении договоров новой аренды: со-



ИГРОКИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО СЕКТОРА БУДУТ ФОРМИРОВАТЬ ОСНОВНОЙ СПРОС НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПО ВСЕМУ МИРУ

отношение сделок новой аренды и сделок по оптимизации составляет теперь 62 и 38% соответственно, но говорить о восстановлении спроса до докризисного уровня пока преждевременно».

Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg, отмечает: «В Санкт-Петербурге рынок офисной недвижимости выглядит более оживленно по сравнению с 2020 годом. Офисный формат пережил ковидные потрясения и снова стал востребованным: компании возвращают сотрудников в офисы, активно заключают договоры новой аренды. Так, с начала года офисные помещения класса А, находящиеся в центральной части города, пользовались особой популярностью у арендаторов. По итогам первого квартала вакансия в этом классе снизилась и составила около 4%. На фоне высокого спроса активизировались девелоперы, и по итогам года мы ожидаем выхода большого количества офисных помещений».

Многие компании планируют расширить портфель недвижимости за счет офисов. В общей сложности 65% опрошенных увеличат или сохранят текущий уровень занимаемых площадей: 30% респондентов в течение ближайших трех лет расширят площадь своих офисов, а еще 35% — хотят сохранить ее долю прежней. О намерении сократить занимаемые пространства заявили 35% компаний.

**ТЯГА К ГИБКОСТИ** Мария Зимина подчеркивает: «В Москве средний размер сделки аренды по итогам 2020 года составил 1757 кв. м по сравнению с показателем 2169 кв. м в 2019 году. В первом квартале 2021 года средний размер сделки аренды

стал еще меньше — 1230 кв. м. Стоит отметить, что после пандемии сократилось количество „квадратов“ на одного человека, и при том же количестве сотрудников компании арендуют меньший объем офисных площадей. В результате изменений посткризисного мира меняется само представление об офисном пространстве — теперь оно воспринимается как место встреч и совместной работы, а не только как оборудованные рабочие места. Арендаторы заинтересованы во flex-пространствах, лаундж-зонах, с постепенным снижением количества рабочих мест. Международные компании фокусируются на том, как офисы могут поддержать корпоративную культуру и привлечь сотрудников в новую эпоху смешанного формата работы».

Михаил Тюнин подтвердил тренд к снижению арендной площади и в Петербурге: «При высоком спросе на офисы в Петербурге снизилась средняя площадь арендованного помещения. Так, по итогам 2020 года она сократилась по сравнению с 2019 годом на 24% и составила 1151 кв. м, а за первый квартал 2021 года средний размер сделки аренды снизился еще на 5% и составил 1098 кв. м. Многие компании пересмотрели свои офисные пространства в постпандемный период, и сейчас говорят о том, что ищут для себя офисы нового формата — многофункциональные площадки, в которых можно не только работать, но и проводить встречи с клиентами, организовывать презентации. Причем для них стало важным, чтобы офис был привлекателен для новых сотрудников, поскольку современное офисное пространство стало дополнительным элементом мотивации при найме. В офисной недвижимости меняется концепция в

пользу открытости, на этом фоне растет популярность формата коворкингов, которые предлагают арендаторам уже готовое помещение с правильно выстроенной логистикой, установленными правилами шеринга с соблюдением всех норм и увеличенным пространством для проведения переговоров».

Игроки технологического сектора будут формировать основной спрос на офисные помещения по всему миру: 39% арендаторов, планирующих расширить свое присутствие в мире в течение трех лет, представлены технологическими, медиа- и телекоммуникационными компаниями. При этом 70% из них планируют увеличить глобальное присутствие более чем на 10% от текущего показателя.

59% из 400 международных компаний оценили опыт удаленной работы как «положительный» или «чрезвычайно положительный». Арендаторы выбирают смешанный формат работы, улучшая свои офисы, а не отказываясь от них. В течение следующих трех лет 47% компаний будут повышать качество занимаемых ими помещений, 46% — добавят новые услуги и удобства для сотрудников. 55% респондентов заявили, что они создадут больше пространств для совместной работы в офисах, а 54% планируют использовать хот-деск на постоянной основе и в будущем.

Из удобств, которые арендаторы планируют добавить в офисы после пандемии, в пятерку самых востребованных вошли постаматы с едой и напитками (65%), тренажерный зал (47%), парковки и места для хранения велосипедов (46%), уединенные пространства для отдыха и релаксации (45%), пункты самовывоза для заказов (45%). ■