



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«ИНДУСТРИЯ IT»

ОТКУДА ВЕТЕР ДУЕТ

Как-то в начале 1990-х годов мой двоюродный брат, обучавшийся тогда в Высшей школе милиции, рассказывал, что один преподаватель спросил студентов: как будет называться эра, которая придет на смену капитализму, если учитывать, что чаще всего эпохи получают название от основной движущей силы общественно-политических процессов того или иного времени. Какие версии звучали во время обсуждения, я уже не помню, но ответ преподавателя на поставленный вопрос был — информатизм. Даже в начале 1990-х годов, в достаточно отсталой в техническом плане стране (по крайней мере, на бытовом уровне), основная часть граждан которой и примерно не представляла, что такое интернет, преподаватель вуза, входящего, прямо скажем, в не самую гибкую и прогрессивную структуру, понимал, что наступает эпоха, где всем будут рулить информационные системы.

Прошло тридцать лет, эра информатизма наступила. Недавно одна из школ программирования провела опрос петербургских школьников, результаты были вполне ожидаемы: около 86% учащихся считают профессию IT-разработчика престижной и привлекательной, а 73% видят взаимосвязь между умением программировать и успехом в жизни. Половина из будущих выпускников намерена связать свою работу с информационными технологиями. Оно и неудивительно: сегодня профессия айтишника и востребована, и высокооплачиваема.

Проблема в том, что вузы обычно ставят на поток подготовку тех специалистов, которые были нужны вчера. Когда в те же 1990-е я получал экономическое образование, одной из самых престижных и высокооплачиваемых была работа в банке. Сегодня же банковская сфера по уровню оплаты не выделяется на фоне остальных профессий. Вероятнее всего, завтра, когда на рынке труда будет переизбыток специалистов в области IT, их зарплата также придет к некоему общему знаменателю.

К слову, об эпохах — информатизм ускоряет процессы. И если на капитализм и феодализм ушли сотни лет, то сейчас время настолько спрессовано, перемены наступают настолько быстро, что новая эра может оказаться уже не за горами. Осталось понять — откуда ветер дует.

ДРАЙВЕРЫ ОФИСНОГО РЫНКА

по итогам первого полугодия 2021 года IT-компании стали лидерами по объему спроса на офисные помещения в Петербурге. Эксперты рынка уверены, что количество сделок будет расти, так как IT-сектор стремительно развивается и в условиях дефицита кадров качественный офис с удачной локацией и комфортным рабочим пространством становится ключевым инструментом привлечения и удержания ценных сотрудников.

АЛЕНА ШЕРЕМЕТЬЕВА

ЛИДЕРЫ СПРОСА По данным Knight Frank St. Petersburg, компании IT-сектора занимают 42% в общей структуре сделок аренды, а объем арендованных ими площадей за первое полугодие 2021 года увеличился на 49% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В JLL рассказали, что за восемь месяцев 2021 года доля IT-компаний в структуре сделок составила 32%. «В 2021 году IT-компании возвращают лидирующие позиции в структуре сделок как в классических бизнес-центрах, так и в составе гибких офисных пространств. Например, «Газпромнефть — цифровые решения» расширилась и арендовала этаж в гибком офисном пространстве «Практик» на Гороховой. Сейчас мы наблюдаем реализацию отложенного спроса, ведь в прошлом году многие компании поставили на паузу поиск новых офисов», — говорит Регина Волошенко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений компании JLL в Санкт-Петербурге.

По сообщению компании Maris в ассоциации с CBRE, активность IT-сектора на рынке аренды офисных помещений практически не снижается с начала прошлого года. Эксперты международной консалтинговой компании Colliers отмечают, что сегмент «Информационные технологии и телеком» вернул себе первенство по объему спроса после более скромной весны и занял 35% от объема всех сделок.

Кирилл Строганов, руководитель коммерческого развития ООО «ОБИТ», отмечает, что компании из сферы IT и телекома в меньшей степени пострадали от пандемии с экономической точки зрения. «Более того, многие, в особенности задействованные в организации удаленной работы и дистанционных коммуникаций, нарастили продажи за счет возросшей востребованности их услуг. При этом с ослаблением ограничений этот спрос только усилился: уроки пандемии заставили бизнес по-новому взглянуть на каналы коммуникации и форматы обслуживания клиентов и компании продолжили инвестировать в IT-решения», — рассказывает господин Строганов. — Многие IT-компании, в том числе и ОБИТ, расширили штат, в связи с чем встал вопрос о смене офисов. Так, например, наш московский филиал недавно сменил локацию — как раз по причине увеличения численности сотрудников».



РЕКЛАМА

Александр Мотрич, межрегиональный директор филиала «Северо-Запад» АО «ЭР-Телеком Холдинг», тоже говорит о скором переезде в новый офис: «Филиал „ЭР-Телеком Холдинг“ (бренды „Дом.ру“ и „Дом.ру Бизнес“) в Петербурге насчитывает более 1,3 тыс. человек, и подобрать оптимальное пространство непросто. Однако в скором времени планируется переезд в новый офис, над проектом которого работает огромная команда».

По словам Майи Харченко, директора отдела офисной недвижимости East Real, в течение второго квартала 2021 года спрос на офисы значительно вырос со стороны как действующих IT-компаний, так и стартапов.

Среди самых крупных сделок в Петербурге в этом секторе в первом полугодии 2021 года Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg, называет аренду крупной IT-компанией 3,9 тыс. кв. м в бизнес-центре на Приморском проспекте, 52, и сделку по аренде компанией Solanteq 1,8 тыс. кв. м в бизнес-центре «Гайот». Помимо них, к заметным сделкам господин Тюнин относит аренду 1,1 тыс. кв. м в бизнес-центре «Ковенский, 5» компанией Matrix, сделку по аренде 1,1 тыс. кв. м в бизнес-центре Red Cadet компанией Murano Software.

ДЕФИЦИТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Эксперты рынка отмечают, что свободных качественных офисных помещений, подходящих под нужды IT-компаний, в Петербурге не хватает. По оценкам госпожи Волошенко, вакантность на офисном рынке Петербурга низкая: всего 7,9% в целом по рынку и лишь 4,9% в классе А. «Офисов, удовлетворяющих запросам таких компаний, еще меньше. При этом сложнее всего приходится тем, кому необходимо срочно — например, под новый проект — арендовать дополнительные площади», — поясняет она.

Наибольший дефицит, по данным госпожи Харченко, испытывают Петроградский и Центральный районы. «Весь поиск упирается в имеющиеся на рынке готовые офисы, освобождающиеся в результате миграции арендаторов. Крупным компаниям в основном приходится выбирать из офисов shell & core, что не всегда соответствует требованиям технического задания», — рассказывает эксперт. — Большую долю запросов закрыли активно

открывающиеся в разных районах города коворкинги. К коворкингу обращаются IT-стартапы, а также отдельно созданные временные рабочие группы. Для них важна возможность оперативно приступить к работе в готовом офисе и также удобство локации».

Кроме того, по ее словам, в последнее время участились запросы на помещения свободного назначения. «Плюсы таких помещений в их нестандартности: двухуровневые, с высокими потолками, большими окнами, что также привлекает разработчиков», — отмечает госпожа Харченко.

По оценкам экспертов, в структуре спроса на помещения для IT-компаний преобладают офисные пространства в бизнес-центрах классов А, В+ и В. «Если судить по сделкам этого года, то в их структуре преобладают классы В+ и В, тогда как за январь — август 2021 года лишь 1,9 тыс. кв. м в зданиях класса А было арендовано IT-компаниями», — поясняет госпожа Волошенко.

СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ При подборе помещения IT-компания предъявляют высокие требования к локации, площади, планировке и инженерному обеспечению офиса. «Локация важна для офиса IT-компаний с точки зрения сохранения штата. По статистике, при значительной смене локации офиса компания теряет до 30% сотрудников. Поскольку в IT-сфере речь идет о квалифицированных специалистах, компании стараются найти новый офис в той же локации или существенно ее улучшить», — говорит Николай Миловидов, управляющий партнер UNK Corporate Interiors. → 18

КРУПНЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ IT-КОМПАНИЯМИ*, ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021 ГОДА

БИЗНЕС-ЦЕНТР	АРЕНДОВАННАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М
ПРИМОРСКИЙ, 52	3 957,0
ОБВОДНЫЙ, 28	3 129,0
КОВОРКИНГ AVENUE PAGE	2 000,0
КОВОРКИНГ ПРАКТИК НА ГОРОХОВОЙ	1 100,0
RED CADET	1 090,0
КОВЕНСКИЙ, 5	1 050,0
ЛАНГЕНЗИПЕН	1 015,0
*включая IT-подразделения крупных корпораций	
ИСТОЧНИК: MARIS PART OF THE CBRE AFFILIATE NETWORK	