

17 → По словам госпожи Харченко, в первую очередь рассматриваются объекты вблизи станций метро, с большим количеством общественного транспорта и развитой инфраструктурой района. Одним из определяющих факторов при принятии финального решения может стать наличие вместительной парковки.

В пресс-службе «Яндекса» рассказали, что компания думает в будущем сделать офис в центре Санкт-Петербурга. Ключевыми требованиями при подборе офиса, по словам пресс-службы, являются наличие нескольких провайдеров и резервирование каналов связи (вводы операторов в здание расположены в разных местах), возможность устройства комфортного климата в офисе (температура, влажность, отсутствие пыли, обеззараживание воздуха), возможность устройства фальшполов, а также эффективная планировка здания, наличие большой комфортной парковки, зоны для прогулок и встреч на свежем воздухе, разнообразие точек питания в округе.

Если раньше IT-компании отдавали предпочтение планировке open space, то сегодня все чаще можно встретить кабинетную нарезку. «Мы используем только кабинетную планировку. В арсенале есть кабинеты разного размера: на четыре, шесть, восемь и очень редко на десять человек, что дает достаточную гибкость в рассадке команд с любым числом участников. Большое количество исследований показывают, что open space некомфортен для работы», — поясняет Ольга Баранова, офис-менеджер JetBrains в Санкт-Петербурге.

С коллегой согласен Александр Новожилов, генеральный директор компании «АйТи Бастион»: «Мы уже несколько раз меняли офисы в связи с ростом числа сотрудников, но всегда это были кабинеты. Работа в помещении по два-три человека, объединенных одной задачей или направлением, кажется нам более комфортной и продуктивной, чем в большом общем пространстве».

По словам господина Строганова, сегодня офис становится не просто местом для выполнения профессиональных функций, и бизнес-центрам приходится трансформироваться в места притяжения, полноценные общественные пространства, кластеры. «Это тенденция глобального характера. Так, например, в одном из небоскребов на Манхэттене, где располагаются офисы крупнейших компаний, открыл свой ресторан мишленовский шеф-повар Даниэль Булуд. А в штаб-квартире Amazon не так давно появился амфитеатр для концертов на открытом воздухе. В лондонском Сити в одной из башен-бизнес-цен-



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

тров теперь действуют спа-салон и стена для скалолазания, а в другой — посадили на ресепшен к администраторам собак, с которыми могут гулять резиденты», — рассказывает он.

Ирина Карклинис, директор по персоналу группы компаний «Нетрика», полагает, что еще востребованнее станут IT-кластеры, так как запрос на multifunctionальные офисы с креативным оформлением и неклассическим интерьером растет.

Еще один тренд, которому, по мнению Кирилла Строганова, придется соответствовать бизнес-центрам, чтобы удовлетворять стандартам IT-компаний, — экологичность пространства. «В данном случае под экологичностью понимается как воздействие на окружающую среду (используемые материалы, возможности для разделения отходов, энергосберегающие устройства), что особенно важно для сотрудников-миллениалов, так и ситуация внутри офиса: системы фильтрации воздуха, водочистки — все, что позволяет снизить риски в эпоху эпидемиологической настороженности», — поясняет господин Строганов.

ИМИДЖЕВЫЕ «ФИШКИ» Офис — это важная составляющая имиджа IT-компаний. По словам господина Миловидова, все «фишки» в проектировании офисов пошли от IT-компаний: телефонные кабины, отсутствие закреплённых рабочих мест, обустройство зимних садов, площадок на крыше. К примеру, в офисе «Яндекса» в Петербурге есть спортивный и танцевальный залы, комната психотерапевта, комната матери и ребенка, массаж-

ный и врачебный кабинет, неформальные зоны общения и кофейни. А на 2022 год запланировано открытие зала для тенниса и музыкальной комнаты. Офис открыт для сотрудников 24/7.

В офисе JetBrains в Петербурге, по словам госпожи Барановой, есть собственная кухня и большая столовая, кофе-пойнты на каждом этаже, переговорные комнаты любых размеров, библиотека, обширная зона отдыха с играми, мастерская для работы руками, шитья, спортивный зал, настольный теннис и даже маленький кинозал на десять человек.

К «фишкам» офиса компании «АйТи Бастион» господин Новожилов относит пространство для игры в настольный хоккей и дартс, а также расположение офиса на территории жилого комплекса, благодаря которому у сотрудников есть возможность прогуливаться по старинной липовой аллее.

HR-ИНСТРУМЕНТ Одной из причин активности IT-компаний как арендаторов является борьба за таланты на рынке труда. Комфортный офис — мощный инструмент HR-бренда в IT-сфере. «Во-первых, это то конкурентное преимущество, которое может предложить компания в борьбе за хорошего сотрудника при одинаковой заработной плате. Во-вторых, значительная часть IT-специалистов — молодые люди „от зумеров до миллениалов“, у которых креативный и комфортный офис, обеспечивающий разнообразие и смену впечатлений, является потребностью наравне с уровнем дохода. В-третьих, хороший офис с полным набором инфраструктуры сейчас является средством мотивации для возвращения с удаленки», — поясняет Николай Миловидов.

По словам Кирилла Строганова, чтобы привлечь и удержать ценные кадры (программистов, разработчиков, девопсов), работодателям уже недостаточно сделать интересный с точки зрения вознаграждения оффер, тем более что этот аргумент имеет свои рамки и ограничения. Необходимы дополнительные преимущества. Одним из таких преимуществ становятся рабочие пространства.

В пресс-службе «Яндекса» отмечают, что комфортный офис — важная часть корпоративной культуры компании. «Это место притяжения и клуб по интересам для обмена мнениями и идеями. В текущих условиях смешанного формата работы важны не только креативные зоны отдыха, но и удобные решения для проведения

рабочих встреч онлайн: зум-зоны, мобильные переговорные, коворкинги с локерными, а также зоны коллаборации, где команды могут собраться неформально и обсудить ближайшие задачи и цели. Для нас важно прислушиваться к желаниям сотрудников и искать новые современные идеи планировки пространств. Мы стараемся делать рабочие уголки всех команд наиболее удобными, приходим к командам и спрашиваем, что им необходимо», — рассказывают в пресс-службе «Яндекса».

Опыт IT-компаний показывает, что недостаточно просто нанять талантливого программиста и посадить его работать на удаленку. «Давно замечено, что эффективность живой коммуникации значительно выше, чем через телефон или видеосвязь. И именно поэтому IT-компании продолжали расширяться и строить новые офисы по всему миру, а не перешли полностью на удаленку, хотя техническая возможность была уже давно. Офис для них — место силы и энергии. Место, где интроверты могут сосредоточиться и писать код без отвлекающих домашних обстоятельств, а с другой стороны — живое общение с коллегами, творческая атмосфера и креативное пространство», — добавляет госпожа Волошенко.

По словам господина Строганова, компании сейчас уходят от слова «офис», чтобы не отпугивать новое поколение сотрудников. «Теперь место, где люди собираются для совместной работы, должно стать чем-то большим — пространством, где рождаются идеи, куда захотят приходить даже самые убежденные сторонники дистанционного формата. Если это компании, привлекающие к проектам участников из других регионов и стран, то поблизости, а лучше непосредственно в бизнес-центре, должна быть гостиница или апартаменты», — рассуждает эксперт.

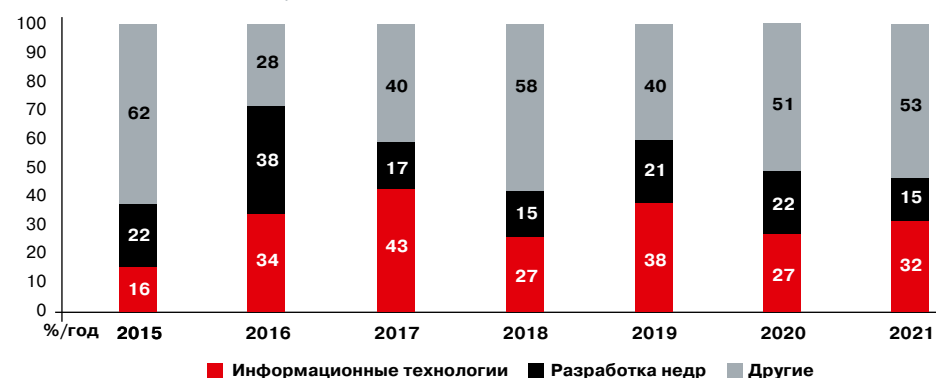
В ОЖИДАНИИ РОСТА По оценкам участников рынка, сектор IT продолжит лидировать в структуре спроса на офисную недвижимость в Санкт-Петербурге. «Драйвером рынка является наличие квалифицированных кадров на базе таких высших учебных заведений города, как ИТМО и ЛЭТИ, а также более низкие по сравнению с Москвой зарплаты и более дешевая аренда офисов», — указывает госпожа Волошенко.

Госпожа Харченко, добавляет, что по имеющимся запросам на поиск офисных помещений от 3 тыс. кв. м и выше можно сделать вывод, что спрос на офисы в IT-сегменте в ближайшие два года останется стабильно высоким. «У многих крупных компаний далекий горизонт планирования, поэтому идет работа с объектами на стадии строительства и реконструкции», — поясняет госпожа Харченко.

По ее словам, компании IT-сектора по-прежнему имеют значительный потенциал к развитию, так как пандемия поспособствовала быстрому и широкому развитию цифровых услуг, к примеру, в сфере медицины, кибербезопасности и онлайн-сервисов. К тому же Петербург — один из ведущих городов России по экспорту разработок российских IT-компаний.

Алена Волобуева, руководитель отдела исследований компании Maris в ассоциации с CBRE, ожидает, что компании IT-индустрии не снизят своих потребностей в офисных площадях и сохранят, как и в 2020 году, долю в 30% от валового объема спроса на рынке. ■

СТРУКТУРА СДЕЛОК АРЕНДЫ И КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОФИСОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ*, %



*2021 год — данные за первые 8 месяцев (январь — август)

ИСТОЧНИК: JLL