

15 → по количеству скачиваний, сообщал новостной портал о мобильных технологиях Gizchina со ссылкой на исследование аналитической компании Sensor Tower. TikTok стал и самым востребованным приложением в первом квартале 2022 года — его скачали больше 175 млн раз, что сделало соцсеть самым быстрорастущим сервисом в мире (об этом также сообщает Sensor Tower в своем отчете). Всего с момента запуска TikTok скачали более 3,5 млрд раз и он стал пятым приложением — и единственным, не принадлежащим Meta (в РФ признана экстремистской) — с таким показателем. Ни одно приложение не скачивали больше, чем TikTok, с начала 2018 года, когда у WhatsApp было 250 млн загрузок.

Основатель коммуникационного агентства FAVES Communications Юлия Царева полагает, что создатели Clubhouse не учли общий тренд на упрощение контента. «Опыт TikTok показал: чем короче ролики, тем лучше. Не многие пользователи Clubhouse были готовы часами обсуждать предложенные темы. Серьезную роль сыграла и невозможность сохранить аудио-запись со встречи. Чтобы социальная сеть привлекала пользователей, она должна давать постоянную валидацию. Заходя в TikTok, Instagram или Facebook, мы видим лайки и комментарии подписчиков даже тогда, когда не производим новый контент. Clubhouse такой возможности не предоставил, поэтому проиграл конкурентам», — считает госпожа Царева.

Тем не менее даже после снижения популярности Clubhouse инструменты группового войсчата стали внедрять многие площадки. Одним из первых функцию интегрировал Telegram — там голосовые чаты работают до сих пор. «При этом ставка на групповые войсчаты не делается, — замечает Кристина Софи. — Например, в Facebook есть комнаты, в Telegram проводятся трансляции, в которых люди не только слушают, но и могут высказаться. Однако в отличие от Clubhouse, где возможность сохранить беседу отсутствовала, в Telegram трансляция сохраняется в виде подкаста». Также в августе 2020 года в Instagram появилась функция Reels, которая почти полностью дублировала видео в TikTok. За два года она обросла нововведениями, а блогеры начали использовать ее в продвижении как отдельную функцию.

В начале марта TikTok запретил вести стримы и загружать новый контент пользователям из России. «В свете нового российского закона о „фейковых новостях“ у нас нет другого выбора, кроме как приостановить прямые трансляции и новый контент для нашего видеосервиса, пока мы рассматриваем последствия этого закона для нашей безопасности. При этом служба обмена сообщениями в приложении не будет затронута», — сообщила платформа. Закон, который президент России Владимир Путин подписал 4 марта, вводит уголовное наказание за распространение недостоверной информации о действиях вооруженных сил России. Из-за этого свою деятельность в стране приостановил ряд иностранных СМИ, а некоторые российские медиа решили отказаться от освещения событий, связанных с военной операцией. Несмотря на это, о падении популярности соцсети речь пока не идет: пользователи находят новые способы загрузки видео на платформу, хотя и жалуются в Instagram, что видео в ленте начали повторяться. ■

СМЕЩЕНИЕ РАБОЧИХ СТИЛЕЙ

ДЛИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ВО ВРЕМЯ ПАНДЕМИИ СДЕЛАЛИ ДЛЯ МНОГИХ ПРИВЫЧНЫМ УДАЛЕННЫЙ ФОРМАТ ТРУДА, ЧТО, В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ, УСКОРИЛО ИЗМЕНЕНИЕ РОЛИ И КОНФИГУРАЦИИ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ. В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ ЭКСПЕРТЫ ОЖИДАЮТ УСИЛЕНИЯ ЭТОЙ ТЕНДЕНЦИИ, ОСОБЕННО В КРУПНЫХ ГОРОДАХ.

АНТОНИНА ЕГОРОВА

По данным Nikoliers, объем качественного предложения офисной недвижимости Петербурга по итогам 2021 года насчитывал 3,82 млн кв. м. В 2020–2021 годах ежегодно вводилось в эксплуатацию по 140 тыс. кв. м новых офисов классов А и В. Пандемия немного «замедлила» рынок в части активности арендаторов, однако уже в течение 2021 года появились признаки восстановления: увеличился спрос, что привело к снижению вакантности на рынке (на 1 п. п., до 5,6% в четвертом квартале 2021 года), также за год выросли ставки аренды (на 13,3% в классе А, на 5,7% — в классе В).

По словам Ольги Шарыгиной, вице-президента Becar Asset Management, все перспективные площади сегодня — спекулятивные, половина заявлена в классе А (48–52%). Наибольший объем предложения сосредоточен в Центральном и Московском районах (38–45%).

Эксперты отмечают, что по итогам 2021 года спрос на рынке офисной недвижимости демонстрировал беспрецедентный рост. «Прежде всего, его формируют IT- и консалтинговые компании, предприятия сферы услуг, а также нефте- и газодобывающей отрасли», — поясняет Ирина Евдокимова, руководитель проектов направления «Недвижимость» группы компаний SRG.

Как отмечает Алена Волобуева, директор департамента исследований рынка компании Maris, относительно результатов 2020-го объем сделок по аренде офисных площадей увеличился на 14,7% и составил в абсолютном выражении более 255 тыс. кв. м. Сопоставимый показатель объема аренды офисных площадей в Петербурге был зафиксирован лишь в 2016 году, когда город активно осваивали структуры нефтегазового сектора.

Объем сделок по приобретению активов административно-делового назначения в денежном выражении превзошел предыдущий пик 2017 года. За 2021-й было поглощено в общей сложности более 385 тыс. кв. м офисной площади, что стало рекордом за всю историю наблюдений офисного рынка Петербурга.

В условиях растущего спроса все острее ощущается дефицит качественного спекулятивного предложения. В результате в четвертом квартале 2021 года были анонсированы новые крупные проекты, а также возобновлено строительство некоторых объектов, приостановленное в 2020-м.

«По состоянию на конец марта 2022 года объем вакантных площадей в Петербурге составил около 240 тыс. кв. м. По итогам первого квартала текущего года уровень вакансии на рынке незначительно увеличился (+0,5 п. п.) по отношению к аналогичному показателю на конец

2021-го. В офисных центрах класса А уровень вакансии практически не изменился по сравнению с концом 2021 года и составил 4,8% (+0,1 п. п.). Данные факторы обусловили относительную стабильность запрашиваемых ставок аренды», — отмечает госпожа Волобуева.

При этом в следующем квартале, по словам госпожи Шарыгиной, на рынке произойдет рост вакансии в связи с сокращением или уходом ряда бизнесов и, соответственно, освобождением площадей.

«Изначально на 2022 год был запланирован ввод около 270 тыс. кв. м офисов, однако сегодня мы понимаем, что данный прогноз будет скорректирован в меньшую сторону как минимум на 30–40%. Текущая ситуация на рынке, повлекшая удорожание строительства, отделки офисов, мебелировки, а главное — сложности в импорте инженерных решений, технического оснащения скажутся на сроках реализации офисных проектов», — резюмирует Виктория Горячева, заместитель директора департамента услуг для арендаторов и офисной недвижимости Nikoliers.

НОВЫЕ СУЩНОСТИ: ГИБРИДЫ И СПУТНИКИ

До недавнего времени основными офисными форматами были классические кабинетные планировки и опенспейсы. Но пандемия изменила взгляды на организацию офиса. «Опенспейсы лишают личного пространства, а заодно способствуют передаче вирусов от человека к человеку. Кроме того, сейчас в бизнес-процессах преобладает модель collaborative — работа в команде, при которой внутри компании образуется много команд. Поэтому локдаун ускорил переход к новому типу офисов — гибридным пространствам», — поясняет Галина Голотина, генеральный директор студии проектирования офисных пространств StartOffice.

По словам эксперта, офисы больше не являются местом постоянной работы. Они становятся хабом, местом, где зарождается и сохраняется корпоративная культура. Соответственно проектирование и комплектация должны быть направлены на решение этой задачи. В практическом смысле нужно создать место, где удобно собраться и поработать день или два в неделю.

Такие офисы проектируются с расчетом на 60–70% от общего объема сотрудников. Остальные — приходящие специалисты и работающие парт-тайм. Концептуально же офис трансформируется в удобный хаб для сбора команды, центр притяжения, где сотрудники могут социализироваться, общаться друг с другом, устанавливать контакты и связи.

На этом фоне, по словам госпожи Горячевой, часть компаний в Петербурге со-

кратила занимаемые офисы. Однако это не носило массовый характер — даже при долгосрочном переходе на гибридный режим работы, корпоративные арендаторы старались не уменьшать исходные размеры пространств, а трансформировать возникающие «излишки» с учетом улучшения функциональности и качества.

Пандемия также придала импульс развитию коворкингов и гибких офисов. По данным Nikoliers, за 2021 год объем предложения проектов в этом сегменте увеличился в 1,5 раза. Открылось 23 новых коворкинга площадью 17,6 тыс. кв. м на 3,6 тыс. рабочих мест, а общее их количество в городе достигло 54 суммарной площадью 55 тыс. кв. м (8,4 тыс. рабочих мест).

По подсчетам Maris, рост сегмента был еще более активным, и в течение 2021 года на петербургский рынок вышло 38 новых офисных пространств суммарной вместимостью более 4,1 тыс. рабочих мест (22,7 тыс. кв. м). Таким образом количество рабочих мест, предлагаемых в аренду в гибких офисах, в городе удвоилось. По данным аналитиков компании, на конец 2021 года в Петербурге функционировало 80 коворкинг-центров в формате офисов и бизнес-инкубаторов.

За исключением крупных проектов, средняя площадь новых офисных пространств, выходящих на рынок в пределах деловой части города, по-прежнему варьируется в диапазоне 200–700 кв. м. Появляются и менее масштабные коворкинги, как правило, в периферийных районах города.

По словам госпожи Голотиной, коворкинговое пространство тоже изменилось. В прошлое ушел классический опенспейс с «грядками», где восемь человек, сидя в ряд, смотрят друг на друга. Новый коворкинг — более персонализированное общее пространство, не закрепленное за конкретными сотрудниками, но предлагающее разнообразие по удобству и функционалу рабочих мест. Здесь могут быть оборудованы и традиционные места за столами, и места для удобной работы с ноутбуком в неформальной обстановке. При этом остаются актуальными рабочие кабинеты — для руководителей и сотрудников, которые работают с персональной или конфиденциальной информацией: юристов, бухгалтеров, финансистов.

Еще одним трендом становится hub-and-spoke, или спутниковая офисная модель. Суть в том, что у компании есть головной офис-хаб в центре и несколько небольших коворкинговых пространств — офисов-спутников — в спальных районах. Здесь сходятся два актуальных запроса: с одной стороны, не всем комфортно рабо-