

НЕДВИЖИМОСТЬ ЧЕЛЯБИНСКА

Возвращение с «удаленки»

После снятия строгих ограничений, введенных для предотвращения распространения коронавируса, сотрудники большинства челябинских компаний вернулись в офисы. Эксперты говорят, что после пандемии на рынке офисной недвижимости стали очевидными тренды, которые наметились еще до нее: арендаторы стали отдавать предпочтение качественным площадям, конкуренция среди объектов класса В усилилась, а цены снизились. Рассматривать покупку офисов как инструмент инвестиций риелторы советуют с осторожностью, указывая на неопределенность экономической ситуации.

— офисы —

Недавние социологические исследования показали, что некоторые российские компании после пандемии не планируют полностью отказаться от работы сотрудников вне офисов. Результаты опроса, проведенного в конце мая — начале июня Ассоциацией электронных коммуникаций совместно с Высшей школой экономики и Microsoft, детали которого приводит ТАСС, говорят о том, что 17% российских компаний могут сохранить полный или частичный режим удаленной работы. Перевести на дистанционный формат всех сотрудников считают возможным 2% опрошенных работодателей. В каждой пятой компании уверены, что в перспективе часть внешних встреч будет проводиться онлайн, в этом же режиме, по их мнению, будут проходить некоторые мероприятия.

До начала пандемии в удаленном режиме работали менее 1% компаний, в период наиболее строгих ограничений в апреле — мае на этот формат частично или полностью перевели своих сотрудников более половины работодателей. Еще 8% на «удаленку» не перешли, однако серьезно перестроили бизнес-процессы. В Челябинской области режим всеобщей самоизоляции объявили в самом конце марта, фактически с этого времени работать в офисах было запрещено для сотрудников всех компаний, не входивших в список организаций, осуществляющих непрерывную деятельность. Закончился срок наиболее строгих ограничений 12 мая, когда истек общероссийский период нерабочих дней. После этого офисы постепенно стали возобновлять работу, но часть сотрудников в некоторых компаниях до сих пор работают из дома, что работодатели объясняют профилактическими мерами, связанными с пандемией.

Аналитики ЦИАН отмечают, что в Челябинске, как и в остальных городах-миллионниках, потенциальный спрос на аренду офисной недвижимости заметно упал. По сравнению с периодом самоизоляции количество просмотров объявлений о сдаче площадей выросло на 22%, однако по сравнению с докризисным началом года показатель уменьшился на 27%.

Интерес к аренде офисной недвижимости, полагают, продолжит восстанавливаться осенью, — отмечает главный эксперт аналитического центра ЦИАН Виктория Кирихина. — Во-первых, будет некоторое понимание относительно «второй волны» пандемии, о которой уже заявили многие страны. Во-вторых, большинство компаний пока что «тестируют» для себя возможность сохранения частичного или полного удаленного режима работы. Поэтому текущий спрос меняет свою структуру. Арендаторов чаще интересуют «гибкие офисы», коворкинги, в том числе в разных районах городов — не только в центральных, но и в спальных. Другие планируют пересмотреть занимаемую площадь, снизив тем самым количество стационарных рабочих мест. То есть сегодня идет активный мониторинг предложения, в том числе поиск новых форматов как для удаленной работы, так и для сокращения текущих расходов за счет выбора меньшей площади или иного района города.

Зато потенциальный спрос на покупку офисов в Челябинске, по данным компании, вырос по сравнению с периодом строгих ограничений на 57%, что стало самым заметным приростом среди российских



мегаполисов. Кроме того, город стал единственным миллионником, где показатель вырос даже по сравнению с началом года (+8%). Аналитики полагают, что такая стратегия инвесторов рассчитана на дальнейшее восстановление рынка коммерческой недвижимости и перспективного роста ставок аренды после завершения кризиса. «То есть покупка офисных помещений становится также «антикризисной мерой» с учетом текущей конъюнктуры рынка», говорится в исследовании.

По мнению эксперта по недвижимости Дениса Стукалова, увеличение интереса к объявлениям о продаже офисов в Челябинске может быть связано с общим ростом трафика конкретного портала. «ЦИАН в последнее время активно рекламируется, и увеличение количества просмотров объявлений может говорить всего лишь о том, что в нашем городе это продвижение работает, и у сайта растет количество посетителей. Чтобы представлять объективную картину, нужны сводные данные по нескольким сайтам», — отмечает эксперт.

«Отдельные объекты офисной недвижимости рассматривать как инструмент инвестирования сегодня можно, однако точно не бизнес-центры, а помещения с отдельным входом, — считает господин Стукалов. — Но, во-первых, надо понимать, что и это скорее игра «вдолгую», быстро эти вложения не окупаются. Во-вторых, выгодно это только в том случае, если собственник готов к существенному снижению цены. У того, кто не снижает, никто не купит. Чтобы заработать, инвестор должен купить по низкой цене и либо подождать и продать дороже, либо сдавать в аренду, прописав в договоре

ежегодное повышение ставки, а потом через несколько лет продать. Но в любом случае есть риски, потому что никто не знает, что завтра будет с экономикой».

Ряд объектов офисной недвижимости в Челябинске выставлен на продажу, при этом известен случай, когда цена снижалась в несколько раз. Бизнес-центр «Свобода» в историческом и деловом центре города, на пересечении улиц Свободы и Карла Маркса три года назад предлагали к покупке за 270 млн руб. Тогда эксперты называли это здание явно переоцененным. Недавно на профильных сайтах появилось объявление о том, что этот шестизэтажный объект площадью 4065 кв. м с трансформаторной подстанцией и участком земли 1136 кв. м хотят продать за 51 млн руб. Здание продается на торгах в виде публичного предложения в рамках конкурсного производства, а значит, цена может продолжит снижаться. Среди других крупных офисных объектов, выставленных на продажу в Челябинске, восьмизэтажное здание с двухэтажным пристроением на улице Цвиллинга (площадь — 6,9 тыс. кв. м), которое банк Уралсиб пытается реализовать за 160 млн руб. (три года назад цена составляла 290 млн руб.), и находящееся на той же улице здание площадью 5,4 тыс. кв. м, которое компания «Телеком-5» — дочерняя структура «Ростелекома» и Сбербанка — реализует за 261 млн руб. По мнению риелторов, стоимость последнего объекта также сильно завышена.

По словам Дениса Стукалова, пандемия ускорила тенденции, которые наметились на рынке офисной недвижимости Челябинска еще до нее, в частности, рост спроса на качественные площади. «В офисных цен-

трах класса А, к которым можно отнести «Видоф», «Челябинск-Сити», «Аркаим-Плаза», заполняемость сегодня хорошая, — говорит он. — В других классах ситуация и до коронавируса была непростой. В классе В между бизнес-центрами идет борьба за существующих арендаторов, потому что новые на рынке не появляются, и для того, чтобы сдать помещение какой-либо компании, нужно ее у кого-то переманить, предложить более интересные для нее условия. Если же говорить об отдельных офисных помещениях, то уже в прошлом году и начале нынешнего наметилась тенденция к освобождению этих площадей, а пандемия этот процесс ускорила».

С ростом конкуренции связана тенденция снижения ставок. По словам директора компании Retail Investments Commerce Homes (R.I.C.H.) Максима Фридмана, цены на аренду офисов в Челябинске, по крайней мере, в сегменте помещений с отдельными входами, упали в полтора раза. «Собственники поняли, что ценность офисов снизилась, и пошли на серьезные уступки, в отличие, например, от владельцев помещений стрит-ритейла, — комментирует эксперт. — С другой стороны, кризис зашевелил рынок, люди стали из одних офисов переезжать в другие. Кто-то расширяется, но в основном арендаторы сокращают площади, стараются экономить. Даже те, кто сильно не пострадал от ограничений, подумали, почему бы не оптимизировать затраты, если есть такая возможность. Нас, риелторов, рост количества сделок обрадовал, а собственников, наверное, не очень».

Максим Фридман отмечает, что рынок офисных площадей во многом стабилизируют крупные арендаторы, у которых нет таких острых проблем, как у небольших компаний. «Это у малого бизнеса все плохо, а ведь есть еще стабильный крупный бизнес. Не стоит забывать и про госсектор — это тоже участники арендного рынка, причем немаленькие. Мечта любого собственника — сразу привлечь на весь объект крупного арендатора. Иногда такие мечты сбываются», — говорит директор компании R.I.C.H.

По словам Дениса Стукалова, крупные арендаторы, в том числе связанные с государством, в последние годы неоднократно решали проблему заполнения новых офисных центров. Один из примеров —

Идеальный вариант для владельца офисов — сдать большую площадь крупному арендатору

подведомственная минэкономразвития региона «Территория бизнеса», занимающая этаж в бизнес-центре Greenplex. «Большие пространства заполнены, а небольшие в тех же центрах продолжают простаивать», — говорит он.

По мнению Максима Фридмана, поведение и платежеспособность арендаторов зависят от отраслей, которые они представляют. «Есть отрасли, которые стремительно урезают расходы, а, например, у айтишников все хорошо, они расширяются, набирают сотрудников, занимают новые площади. Некоторые банки приняли решение закрывать клиентские офисы, хотя работать по примеру банка Тинькофф, у которого отделений нет, но дела идут неплохо», — рассказывает господин Фридман.

По мнению эксперта, потенциальный спрос на приобретение хороших офисных пространств в Челябинске есть, однако в последнее время такие объекты не появляются. «Хороших площадей не так много, новые объекты не строят. Я уверен, что спрос существует, и если рынок не может его удовлетворить, то это шанс для застройщиков — реализовать интересные проекты в востребованных местах. На мой взгляд, есть отложенный спрос на качественные площади на северо-западе, сейчас их там нет, они все сосредоточены в центре», — отмечает Максим Фридман.

Центр привлекает концентрацию деловой активности, однако его минусом является проблема с парковочными местами, говорит Денис Стукалов. Поэтому выбор места зависит от приоритетов арендатора. «Допустим, в компании 25 сотрудников, каждый из них ездит на автомобиле, плюс к ним приезжают клиенты. Для такого арендатора ключевой параметр поиска — наличие вместительной парковки. В центре достаточно парковочное пространство в лучшем случае у пары офисных центров, и то в основном предусмотренные места платные. А на Тополиной аллее на первых-вторых этажах домов есть помещения, где спокойно можно разместить 25 человек, и вдоль офиса будет бесплатная стоянка. Чем бы ни завлекали такую компанию в центр, она не пойдет», — говорит господин Стукалов.

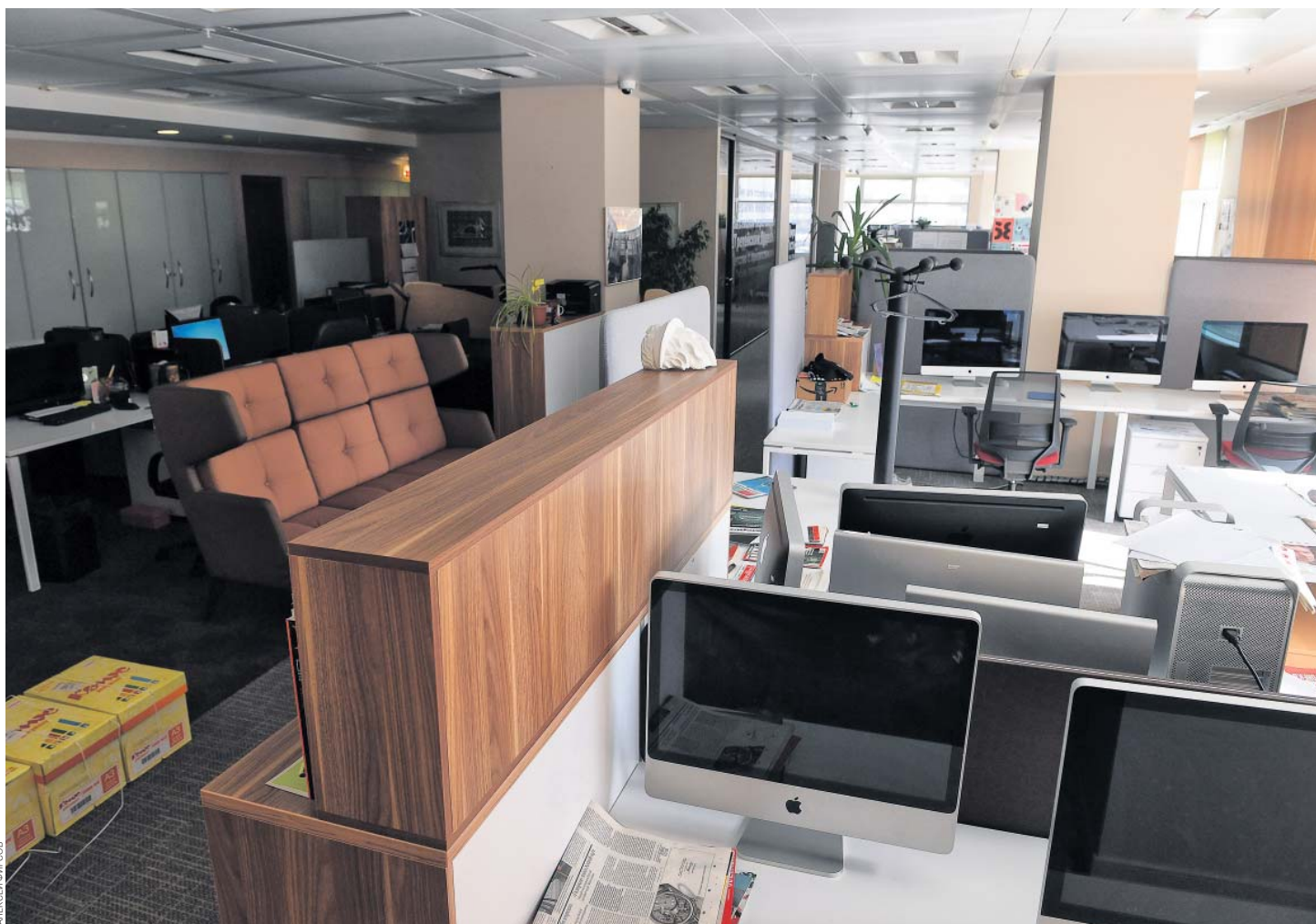
Артур Якушко

КОЛИЧЕСТВО ВАКАНСИЙ УДАЛЕННОЙ РАБОТЫ ВЫРОСЛО В ДВА С ПОЛОВИНОЙ РАЗА

По данным исследования сервиса «Авито Работа», в Челябинске количество вакансий, предполагающих удаленный режим работы, в июле увеличилось на 155% по сравнению с числом предложений, актуальных год назад. По приросту таких объявлений областной центр занял четвертое место среди 23 крупнейших городов страны. Интерес к такому формату занятости после отмены большинства коронавирусных ограничений сохраняется не только у работодателей, но и у соискателей: количество соответствующих резюме выросло на 133%.

Чаще всего на дистанционную работу в Челябинске ищут специалистов в сферах страхования, маркетинга, рекламы, PR, IT и телекоммуникаций, консультирования, юриспруденции. Зарплату на «удаленке» в городе предлагают на 12% ниже, чем в среднем по профессии, и на 5% ниже, чем в целом по России при дистанционной занятости. Правда, авторы исследования добавляют, что несмотря на ощутимую динамику предложения дистанционной занятости, популярность удаленной работы пока невелика: на этот формат приходится примерно 1,2% всех вакансий.

«Безусловно, интерес работодателей и соискателей к такому типу занятости вырос, однако пока home-office не стал суперраспространенным явлением», — говорит руководитель пресс-службы HeadHunter Урал Анна Осипова. — Причин здесь много: во-первых, не всякую работу можно делать удаленно, во-вторых, не всегда условия позволяют компании переводить сотрудников на такой режим, в-третьих, сами сотрудники не всегда готовы к работе из дома. В последнем случае играют роль отсутствие комфортного рабочего места, бытовые отвлекающие моменты, эмоциональный фактор, а также банальная нестабильность интернет-соединения и перебои с электричеством», — комментирует госпожа Осипова.



Большая часть офисов пустовала весь апрель и в начале мая