

Анализ актуальных тенденций развития офисной недвижимости в крупных городах

Analysis of Current Trends in the Development of Office Real Estate in Large Cities (DOI: 10.34773/EU.2021.3.29)

Е. МАРИНА, Ю. ГЕРАСЬКИН

Марина Елена Ивановна, магистрант факультета экономики, управления и информационных систем в строительстве и недвижимости Национального исследовательского Московского государственного строительного университета. Email: e.i.marina97@gmail.com

Гераськин Юрий Михайлович, канд. тех. наук, доцент кафедры организации строительства и управления недвижимостью Национального исследовательского Московского государственного строительного университета. Email: geraskinyum@mgsu.ru

Строительство офисной недвижимости является одним из наиболее перспективных направлений развития экономики и социальной сферы. В статье приведён анализ текущей ситуации спроса и предложения, а также инвестиционной активности на рынке офисной недвижимости; выявлены основные тенденции развития рассматриваемого сегмента.

Ключевые слова: офисная недвижимость, актуальные тенденции, гибкие офисные пространства, повышение экономической эффективности.

The construction of office real estate is one of the most promising areas of economic and social development. The article analyzes the current situation of supply and demand, as well as investment activity in the office real estate market; the main trends in the development of this segment are identified.

Key words: office real estate, current trends, flexible office spaces, increasing of economic efficiency.

Основные положения

1. На рынке офисной недвижимости наблюдается рост вакантных площадей и субаренды, что вызвано ограничительными мерами и переводом сотрудников на удалённый режим работы вследствие пандемии.
2. Традиционные обслуживаемые офисы становятся всё менее привлекательными для современных арендаторов, ищущих большей гибкости и персонализированного подхода.
3. Активно развивается рынок рабочих пространств в жилых многоквартирных домах.
4. Уровень цифровизации здания становится одним из ключевых факторов при выборе офиса.
5. Девелоперам и собственникам необходимо пересмотреть подходы по развитию офисной недвижимости, сделав акцент на функциях офиса для коммуникаций и нетворкинга, обучения и развития компетенций, поддержки развития бизнеса.

Введение

Одним из наиболее активных на рынке коммерческой недвижимости является офисный сегмент, который включает в себя офисные и административные здания, бизнес-центры, особняки, отдельно стоящие здания, помещения на первых нежилых этажах многоквартирных жилых домов, сдающиеся в аренду помещения в бывших или действующих предприятиях, цокольные этажи зданий и помещения свободного назначения [6, 427].

Офисная недвижимость подразделяется на классы, которые соответствуют требованиям по следующим основным категориям: инженерные системы, конструктивные характеристики, местоположение, инфраструктура и сервис, паркинг и управление зданием [1, 89].

Первые офисные здания в России представляли собой строения казарменного типа. В советское время «административные здания» планировались с коридорно-кабинетной системой – вдоль длинного коридора располагались небольшие комнаты на несколько человек каждая. Само понятие «офис» в нашей стране появилось в конце 1980-х годов и было навеяно западными тенденциями. Сейчас же высокие стеклянные офисные здания в крупных городах никого не удивляют.

Значимость проводимого исследования заключается в необходимости выявления тенденций в сегменте офисной недвижимости, так как это один из факторов, влияющих на экономическую эффективность от реализации проекта.

Целью исследования является изучение текущего состояния сегмента офисной недвижимости и его изменений в условиях динамично развивающегося рынка.

Методы

Исследование проведено на основе анализа состояния рынка офисной недвижимости города Москвы в 2020 году и оценке заявленных к реализации проектов в рассматриваемом сегменте.

Результаты и обсуждение

По итогам 2020 года в Москве совокупный ввод в эксплуатацию офисных площадей составил 224 тыс. м², что на 42% ниже показателя за предыдущий отчётный период. Крупнейшие объекты вышли на рынок практически незаполненными, что привело к увеличению вакантного предложения в исторически сложившихся развитых деловых локациях – Москва-Сити и северо-западная часть Москвы.

На протяжении 2020 года были перенесены на 2021 год сроки сдачи в эксплуатацию для более чем 300 тыс. м² офисных площадей.

В 2021 году ожидается ввод порядка 450-470 тыс. м². Однако динамика ввода и поведение девелоперов в большей степени будут зависеть от скорости восстановления рынка.

За 2020 год доля вакантных площадей увеличилась до 11,7 % для класса А и до 6,1 % для класса В. Постепенное увеличение рассматриваемого показателя началось со II квартала, к этому привело ухудшение эпидемиологической ситуации с коронавирусом и вынужденный массовый переход на удалённый формат работы, вследствие которого высвободились некоторые площади. Таким образом, из-за влияния пандемии на офисной сегмент Москвы для аренды на рынке высвободилось порядка 106 тыс. м² на конец 2020 года. Вакантными на данный период остаются около 760 тыс. м².

Одной из тенденций 2020 года можно назвать рост субаренды на офисном рынке: в результате ограничительных мер и перевода части сотрудников на дистанционный формат работы значительное количество компаний приняло решение высвободить часть своих площадей под субаренду. Схожая ситуация будет наблюдаться и далее.

В 2020 году был зафиксирован большой объём сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей, причём основной объём такого типа сделок пришёлся на конец года.

Объём арендованных и приобретённых конечными пользователями площадей по итогам 2020 года превысил 1,2 млн м², что на 30 % ниже показателя 2019 года. Последний раз такое существенное сокращение спроса наблюдалось в 2014 году. Несмотря на действующие в Москве ограничения и сохраняющуюся вплоть до конца года нестабильную эпидемиологическую обстановку, в IV квартале объём новых сделок увеличился до уровня I квартала, когда было арендовано и приобретено порядка 350 тыс. м² офисных площадей.

Пандемия запустила новый цикл рынка недвижимости. В краткосрочной перспективе рынок будет на 80 % определяться актуальной конъюнктурой (социальные и экономические последствия пандемии) и на 20 % структурными изменениями (удалённая работа и гибридный график, смена поколений и другие демографические сдвиги и т.д.) [4].

С точки зрения параметров спроса на офисные пространства наблюдается тренд на уменьшение объёма занимаемых площадей и изменение роли офисного пространства в жизни сотрудников и в целом компаний. В России в период пандемии количество сотрудников, работающих в удалённом формате, увеличилось до 22 %; для Москвы эта цифра составляет около 50 %. Это привело к фактическому сокращению занимаемых арендаторами площадей, в отдельных компаниях – до 60 %. Эффект усилится отказом от системы закреплённых мест, гибридными графиками работы, развитием приложений для удалённого взаимодействия по

рабочим процессам, ростом сегмента офисных пространств. Из «места для работы» офис превратится в коммуникационный хаб – место для встреч, продуктивной среды для корпоративных коллабораций и т.д.

Ввиду этого растёт востребованность гибких офисных пространств, включая коворкинги и сервисные офисы. Этот сегмент привлекает корпоративных клиентов возможностью не отвлекаться на администрирование офиса, а сконцентрироваться на основных бизнес-задачах и процессах. Также аренда гибких пространств, особенно «под ключ», позволяет арендатору при переезде на новые площади не отвлекать капитал на отделочные работы, покупку мебели, юридические и консультационные услуги [5; 9].

Рост популярности гибких офисов в первую очередь наблюдается у высокотехнологичных компаний с высокой долей молодых креативных специалистов. В последнее время основой корпоративных кадров стали поколения Y и Z, и они предъявляют свои требования к офисным пространствам. Принцип гибких пространств в первую очередь нацелен на то, чтобы офис был одновременно современным, комфортным и неформальным, чтобы сотрудники могли работать там, где им удобно и эффективно взаимодействовать друг с другом: это приводит к росту командной производительности, вместимости пространства за счёт минимизации неэффективных рабочих мест и снижению стоимости содержания офиса [6].

Следующим шагом в развитии сегмента гибких пространств является «офис-конструктор», предоставляющий не только возможность преобразования параметров офиса в зависимости от изменения потребностей собственников или арендаторов, но и готовые унифицированные решения для них – «модули». Каждый слот – это блок мини-офиса с полностью подготовленной инженерной начинкой и чётким планом расстановки мебели, в котором предусмотрено использование различных вариантов планировок пространства (open-space, кабинетная планировка, переговорные). Предлагается 23 варианта модулей, из которых можно сформировать офис любой площади, кратной слоту. Сдача в эксплуатацию первых модульных офисов планируется в Москве в 2022 году в бизнес-парке «Останкино».

Следует отметить преимущества модульных офисов по сравнению с традиционными и гибкими пространствами:

- **Сокращение времени и затрат на оборудование офиса.** Любое изменение офисного пространства связано с дополнительными затратами на ремонт, переоборудование и инженерно. Средний срок этого процесса составляет 3-6 месяцев при наличии технического задания. Применение рассматриваемого типа пространства позволяет в кратчайшие сроки подстроить офисные помещения под потребности конкретной компании. Для этого необходимы подходящий размер помещения (кратный размеру слота), а также один из предлагаемых вариантов конфигурации. Учитывая, что все эти модули уже готовы, их установка займет минимальное количество времени. При этом затраты на обустройство также минимальны.

- **Универсальная инженерия.** В большинстве случаев «переформатированию» офиса под перемены в компании или новых арендаторов мешает отсутствие требуемой технической «начинки» здания. В описываемом случае все коммуникации будут изначально спроектированы так, что их можно будет использовать в любом из стандартных вариантов. Поэтому при смене набора модулей не нужно заново делать электрическую разводку, подводить инженерные коммуникации.

- **Отсутствие потерь полезной площади.** Ещё одна важная характеристика нового формата – нулевые потери полезных площадей, которых в классических офисах практически невозможно избежать. Это достигается изначальным проектированием здания под модульную систему. Обычно площадь офисных помещений измеряется квадратными метрами, на которых предстоит распланировать размещение рабочих мест и расстановку мебели. В данном случае неизбежно несоответствие габаритов или конфигурации, что приводит к образованию «слепых» зон, которые арендатор оплачивает, но не использует. Рассматриваемая система организации пространства позволяет измерять площадь слотами, которые предусматривают планировку и расстановку мебели с нулевыми потерями площади [8].

По мнению специалистов, «офисы-конструкторы» будут не просто пользоваться спросом среди покупателей и арендаторов недвижимости, но и уже очень скоро будут масштабированы на рынке, сформировавшись в отдельный самостоятельный сегмент.

Также в период самоизоляции стал особенно актуальным вопрос совмещения жилого и рабочего пространства. Поэтому столичные девелоперы позаботились о наличии коворкингов в жилых комплексах. Предполагается, что наилучшим решением будет предложение работать удалённо не в кругу в семье, а в коворкингах, которые будут располагаться в многоквартирном доме – например, на первых этажах, где в новостройках традиционно размещают социально-бытовую инфраструктуру. Сейчас подобный формат недвижимости реализуют такие девелоперы, как ГК «А101», INGRAD, MR Group, «Главстрой» и Level Group.

Столичные органы власти на протяжении последних лет выражали инициативу по максимальному сближению жилья, рабочих мест, социальной и другой востребованной инфраструктуры. По словам главного архитектора Москвы С.О. Кузнецова, принципы внедрения рабочих мест в многоквартирные жилые дома город старается использовать и при строительстве по программе реновации [2].

Ещё одним трендом является тенденция к консолидации штаб-квартир крупных компаний в одном здании и перевод в регионы общих центров обслуживания, что позволяет оптимизировать затраты на управление, снизить затраты на аренду и сократить циклы бизнес-процессов. Примеры такой консолидации в Москве показывают Сбербанк, «Тинькофф», «Яндекс», в Санкт-Петербурге – «Газпром». Одновременно компании выводят часть подразделений в нецентральные локации, в том числе и на региональные рынки. Siemens создал общий центр обслуживания в Воронеже, а поддержку клиентов, обработку заказов и прочие сервисные функции выводит в Волгоград. Создать многофункциональный центр поддержки бизнеса путём вывода сотрудников из Москвы в регионы планирует «Лукойл».

С точки зрения технологий в управлении офисным пространством и сервисами для арендаторов всё более широко используются инструменты smart-office. Данные системы наиболее активно внедряют компании технологического и финансового секторов, которые одними из первых сделали фокус на цифровых бизнес-моделях и цифровизации ключевых бизнес-процессов. Чаще всего сегодня применяются следующие решения: бронирование рабочих мест и переговорных, автоматизация консьерж-функции, отчёты о загрузке рабочих мест, системы протоколирования рабочих встреч и совещаний, отчёт о загрузке инфраструктуры. Постепенное удешевление технологий будет способствовать всё более массовой автоматизации управления офисными зданиями.

Следующим технологическим трендом является внедрение в работу компаний принципов ответственного ведения бизнеса и, как следствие, повышение внимания девелоперов к «зелёным» технологиям при строительстве и эксплуатации офисных зданий. Самые популярные элементы «зелёного офиса» – энергоэффективные приборы, зоны для раздельного сбора мусора и экономия ресурсов. Другие особенности – экологическое просвещение сотрудников компаний, отказ от использования одноразовых товаров и т.д. [3]. Пока доля «зелёных» зданий – сертифицированных по системам BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) и LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) – на рынке офисной недвижимости Москвы составляет всего 5 %. Однако наличие сертификата BREEAM – уже сейчас важный фактор для крупных, в первую очередь иностранных, арендаторов, для которых экологичность зданий, создание комфортных условий для сотрудников являются важными факторами при выборе офиса.

На базе бизнес-центров и управляющих компаний отмечается рост multifunctionality, увеличения сервисных площадей и сопутствующих розничных функций. Сервисные и ритейл-функции в составе бизнес-центра перестают быть вспомогательными и становятся неотъемлемой частью жизни офисов. Кафе и рестораны – уже место не только для обеда, но и для бизнес-встреч. Другими обязательными элементами инфраструктуры становятся не только банкоматы, отделения банков, фитнес-клубы, прачечные и т.д., как раньше – в бизнес-центрах

появляются зоны отдыха, медицинские центры, зоны СПА и салоны красоты, досуговые зоны. А в последние месяцы – даже пункты выдачи заказов, постаматы и мини-склады для онлайн-магазинов. В ответ на этот тренд большинство новых офисных зданий, анонсированных к вводу в Москве в 2021–2024 гг. – это не бизнес-центры, а многофункциональные комплексы, сочетающие различные типы площадей. Целью является максимальное повышение лояльности клиентов. Именно поэтому управляющие компании стремятся предоставлять компаниям-арендаторам и их сотрудникам дополнительные услуги. Помимо классического набора услуг – административные функции, взаимодействие с арендатором, техническое обслуживание объекта, комплексная уборка, обеспечение безопасности, информационная служба – управляющие компании всё чаще начинают предлагать на рынке услуги и для владельцев зданий, например, консультационные услуги, аудит и экологическую сертификацию.

Заключение

Подводя итоги, можно сделать вывод, что сейчас отмечается стремление многих арендаторов сократить занимаемые площади, в ряде случаев это уже произошло и сказалось на увеличении доли вакантных площадей. Данная ситуация была вызвана переводом части сотрудников компаний на удалённый режим работ ввиду ограничений вследствие пандемии. Стремительно меняются и потребности арендаторов помещений: в долгосрочной перспективе делается акцент на функции офиса, который будет предоставлять возможности для инноваций, командной работы, генерации новых идей, то есть тех процессов, которые не могут полноценно выполняться удалённо. На данном этапе компании ищут альтернативу долгосрочной аренде офисных помещений, а необходимость инвестиций в развитие основного бизнеса заставляет их экономить на неликвидных капитальных затратах на отделку и оборудование офисов для сотрудников. В связи с этим готовые, но легко изменяемые обслуживаемые пространства будут пользоваться высоким спросом.

Таким образом, собственникам офисной недвижимости и девелоперам необходимо пересмотреть подходы к управлению офисной недвижимостью, а возможность быстро адаптироваться и подстраиваться под любые вызовы внешней среды, безусловно, даст конкурентное преимущество любой компании.

Литература

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. СПб.: Питер, 2013. 416 с.
2. В Москве начнут строить жилые дома с коворкингами // Российская газета [Электронный ресурс]. URL: <https://rg.ru/2020/06/08/reg-cfo/v-moskve-nachnut-stroit-zhilye-doma-s-kovorkingami.html>
3. Как сделать офис зелёным. Рекомендации [Электронный ресурс]. URL: <http://зеленыйофис.com/upload/%D0%A0%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%97%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%B8%CC%86%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81.pdf>
4. Кузин Г.А. Постпандемия-2020: как изменился рынок недвижимости. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f224c839a79471e55d7afda>
5. Марина Е.И. Актуальные проблемы девелопмента и управления объектами в сегменте офисной недвижимости // Инновации. Наука. Образование. 2020. № 24. С. 129–135.
6. Новые тенденции на рынке недвижимости 2020 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf>
7. Организация строительства и девелопмент недвижимости. Часть II/ Под общ. ред. П.Г. Грабового. Москва, АСВ, 2018, 608 с.
8. Официальный сайт проекта «Бизнес-парк “Останкино”» [Электронный ресурс]. URL: <https://ostankino-bp.ru/about>
9. Эпоха гибких офисов: что будет дальше? [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5ffdaa489a79477ccb04620e>