БОРЬБА ЗА КАДРЫ КВАДРАТНЫМИ МЕТРАМИ

СТРОИТЕЛЬСТВО КОРПОРАТИВНОГО ЖИЛЬЯ КАК В ПЕТЕРБУРГЕ, ТАК И В РОССИИ ПОКА НЕ ПОЛУЧИЛО ЗАМЕТНОГО РАСПРОСТРАНЕНИЯ — ИЗВЕСТНЫ ЛИШЬ ШТУЧНЫЕ ПРОЕКТЫ. МЕЖДУ ТЕМ ЭКСПЕРТЫ УКАЗЫВАЮТ, ЧТО В УСЛОВИЯХ ДЕФИЦИТА КАДРОВ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ ТАКОЙ ШАГ ПОМОГ БЫ РЕШИТЬ ПРОБЛЕМУ С ЧЕЛОВЕЧЕСКИМИ РЕСУРСАМИ. МАКСИМ СУХАРНИКОВ

Строительство корпоративного жилья так и не получило широкого распространения в России. Заместитель директора Банковского института развития Юлия Макаренко считает, что такую форму социальной ответственности могут себе позволить далеко не все компании. «А особенно после нескольких кризисов последних трех лет — деньги сейчас считают даже крупные. Не помогает даже понимание окупаемости, если сотрудник постепенно выплачивает работодателю себестоимость квартиры или арендует жилье»,— отмечает госпожа Макаренко. При этом она признает, что предоставление корпоративного жилья — серьезный аргумент в привлечении ценных кадров и «лекарство» от текучки.

Директор по продажам ГК «А101» в Санкт-Петербурге Мария Орлова также полагает, что строительство корпоративного жилья в России для промышленных предприятий, даже самых крупных, практика пока крайне редкая — слишком велики затраты. «Обычно ограничиваются арендой квартир для ценных работников. Однако есть альтернативный способ — совместные программы с застройщиками, в рамках которых предприятие обеспечивает поток клиентов из числа своих сотрудников, а девелопер, в свою очередь, гарантирует для них льготные условия покупки жилья»,— рассуждает она.

Госпожа Орлова считает, что для подобных программ Петербург и Ленинградская область даже интереснее, чем Москва, поскольку в этих регионах большее количество промышленных гигантов. «Например, в сфере гражданского судостроения, ОПК, машиностроения и транспорта. Сейчас промышленность активно ведет набор сотрудников, в том числе релоцирует людей из других регионов. Все это позволяет предполагать, что спрос на недвижимость, как минимум в комфорт-классе будет обеспечен. Так что совместные программы с промышленными гигантами и предприятиями области могут быть эффективны. Речь здесь идет, в частности, о дополнительной скидке на квартиры или совместной субсидированной программе»,— рассуждает она.

Алексей Лазутин, руководитель отдела инвестиционных продаж и корпоративных услуг IPG.Estate, согласен с коллегой: «На фоне дефицита рабочих специальностей на производственных предприятиях широко распространена практика релокации сотрудников из других регионов России. Внутренняя трудовая миграция стимулирует рост жилищных проектов. Наглядными примерами сегодня служат АО „Тихвинский вагоностроительный завод“, АО „Порт Усть-Луга Транспортная компания“, которые взяли на себя обязательства по возведению корпоративного жилья. Тенденция присуща не только Петербургу, но также всем регионам, где прослеживается дефицит рабочей силы. Это хороший инструмент как для привлечения рабочей силы, так и инвестиций в лояльность сотрудников».



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

КОРПОРАТИВНОЕ ЖИЛЬЕ ЧАЩЕ ВСЕГО СТРОЯТ ТАМ, ГДЕ НЕВОЗМОЖНО КУПИТЬ ИЛИ СНЯТЬ ГОТОВОЕ: НАПРИМЕР, В ДЕПРЕССИВНЫХ ИЛИ ОТДАЛЕННЫХ РЕГИОНАХ

ДОЙТИ ДО ФИНИША В 2010-х и даже ранее широко анонсировались подобные проекты, и далеко не все из них были реализованы. Из самых известных — строительство ЖК во Всеволожске компанией Nokian Tyres на 270 квартир для сотрудников, комплекс построен и сдан. Но компания ушла из России.

«О строительстве комплексов для работников сообщала компания ОАО „Ижорские заводы“ (крупнейшее в Колпино, практически градообразующее предприятие) еще в далеком 2010 году. Планировалось самостоятельно построить в Колпино вблизи своих заводов 600 тыс. кв. м жилья. Если сейчас заглянем в описание вакансии, то увидим, что компания предлагает компенсировать часть аренды жилья в размере 10 тыс. рублей ежемесячно либо предоставить жилье в ипотеку на льготных условиях»,— вспоминает госпожа Макаренко.

Другой пример — ОАО «Усть-Луга». В сентябре 2021 года компания анонсировала строительство 190 тыс. кв. м жилья для сотрудников гигантского предприятия в Кингисеппском районе. Управляющей компанией стало ООО «ПроГород». Жилой микрорайон появится уже в 2024 году, как заверяют в компании. «Вместе с тем у холдинга есть и неудачный опыт. Проект жилого комплекса „Лауккаан Ранта“ из трех корпусов совместно с застройщиком „Портжилстрой“ сейчас заморожен, а квартиры не продаются»,— отмечает эксперт. Она также вспоминает, что часть сданных объектов в Сосновом Бору строительный холдинг «Титан-2» оставляет для своих сотрудников.

Корпоративное жилье чаще всего строят там, где невозможно купить или снять готовое: например, в депрессивных или отдаленных регионах. Это не имеет большого смысла в больших городах, где проблем с предложением нет. «Среди более бюджетных способов помочь своим с жильем можно назвать приобретение квартир для сотрудников, поиск апартаментов (это даже выгоднее: один договор на несколько объектов недвижимости, прозрачная документация), помощь в предоставлении льготной ипотеки (договоры с банками — такое практикуют в „Роснефти“ и РЖД), компенсация аренды жилья („Яндекс“ в Москве оплачивает аренду жилья переехавшим из других регионов в течение нескольких месяцев после оформления)»,— перечисляет госпожа Макаренко.

ДВА ЛАГЕРЯ В среде специалистов сегодня есть две основные точки зрения на решение жилищного вопроса кадров промпредприятий. Часть полагает, что самим компаниям строить жилье смысла нет — проще его купить на рынке. Но есть и те, кто считает, что выгоднее арендовать жилья для своих сотрудников.

«Строить, наверное, смысла нет, а вот покупать жилье для сотрудников целесообразно. Если компания покупает квартиры для своих сотрудников, то формируется однородная среда. Мы прекрасно понимаем, что 90% общения происходит вербально, когда люди встречаются, общаются, появляется какая-то синергия, рождается новый продукт. Не зря тот же самый Стив Джобс делал все свои офисы по типу воркспейсов, чтобы люди чаще ходили, пересекались между собой, взаимодействовали. Когда люди общаются и пересекаются на работе — это сугубо деловой формат общения; когда они приезжают домой — совершенно другой, соседский. Здесь ты можешь в неформальной обстановке обсудить те или иные вещи, может родиться какая-то новая идея или продукт»,— говорит директор ГК «Альфа Фаберже» Виталий Бахарев.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, также считает, что корпоративное жилье позволит компаниям еще больше поднять мотивацию сотрудников. Но он также полагает, что возводить самим жилье не имеет смысла — в данном случае расходы, на организацию строительства, покупку земельного участка, согласования будут слишком высоки. «Гораздо проще и удобнее купить квартиры у застройщика»,— уверен он.

Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, также припоминает, что в прошлом десятилетии крупные отечественные и западные компании анонсировали проекты по строительству корпоративного жилья для своих сотрудников. «Но сегодня, с развитым рынком сервисных апартаментов такие инициативы по большой части лишены смысла, если речь не идет о крупнейших корпорациях типа „Газпрома“. Главные причины — экономические. Бизнесу, который привлекает высококвалифицированные кадры из других стран и регионов, проще арендовать часть номерного фонда в сервисных апарт-отелях, обеспеченных собственной инфраструктурой. Таким образом достигается сразу несколько целей. Во-первых, корпоративный арендатор заключает договоры непосредственно с управляющей компанией, а не с каждым собственником отдельно. Это экономия денег и времени. Во-вторых, сотрудники живут рядом друг с другом, могут проводить нерабочее время вместе, что способствует укреплению корпоративного духа и отражается на эффективности их работы»,— считает он.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», также говорит, что в Петербурге более развита корпоративная аренда. Соответственно, зачастую инвесторы (как физлица, так и юрлица) приобретают жилье в привлекательных локациях для последующей сдачи в аренду. «Кроме того, строительный цикл занимает в среднем 2,5–3 года без учета проектирования, что является слишком длительным периодом, если предприятие принимает решение о присутствии в регионе или оперативной релокации сотрудников»,— указывает она.

Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens, рассуждает: «Корпоративное жилье — это инструмент „битвы за мозги“, которую мы сейчас наблюдаем во многих странах мира. Это возможность привлечь и обеспечить комфорт проживания для интеллектуальной элиты из высокотехнологичных отраслей, научного комьюнити, редких отраслевых специалистов и обладающих выдающимся опытом управленцев».

На ее взгляд, строительство корпоративного жилья — важный структурный элемент в решении вопросов импортозамещения. «Для полноценного развития отраслевых секторов, производств замкнутого цикла важно создавать жилой фонд под развитие этих отраслей. При этом формируя стандарты недвижимости не только для управленческого состава, но и для линейных сотрудников и рабочих на период строительства и эксплуатации новых предприятий. Это может быть арендное жилье с возможностью передачи в собственность по выработке лет, как это было в СССР, когда рабочий мог получить квартиру от производства»,— делится она.

По словам госпожи Осетровой, сегодня корпорации решают вопрос со служебным жильем разными способами — от частичной или полной компенсации аренды жилья до специальных ипотечных программ. «Практика строительства жилья — это скорее единичные истории, например, в Татарстане компания ICL строит корпоративные деревни в одной локации со своим инженерным центром. Казанский медико-инструментальный завод предоставляет хорошо проявившим себя в работе сотрудникам участки под ИЖС»,— приводит она примеры. ■