

РАЗДЕЛ 1. ТРАНСФОРМАЦИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В ПОСТКОВИДНУЮ ЭПОХУ

1.1. УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ СИСТЕМ: ИННОВАЦИИ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ СТРАТЕГИИ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

УДК 338.46

Т. М. Алтунина, М. О. Царевникова

ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ ТРАНСФОРМАЦИИ АРЕНДНОГО БИЗНЕСА В ПАНДЕМИЙНУЮ И ПОСТПАНДЕМИЙНУЮ ЭПОХИ

Аннотация

Пандемия оказалась спусковым крючком для трансформации бизнес-моделей предприятий во многих отраслях экономики. Эти изменения назревали давно, но пандемия и связанные с ней ограничения заставили бизнес быстрее переходить с традиционных моделей на гораздо менее привычные для каждого предприятия. Пандемия затронула почти все сферы бизнеса, в том числе сферу услуг, досуга и развлечений, красоты и моды, общественного питания, фитнес- и спорт-индустрию, образование, торговлю непищевыми товарами, и другие сферы, и в первую очередь, пандемийные ограничения ударили по малому и среднему бизнесу. Арендный бизнес, связанный с предоставлением коммерческой недвижимости в большей степени именно таким небольшим предприятиям, ощутил этот удар в полной мере, так как останавливающиеся предприятия стали отказываться от договоров аренды, либо перезаключать договоры на помещения меньшей площади, либо помещения с другим назначением. Многие предприятия перешли на удаленную работу, либо на гибридный формат, а многие торговые предприятия вынуждены были переориентироваться на онлайн-торговлю. В связи с этим арендный бизнес тоже вынужден трансформироваться, изменять формат и стоимость своего предложения, пересматривать назначения и оборудование предлагаемых в аренду помещений.

Ключевые слова: трансформация бизнес-модели, арендный бизнес, пандемия, постпандемийная эпоха, малый и средний бизнес.

В экономических отношениях, как и в других областях социальных взаимодействий, уже давно, как минимум последние три-четыре десятилетия, наблюдается масштабная трансформация самых различных процессов, образующих эти отношения. Причем подобные изменения наблюдаются на всех уровнях социально-экономических взаимодействий – как на уровне межгосударственных отношений, так и на мезо- и микроуровнях – бизнес-процессов предприятий, отношений между предприятиями, а также между предприятиями и их работниками.

Например, на уровне предприятия меняется порядок и критерии найма работников, организация рабочих мест и рабочих процессов, виды и способы взаимодействия с клиентами, партнерами, конкурентами и государством. Идет общая перестройка экономики и, поскольку противостоять общему потоку практически невозможно, то именно в этом общем русле перестройки приходится лавировать каждому отдельному предприятию. Арендный бизнес находится на гребне этой трансформационной волны, и для того, чтобы удержаться на гребне, ему требуется перестраиваться быстрее остальных отраслей в силу его специфики [12, с. 257-259], иначе, в случае запаздывания, волна изменений погребет его под собой.

Пандемия, как мощный прожектор, высветила и обнажила как основные проблемы, так и направления трансформации современной экономики. Во-первых, за это время в РФ вырос уровень безработицы. Если в целом по России он увеличился на 1,2 % (в 2019 году он составлял 4,6 %, в 2020 году 5,8 %), то в Свердловской области уровень безработицы вырос на 1,6 %, что превышает средний показатель по стране [10]. Снижение количества

работников при прочих равных условиях ведет в том числе к снижению спроса на рабочие офисы.

Во-вторых, количество организаций с 2019 года так же снижается. Если в 2019 году в России осуществляло свою деятельность 96 тысяч предприятий, то в 2021 году их число сократилось на 5 тысяч [5], что также не способствует увеличению спроса на арендуемые помещения.

В-третьих, в попытке предотвратить распространение COVID-19 были введены государственные ограничительные меры, которые обязывали большинство предприятий в отдельные периоды полностью или частично перейти на удаленную работу. Все эти факторы способствовали снижению объема рынка аренды коммерческой недвижимости во время пандемии [8].

Во время пандемии стал очевидным общий тренд на стремительное расширение онлайн-коммуникации – перевод продаж, бизнес-встреч, организация договорного процесса и внутренних рабочих процессов (в первую очередь, офисных) в виртуальный формат.

С другой стороны, пандемия изменила предпочтения офисных работников к организации рабочего дня, увеличив процент работников, желающих работать удаленно, либо выбирающих гибридный формат (часть времени в офисе, часть – удаленно) [13, с. 89-90], а также показала работодателям дополнительные способы снижения издержек за счет сокращения рабочего пространства [6, с. 144-145], что тоже способствовало снижению дохода арендодателей. Кроме этого, арендодатель был обязан предоставить отсрочку по оплате арендных платежей некоторым арендаторам [7], что еще более снизило выручку арендного бизнеса. Именно с этих точек зрения и следует рассматривать основные направления трансформации арендного бизнеса в пандемийную и постпандемийную эпохи.

Итак, первый тренд – стремление работников либо к удаленному, либо к гибридному формату работы. В этом случае основное назначение офиса вместо места, где происходят основные бизнес-процессы, трансформируется в место, куда работники время от времени приходят для необходимого им по работе общения, места мозгового штурма и обсуждения появляющихся вопросов [4]. Как правило, в таком случае общий метраж офиса снижается (поскольку одновременно в офисе присутствуют не все работники, а только часть, и не все рабочее время, а только необходимое для общения) [6, с. 144-145].

С другой стороны, требования к комфорту и оснащенности офиса, как правило, не только не снижаются, а даже растут. Следовательно, спрос на офисы концентрируется в области относительно небольших, но хорошо оснащенных офисах с выгодной локацией. К таким офисам относятся помещения группы А, либо помещения, приспособленные под требования конкретного заказчика (built-to-suit) [3], [11].

Второй явно выраженный тренд, показавший взрывной рост в пандемию – это все большее перемещение торговли в онлайн [2], возникновение новых и расширение имеющихся сервисов доставки. Для этих целей нужны логистические помещения, либо помещения, гибко меняющие свое назначение, а также множество относительно небольших складских помещений с хорошей локацией (складов «последней мили»). В последние два года росло количество колл-центров, дата-центров для обработки заказов и общения с заказчиками, которым также требовались относительно небольшие, хорошо оснащенные помещения, обычно типа А или В. На рис. 1 представлено изменение спроса на аренду по разным типам помещений за период пандемии в городах-миллионниках.

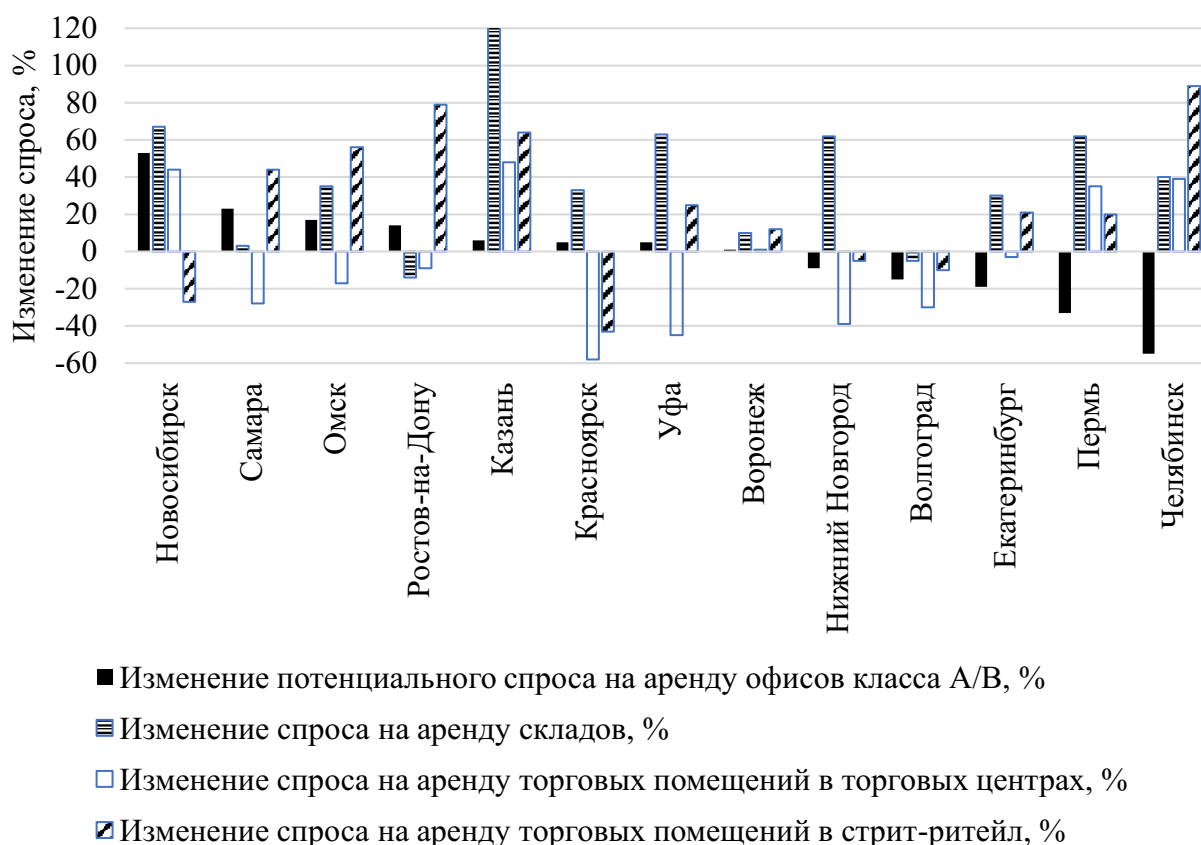


Рис. 1. Изменение спроса на аренду помещений разных типов коммерческой недвижимости в крупнейших городах РФ в 2021 году по сравнению с началом 2020 года (рассчитано: [11])

В период локдауна в 2020 году и осенью 2021 года, когда вновь были введены ограничительные меры в ряде регионов, происходил рост спроса на аренду офисов классов А и В, спрос на офисы класса С сократился. В самом невыгодном положении в период пандемии, пожалуй, оказались торговые центры, которые из-за неблагоприятной эпидемиологической обстановки были вынуждены ограничить свою деятельность [11].

В пандемию и после нее наблюдается резкое снижение спроса на помещения под гостиничный и туристический бизнес в некурортных городах, снижается также спрос на помещения в гигантских торгово-развлекательных центрах, и в какой-то мере, на помещения для стрит-ритейла. В связи с санкциями, наложенными на Россию в настоящее время, не приходится ожидать восстановления спроса на аренду в указанных сферах в ближайшие пару лет. Падение спроса на аренду торговой недвижимости в торговых центрах, происходило в том числе благодаря резкому росту рынка онлайн-торговли. По данным Ассоциации компаний интернет-торговли (АКИТ), только по итогам 2020 года относительно 2019-го объем рынка интернет-торговли вырос на 59 % [2]. А поскольку одним из конкурентных преимуществ любого маркетплейса является скорость доставки товаров, интернет-магазины заинтересованы в расширении географии своих складов и пунктов выдачи, что простимулировало резкий рост спроса на складские помещения в 2020 году. Исследования показывают, что предприниматели по-прежнему предпочитают аренду подобных помещений гибкого назначения вместо их покупки [3].

Резкое изменение политико-экономической ситуации весной 2022 года лишь усугубило общий тренд на снижение издержек предпринимателей за счет уменьшения площади арендуемых помещений. Скорее всего, в ближайшее время, за счет ухода множества зарубежных брендов с российского рынка, будет наблюдаться снижение объема продаж на популярных маркетплейсах, а значит, снижение спроса на аренду помещений под пункты самовывоза. Однако, со временем, при переориентации на отечественных

поставщиков и установлении новых логистических цепочек с некоторыми зарубежными поставщиками, спрос на логистическую недвижимость вновь вырастет [1, с. 65-69], [9, с. 177-179].

Поэтому арендодателям, испытывающим затруднения со сдачей в аренду помещений большой площади, особенно типа С или D, имеет смысл переформатировать и/или переоснастить имеющиеся помещения в формат гибких офисов. Для примера можно рассмотреть реальное предприятие ООО «ИНВЕСТ-КОМПАНИ», сдающее в аренду помещения с 1 по 3 этаж в офисном здании по адресу г. Екатеринбург, ул. Восточная, 52. Для Екатеринбурга это – центр, причем буквально в шаговой доступности имеется платформа электрички, несколько остановок общественного транспорта, вокруг множество жилых домов, подобная локация офиса считается очень выгодной. Компания имеет основного крупного государственного арендатора, который арендует 2/3 общей площади сдаваемых помещений. Тем не менее, в 2020 году компания потеряла часть выручки (8,5 %) из-за ухода ряда арендаторов (предприятий малого и среднего бизнеса), которые прекратили свою деятельность во время пандемии.

Для адаптации к новым условиям рынка арендодателю имеет смысл перевести часть чисто офисных помещений в гибкий формат, позволяющий часть помещений использовать под склады, а часть – в помещения для пунктов выдачи интернет-заказов. Кроме этого, компании надо предоставить арендаторам возможность брать в аренду не отсеки общим метражом 60-70 кв. м., а отдельные комнаты (площадью 30-35 кв. м). В этом случае, как ожидается, возможно, привлечение в течение месяца 3-4 новых арендаторов, связанных с логистикой, которым потребуются небольшие офисы, что позволит получить дополнительной выручки порядка одного млн. руб. в год (по стоимости аренды на начало 2022 года).

Если ничего не менять, то компания по-прежнему будет недополучать указанную выручку, так как вплоть до настоящего времени на освободившиеся площади не удалось найти новых арендаторов. Таким образом, трансформация арендного бизнеса в настоящее время – не прихоть, а условие выживания бизнеса, и арендодателям необходимо постоянно подстраиваться к стремительно меняющимся условиям рынка, чтобы иметь возможность держаться на плаву.

Библиографический список

1. Акифьев С. Н., Бибаева Р. А., Семенова Ю. К. Прогнозирование рынка коммерческой недвижимости // Образование и наука в современном мире. Инновации. 2021. № 2. С. 62-70.
2. Ассоциация компаний интернет-торговли (АКИТ). Режим доступа: <https://www.akit.ru/> (дата обращения: 23.03.2022).
3. Доля аренды коммерческой недвижимости в общем спросе и предложении в 2020 году в России. // СберБизнес. Режим доступа: <https://sberbusiness.live> (дата обращения: 27.03.2022).
4. Исследование Фонда Росконгресс «Удалённая работа: обзор за 2020 год» // Фонд Росконгресс. Режим доступа: <https://roscongress.org/materials/udalyennaya-rabota-obzor-za-2020-god-/> (дата обращения: 25.03.2022).
5. Количество организаций по данным государственной регистрации// Федеральная служба государственной статистики. Режим доступа: <https://showdata.gks.ru/finder/descriptors/277354> (дата обращения: 30.03.2022).
6. Новоселова Д. В. Влияние коронавируса на исполнение договора аренды: проблема форс-мажора в условиях вынужденной самоизоляции // Актуальные проблемы науки и практики: Гатчинские чтения – 2020: Сборник материалов VII Международной научно-практической конференции. 22 мая 2020 года. Гатчина: Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, 2020. С. 143-145.
7. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций:

Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_349080/3f30b673efce96c7eae8e3d78c44ad34994ffa3c/ (дата обращения: 21.03.2022).

8. Падение объема российского рынка аренды коммерческой недвижимости. // Росбизнесконсалтинг (РБК). Режим доступа: <https://marketing.rbc.ru/articles/12346/> (дата обращения: 27.03.2022).

9. Пирогова О. Е. Прогнозирование развития рынка коммерческой недвижимости в пост-ковидный период // Наука и бизнес: пути развития. 2021. № 12. С. 177-181.

10. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше по субъектам Российской Федерации // Федеральная служба государственной статистики. Режим доступа: https://rosstat.gov.ru/labour_force (дата обращения: 19.03.2022).

11. Что происходит со спросом на офисы, склады и торговую недвижимость в столицах и регионах // ЦИАН. Режим доступа: <https://www.cian.ru/stati-chto-proishodit-soprosum-na-ofisy-sklady-i-torgovuju-vedvizhimost-v-stolitsah-i-regionah-321881/> (дата обращения: 27.03.2022).

12. Ablasanov R. R. Processes for forming and development of the real estate market of Azerbaijan // Theoretical & Applied Science. 2018. № 3 (59). Pp. 257-262. DOI 10.15863/TAS.2018.03.59.44.

13. Hosogaya N. Development of Telework and its Effects on Japan's Human Resource Management: Artificial Sociality as a Focus // Monitoring of Public Opinion: Economic and Social Changes. 2021. № 1. Pp. 71-90. DOI 10.14515/monitoring.2021.1.1840. (дата обращения: 22.03.2022).

T. Altunina, M. Tsarevnikova

MAIN TRENDS IN THE TRANSFORMATION OF THE RENTAL BUSINESS IN THE PANDEMIC AND POST-PANDEMIC ERA

Abstract

The pandemic turned out to be a trigger for the transformation of business models of enterprises in many sectors of the economy. These changes have been long overdue, but the pandemic and its associated restrictions have forced businesses to quickly move from traditional models to much less familiar ones for each enterprise. The pandemic has affected almost all areas of business, including the service sector, leisure and entertainment, beauty and fashion, catering, fitness and sports industries, education, non-food trade, and other areas, and first of all, pandemic restrictions have hit small and medium business. The rental business, which is associated with the provision of commercial real estate to a greater extent precisely to such small enterprises, felt this blow in full, as the stopping enterprises began to refuse lease agreements, or renegotiate contracts for premises of a smaller area, or premises with a different purpose. Many enterprises have switched to remote work or to a hybrid format, and many retail enterprises have been forced to reorient themselves to online trading. In this regard, the rental business is also forced to transform, change the format and cost of its offer, reconsider the purpose and equipment of the premises offered for rent.

Keywords: business model transformation, rental business, pandemic, post-pandemic era, small and medium businesses.

УДК 338.46

Е. О. Вегнер-Козлова, Я. А. Постникова, А. А. Салтыкова

СПЕЦИФИКА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ МЕДИЦИНСКОЙ ОТРАСЛИ

Аннотация

Проблематика обеспечения экономической безопасности организаций приобрела особую актуальность в настоящее время. Текущие макроэкономические риски, пандемия COVID-19, реализация беспрецедентных санкций в отношении экономики РФ заставляют