Опубликовано на Швейцария: новости на русском языке (https://nashagazeta.ch)

Крупные компании уходят из Цюриха | Large Companies Leave Zurich

Автор: Азамат Рахимов, Цюрих , 25.07.2012.

UBS переезжает (© Keystone)
В центре самого крупного города немецкой части Швейцарии планомерно освобождаются офисные площади. Фирмы предпочитают обустраиваться на окраинах или в пригородах.
|
The central business district becomes gradually uninhabited, due to economy reasons companies move their offices to the suburbs of Zurich.
Large Companies Leave Zurich

Центральная часть города постепенно пустеет. Особенно это заметно в районе известном как «Central Business District», где расположены офисы самых крупных швейцарских компаний. Около 75 000 кв.м. освободились с февраля текущего года. Средняя стоимость аренды этих помещений составляет 465 франков за квадратный метр, указывает агентство недвижимости Colliers International. «Постоянный рост предложения неизменно приведет к тому, что через год-два цены на аренду офисов упадут на 10-15 процентов. Такие площади не могут простаивать долго», - цитирует Tagesanzeiger специалиста по рынкам недвижимости Даниэля Штокера.

При столь оптимистичных прогнозах, спрос продолжает падать. «В центре города довольно большое количество пустых офисов, - соглашается с коллегой Мартин Хофер из агентства недвижимости Wüest and Partner. – В течение последнего года нам почти не поступают заказы на поиск офисов в деловом районе Цюриха. Клиенты больше не хотят переплачивать».

Несмотря на, казалось бы, удобное и престижное расположение, добраться до центра города утром на машине довольно проблематично. А поскольку эта часть города не подлежит перестройке, то единственный способ не испытывать проблем с транспортом – пересесть на метро. Но руководство UBS, Credit Suisse и Allianz предложило своим сотрудникам другой вариант.

Великое переселение на окраины

Центр города пустеет. В течение еще этого года больше половины офисных работников изменят свой привычный маршрут и станут ездить на работу в пригороды

Цюриха. Банк UBS, арендующий сегодня почти 104 000 кв.м. офисных помещений в самых лучших зданиях в центре города, уже объявил о переносе 4000 рабочих мест в Альштеттен, Эрликон и Опфикон. Credit Suisse располагает 20 помещениями, общая площадь которых немного уступает обширным владениям UBS. Чуть более 2500 тысяч сотрудников этого банка переедут в недавно построенное офисное здание Uetlihof 2 в пригородном районе Альбисгютли. А одна из ведущих страховых компаний Allianz намерена передислоцировать большую часть из 1200 сотрудников в городок Валлизеллен.

Слишком дорого и слишком неудобно – главные причины столь массового переезда. Также эксперты по недвижимости указывают на то, что нынешние помещения и их масштабы больше не отвечают потребностям крупных компаний, постоянно расширяющих штат и при этом стремящихся к максимально возможной экономии средств. Для сравнения: за квадратный метр офисного помещения в Альтштеттене UBS заплатит даже меньше половины того, что им приходится тратить за возможность работать в центре Цюриха.

Еще больше площадей освободится после того, как покинут привычные здания Педагогический институт и Цюрихский институт искусств. После их переезда в новый кампус в западном пригороде станут вакантными не менее 50 помещений.

Превратить офис в квартиру

Сама идея таким способом решить проблему пустующих помещений кажется довольно интересной и сразу же обрела многочисленных сторонников. Желающих жить в самом центре гораздо больше, чем может показаться на первый взгляд. Однако строительные компании и агентства недвижимости не торопятся с планами перестройки и переоборудования офисов. «Такая трансформация займет немало времени и будет очень дорого стоить, - объясняет Мартин Хофер. – Очень сложно перестроить офисное здание так, чтобы в нем можно было нормально жить. Его конструкция просто не предполагает возможности размещения санузлов и кухонь». Гораздо больше шансов стать вновь обитаемыми у зданий, которые изначально были жилыми, и только в конце 80-х годов были переделаны под офисные.

В агентстве Wüerst and Partner провели предварительные исследования, показавшие, что стоимость аренды квадратного метра такого жилого помещения будет в 7-10 раз выше, чем нынешняя плата за офис. «Даже на это предложение найдутся клиенты, - считает Даниэль Штокер. – Проблема только в том, что их число будет значительно ниже и в любом случае большая часть площадей будет простаивать. Вряд ли на этом можно будет заработать. Проще, их предлагать как лофты или под художественные мастерские».

Остается просто ждать. Похоже, этот вариант – самый приемлемый для обеих сторон. Как только цены пойдут вниз, эти офисы начнут снова занимать банкиры, финансисты, юристы, предприниматели и, возможно, врачи. Если конечно раньше не спохватятся архитектурные бюро и художественные галереи, для которых такие пространства открывают уникальные возможности, а прекрасное расположение позволит привлекать гораздо больше посетителей.

Таким образом, у знаменитой Банхофштрассе, центральной улице Цюриха, остается очень мало шансов вновь превратиться в жилой бульвар, каким она была до Первой

мировой войны. Сегодня жилые помещения занимают только верхние этажи некоторых зданий. Официально на улице проживает 853 человека, что почти в 15 раз меньше, чем 100 лет назад.

Цюрих

Source URL: *https://nashagazeta.ch/news/economie/krupnye-kompanii-uhodyat-iz-cyuriha*