

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.

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 - пересечь на метро. Но руководство UBS, Credit Suisse и Allianz предложило своим сотрудникам другой вариант.



Великое переселение на окраины

Офисные служащие покинут центр Цюриха

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 Альштеттене 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.



Так выглядела Банхофштрассе ровно сто лет назад. Открытка 1912 года



Добавить комментарий

Пожалуйста, [войдите](#) или [зарегистрируйтесь](#) , чтобы отправить комментарий
