

C | R | e

**Коммерческая
Недвижимость**

№20 (377)

(2) Ноябрь 2020

www.cre.ru



**Владимир
Пинаев:**

«Принятые меры несопоставимы с тотальным «локдауном», который мы переживали весной. Безусловно, они негативно отразятся на бизнесе операторов развлечений»

**Были
да сплыли**

8

**Очень
ограниченный
доступ**

Актуально

18

Тема номера

35

**Ценное
предложение**

Тренд

44

**Снимите
это немедленно**

Тенденции

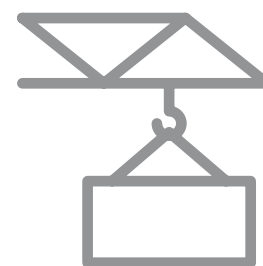


Были да сплыли

Полноценно заменить мигрантов в отрасли нечем. Разве только роботами

По данным опроса Авито Работа, до 24% россиян готовы работать на местах мигрантов, примерно каждый третий (35%) готов пойти на это только в критической ситуации, а 16% – не готовы вовсе. Пока же массовый отток мигрантов и жителей регионов из Москвы и Петербурга привел к коллапсу в некоторых отраслях, от строительства до ресторанов. Эксперты CRE рассуждают о том, почему запрашивающие 150 тысяч зарплатных рублей горничные и курьеры – явление все-таки временное.

Текст: Евгений Арсенин
Фото: Архив CRE



Мэр Москвы Сергей Собянин заявил о снижении числа мигрантов в городе на 40%. Тренд подтверждает исследование Центра стратегических

разработок, по данным которого, 40% компаний, нанимавших на работу мигрантов, испытывают недостаток в рабочей силе. В опросе Авито

Работа, проведенном в июле 2020 года, практически каждый четвертый россиянин отметил, что количество рабочих мигрантов после весенней волны пандемии сократилось. Уменьшение особенно отмечали респонденты в Северо-Кавказском, Сибирском и Дальневосточном федеральных округах.

Основная часть мигрантов уехали еще весной, во время локдауна, напоминает **Татьяна Долякова**, основатель агентства ProPersonnel. Фактически большинство уехавших тогда работников так и не смогли вернуться в Россию из-за закрытия границ. Именно их сейчас не хватает на рынке труда Москвы, когда деловая активность в целом восстановилась, а кадровый резерв – нет. Впрочем, по данным Авито Работа, до 24% россиян готовы работать на местах мигрантов, примерно каждый третий (35%) готов пойти на это только в критической ситуации, а всего 16% не готовы вовсе. Доля последних больше всего на Урале – 20%.

В Москве и Санкт-Петербурге дефицит мигрантских кадров, возможно, удастся восполнить работниками из других регионов, но в других городах нехватка рабочей силы будет куда более ощутима. «Поток внутренней трудовой миграции вообще снизился, – резюмирует **Артем Кумпель**, управляющий директор Авито Работа. – Люди менее охотно, чем в обычное время, едут из других регионов. На 14% снизилась и популярность работы вахтовым методом. Это прежде всего связано с обострением эпидемиологической обстановки в стране и возможным ужесточением карантинных мер как в столице, так и в регионах. Тем не менее, если жестких ограничений удастся избежать, то многие жители регионов готовы приехать в Москву ради хорошо оплачиваемой работы и карьерных перспектив».

Татьяна Долякова более оптимистична: практически все работники низкой и средней квалификации из России вернулись на московский рынок труда. Правда, они столкнулись с заметным сокращением числа вакансий, сильно возросла конкуренция. Отчасти им пришлось заменить недостающих иностранных рабочих, согласившись на снижение квалификационного уровня работы, социальных гарантий и зарплат. «Сейчас мы наблюдаем, что недостающих специалистов нередко заменяют совместители, причем это касается и “белых воротничков”, которые испытали снижение зарплаты или сокращения в первую волну коронавируса», – отмечает эксперт.

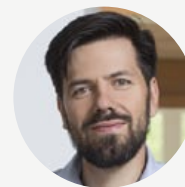
Свободная касса

Нехватку мигрантских кадров сразу почувствовали на себе сферы строительства и коммунальных услуг, владельцы кафе и сегменты, использующие неквалифицированный рабочий труд, перечисляет Артем Кумпель. В меньшей степени ситуация отразилась на компаниях, которые смогли в кратчайшие сроки перевести бизнес-процессы на удаленный формат работы.

Помимо влияния коронакризиса, рынок труда попал под стандартную сезонность: в холодное время желающих работать теми же курьерами, официантами меньше, студенты в основном заняты учебой, а сейчас еще и наложилось сокращение числа работников-мигрантов. В итоге, по словам г-на Кумпеля, работодатели будут тщательнее прорабатывать системы лояльности и удержания работников для снижения кадровой текучки.



Татьяна Долякова
ProPersonnel



Артем Кумпель
Авито Работа



Борис Мезенцев
MD Facility Management



Кроме того, компании скорректируют ожидания и начнут внедрять более строгие квоты на сотрудников. Это видно уже сейчас: по данным Авито Работа, работодатели стали чаще искать работников на неполный день или сменный график. Зачастую выгоднее взять нескольких работников на частичную занятость в пиковые моменты нагрузки (например, на кассовую зону с 19 до 23 часов), чем оформлять сотрудника полноценно в штат, поясняет Артем Кумпель. «Работодателям приходится адаптироваться к нехватке рабочего персонала низшего звена: они активизировали поиски кадров среди молодежи и пенсионеров, в близлежащих к Москве регионах, – перечисляет эксперт. – Распространяются стажировки, обучение за счет

работодателя. Появляется больше вакансий с частичной занятостью, подходящих для совместителей. Все это, конечно, приводит к росту издержек, прежде всего из-за увеличения фонда оплаты труда, потому что местные жители (тем более, москвичи) не согласны работать на условиях для мигрантов».

Для потребителей, особенно в сфере коммерческих услуг, нехватка рабочих рук низкой квалификации обернется ростом цен, прогнозируют в Авито Работа, – повышенные издержки все-таки придется перекладывать на клиентов. В то же время в некоторых сферах качество сервиса и услуг даже повысится – ввиду того, что среди местных жителей больше квалифицированных и опытных кадров.

Робот-пылесос и другие

Приезжающих в Москву и Петербург на заработки **Борис Мезенцев**, операционный директор компании MD Facility Management, делит на две группы. «Если речь идет о мигрантах из стран ближнего зарубежья, то здесь снижение составляет порядка 50%, – поясняет г-н Мезенцев. – Если мы говорим о приезжих из других регионов РФ и работающих “вахтовым методом”, то здесь сокращения не произошло. В целом же сокращение является для рынка критичным, оно привело к росту заработных плат, который надо чем-то компенсировать. Но автоматическим увеличением стоимости услуг его компенсировать нельзя, более того – и с учетом увеличения заработной платы на рынке существует дефицит кадров. То есть даже если компания может заплатить повышенную ставку, людей, готовых работать, все



Михаил Гончаров,

основатель сети ресторанов «Теремок»



– У нас никогда не было мигрантов, но жителей регионов было много, и с этим большая проблема. По моим данным, количество автобусных перевозок из регионов сократилось в 3–4 (!) раза. Это вызывает сложности в работе, и на выходных многие рестораны работают минус 1–2 человека в смену, что приводит к длительному ожиданию. Я уверен, что все понимают причины и терпеливо эту ситуацию переносят. Заместить же местными кадрами практически невозможно – другой уровень запросов. Однако дальнейшего оттока быть не должно, ситуация стабилизовалась. Мы ждем окончания вспышки заболеваемости и готовы наращивать обороты.



равно нет. Уже сегодня бизнес столкнулся с необходимостью резкого увеличения ФОТ сотрудников и отсутствием персонала, необходимого для оказания услуг».

Рафал Яскула, управляющий партнер DAKO, оценивает отток мигрантов в 40–50% и также называет ситуацию критической. Особенно для клининга, где исторически 95% рабочих – мигранты. «Те, кто платит больше, забирает персонал у тех, у кого зарплата ниже, – например, строители забирают мужчин у клининга, – поясняет г-н Яскула. – Так что клининг в самой плохой ситуации, большие проблемы испытывают и курьерские службы».

В итоге в первую очередь с проблемами столкнутся те, кто не может быстро увеличить стоимость своих услуг, – например, игроки, получившие контракты вследствие победы в тендерах по 223-ФЗ и 44-ФЗ. «Но самые большие сложности начнутся с первым снегом, когда потребуется много рабочих, готовых на тяжелый труд в сложных погодных условиях, – вздыхает эксперт. – А когда вакансий на рынке больше, чем рабочих рук, то за такую работу сотрудники будут браться в последнюю очередь».

Впрочем, конечные пользователи кадрового голода пока не почувствовали, считает Борис Мезенцев. Как минимум потому что отток рабочей силы не привел к росту затрат конечных потребителей. «Например, если говорить о клининге, то заказчики и провайдеры услуг обычно договариваются об изменении наполнения контракта, – поясняет эксперт. – Меняются графики работы, по-другому расставляются приоритеты, но стоимость остается неизменной. Во-вторых, конечные потребители не являются квалифицированными потребителями, а изменения в качестве услуги еще не столь заметны, чтобы они могли увидеть эту разницу».

В итоге кадровый голод в клининге приведет к повышению интереса к новым технологиям – как механизации, так и диджитализации рабочих процессов, прогнозирует Рафал Яскула: рассчитывать на жителей крупных городов России не стоит, реальной безработицы там нет, а для использования вахтовиков заработная плата все еще слишком низка. Впрочем, многие игроки уже пытаются реализовать такие схемы.



Вальдемар Вайсс,
глава российского филиала
«Мунитор Группе»

– Пандемия обострила проблемы строительной индустрии, коронавирус вскрыл более глубокие заболевания отрасли и общества в целом. Все управляющие и владельцы торговых центров ощутили результаты дефицита обычных исполнителей, особенно это чувствуется в больших городах, там, где российских рабочих рук практически не было, хотя регион региону тоже разнь. В городе Иванове, допустим, получившие с утра денежные знаки труженики швабры, совершенно необходимые и востребованные на любом торговом объекте, приняв в себя огненной воды, мирно почивали в тележках «Ашана», и эта российская беда болезненна для всей страны особенно сейчас. В строительстве – то же самое или даже хуже: граждане, не приехавшие в карантин и после него в РФ, оголили фронт. Своих специалистов, как выяснилось, нет, либо они сейчас завалены работой у себя в регионах. Причем зачастую попытка заставить своих граждан зарабатывать денежные средства заканчивается оглушительным фиаско: работать в массе своей пролетариат разучился, а запой считается уважительной причиной прогула. Собрать в итоге бригаду специалистов становится невозможной задачей. Где рабочие? Вариантов много, но самые популярные: в метро заблудились, попали в аварию, вот-вот подьдут. Картина маслом с реального объекта, месяц октябрь, год 2020-й. Налицо – люмпенизация пролетариата и его вырождения в деклассированный слой населения, и это очень тревожный фактор для общества.

«Еще до начала пандемии мы внедрили платформу на базе индустриального IoT, интегрировали ее с BIM-моделью, – делится **Юрий Филиппов**, директор по развитию Группы BPS. – Это позволило провести цифровой анализ эффективности всех эксплуатационных процессов, в том числе сократить технический

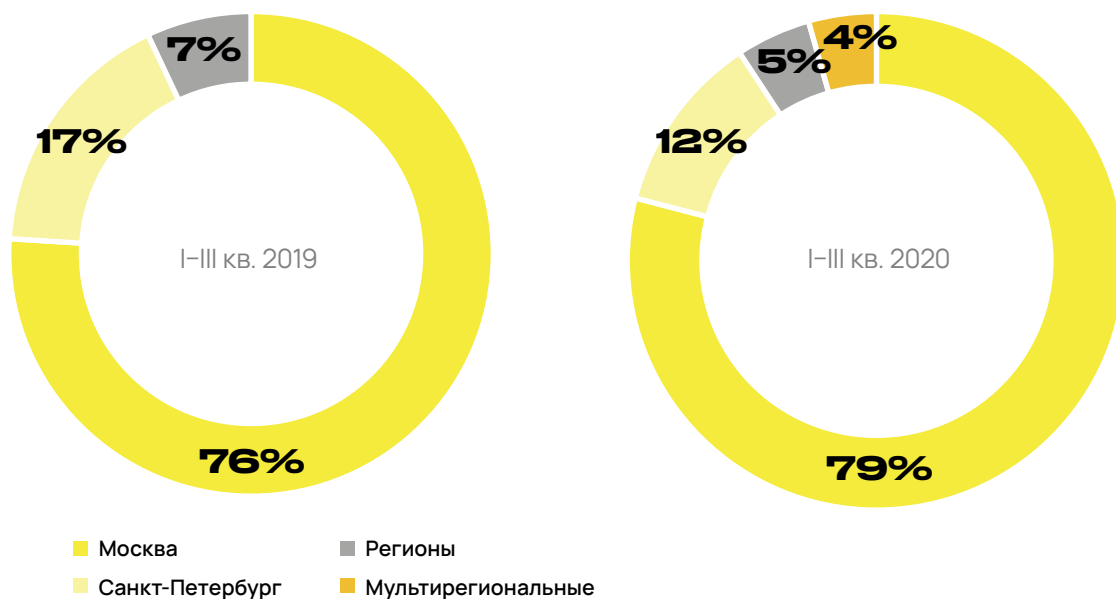


персонал – техников средней квалификации – на 25–30%. Цифровые технологии, позволяющие автоматизировать процессы, организовать удаленный мониторинг инженерных систем, – тоже своего рода преодоление кадрового кризиса: технологии не спят, не болеют и им не надо вставать на миграционный учет. Кроме того, нам намного проще, как и любому децентрализованному проекту, расположенному в спальных районах.

В непосредственной близости живут несколько миллионов человек (Химки, Северное Тушино, Речной вокзал) – это огромный кадровый ресурс. Со стороны местных жителей всегда был повышенный интерес к локальным проектам, он сохраняется и сейчас».

Однако ситуация в сегменте в целом продолжит ухудшаться, полагает Рафал Яскула: мигранты продолжают уезжать, хотя темп оттока и замедлится. Пока же на специальные чартерные рейсы выстраивается большая очередь, а цена на перелет в Узбекистан или Таджикистан достигает 80 тысяч рублей. «Мы видим два сценария: как-то дождемся ранней весны и открытия границ, или все затянется надолго, и заработные платы настолько вырастут, что в Москву приедут рабочие из регионов», – резюмирует Рафал Яскула. Борис Мезенцев соглашается: альтернативой в сегменте все-таки остается замена мигрантов на россиян, приезжающих из других регионов, – это дороже, чем труд мигрантов, но значительно дешевле, чем заработные платы местных работников, которые в Москве практически вдвое выше. Принципиальное же улучшение ситуации, по словам Бориса Мезенцева, возможно только после открытия границ и восстановления полноценного транспортного сообщения

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: Knight Frank

со странами ближнего зарубежья. При этом из-за падения курса рубля уровень заработных плат уже все равно не снизится до цифр начала 2020 года.

Что нам стоит построить

В строительном сегменте **Артем Пантелеев**, коммерческий директор «Гинт-М», оценивает удорожание рабочей силы примерно на 20–30% – как и в клининге, работы здесь сейчас больше, чем кадров. В итоге люди, которые работали, условно, дворниками, идут в строители, которых не хватает и которым платят больше. При этом закономерно снижается качество услуг: новички делают ошибки и наступают на все возможные грабли. «С одной стороны, сказать, что сейчас огромное количество тендеров на строительные объекты, – сказать неправду, – вздыхает г-н Пантелеев. – С другой – сложно найти работников и на существующие объемы».

«Вымывание качества» на всех без исключения рынках, по словам Артема Пантелеева, продолжится. Это неизбежно, когда строители нанимают дворников вместо профессиональных строителей, поясняет эксперт. При этом контракты на строительство объектов продолжают заключаться с учетом старой себестоимости средней заработной платы рабочего, а при текущем дефиците рабочих себестоимость выросла в 1,5–2 раза, что соответствует увеличению затрат строительной компании примерно на 30%, подсчитывает **Игорь Грецов**, управляющий партнер, генеральный директор строительной компании GPGroup. «Причем квалификация этих рабочих на 30% выше не стала, – резюмирует г-н Грецов. – Пока мы в сметах продолжаем удерживать цены на трудовые ресурсы на уровне конца прошлого года, компенсируем излишние затраты за счет прибыли. Но в нашей финансовой модели изначально заложены ресурсы на форс-мажор, ситуацию мы нивелируем за счет прибыли, заработной платы ранее. Кроме того, в отличие от капитального строительства, на рынке fit out короткие сроки реализации объектов, нам легче спрогнозировать ситуацию на весь период реализации строительства и, с этой точки зрения, управлять процессом проще».

Однако сдерживать ситуацию можно полгода-год, но не дольше, полагает Игорь Грецов. И, если



Михаил Иванов,
генеральный директор
СК «Перспектива»

– Конечно, пандемия серьезно изменила баланс сил, вызвав резкий отток работающих на стройплощадках граждан государств Средней Азии, препятствуя привлечению новых работников из ближнего зарубежья. Ввиду непростой экономической ситуации, когда закрылись стройки, а ряд компаний были вынуждены сокращать штаты, многим пришлось уехать домой. Локдаун же, перекрывшие границы, снижение зарплат или персонала в некоторых сферах привели к тому, что многие так и не вернулись. В итоге миграционный прирост снизился в несколько раз, что, в свою очередь, ведет к снижению темпов экономического роста как на региональном, так и на международном уровне. Отток дешевой рабочей силы привел к тому, что сегодня на рынке труда сложилась высокая конкуренция работодателей за приезжих соискателей. Найти кадры крайне непросто всем строительным компаниям: средним или крупным. Логичное продолжение – рост зарплатных ожиданий у тех мигрантов, которые остались в РФ. Но поскольку у наших соотечественников требования к оплате труда все еще выше, чем у приезжих, гонка за линейным персоналом усиливается. И, вероятно, в ближайшее время ситуация не изменится. Да, большинство строительных компаний будут только рады сделать предложение о работе нашим соотечественникам. У российских граждан есть все возможности для трудоустройства, но работодатель в этом случае должен быть готов к росту затрат на оплату труда. В итоге конкуренция за кадры будет набирать обороты, а из-за дефицита рабочих рук мигранты РФ уже зарабатывают в несколько раз больше, чем до начала пандемии, и оплата труда будет только расти. Таким образом, снижение притока новых рабочих рук из Средней Азии может уже в ближайшей перспективе отразиться на рынке снижением темпов строительства, изменением графиков производственных работ, повышением итоговой стоимости объектов за счет увеличения сроков и стоимости рабочей силы.

«Что касается российских рабочих, то зачастую и по квалификации, и по трудоспособности они не могут сравниться с кадрами из ближнего зарубежья»

границы не откроют, то уже через полгода можно ожидать повышения себестоимости строительства, что может привести к росту цен на недвижимость. Пока же, по наблюдениям Игоря Грецова, многие конкуренты тоже стараются держать цены на старом уровне с тем, чтобы выдерживать борьбу за клиента по стоимости контракта.



Руслан Бариев,
директор по персоналу «Ситилинк»

– На рынок торговли отток иностранных мигрантов не произвел такого влияния, как, например, на сегмент HoReCa. Поскольку e-commerce чувствовал себя в период ограничений неплохо, жители регионов, которые смогли адаптироваться к новым реалиям, оставались в Москве и начинали работать курьерами и продавцами. У нас в компании был большой прирост новых региональных сотрудников, мы организовывали обучение и принимали специалистов из других областей к себе. К тому же уже сейчас мы видим, что постепенно россияне возвращаются работать в Москву, чего не скажешь об иностранных гражданах – из-за страхов и ограничений миграция в Москву этой категории персонала сильно ограничена. И пока не нормализуется ситуация с пандемией, у пострадавших рынков будет постоянная нехватка ресурса.

«Сильнее всех пострадали крупные компании-застройщики, работающие на рынке капитального строительства, не подведомственные госструктурам, – перечисляет г-н Грецов. – Практически вся рабочая сила на их объектах привлечена из ближнего зарубежья: если у нашей компании, работающей на рынке fit out, отток рабочих составил, условно 30 человек из 200, то в капитальном строительстве речь идет о нескольких тысячах. Повторюсь, в нашем сегменте ситуация более управляемая, – я могу нивелировать ситуацию увеличением рабочего дня, ставки. При показателях оттока в капитальном строительстве это сделать уже не получится, и крупные девелоперы-застройщики испытывают более острую нехватку людей. Стройки продолжаются, компании испытывают дефицит в рабочей силе, пытаются переманивать рабочих друг у друга, спрос на их услуги повышается, а за ним – повышается и стоимость».

Следующий пик оттока, по словам Игоря Грецова, придется на новогодние праздники: рабочие, которые приняли решение остаться и не уезжать в первую волну, к этому моменту уже будут жить в России почти год. За это время они заработали больше, чем планировали, и повезут заработки домой. «Решением проблемы могло бы быть открытие границ с дополнительными мерами проверок людей на коронавирус, подтверждение условий о безопасности их пребывания на территории России, льготное страхование таких работников, – перечисляет эксперт. – Ну а заместить иностранных рабочих внутренними трудовыми ресурсами, конечно, можно, и сегодня это происходит во многих компаниях. Однако мы видим, что местные кадры зачастую менее эффективны, хуже квалифицированы и не столь трудоспособны. Рабочие из ближнего зарубежья ведь обычно работают вахтовым методом: полгода – с очень высокими нагрузками и отдачей, полгода – отдыхают, набираются сил. Что касается российских рабочих, то зачастую и по квалификации, и по трудоспособности они не могут сравниться с кадрами из ближнего зарубежья».

Едим дома

От оттока мигрантов пострадал и весь рынок HoReCa. По словам **Романа Сабиржанова**, председателя правления «Союза отельеров», руководителя Hot

Заметили ли вы снижение количества трудовых мигрантов в России?

	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО / ДВФО
Трудовых мигрантов стало заметно меньше	9%	8%	11%	8%	10%	9%	7%
Трудовых мигрантов стало немного меньше	14%	17%	12%	9%	10%	14%	18%

Источник: Авито Работа

Consulting, кадровый голод в сегменте начался еще в сентябре. «В московских гостиницах мигранты работают в основном горничными, поварами, мастерами по ремонту, – перечисляет эксперт. – На эти вакансии, как правило, не претендуют москвичи или приезжие из регионов. Гостиницам сейчас и так нелегко из-за сниженного спроса, так еще проблемы с персоналом – повышается нагрузка на бизнес, на поиски сотрудников стало уходить больше времени и денег. Причем речь не идет о повышении оплаты труда: это как со стоимостью услуги, если спрос упал в три раза, понижаете вы цену или не понижаете, от этого клиентов больше не станет».

В свою очередь, нехватку кадров на рынке доставки некоторые игроки называют вообще «катастрофической». По прогнозам «Infoline-Аналитики», к концу года рынок экспресс-доставки продуктов (доставка в течение часа. – Ред.) вырастет до 30 млрд руб. с 700 млн руб. в 2019-м. Весь же рынок онлайн-продаж продовольственных товаров по итогам года перешагнет цифру 135 млрд руб. В итоге сервисы привлекают к доставке самозанятых с 16 лет, людей

с ограниченными возможностями и пенсионеров моложе 65 лет. Кроме того, игроки («Яндекс Лавка», «Самокат» и пр.) стали ограничивать заказы с помощью концепции плавающей корзины: или платная доставка, или минимальный порог по заказу. **Представитель Delivery Club** объяснил CRE ситуацию еще и высоким сезоном: в компании напоминают, что потребность в курьерах осенью растет ежегодно. Впрочем, одновременно с этим наблюдается и рост количества заявок от желающих заняться доставкой еды: например, на одной из недель в конце октября по сравнению с прошлой он составил около 17%. Кроме того, Delivery Club доставляет собственными курьерами только часть заказов, остальные заказы доставляются курьерами самих ресторанов, работающих с сервисом в формате маркетплейса. «Сейчас можно предположить, что количество мигрантов и жителей регионов на рынке снизилось почти на 35%, – подсчитывает **Нина Макогон**, директор департамента информационной политики ФРиО, основатель специализированного кадрового агентства по подбору персонала в рестораны и отели RABOTARESTORAN. – После 16 июня некоторые работодатели халатно отнеслись к ситуации и решили значительно сократить заработные платы линейных сотрудников ресторанов. Но уже к 1 июля в Москве стало понятно, что людей не хватает. Зато заработные платы выросли, порой – даже в разы».





Рафал Яскула
DAKO

Так, если заработная плата уборщицы ранее составляла 1400 рублей за выход, то сейчас рестораторы соглашаются на 3000 рублей за смену – по словам г-жи Макогон, «такие сотрудники теперь на вес золота». В свою очередь, повара, су-шефы и шеф-повара из заведений среднего ценового сегмента в массовом порядке стали устраиваться работать в частные дома и пока не планируют возвращаться в ресторанный бизнес, считая ситуацию нестабильной. «У меня есть знакомый – владелец гостиницы, у которого в одном из российских регионов есть ресторан, – рассказывает Артем Пантелеев. – Так вот, когда мигранты разъехались по домам, встал вопрос – а кто, собственно, будет с ним работать. Он обзвонил все агентства по найму, пообщался со всеми своими предыдущими поварами и шефами, и выяснилось, что многие из них просто переквалифицировались – ушли туда, где была хоть какая-то работа. Один повар стал каменщиком, второй – строителем. Ресторанам, которые не могли содержать персонал во время пандемии и расстались с ним, сейчас приходится нанимать тех, кто никогда в принципе этим не занимался. Стоит ли удивляться, что качество сервиса в общепите упало ниже некуда».

Работодатели вынуждены повышать заработную плату для того, чтобы быстро найти любой линейный персонал, соглашается Нина Макогон. Рестораторы как никогда активно работают с биржами труда, предлагают гибкий график студентам колледжей и вузов, а также пользуются всеми инструментами в области интернет-маркетинга для получения откликов на вакансии – стандартные кейсы привлечения персонала уже не работают. «Но в то же время на рынке труда появилось,



Юрий Филиппов
Группа BPS



Артем Пантелеев
«Гинт-М»



например, очень много управляющих, которые ищут работу, – указывает г-жа Макогон. – Это связано с тем, что из-за их некомпетентности не удалось оптимизировать расходы и наладить эффективные процессы на предприятиях – рестораторы вынуждены закрыть или продать свои заведения».

И хотя, по оценкам Нины Макогон, в Москве закрылось около 30% ресторанов, новые все-таки открываются. Правда, в основном это проекты, запуск которых был запланирован еще в прошлом году, и собственникам бизнеса сейчас выгоднее запустить проект, чем закрыть его на финальной стадии строительства. «Бизнес еще долго не сможет перекладывать свои дополнительные издержки на потребителей, а москвичи не пойдут подметать улицы и мыть посуду, – резюмирует Роман Сабиржанов. – Заполнить образовавшийся вакуум работниками из регионов в нашем сегменте тоже не получится. В столичные города мигрируют пассионарии, простые люди предпочитают оставаться и работать на местах. Именно поэтому в регионах такой острой нехватки в рабочей силе, по крайней мере в сфере услуг, нет. Впрочем, пока количество разорений и банкротств настолько же впечатляюще, как и сокращение мигрантов». **cRe**

Cover story



Came and Went

There's no one to fully replace immigrants in the industry unless it be robots

Text: Evgeny Arsenin
Photo: CRE archive

According to Avito Rabota's survey, up to 24% of Russian citizens are ready to take migrants' jobs; roughly every third (35%) is willing to opt for these only in a dire strait, whereas 16% aren't ready at all. Yet so far the mass outflow of migrants and provincial natives from Moscow and St. Petersburg has brought about a collapse in some sectors, from construction to restaurants. CRE experts break down why parlor maids and couriers asking monthly salaries at the level of 150 thou rubles are still a fleeting trend.

Moscow Mayor Sergey Sobyenin stated the reduction of migrants by 40% in the capital city. This trend confirms a survey conducted by the Center of Strategic Developments which reports that 40% of companies hiring migrants are short of labor. In Avito Rabota's

survey conducted in July 2020 practically every fourth Russian citizen shared that the number of migrant workers had dwindled after the spring wave of the pandemic. The decrease was particularly acute in Northern Caucasus, Siberia and Russian Far East.

Most migrants left back in spring during the lockdown, reminds **Tatyana Dolyakova**, founder of ProPersonnel Agency. The majority of workers who left Russia back then could not get back because the borders were locked. It's these migrant workers that are lacking in Moscow's labor market now as the business activity has rebounded while the manpower reserve remains scarce. Yet according to Avito Rabota, up to 24% of Russians are ready to replace migrants, but roughly every third (35%) respondent is ready to do it only in a dire strait while 16% aren't ready to do it at all. The share of the latter is highest in the Urals, standing at 20%.

In Moscow and St. Petersburg the shortage of migrant labor will probably be replaced by workers from other regions, but in other cities the undersupply of workforce will be a lot more critical. "Inland labor migration flows have altogether run low," concludes **Artem Kumpel**, Managing Director, Avito Rabota. "People are less willing to come to capital cities from regions than usually. Work on a rotation basis is 14% less popular now. First and foremost, this can be explained by an acute epidemiological situation and a possible lockdown in both the capital city and regions. Nevertheless, unless strict restrictions are implemented, many people are ready to arrive in Moscow from regions for the sake of a well-paid job and career prospects."

Ms. Dolyakova is more optimistic, though: almost all low- and medium-skilled workers have come back to the Moscow labor market in Russia. True, they face a notable reduction of vacancies and stiffer competition. They had to replace the missing workers from abroad in part by agreeing to low-skilled work, low salaries and a lower level of social security. "Now we see that missing specialists are often replaced by part-time workers; "white colors" were also affected as they experienced the reduction of salaries or massive layoffs during the first wave of coronavirus," the expert points out.

Spare cash

All spheres of construction and public utilities, café owners and the segments using unskilled labor were quickly crippled by the shortage of migrant manpower, lists Kumpel. Businesses which could switch to remote operations in no time were least affected. Besides the pandemic, the market was affected by standard seasonality: the number of those willing to work as couriers or waiters goes down during the cold season as students are still preoccupied with their studies, which is currently exacerbated by the shortage of migrant workers. In the upshot, according to Kumpel, employers will be more careful in how they develop loyalty and worker retention systems to mitigate staff turnover. Furthermore, businesses will have their expectations adjusted and will start implementing more rigid employee quotas. This can be seen already now: according to Avito Rabota, employers more often look for part-time workers or those working in shifts. Oftentimes it pays to hire several part-time workers for peak loads (e.g. in a checkout area from 19 to 23 in the evening) instead of employing a full-time worker, Kumpel explains. "Employers have to get adapted to manpower shortages and they step up their quest for staff among youth and retired folks from the regions adjacent to Moscow," lists the expert. "Work on probation and training at employer's expense is getting more commonplace. We see more part-time vacancies. This surely brings about the growth of costs – first of all, because of swelling labor remuneration funds, because locals (especially Muscovites) are reluctant to accept the terms for migrant labor."

For consumers, especially in the sphere of commercial services, the shortage of low skilled labor is fraught with growing prices, Avito Rabota predicts. "Higher costs will have to be shifted to customers. In the meantime the quality of services will even be higher in view of the fact that there's more skilled and experienced staff among local residents.



Igor Gretsov

Building Contractor
GP Group



Roman Sabirzhanov

Hot Consulting



Nina Macogon

RABOTARESTORAN



Waldemar Weiss,

Head of Munitor Gruppe Russia

– The pandemic has exposed all problems in the construction industry and the community at large. All managers and owners of shopping centers feel the shortage of hands, especially in big cities which had almost no Russian workers at all, though regions differ. For instance, in the city of Ivanovo workers of the groom much needed at any retail facility were peacefully slumbering in Auchan carts after taking firewater on the money they got in the morning, this Russian social evil being painful for the entire nation especially now. The situation is even direr in the construction industry: foreign citizens who could not come to Russia during the lockdown denuded the front. Domestic specialists are either missing or they are busy in their native regions and the attempt to make Russian citizens earn monies often fails ignominiously: domestic proletariat has forgotten how to work hard en masse, whereas a carouse is thought to be a good reason for truancy. Knocking together a crew becomes an impossible mission. Where are workers? There can be many answers, most popular being “got lost in subway”, “got into a car crash” and “must soon be here”. This is an oil canvas of a real facility in October 2020. Proletariat being degraded into a declassified mass is a very alarming trend.

Robot vacuum and others

Boris Mezentsev, COO MD Facility Management, splits those coming to Moscow and St. Petersburg to moonlight into two groups. “Talking about migrants from near-abroad states, the reduction of their inflow is around 50%,” Mr. Mezentsev explains. “If we mean natives of other Russian regions coming to work on a rotation basis, there’s no reduction in this segment. But as a whole the shrinkage is critical for the market as it has led to growing wages that need to be somehow recompensed, which cannot be done

by an automatic increase in the cost of services. What’s more, despite the growing wages, the market is still short of hands. In other words, even if a company can pay more, there are no people ready to work anyway. Already now business is confronted with the need for a sharp increase in a payroll budget and the lack of personnel for rendering the services.”

Rafal Yaskula, Managing Partner DAKO, estimates the outflow of migrants at 40-50% and also describes the situation as critical, especially for cleaning where migrant workers account for 95% of the workforce. “Those who can pay more poach personnel from those who pay lower wages – for instance, builders entice men from the cleaning segment,” explains Mr. Yaskula. “So cleaning is in the worst situation and courier services also face grave problems.” As a result, those who won’t be able to quickly increase the cost of their services – e.g. players who were awarded contracts due to their winning in tenders based on federal laws 223 and 44 – will bump into problems. “Yet the greatest problems will start with the first snow, when many workers ready for hard work under challenging weather conditions, will be required,” sighs the expert. “And when the number of vacancies exceeds the number of hands, this kind of work will be the last to tackle.”

Yet for now the end users do not feel the shortage of labor,” Mr. Mezentsev believes. At least because the outflow of workforce has not resulted in the growth of costs incurred by end consumers. “Thus in cleaning clients and providers of services usually renegotiate their contracts,” the expert explains. “They change work schedules, reshuffle their priorities but the cost remains unchanged. Secondly, end consumers are not qualified consumers and service quality changes are not as notable for them to see this difference.”

Eventually the manpower hunger in cleaning will spur the interest in new technologies – both mechanization and digitization of working processes, predicts Yaskula: counting on residents of large Russian cities would be unwise, since there is no real unemployment there, but the wages are still too low for rotation workers to be involved, although many players already try to use this approach. “Even prior to the pandemic we had implemented a platform based on an industrial IoT, having integrated it into the BIM model,” shares **Yuri Filippov**, Development Director at BPS. “This enabled a digital analysis of efficiency of all operational processes and cutting medium-skilled technical personnel

by 25-30%. Digital technologies allowing process automation and remote monitoring of MEP systems are also a gateway to overcoming the workforce crisis: technologies do not sleep or fall ill and they need no migrant registration. Furthermore, we have fewer problems like any decentralized project located in bedroom communities. Several million people residing in the immediate proximity (Khimki, North Tushino, Rechnoi vokzal) are a huge workforce resource. Locals have always been interested in local projects and this interest is still here.”

Yet the situation in the segment as a whole keeps further aggravating, Yaskula believes: the exodus of migrants continues, albeit at slower rates. For now there’s a long line of people waiting for chartered flights while air ticket prices to Uzbekistan or Tajikistan reaches 80 thou rubles. “We see two scenarios: either we can wait till early spring and the opening of national borders, or this situation drags out for longer and the wages will see such a steep climb that workers from Russian regions will come to Moscow,” Yaskula recapitulates. Mr. Mezentsev agrees: the replacement of migrants by Russians coming from other regions is a good alternative for the segment: this is a costlier option than migrant labor, but still a lot cheaper compared to the wages of local workers which are actually twice higher in Moscow. The situation may fundamentally improve only after the national borders with near-abroad countries reopen and

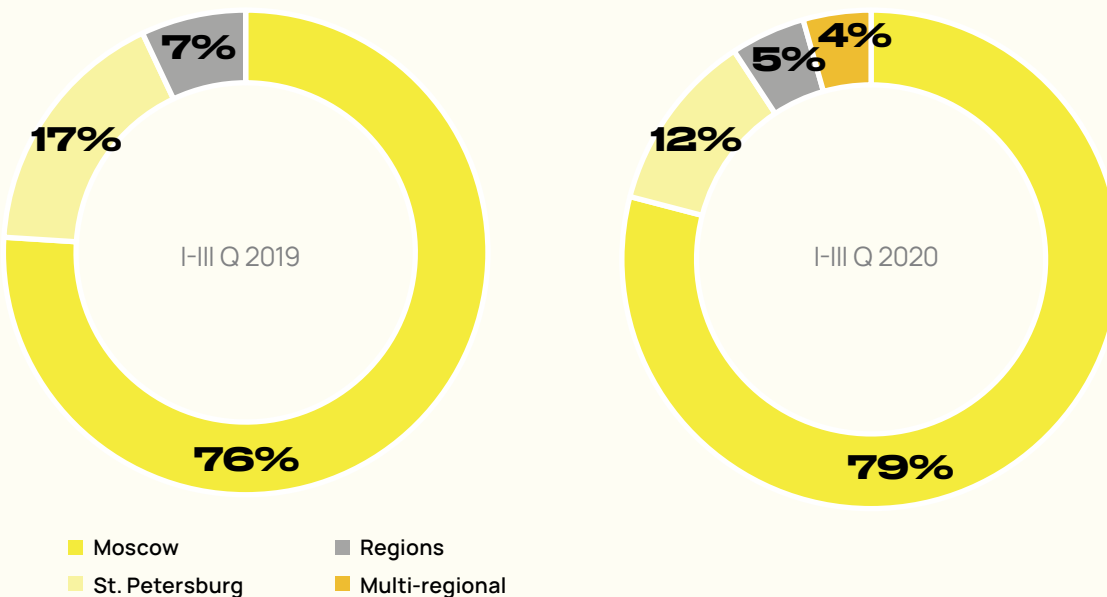


full-fledged transport communication with the near-abroad is restored. But because of the ruble devaluation, wages won’t get back to where they were at the turn of 2020 anyway.

What does it take us to build...

As for the construction segment, Business Development Director at Gint-M **Artem Panteleev** estimates the rise in labor costs

Breakdown of investments in commercial real estate in the Russian Federation by region



Source: Knight Frank

at 20-30% as well as in cleaning where there is more work than manpower. As a result, people who worked as yard keepers seek builder's jobs which are in short supply now, as well as a higher pay. The quality of services is naturally deteriorated as novices make mistakes, falling into all kind of traps.



Mikhail Ivanov,
CEO SC Perspektiva

– The pandemic has shifted the balance as it caused a marked outflow of citizens from Central Asia, hampering the recruitment of new hands from near-abroad states. In view of the challenging economic situation, when construction activities were frozen and a number of companies had to cut their payrolls, many had to leave for home. The lockdown, closing of the national borders, personnel and wage cuts in some sectors kept many from coming back. As a result, the advent of migrants dropped several times, which in turn caused an economic slowdown both on the regional and international levels. The outflow of cheap labor stiffened competition among employers for migrants in the labor market. Both medium-sized and large building firms find it very difficult to find workforce. A logical sequel is the appetite for higher wages among those migrants who have stayed in Russia. But because our compatriots still want higher salaries than immigrants, the line personnel race is gathering pace and this situation is unlikely to change anytime soon. True, most building contractors will only be happy to offer jobs to their Russian compatriots who have a good chance to be employed; however, employers should be ready to pay higher wages. Labor shortage has already pushed up the salaries of immigrants as compared to their level prior to the pandemic. Given that the influx of new hands from Central Asia is very limited, this may slow down construction activities, change schedules and ultimately raise prices that will reflect growing labor costs and longer construction times.

According to Mr. Panteleev, the “erosion of quality” will continue in all markets without exception. This is inevitable, when construction firms hire yard cleaners in place of professional builders. Notwithstanding, contracts for construction projects keep being signed with the former worker's average wage cost in mind, although under the current shortage of hands the labor cost has grown 1.5-2.0 times, which corresponds to the increase of costs incurred by a building contractor roughly by 30%, counts **Igor Gretsov**, Managing Partner and CEO of Building Contractor GP Group. “These workers have not become 30% more skilled at that,” Mr. Gretsov concludes. “For now we keep labor prices at the level of late last year in our estimates, making up for excessive costs by tapping into our profits. But we originally included force majeure reserves in our financial model; we set off our extra costs by tapping into the profits earned before. What's more, unlike capital construction, the delivery time is way shorter in the fit-out market and so it's easier for us to make forecasts for the entire period of construction; this makes the process management simpler.”

Yet the situation can be put in check for another half a year or one year, not longer, Grevtsov assumes. Unless the national borders are opened, half a year later we'll see higher construction costs which will translate to higher property prices. A lot of our competition also keeps prices at the previous level in order to compete for the client at the contract cost, says Gretsov. “Major building contractors operating in the capital construction market and insubordinate to government agencies have suffered more than others,” Grevtsov argues. “Since the entire workforce on their sites is actually recruited from near-abroad countries: while the outflow of workers is roughly 30 out of 200 employees at our company operating in the fit-out market, capital construction firms have lost several thousand each. I should repeat: the situation is more manageable in our segment – I can straighten things out by higher rates and by extending the workday. With the outflow rampant in capital construction there's no way out and major developers and builders experience a more acute shortage of hands. Construction projects are carried on while companies are crippled by the scarcity of labor and they try to pirate workers from each other; the demand for their services keeps rising along with their cost.”

According to Mr. Grevtsov, the next outflow peak will fall on Christmas time: workers who decided to stay and not to



Ruslan Bariev,
HR Director, Citylink

– The HoReCa segment was more affected by migrant outflow than retail. Because e-commerce felt fine during the period of restrictions, regional residents who could get adapted to new realities stayed in Moscow and started working as couriers and shop-assistants. Our company saw an impressive growth of new regional employees: we trained them and employed specialists from other sectors. Now we see Russians gradually coming back to Moscow for work, which we cannot say about foreign citizens – because of fears and restrictions, the migration of this personnel category to Moscow is limited. Until the situation with the pandemic normalizes, the affected markets will constantly lack human resources.

leave during the first wave will have lived in Russia almost a year by that moment. They have earned more than they planned and will bring their earnings home. “Opening of the borders with extra measures of testing for coronavirus could address this problem, since this would ensure the safety of migrants’ stay in the territory of Russia and would take care of their preferential insurance, says the expert. “On the other hand, it’s possible to replace foreign workers by inland labor and this is what’s happening nowadays in many companies. However, we see local staff often being less effective, less skilled and less diligent. People from near-abroad countries usually work on a rotation basis: half a year they can endure high loads and sweat their guts out, followed by a half-year rest, when they acquire new strength. As for Russian workers, they can seldom match their foreign peers in terms of skill and working capacity.”

Eating at home

The outflow of migrants took a heavy toll on the entire HoReCa market as well. According to **Roman Sabirzhanov**, Board Chairman of Hoteliers Union and Head of Hot Consulting, the hunger for workforce began in the sector back in September. “Migrants mainly work as maids, cooks and repairmen at Moscow hotels,” lists the expert. “These vacancies are seldom filled by Muscovites or people coming from Russian regions. Hotels have a hard time now anyway because of the low demand, but their plight is further exacerbated by problems with able hands. This takes a heavy toll on business, since the search for personnel now takes more time and money. Higher labor compensation is out of question, however: if demand falls thrice, you won’t find more clients regardless of the prices you set.”

In their turn, some players describe the shortage of hands in the delivery market as “disastrous”. Infoline-Analytics forecasts that by the year’s end the food express delivery market (delivery within one hour) will grow to 30bn rubles

from 700m rubles in 2019. The entire online food sale market will exceed 135bn rubles at the end of the year. As a result, providers of delivery services involve self-employed teenagers aged 16-21, people with disabilities and retired folks younger than 65. Furthermore, some players (Yandex Lavka, Samokat and others) limit such orders using the floating basket concept: paid delivery versus a low limit or threshold on orders. A **spokesperson of Delivery Club** also explained this situation by the high season: we remind that the need for couriers surges in the fall every year. In the meantime we witness more applications from those eager to tackle food deliveries: just for one week in late October this growth reached 17%. What’s more, Delivery

Have you noticed that the number of labor migrants has dwindled?

	Center	North-West	South	North Caucasus	Volga	Urals	Siberia/ Far East
Way fewer labor migrants	9%	8%	11%	8%	10%	9%	7%
Slightly fewer labor migrants	14%	17%	12%	9%	10%	14%	18%

Source: Avito Work

«The restaurants which could not keep personnel during the pandemic and fired them now have to hire those who have no experience in this business»

Club uses in-house couriers to deliver only some orders, while others are delivered by couriers of the restaurants that deal with this service in the marketplace format. “My guess is that the number of migrants and residents of Russian regions in the market has shrunk almost by 35%,” counts **Nina Macogon**, Director, Information Policy Department, FRIO, Founder of RABOTARESTORAN, a specialized recruitment agency for restaurants and hotels. “After June 16 some employers showed dereliction and decided to slash the wages of restaurant line managers, but already by July 1 it became clear in Moscow that restaurants are short of hands while salaries saw a marked growth, sometimes by several times.”



Mikhail Goncharov,

Founder of Teremok Restaurant Chain

– We never had any migrants but we used many regional folks, which is a problem now. To the best of my knowledge, the number of bus runs from regions has fallen 3-4 times (!) This cripples our operations and during weekends many restaurants are understaffed, which causes long waiting. I’m sure everyone understands the reason and patiently bears up with this nuisance. Local staff replacements are unthinkable, since asked salaries are way higher. Yet we do not expect any further outflow: the situation has stabilized and we are looking forward to the end of the outbreak, ready to ramp up our turnover.

Whereas a scrubwoman was paid 1,400 rubles per shift before, now restaurateurs agree to pay 3,000 rubles per shift – in the words of Ms. Macogon, “such workers are now more precious than gold.” In their turn, cooks and chefs from midmarket eateries seek jobs in private homes and for now they do not plan to get back to the restaurant business, regarding the situation as unstable. “One of my friends owns a hotel in one of the Russian regions, which houses a restaurant as well,” recounts Mr. Panteleev. “After migrants had left he had nobody to work for him. He called all recruitment agencies and communicated with his previous cooks and chefs; it turned out that many of them changed their trade for the construction sector – one of them became a mason while another one worked as a builder. The restaurants which could not keep personnel during the pandemic and fired them now have to hire those who have no experience in this business. No wonder that the service quality in public catering is subpar.”

Employers have to raise their pay in order to find any line personnel, agrees Macogon. Restaurateurs interact with labor exchanges as never before, offering a flexible schedule to college and university students as well as using all Internet marketing tools to get responses to vacancies as standard personnel recruitment cases no longer work. “At the same time very many stewards and managers are looking for a job in the labor market,” says Macogon. “This is due to the fact that their incompetence did not let them optimize the costs and put effective processes in place, so restaurateurs were forced to close or sell their eateries.”

With about 30% of all restaurants already closed in Moscow, new ones are still being opened, according to Macogon. These are mainly projects due to be launched last year, given that launching a project is a better option for business owners than closing it in final construction stages. “Business won’t be able to shift its extra costs to consumers for many months to come while Muscovites won’t wipe their streets or wash dishes,” Mr. Sabirzhanov concludes. “Filling this void with workers from Russian regions is unfeasible in our segment either. Only movers and shakers migrate to capital cities, whereas common people prefer to stay in their home towns and work there. It’s for this reason that regions do not experience such an acute shortage of hands – at least in services. Yet so far the number of busts and bankruptcies is as impressive as the reduction of migrants.” **cRe**