

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С СОВРЕМЕННЫМИ ТРЕБОВАНИЯМИ

Несмотря на бурно развивающийся рынок офисной недвижимости, среди потока предложений всегда прослеживался явный дефицит предложений в новых офисных зданиях с невысокой ставкой арендной платы. До недавнего времени, аналогично ситуации с трехзвездочными гостиницами, которые на деле являлись в лучшем случае гостиницами советского периода после капитального, а чаще косметического ремонта с удобствами на этаже, низкобюджетные офисы были представлены различными НИИ и административными зданиями того же советского периода, привычной кабинетно-коридорной планировки без каких-либо инженерных изысков.

Сегодня во время экономического кризиса для любой компании одним из актуальнейших вопросов становится снижение всех расходов, в том числе и по арендной плате. При этом вряд ли кому захочется вместе со снижением расходов на содержание офиса снизить и качественный уровень офисного помещения. В этой ситуации еще более возрастает потребность новых форматов, которые при низком бюджете предоставят качественные офисные помещения с современным инженерным обеспечением. На одном из проектов таких новых офисных форматов, совмещающих высокое качество и невысокий бюджет, хотелось бы остановиться в данной статье.

В последнее время среди предложений в сегменте офисной недвижимости стали появляться Бизнес-парки. Данный формат офисных комплексов уже давно широко используется на Западе. Он подразумевает несколько, как правило, невысокой этажности офисных зданий, объединенных единой охраняемой благоустроенной территорией с соответствующей инфраструктурой, необходимой для жизнедеятельности офисов. Архитектура зданий, инженерная начинка полностью соответствуют требованиям современных офисов.

«Опыт нашей компании показывает, что Бизнес-парки – удобное решение, которое



позволяет значительно снизить расходы на аренду офиса, – объясняет Елена Алпатова, старший консультант российского отделения компании Cushman & Wakefield. – Обычно в них размещаются штаб-квартиры и бэк-офисы крупных компаний, которым нет необходимости быть в досягаемости для клиентов. Это, как правило, фирмы, связанные с IT или производством».

Говоря о новых офисных форматах, хотелось бы напомнить о некоторых стандартах, которые характеризуют качественные современные офисные здания:

- транспортная доступность, в том числе общественного транспорта;
- высокий коэффициент естественного освещения;
- использование современных строительных материалов;
- низкий коэффициент потери площадей;
- наличие современных инженерных коммуникаций;
- наличие парковки и подземных гаражей.

Проанализируем новый проект Бизнес-парка «Solutions» общей площадью более 60 000 квадратных метров, строительство которого заканчивается в первом квартале 2009 года в Южном административном округе.

При возрастающей актуальности южно-направленного, в том числе обусловленного развитием аэропорта Домодедово и переездом многих международных авиакомпаний из аэропорта Шереметьево, Бизнес-центр «Solutions» станет одним из наиболее

востребованных офисных комплексов. Три здания 6, 7 и 9 этажей расположены на территории 2,46 га между Кировоградской улицей и Варшавским шоссе в пяти минутах ходьбы от станции метро «Улица Академика Янгеля». Близость станции метро, являющегося в настоящее время единственным надежным видом транспорта, позволяющим в принципе планировать время поездки, выгодно отличает Бизнес-парк «Solutions» от аналогичных проектов. С точки зрения транспортной доступности данное предложение не уступает офисам, расположенным в центре города.

Все три корпуса Бизнес-парка хотя и имеют разную форму, но выполнены в едином современном архитектурном стиле с остекленными вентилируемыми фасадами. Глубина зданий не превышает 8 метров, что дает достаточно высокий коэффициент естественного освещения. Проект позволяет располагать офисы любой планировки как открытой, так и коридорно-кабинетной. Коэффициент потери площадей не превышает 5,2%.

Интерьеры общих зон, входные группы и ресепшн всех корпусов Бизнес-парка «Solutions» выполнены по авторскому дизайн-проекту с использованием высококачественных отделочных материалов. В каждом корпусе запроектирован подземный гараж.

На первых этажах зданий разместятся необходимые для комфортного ведения бизнеса элементы коммерческой инфраструктуры: супермаркет, кулинария, кафе, рестораны, аптека, отделение банка, фитнес-центр, небольшого формата магазины, предлагаю-

Комментарии экспертов

Елена Насонова, старший специалист по операциям с офисной недвижимостью GVA Sawyer:

Бизнес-парк «Solutions» является одним из самых крупных офисных объектов в Южном округе вблизи МКАД. При этом он расположен в противопотоке основному транспортному потоку машин, к тому же, высокая пешеходная доступность обеспечивается благодаря близости к станции метро. Другим немаловажным преимуществом данного Бизнес-парка выступает сравнительно невысокая арендная ставка при высококачественных офисных помещениях.

Татьяна Санченко, директор отдела агентских услуг по работе с арендодателями офисной недвижимости Knight Frank:

Данным объектом управляет опытная, хорошо понимающая нужды арендаторов компания. Другим несомненным плюсом является тот факт, что в ситуации отсутствия денежных средств у большинства девелоперов для завершения начатых проектов этот продукт находится в финальной стадии готовности. Качество строительных работ – высокое, соответствующее офисам класса «А». Этот объект относится к классу «В+» исключительно из-за окраинного местоположения. А ведь сейчас все сокращают расходы, прежде всего за счет снижения арендной ставки. Поэтому думаю, что Бизнес-парк «Solutions» реализуется достаточно быстро.

щие сопутствующие товары и услуги, включая бытовые. На охраняемой территории предусмотрена открытая парковка, а также выполнено благоустройство с обширным озеленением, разбиты газоны, клумбы, цветники.

«Это один из наиболее интересных объектов, разрабатываемых нами в настоящее время. Сочетание невысокой ставки арендной платы и высокого качества офисных помещений – вот те параметры, которые делают Бизнес-парк «Solutions» наиболее привлекательным решением при выборе нового офиса потенциальным арендатором. Минимальная площадь помещения, предлагаемого в аренду в первой очереди Бизнес-парка «Solutions», – 1000 кв.м. В корпусах второй очереди возможна аренда помещения и меньшей площади, – рассказывает Ирина Шарай, начальник отдела офисной недвижимости Управляющей компании «Москапстрой-недвижимость».



644-91-78



ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ ЦЕНТР КЛАССА «А»



- м. Динамо, Театральная аллея
- Общая площадь 28 000 м²
- Блоки от 500 м²
- Стиль «High-tech»
- Подземный паркинг
- Готовность: IV кв. 2008 г.
- Прямая аренда

АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР А-КЛАССА



- м. Белорусская, 5-я улица Ямского Поля
- Общая площадь 24 000 м²
- 19 этажей
- Блоки от 500 м²
- Подземный паркинг
- Готовность: IV кв. 2008 г.
- Прямая аренда

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «НЕГЛИННАЯ ПЛАЗА»



- м. Трубная, Трубная пл., д. 2
- Общая площадь 28 000 м²
- Торговые площади от 50 м²
- Подземный паркинг
- Якорные арендаторы: «Азбука вкуса», «М.видео», «Евродом»
- Прямая аренда

www.bms-prof.com