

ОФИС ДЛЯ ДВОИХ

НЕБОЛЬШИМ КОМПАНИЯМ НЕТ МЕСТА В СОВРЕМЕННЫХ ОФИСНЫХ ЦЕНТРАХ БИЗНЕС-КЛАССА. ПРИЧИНА НЕ В ВЫСОКОЙ ЦЕНЕ АРЕНДЫ. ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕ ЗАИНТЕРЕСОВАНЫ В МЕЛКИХ АРЕНДАТОРАХ, ВЕДЬ С НИМИ ОЧЕНЬ МНОГО ХЛОПОТ. ДА И СПРОС НА БОЛЬШИЕ ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ ВСЕ ЕЩЕ НЕ УДОВЛЕТВОРЕН.

ТАТЬЯНА ИВАНОВА

МАЛЫЕ — НЕ ЗНАЧИТ БЕДНЫЕ Отношение к малым и средним компаниям как к бизнесу «начинающему» далеко не всегда справедливо. Смотри что считать маленькой компанией. По российским понятиям (и законам) типичным представителем малого бизнеса является нефтетрейдерская фирма или импортер товаров luxury. Учитывая число штатных сотрудников таких компаний, им действительно не нужны целые этажи в современных бизнес-центрах. Но и ютиться в переделанных квартирах зданий ГлавУПДК где-нибудь на Кутузовском проспекте уровень бизнеса уже не позволяет. Кроме того, существует множество компаний, которые, уже имея офисы в не самых престижных бизнес-центрах или административных зданиях, стремятся арендовать небольшие качественные площади, чтобы разместить там так называемые представительские офисы.

Словом, спрос на маленькие помещения существует, но нет предложения. Как правило, помещение небольшой площади (20–100 кв. м) улетает за несколько суток; заявки на офисы площадью не больше 100 кв. м составляют до половины всех заявок столичных агентств недвижимости, между тем доля таких помещений в бизнес-центрах классов А и В ничтожно мала.

Причина заключается в том, что девелоперам просто невыгодно заниматься маленькими офисами. Большинство владельцев строящихся бизнес-центров классов А и В+ предпочитает сдавать помещения большими блоками, а в идеале и этажами. Стандартный лот колеблется от 500 до 4000 кв. м. Ситуация эта не изменится, пока на большие помещения есть спрос. Крупные компании арендуют большие площади, учитывая перспективы роста числа сотрудников, сохраняя возможность расширяться в пределах одного здания. А для арендаторов небольших площадей ха-

рактерна большая текучка. Слишком велика вероятность того, что компания-арендатору по мере расширения потребуются дополнительные площади, которые арендодатель не сможет предоставить. В этой ситуации небольшой компании переехать намного проще, чем организации с большим числом сотрудников и сложной техникой.

По словам Павла Пряникова, заместителя генерального директора Delta Estate, спрос на офисы в качественных бизнес-центрах превышает предложение (вакантных площадей в классе А фактически нет, в классе В свободные помещения составляют 5–8%), и потому девелоперам невыгодно как с экономической точки зрения, так и по трудозатратам «размениваться по мелочам». Анатолий Федоренко, руководитель информационно-аналитического управления ГК «Ваш финансовый попечитель» (управляет несколькими бизнес- и торговыми центрами Москвы), объясняет, что кроме очевидных усложнений строительного процесса и инженерных работ (дополнительная разводка коммуникаций, дополнительные стены, перегородки и т. п.) в случае ориентации на маленькие помещения происходит и большая, чем обычно, потеря полезной (сдаваемой в аренду) площади. Маленькие офисы предполагают кабинетную систему, где за счет коридора и других мест общего пользования полезная площадь чаще всего становится как минимум на 10% меньше, чем в бизнес-центрах с планировкой open space. Такая планировка доставляет больше хлопот отделу по работе с арендаторами управляющей компании и службе безопасности. Кроме того, среди небольших компаний выше процент ротации, в результате увеличенный срок экспозиции помещений также отражается на доходности.

Правда, такие «потери» площадей могут быть компенсированы более высокой арендной ставкой за маленькие

офисы, что обычно и происходит: небольшие площади сдаются как минимум на 20% дороже. При этом, как правило, стоимость аренды рассчитывается исходя из количества рабочих мест, а не занимаемой площади. Но за такой дефицитный товар, как небольшой качественный офис, особенно в центре, арендаторы готовы платить.

Консультанты и девелоперы отмечают, что сама компания, арендуемая меньше 100 кв. м, рискует получить в распоряжение не удобный офис с коммуникациями соответствующего уровня, а коридор с множеством дверей.

РАЗМЕРОМ НЕ ВЫШЛИ В случае если компанию удовлетворяет офис класса С, решить проблему поиска нужной площади не сложно. Наиболее реальный способ обзавестись небольшим офисом довольно традиционный — снять помещение на нижних этажах жилого дома. Правда, до 80% таких предложений продается, а еще около 10% — это переуступка прав аренды, но и найти помещение, которое отдается в аренду собственником, еще возможно. Внутри Садового кольца стоимость таких помещений начинается от \$6 тыс. за 1 кв. м, в районе ТТК — от \$5 тыс. за 1 кв. м. Анатолий Федоренко рассказывает, что более качественные помещения встречаются в бывших заводууправлениях и НИИ, которые были переделаны в офисные центры. Например, в технопарке «Семеновский» сдаются в аренду относительно небольшие площади — от 30 до 200 кв. м, а в «Дмитровском» можно снять площадь от 20 кв. м.

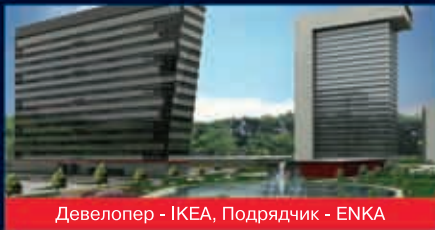
Кроме того, в старых административных зданиях также часто встречается кабинетная планировка с помещениями по 30–100 кв. м. Особенно много таких особнячков в районе Таганки и станции метро «Площадь Ильича». При этом ставка аренды тут может не превышать \$500 за 1 кв. м в год.

Единственный недостаток таких помещений — короткий договор аренды (как правило, он заключается на 11 месяцев, чтобы миновать его оформление в Мосрегистрации).

Еще одним вариантом приобретения или аренды заветной небольшой площади в приличном месте могут стать аукционы, проводимые департаментом имущества Москвы, а также его СГУПами. На этих аукционах помещения, принадлежащие городу, предлагаются как в аренду, так и на продажу. При этом конечные цены на них как минимум на 10–15% меньше рыночных. Впрочем, найти представителей среднего и малого бизнеса, готовых рассказать о своем участии в подобном аукционе, нам не удалось.

В бизнес-центре категории А малой компании найти офис практически невозможно. В свое время небольшие площади реализовывались в комплексах «Романов двор» и Paveletskaya Tower, в «Дворянском доме» на Арбате. Позже малые помещения предлагали такие комплексы, как «Капитал Плаза», «Аврора бизнес-парк». Кроме того, можно назвать «Смоленский пассаж» и «Миллениум Хаус», где есть помещения от 30 кв. м. Но цены аренды на них начинаются от \$1100 за 1 кв. м в год без НДС и эксплуатационных расходов, достигая и \$2000 за 1 кв. м в год.

Подводя итог, можно сказать, что универсального решения проблемы аренды небольшого, но качественного офиса нет. На Западе существует практика объединения нескольких небольших компаний, которые совместно арендуют минимальный лот и разрабатывают порядок пользования помещением с учетом пожеланий всех вовлеченных сторон. В России такие объединения скорее исключение: слишком велик риск того, что «сожитель» в один прекрасный день прекратит платить аренду и съедет, а возмещать потери собственнику придется оставшейся компании. ■



Девелопер - IKEA, Подрядчик - ENKA

ХИМКИ БИЗНЕС-ПАРК

Офисный комплекс класса А

- Офисные здания, отели, конгресс-холл, рестораны, фитнес-центр
- Парковочный коэффициент - минимум 1 м/м на 40 кв. м
- Фирменные автобусы каждые 5 мин. до ст. м. «Речной вокзал» и «Планерная»

Готовность к отделке: I квартал 2007 г.



FOUR WINDS PLAZA

Бизнес-центр класса А на ул. Тверская

- Трехуровневая подземная парковка
- Первокласный фитнес-центр с бассейном, ресторан, респектабельная торговая зона
- Непосредственное соседство с отелями Sheraton и Marriott
- Архитектурная концепция международного уровня

Сдача в эксплуатацию: III квартал 2007 г.



Торгово-развлекательный центр RIVER MALL

- Уникальный торгово-развлекательный центр на набережной Москвы-реки
- Третье транспортное кольцо, ул. Автозаводская
- Общая площадь - 220 000 кв. м
- GLA - 85 000 кв. м

Открытие: I квартал 2009 г.

- Гипермаркет, супермаркет, DIY, развлекательный центр, мультиплекс, гипермаркет бытовой техники,
- 210 магазинов торговой галереи
- Рестораны с видом на реку

Парковка 2,5 уровня - 3 300 м/м

АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ • РЕКЛАМА



The COLLIERS

MAKING SENSE OF REAL ESTATE WORLDWIDE

Office & Retail Collection

Подробнее об этих и других объектах офисной, торговой и складской недвижимости Вы можете узнать на нашем сайте www.colliers.ru



ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ШКОЛА ЖУРНАЛИСТОВ

Бизнес-центр класса А на ул. М. Дмитровка (Садовое кольцо). Здание прошло Госкомиссию.

- Общая арендуемая площадь - 6 427 кв. м
- Площадь этажа ~ 1 600 кв. м
- Двухуровневая подземная парковка

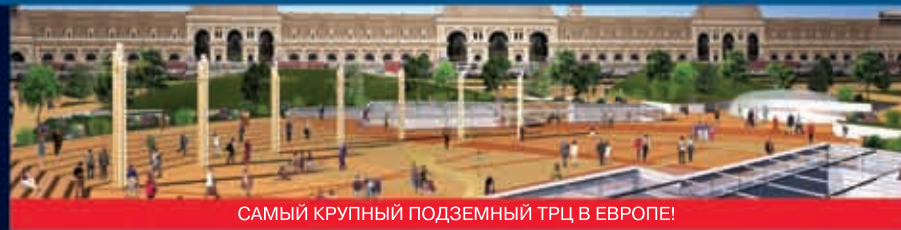
Готовность к отделке: I квартал 2007 г.



СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД

- Офисный комплекс класса А+
- Общая арендуемая площадь - 41 420 кв. м
- 2 корпуса (10 420 кв. м и 31 000 кв. м) соединены стеклянным атриумом
- Площадь этажа - до 6 100 кв. м

Готовность к отделке: I квартал 2007 г.



САМЫЙ КРУПНЫЙ ПОДЗЕМНЫЙ ТРЦ В ЕВРОПЕ!

Торгово-развлекательный центр ПАВЕЛЕЦКИЙ

- Садовое кольцо, Павелецкая площадь
- Общая площадь - 120 000 кв. м
- GLA - 40 000 кв. м
- 4 подземных уровня
- Парковка - 960 м/м

Открытие: II квартал 2009 г.

Генеральная концепция - RTKL
Дизайн интерьеров - Studio Bartoli
Архитектор - «Товарищество Театральных Архитекторов»

МОСКВА (7-495) 258 5151

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ (7-812) 718 3618