

ОФИСНАЯ НЕДОСТАТОЧНОСТЬ

В ОТЛИЧИЕ ОТ РАЗРЕКЛАМИРОВАННЫХ МЕГАПРОЕКТОВ ПОДМОСКОВЬЯ, КОТОРЫЕ НЕ ОДИН РАЗ ПОБЫВАЛИ НА ПРЕСТИЖНЫХ ЗАРУБЕЖНЫХ ВЫСТАВКАХ И СТРАНИЦАХ ВСЕХ ЖУРНАЛОВ, БИЗНЕС-ПАРКИ СТРОЯТСЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ БЫСТРО И БЕЗ ЛИШНЕГО ШУМА. ПРЕДСТАВЛЯЕМ ПРОЕКТЫ, В КОТОРЫЕ МОЖНО ПЕРЕЕХАТЬ УЖЕ В СЛЕДУЮЩЕМ, 2008 ГОДУ.

ТАТЬЯНА ЛОМАКИНА, АЛЕКСАНДР АРГУНОВ, COMMERCIAL REAL ESTATE, СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ BG «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»



НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ МКАД И МОЖАЙСКОГО ШОССЕ
СТРОИТСЯ БИЗНЕС-ПАРК WESTERN GATE

МОДА НА ПОДМОСКОВЬЕ Ближнее Подмосковье можно назвать регионом-спутником, обслуживающим интересы столицы. И на этом зарабатывающим. Рынок недвижимости — явное тому подтверждение. Судите сами, если еще несколько лет назад уважающие себя компании стремились иметь офис в пределах Садового кольца, а в идеале — с видом на кремлевские звезды, то сейчас ситуация изменилась. Стоимость аренды в центре города слишком высока, да к тому же добираться туда все труднее из-за пробок. Получается, что ситуация с офисным рынком Москвы подстегивает развитие коммерческой недвижимости ближайшего Подмосковья. Намечилась тенденция децентрализации: столичные компании рассматривают в качестве альтернативы аренду офисов за пределами МКАД.

Конечно, говорить о том, что офисный рынок столицы не развивается или стагнирует, было бы неправдой. Один только проект «Москва-Сити» чего стоит. Рынок активно растет, о стабилизации пока нет речи. И все же, снимая более дешевые офисные площади за МКАД, компании при адекватном качестве помещений получают возможность существенно сократить свои расходы. «Более низкая ставка и, соответственно, снижение расходов по аренде — это один из важных факторов при выборе бизнес-парка», — отмечает Андрей Постников, начальник отдела по работе с корпоративными клиентами Jones Lang LaSalle. В среднем арендные ставки в бизнес-парках на сегодня составляют от \$300 до \$500 за 1 кв. м. Например, средняя арендная ставка в бизнес-парке «Гринвуд» будет равна \$320 без НДС. Ориентировочная ставка в МФК «ИКЕА

Химки» — \$400, в деловом центре «Шеридон» (район Шереметьево) — \$328, в проекте RIGroup в Якининской пойме — \$450–500. В Москве ставка аренды на сопоставимые по качеству площади составляет от \$800 до \$1000 за 1 кв. м в год.

«Сравнительная доступность офисных помещений Подмосковья — важное, но не единственное достоинство этого рынка. Девелоперы готовы проявлять определенную гибкость при реализации проектов офисной недвижимости. При необходимости собственник может пойти навстречу клиенту и еще на этапе проектирования заложить в проект необходимые изменения, например выделить площадь под тренинг-центр или другое специализированное помещение, которое арендатор не сможет просто найти на рынке», — говорит Ольга Ясько, руководитель департамента аналитики Colliers International. — Одновременно с этим для многих компаний жизненно необходимо находиться на стыке основных транспортных магистралей города — от большинства проектов, разрабатываемых сегодня в Подмосковье, легко добраться до аэропорта или выбрать любое удобное направление в город».

Есть и еще один веский аргумент в пользу выбора подмосковного офиса — легкость решения проблемы с парковкой. Возможность застраивать крупные земельные участки позволяет девелоперам существенно увеличить вместимость парковочных зон. На большом участке можно получить соотношение одно машино-место на 40 кв. м арендуемой площади. «Разница в стоимости аренды парковочного места в пригороде и центре города существенна: в «Кантри Парке» арендная ставка на машино-место де-

шевле в пять раз», — констатирует Леонид Лопатин, председатель совета директоров Race Communications (девелопер проекта «Кантри Парк»).

Эксперты уверены, что децентрализации способствует и психологический фактор — возникновение у людей привычки к преодолению больших расстояний. К примеру, многие регулярно ездят в торговые центры, расположенные в области. Так почему бы не ездить на работу в Подмосковье, тем более что неудобств это доставляет немного: дорога на работу обещает быть недолгой из-за отсутствия пробок, автомобиль можно оставить на офисной парковке, а для «безлошадных» сотрудников от ближайшей станции метро до бизнес-центра курсирует shuttle bus. Если место удобное и качество строительства высокое, то комплекс, построенный за чертой города, будет заполнен, уверены специалисты.

Помимо столичных и международных компаний спрос на бизнес-недвижимость в Подмосковье создают и местные игроки рынка, которым качественные офисы нужны ничуть не меньше, чем москвичам. Есть и третья группа арендаторов — федеральные компании и сети, расширяющие свой бизнес в регионах: страховые компании, банки, сотовые операторы, туристические агентства, инженеринговые и консалтинговые компании и т. д.

Территориальный принцип реализации офисных проектов прост: прежде всего задействуются площадки на основных транспортных магистралях и рядом с аэропортами. Такое расположение удобно для всех трех групп арендаторов: для международных и федеральных компаний принципиально важна транспортная коммуникация «аэро-

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

<p>260 000 руб./м²</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>2-й Волковский, 10, м. Цветной Бульвар. Бизнес-центр класса «А». От 300 м² до 5000 м². От метро 7 мин, пешком, 1-я линия, 9 этаж, подземная парковка. Собственник. 991-51-18</p>	<p>от 17 000 руб./м² без НДС</p> <p>АРЕНДА</p> <p>м. Алексеевская, ул. Головинова, д. 9. Деловой центр «КАЛИБР» класса «В+». Офисы от 500 м². Ввод в эксплуатацию 4 кв-л 2007 г. Инф-ра, современные системы инженерии и безопасности, подземный паркинг, проф. управление. 730-09-59</p>	<p>93 650 руб./м²</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>м. Бауманская. Офисное здание 3500 м², 5 этажей, хорошее состояние, собственник, 1-я линия, 54 МГТС, оптоволоконно, парковка. 8-916-223-38-68, 8-915-364-29-51</p>	<p>52 000 000 руб.</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>м. Белорусская, Ленинградский пр-т, д. 23. «Раскрученный» ночной клуб-ресторан. Площ. 250 м². Первая лин. домов, полуподвал, автосервис, мебель, наруж. свет, рекл. на фасаде, бар, 4 ир ком-зал, баня, парк на 10 м/м. Собственник. www.halfinchas.ru 8-903-272-6878</p>	<p>договорная</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>Горьковское ш., 150 м от МКАД. Собственник продает готовые производственные и складские площади вместе с землей от 2000 до 50000 м² в Индустриальном Парке. Собств. инф-ра и коммуник. www.prompark.ru (910)454-455-0, (495)66-00-388</p>
<p>64 млн руб.</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>Дмитровское ш., 30 км от МКАД. Земельные участки непосредственно на берегу Икшинского водохранилища. Удобный подъезд. Коммуникации. Право собственности оформлено до береговой линии. (ИЖС). 410-60-89</p>	<p>64 млн руб.</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>м. Домодедово. Продажа земельного участка в г. Домодедово под строительство офисно-складского комплекса общей площадью 2,5 га. На участке семь капитальных строений. Возможна реконструкция или снос. www.deltarealty.ru (495) 790-790-5</p>	<p>2850 м² в т.ч. торговый зал 2-го этажа 920 м², 1 лин. домов, ул. Маршала Захарова д.5, к.1, дебаркадер, места для парковки, здание под торговлю, общепит, развлекат. центр, автосалон.</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>м. Домодедовская, ОСЗ 2-этажное + цок этаж, 2850 м² в т.ч. торговый зал 2-го этажа 920 м², 1 лин. домов, ул. Маршала Захарова д.5, к.1, дебаркадер, места для парковки, здание под торговлю, общепит, развлекат. центр, автосалон. www.tpreal.ru 101-25-05</p>	<p>52 500 000 руб.</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>м. Кантемировская. Действ. офисное ОСЗ 2005 г. постройки, 3342 м², Загорьевский пр. д.5, к.3, соврем. системы инженерии и безопасности, удобный подъезд, больш. парковка 50 м/м. Собственник. Возможна продажа блоками. Здание целиком 79856,00 руб./м². Блоками 97888,00 руб./м². 8-916-960-06-40, 102-42-25</p>	<p>52 500 000 руб.</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>м. Кантемировская. Полная продажа функционирующего бизнеса. Очень проходное место. Трекующий зал, 150 посадочных мест. Общая площадь 550 м². 236-80-90, 237-35-03</p>
<p>916-81-69, 766-09-25</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>г. Курск. Торгово-развлекательный центр. 74 100 м². Окончание строительства 2Q 2009 г. Площади от 3000 до 10000 м² под ДИУ, Гипермаркет, Автосалон, Аренда. Продажа. 916-81-69, 766-09-25</p>	<p>792-66-63, 920-39-19</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>Новорижское ш., 14 км «Павлово». Резиденция «de Luxe», инд. проект, S = 720 м², 4-уровня, магистр, коммуник, гараж на 2 м. под чист. отделку. Уч. 21с. с озеленением. Собственник. 792-66-63, 920-39-19</p>	<p>www.deltarealty.ru (495) 790-790-5</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>м. Рязанский проспект, ул. Стахановская. Продажа земельного участка общей площадью 9161 м² под строительство офисно-складского комплекса общей площадью 41 000 м². Земля в собственности. Все коммуникации, жд ветка. www.deltarealty.ru (495) 790-790-5</p>	<p>www.owental.ru (812)333-23-37, 8-921-923-39-57</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>г. Санкт-Петербург. м. Владимирская. БЦ «OWENTAL HISTORY» класса «В+». Отреставрир. 8-этажный особняк в центре части города. 3 мин. пешком от метро. От 10000 м². Блоки от 30 до 8000 м². Совр. инж. системы. Чистовая отделка, охрана, наз. паркинг. www.owental.ru (812)333-23-37, 8-921-923-39-57</p>	<p>www.msk.becar.ru 225-2-335, 8-915-111-67-76</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>м. Театральная. Помещение 673,7 м². Большая Дмитровка 11. 1-й этаж и подвал. Первая линия домов. Предложение без комиссии!!! www.msk.becar.ru 225-2-335, 8-915-111-67-76</p>
<p>www.owental.ru 8-926-395-95-13</p> <p>АРЕНДА</p> <p>г. Тюмень, ТРК «Па-На-Ма». Магнитом торгового центра станет семейный развлекательный комплекс. 3 мин. езды от центра. От 27700 м². Блоки от 30 до 3000 м². Зимний сад, фонтаны, панорамные лифты. Охр. назем. паркинг на 425 м/м. Прямая аренда. www.owental.ru 8-926-395-95-13</p>	<p>www.deltarealty.ru (495) 790-790-5</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>м. Цветной бульвар. Продажа Бизнес-Центра класса «А», общей площадью 9280 м², 9 этажей, огороженная территория 13 соток, подземная парковка на 44 м/м. 792-66-63, 920-39-19</p>	<p>www.tkaerobus.ru 685-93-44, 225-2-335</p> <p>АРЕНДА</p> <p>м. Чертаповская. Многофункциональный центр «Аэробус». Общая площадь: 33 000 м². Торговые и офисные площади. Парковка: 400 мест. 685-93-44, 225-2-335</p>	<p>941-69-15</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>м. Щелковская, Чернышевский пр., д.3. 2 ОСЗ; 2905,2 м² — цена 52 т. руб. за м² и 6124,2 м² — цена 49 т. руб. за м². Все коммуникации, охрана, теплое, мощность 250 кВт, ХИП. Собственник. 941-69-15</p>	<p>8-916-682-57-89, 767-93-13</p> <p>ПРОДАЖА</p> <p>м. Щукинская, ул. Маршала Новикова, д. 2 корп. 2. Магазины, офисы, 1-й этаж и подвал 6-этаж. кирпич. дома, общ. площ. 436 м²; высота потолка на 1 этаже 4,75 м. Фасад выходит на оживленную проезжую часть. Возможна аренда. 8-916-682-57-89, 767-93-13</p>

По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 651-95-99, доб. 127.

* С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.