порт—офис—аэропорт», а работники подмосковных и столичных фирм могут беспрепятственно добираться из пункта А в пункт В с минимальными потерями времени.

СЕВЕРО-ЗАПАД Одно из направлений, пользующихся наибольшим спросом,— северо-западный участок МКАД. «Ленинградское шоссе наиболее популярно среди арендаторов, так как отличается непосредственной близостью к международному аэропорту Шереметьево,— говорит Ирина Флорова, руководитель отдела исследований CB Richard Ellis Noble Gibbons.— Примером удачной реализации офисного комплекса по этому направлению может стать уже введенный в эксплуатацию „Кантри Парк“, находящийся на внешней стороне МКАД в городе Химки. Бизнес-центр был успешно сдан в аренду как российским, так и крупным международным компаниям. Среди знаковых арендаторов можно выделить BMW, Porsche, SC Johnson, Volvo Construction, Volvo Trucks. В этом же районе сегодня реализуется проект „Бизнес-парк «Химки»“ площадью 100 тыс. кв. м, девелопером которого выступает компания ИКЕА (открытие в 2007 году). Уже ведутся переговоры о сдаче в аренду большинства офисных площадей первой очереди, подписаны предварительные договоры аренды части помещений, первым арендатором стала компания Ford. Кроме того, в этом районе строится еще один бизнес-парк — „Гринвуд“ (инвестиционная компания Coalco и Международный консультационный центр) — общей площадью около 130 тыс. кв. м, который должен быть введен в эксплуатацию в конце 2007 года. Офисные площади в нем также активно рассматриваются арендаторами, среди первых клиентов — Rollton, Storm Properties, Abbott Laboratories, Hilti Distribution».

«Здесь также реализуются проект „Химки-сити“ (350 тыс. кв. м) на пересечении Ленинградского шоссе и МКАД (девелопер — Platzdarm Development), первая фаза которого выйдет на рынок в 2008 году, а также два бизнес-центра в составе офисно-гостиничного комплекса «Химки-Гейт» на пересечении Молодежной улицы и МКАД (74 тыс. кв. м, девелопер — компания Michaniki), которые выйдут на рынок в 2008–2009 годах»,— рассказывает Александр Новиков, директор направления офисной недвижимости компании Prime City Properties.

На северо-западе Подмосковья реализуется много проектов. Однако некоторые эксперты скептически относятся к заявлениям о хорошей транспортной доступности этого направления. С одной стороны, когда речь идет об офисах, расположенных за МКАД, всегда указывают на эффект «обратного направления»: утром основной транспортный поток движется в сторону города, а в сторону области дорога свободна. Вечером наоборот. Но на Ленинградском шоссе, где будут сосредоточены многие проекты, вряд ли можно обещать арендаторам свободное передвижение. Уже сейчас ситуация на дорогах довольно напряженная. Что же будет, если девелоперы реализуют все, что запланировали? Остается надеяться на шоссе-дублер, которое уже строится и теоретически должно решить проблему трафика.

МЯКИНИНСКАЯ ПОЙМА Активное строительство сегодня ведется и в Мякининской пойме (МО, Красногорский район). Эти земли осваивают сразу три девелопера. На 65–66-м км внешней стороны МКАД инвестиционно-девелоперская компания RIGroup планирует возвести офисный центр класса «А+» общей площадью 96 тыс. кв. м. Это будет многоэтажное здание (22–25 этажей), 62 тыс. кв. м займут офисные помещения, остальные площади предназначены для подземной автостоянки (1200 машино-мест). Сдать комплекс в эксплуатацию планируется во втором квартале 2009 года. «Офисные площади в районе МКАД пользуются спросом, при этом текущее предложение недостаточно для удовлетворения существующего спроса,— комментирует строительство Павел Лебедев, вице-президент RIGroup.— Комплекс будет построен в формирующейся деловой зоне административно-общественного центра Московской области. Наличие в составе общей концепции Мякининской поймы торгово-выставочных компонентов и близость к объекту крупных коммерческих центров способно генерировать спрос на основные офисные блоки и дополнительные сопутствующие компоненты (конференц-залы, переговорные комнаты). Рядом к 2009 году анонсировано строительство станции метро „Мякининская“ Митинской линии столичного метрополитена, что повысит транспортную доступность и привлекательность нашего объекта для арендаторов».

Второй проект, строящийся на этом участке за МКАД,— офисный квартал «Крокус Интернэшнл», реализуемый ГК «Крокус», общей площадью 1,5 млн кв. м. Первую фазу проекта — 110 тыс. кв. м — планируется ввести в эксплуатацию уже в 2008 году. Кроме того, Объединенная строительная компания возводит здесь общественно-деловой центр на 60 тыс. кв. м. Он должен появиться на рынке в 2008 году.

К ЗАПАДУ И ЮГУ ОТ МОСКВЫ «Довольно активно развивается западное направление. Там появились первые загородные офисные объекты — бизнес-центр „Резиденция“ на Рублево-Успенском шоссе, бизнес-парк „Рига Лэнд“. По своим характеристикам они не уступают офисным центрам класса „А“, расположенным, к примеру, в пределах Садового кольца»,— говорит Михаил Гец, вице-президент по стратегическому развитию компании Blackwood.

Еще два направления, которые активно развиваются девелоперами,— Киевское (аэропорт Внуково), Каширское (аэропорт Домодедово) шоссе и окрестности. Девелоперами заявлено несколько проектов бизнес-парков, многофункциональных комплексов и логистических центров.

Так, крупный бизнес-парк планируется реализовать в рамках проекта «А101» управляющей компании «Масштаб». В течение нескольких лет будет освоена территория вдоль Калужского шоссе в радиусе от 3-го до 23-го км от МКАД. Общая площадь застройки составит 500 тыс. кв. м, из которых 200 тыс. будет реализовано в первой фазе. На востоке эти земли граничат с Бутовом и Щербинкой, на западе — с Киевским шоссе. Бизнес-парк станет якорным объектом первой очереди освоения этой территории. Концепция бизнес-парка находится на стадии проработки. Помимо офисных помещений в его состав войдут конференц-залы, предприятия сферы бытовых услуг, общественного питания, рекреационная зона. «В связи с наметившейся тенденцией децентрализации офисных зданий мы ожидаем, что к данному объекту проявят большой интерес международные и российские компании, расширяющие свое присутствие в регионах, и компании, работающие в формате „аэропорт—офис—аэропорт“. Возможно, это будут компании, занимающиеся ритейлом или имеющие собственное производство в Подмосковье»,— говорит Ирина Драко, руководитель проекта департамента девелопмента управляющей компании «Масштаб».

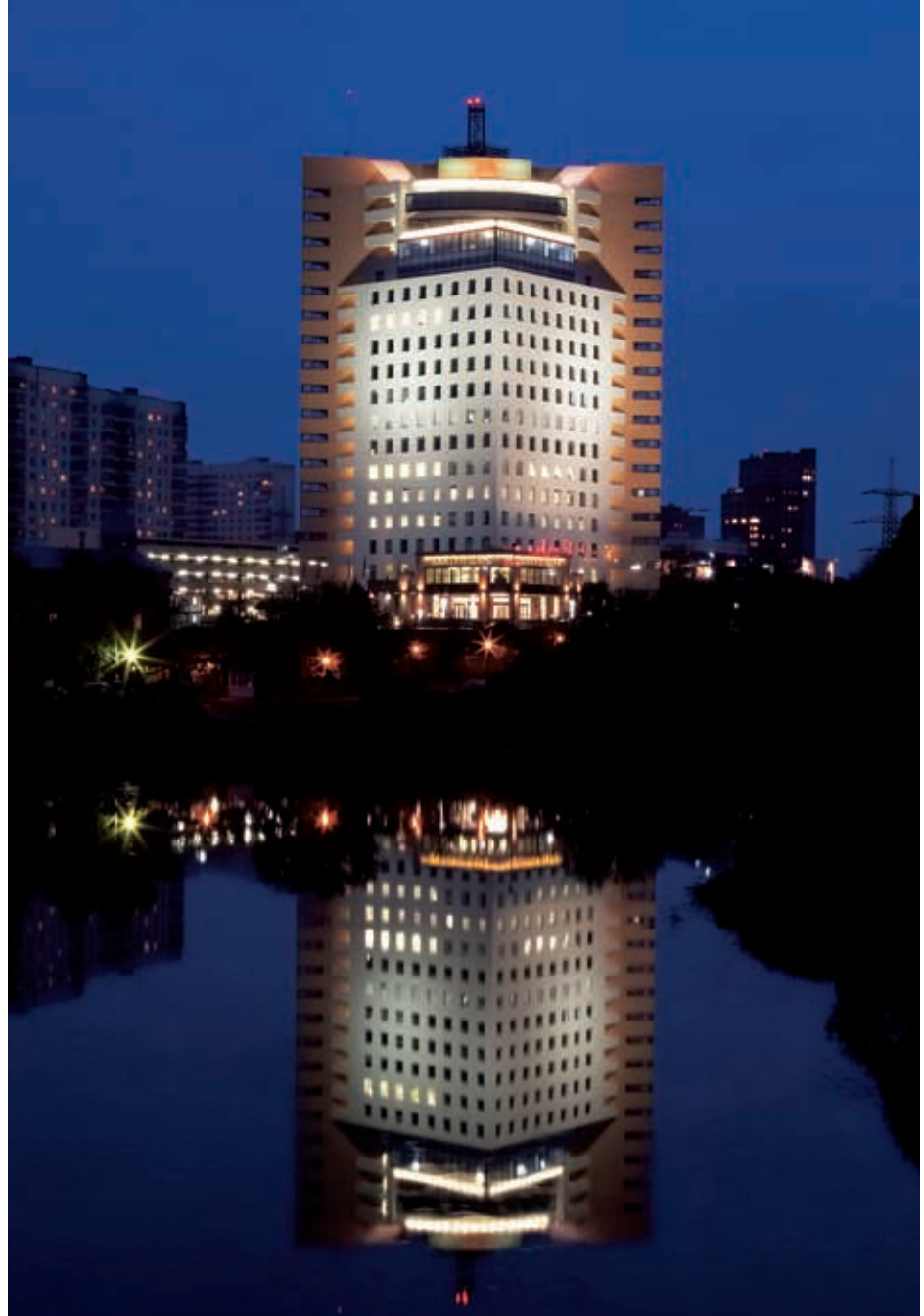
Western Gate — бизнес-парк класса «А» общей площадью 170 тыс. кв. м — появится на пересечение МКАД и Можайского шоссе. Девелопером проекта стала группа компаний «Центурион» (группа «Даев Плаза»). Первую строительную фазу, которая составляет 61,7 тыс. кв. м, планируется сдать в эксплуатацию в первом квартале 2008 года. Этот бизнес-парк представляет собой офисные здания одного стиля с гибкой планировкой внутреннего пространства — бизнес-парк расположен на большой территории с парковой зоной. Потенциальные пользователи — крупные российские и западные корпорации, работающие в области высоких технологий, фармацевтические концерны, компании, производящие товары широкого потребления, промышленные группы, бэк-офисы крупных банков.

Также намечена офисная застройка — около 200 тыс. кв. м — в рамках строительства микрорайона «Белая Дача Парк» (девелопер — «Белая Дача Девелопмент») и офисная застройка в рамках строительства района «Большое Домодедово» (322 тыс. кв. м, девелопер — Coalco). Стоит отметить и бизнес-центр в составе комплекса «Аэропорт-сити» рядом с Домодедовом общей площадью 20 тыс. кв. м, реализуемого «Ист Лайн». Ввод в эксплуатацию намечен на 2008–2009 годы.

По оценкам Антона Коротаева, ведущего аналитика-маркетолога компании Russian Research Group, суммарная площадь офисных помещений, расположенных в непосредственной близости или за чертой МКАД, в ближайшее время превысит 1 млн кв. м.

Тем не менее рынок качественных офисных площадей, расположенных за МКАД, пока далек от насыщения. «В соответствии с практикой развития офисных рынков США и стран Европы бэк-офисы многих корпораций в скором времени начнут переезжать в офисные центры Подмосковья. Переезд решит огромное количество существующих на сегодня острых проблем, начиная от обеспеченности сотрудников парковочными местами и заканчивая управлением издержками компании в рамках серьезного расширения собственного бизнеса, который наблюдается у подавляющего большинства компаний. Все это свидетельствует о том, что рынок офисной недвижимости МО будет расти и развиваться»,— заключает Павел Лебедев. ■

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ПРИНЦИП РАЗМЕЩЕНИЯ ОФИСНЫХ ПРОЕКТОВ В ПОДМОСКОВЬЕ ДОСТАТОЧНО ПРОСТ: ПРЕЖДЕ ВСЕГО ЗАДЕЙСТВУЮТСЯ ПЛОЩАДКИ НА ОСНОВНЫХ ТРАНСПОРТНЫХ МАГИСТРАЛЯХ И РЯДОМ С АЭРОПОРТАМИ



В «КАНТРИ ПАРКЕ» АРЕНДНАЯ СТАВКА НА МАШИНО-МЕСТА В ПЯТЬ РАЗ ДЕШЕВЛЕ, ЧЕМ АРЕНДА МЕСТА НА ПАРКОВКЕ ЛЮБОГО ОФИСНОГО ЦЕНТРА В ПРЕДЕЛАХ БУЛЬВАРНОГО КОЛЬЦА

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ КВАДРАТНОГО МЕТРА В БИЗНЕС-ПАРКЕ «ГРИНВУД» СОСТАВИТ ВСЕГО $320 БЕЗ НДС

СЕТЕВЫЕ ОФИСЫ
Из проектов, расположенных в отдельных городах Подмосковья и ориентированных в большей степени на местный рынок, можно выделить сеть бизнес-центров RIGroup. В настоящий момент эта компания ведет строительство первой в Центральном регионе РФ сети бизнес-центров RIGroup Plaza. В июле этого года был открыт первый бизнес-центр в городе Клин. Офисные комплексы RIGroup Plaza будут построены в городах Коломна (сдача в эксплуатацию намечена на 2008 год), Истра (2009), Электросталь (2008), Ступино (2009), Щелково (2009), Одинцово (2009), Фрязино (2009), Мытищи (2008). Все бизнес-центры RIGroup будут работать под единым брэндом и по единым стандартам строительства и службы эксплуатации.