

# АРЕНДАТОРОВ НЕ ВЫТАЩИТЬ ИЗ ЦЕНТРА

ПОЧЕМУ ТЕ, КТО ИЩЕТ ОФИСЫ, ПРЕДПОЧИТАЮТ РАЗМЕЩАТЬСЯ ВНУТРИ САДОВОГО КОЛЬЦА

Растущая среди офисных арендаторов популярность Московского международного делового центра «Москва-Сити» до сих пор отстает от показателей спроса на бизнес-центры в центральном деловом районе Москвы, в котором наиболее востребованы Павелецкий и Белорусский. До прямой конкуренции им еще далеко — за 13 лет активного строительства офисов в столице в центре построили больше бизнес-центров, чем в «Москва-Сити», количество сделок здесь за тот же период в три раза выше, чем в официально признанном деловом квартале. Ситуация стала меняться только четыре года назад: за это время в «Москва-Сити» было заключено в четыре раза больше сделок.



елающие снять офис в Москве могут выбирать из 18,6 млн кв. м. При этом более 90% запросов от потенциальных арендаторов приходится на четыре района: «Москва-Сити», Белорусский, Павелецкий и Ленинградский, совокупный объем предложения в которых не превышает 15% от общей площади офисов в столице. «Арендаторы, которые приходят к нам в поиске офиса, хотят располагаться именно в этих районах либо, если географическая привязка не важна, стремятся разместиться в центре бизнес-активности, что вновь возвращает нас в эти районы», — объясняет руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений компании JLL Елизавета Голышева.

Центральный деловой район — это территория, которая существует в любом крупном городе мира. Это зона концентрации деловой активности, место, где расположена основная часть офисов компаний. По мере развития города границы центрального делового района меняются. «В девяностые начинающие бизнесмены говорили, что в России бизнес можно делать только внутри Садового кольца. Неудивительно, что центральный деловой район в Москве всегда ассоциировался с территорией внутри Садового кольца», — вспоминает руководитель департамента исследований и аналитики по Восточной Европе компании Cushman & Wakefield Денис Соколов.

В Москве формирование качественного офисного предложения началось во второй половине девяностых — в 1996 году турецкая Enka построила и ввела в эксплуатацию первую башню Riverside Towers рядом со станцией метро «Павелецкая». Тогда город испытывал колоссальные потребности в нормальных офисных помещениях: административные здания, построенные в советские времена, не удовлетворяли требованиям качества и не могли обе-

спечить синергию от объединения корпоративных офисов. Офисные кластеры разрастались там, где были доступны подходящие по площади земельные участки (в первую очередь в составе промзон), расположенные в пешей доступности от метро. «В первую очередь район возле станции метро «Павелецкая», — вспоминает Денис Соколов, добавляя, что первые несколько крупных бизнес-центров фактически создали этот рынок, изменив деловой имидж города. По его словам, офисная башня рядом с «Павелецкой» оставалась символом корпоративности в стране вплоть до того, как линию горизонта города заняли небоскребы «Москва-Сити», что произошло уже к середине нулевых. «Остальные качественные бизнес-центры в районе «Павелецкой» — «Лайт Хаус», «Вивальди», «Акварин» — строились уже в 2010-х годах», — говорит директор отдела корпоративных клиентов департамента офисной недвижимости компании Knight Frank Мария Зимица. Сейчас Павелецкий — это часть центрального делового района Москвы.

С географической точки зрения Белорусский офисный район не относится к центральному, так как лежит за пределами Садового кольца. Но для арендаторов эта локация по транспортным характеристикам и удобству не уступала Павелецкому, единодушны консультанты. «Именно деловой кластер у метро «Белорусская» размыл представление о центральном деловом районе Москвы», — убежден господин Соколов.

Современные офисы здесь появились после 2008 года, который стал годом роста ставок аренды в офисах. Тогда стали строиться «Белая площадь», «Белые сады», «Четыре ветра». Чуть ранее, в 2005 году была построена «Капитал Пла-

ТЕКСТ **Екатерина Геращенко**  
ФОТО **Константин Кокошкин**

**ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК В ДЕЛОВЫХ РАЙОНАХ МОСКВЫ** (СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ В РУБЛЯХ ЗА 1 КВ. М В ГОД)

Данные JLL.

