



КОНСТАНТИН КОКОШКИН

за», которую затем переименовали в White Stone. Но первый офисный центр, «Чайка Плаза V», появился в 1999 году. Сейчас знаковым в районе считается Белый квартал — комплекс зданий «Белые сады» и «Белая площадь» совокупной площадью почти 200 тыс. кв. м. Свообразным продолжением Белорусского района стал Ленинградский — это зона от площади Белорусского вокзала вдоль Ленинградского проспекта, затем Ленинградское шоссе до МКАД. Старт его развитию дала первая очередь офисного комплекса Metropolis, введенная в эксплуатацию в 2008 году.

Городские власти, с одной стороны, шли в ногу со временем в вопросе развития деловой среды — идея сформировать бизнес-квартал, который позже стал называться «Москва-Сити», появилась еще в 1991 году. С другой — реализация этой идеи запаздывала. На текущий момент более или менее активное строительство в «Москва-Сити» продол-

жается 15 лет, и срок завершения квартала все время переносится. Сейчас на территории ММДЦ 12 действующих небоскребов. Здесь больше офисов, чем в других деловых районах столицы, их общая площадь — 1,15 млн кв. м.

Медленно слабеющая популярность

В Cushman & Wakefield подсчитали: несмотря на то что «Москва-Сити» на протяжении более чем десяти лет является важным поставщиком новых офисов, этот квартал — особенный, но стоит особняком. «Арендаторы до сих пор делятся на тех, кто считает „Москва-Сити“ идеальным местом для офиса, и тех, кто принципиально его не рассматривает», — говорит Денис Соколов. В 2005–2018 годах в «Москва-Сити» построили 1,1 млн кв. м, в центральном деловом районе — 1,4 млн кв. м. Разница в масштабах огромного города небольшая, но по числу сделок «Москва-Сити» от-

стает более существенно — в центральном деловом районе за этот же период их было в три раза больше (по объему площадей): 2,9 млн кв. м против 1,1 млн кв. м. Расстановка сил стала постепенно меняться только четыре года назад, и с тех пор в «Москва-Сити» было заключено в четыре раза больше сделок, чем в центральном деловом районе, за тот же период (четыре года).

Смещение спроса началось в том числе благодаря усилиям городских властей, которые за прошедшие пять лет активно работали над изменением облика города. «Центр города перестал быть только деловым районом и стал переопределяться в туристическую зону», — отмечает господин Соколов, добавляя, что на этом фоне деловая активность смещается в сторону периферии, в частности Третьего транспортного кольца. По его словам, близость к Кремлю не для всех является преимуществом. «Многих арендаторов больше ин-

тересуют качество строительства, соседство, транспортная доступность, развитая инфраструктура и архитектурные достоинства здания», — объясняет Денис Соколов, перечисляя новые кластеры, сформировавшиеся под влиянием смены предпочтений: рядом с метро «Войковская», «Тульская», «Кутузовская».

В процессе децентрализации московского офисного рынка формируется спрос на бизнес-центры в Новой Москве, считает директор отдела офисных помещений CBRE Виктория Задорина. «Арендаторов привлекает возможность арендовать качественные офисы большой площади по более низким ставкам аренды», — подчеркивает она.

Благодаря децентрализации и росту готовности офисов в «Москва-Сити» вакансия здесь упала в четыре раза — с 44% в 2014 году до 11% в начале этого года. Ставки аренды сопоставимы с другим дорогим районом, Белорусским, и находятся на уровне 43 тыс. руб. за 1 кв. м в год (данные JLL). К концу 2018 года доля свободных площадей в ММДЦ может снизиться до 9%, не исключают в Knight Frank. Это гораздо ниже, чем в среднем по рынку, для которого по итогам первого квартала этого года уровень вакансии был 13,1% (данные JLL). В Павелецком районе уровень вакансии тоже ниже, чем в среднем по рынку, а в Белорусском немного выше, но значение близко к среднему для класса А показателю — 14,8% (в целом по сегменту 14%). По словам Елизаветы Голышевой, с учетом растущего спроса на офисы в Москве объем свободных площадей в популярных деловых районах продолжит падать. «На этом фоне мы ждем роста арендных ставок», — констатирует она, отмечая, что ставки будут меняться по-разному, в зависимости от объема предложения в конкретной локации. Так, значительный объем площадей, в том числе запланированный в будущих проектах, будет сдерживать динамику в Ленинградском деловом районе; в Белорусском деловом районе ставки уже сейчас выше цен во многих других локациях и будут держаться на высоком уровне; в Павелецком деловом районе ставки будут расти на фоне достаточно низкой вакансии — нехватки свободных площадей в существующих объектах и отсутствия ввода — при значительном спросе на эту зону. Текущие ставки в Павелецком районе — 28–34 тыс. руб. за 1 кв. м в год, в Белорусском — 31–43 тыс. руб. за 1 кв. м в год, в Ленинградском — 23–35 тыс. руб. ●