



ЕСТЬ ЛИ

ОФИСНАЯ ЖИЗНЬ ЗА МКАД?

АВТОР:
Оксана Самборская

НА ВЫСТАВКЕ «СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ — 2014» ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНДИРЕКТОРА ОАО «КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ» НИКОЛАЙ МИЛЬКИС РАССКАЗАЛ О ПЛАНАХ ПОДМОСКОВЬЯ ПО ВОЗВЕДЕНИЮ НОВЫХ ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРОВ, АНАЛОГИЧНЫХ ММДЦ «МОСКВА-СИТИ». ПОКА РЕЧЬ ИДЕТ О ЧЕТЫРЕХ ПЛОЩАДКАХ: В ОДИНЦОВЕ, КРАСНОГОРСКЕ, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ И КОТЕЛЬНИКАХ, КОТОРЫЕ В СОВОКУПНОСТИ ДАДУТ ОБЛАСТИ 2 МЛН М² ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ.

Запуск этих площадок, по мнению Николая Милькиса, уменьшит маятниковую миграцию, привлечет в регион новых налогоплательщиков и частично переманит арендаторов у московских офисов: ведь ставки в Подмоскowie заведомо ниже. К тому же после строительства ЦКАД офисная недвижимость будет пользоваться спросом на расстоянии 60 км от Москвы. Впрочем, новым деловым центрам придется выдержать сильную конкуренцию. Заместитель директора отдела офисных помещений CBRE Дмитрий Клаппа привел такие данные: за МКАД уже построено около 1 млн м² качественных офисных площадей (из них 15 % относятся к классу А), и в ближайшие два года будет введено еще 500 тыс. м².

По подсчетам компании JLL, уровень вакантных площадей в объектах, расположенных за МКАД, довольно высок и составляет 25 %. Если рассматривать только бизнес-парки, уровень свободных помещений в них близок к 18 %. «Спрос на наиболее качественные офисные площади в существующих бизнес-парках класса А за МКАД остается стабильным — там пустует всего около 15 % офисных помещений», — уточняет заместитель директора отдела стратегического консалтинга



«Крайне сложно найти большие свободные площади 5–10 тыс. м² в новых зданиях в центре. Также сложно компаниям, которым требуется большая открытая площадь этажа (более 3 тыс. м²) с большим шагом колонн, большие объемы электроэнергии»



«Если для офиса в центре Москвы хорошим коэффициентом считается одно машино-место на 100 м², то за МКАД этот показатель — 20 машино-мест»

компании JLL Михаил Якубов. А вот директор по развитию бизнеса RD Construction Илья Байбус менее оптимистичен, считая, что объем вакантных площадей на сегодняшний день достигает 30 %.

Заместитель директора департамента офисной недвижимости компании Praedium Роман Щербак подчеркивает, что до сих пор наибольшее развитие с точки зрения офисного девелопмента получали территории за МКАД по юго-западному, западному и северо-западному направлениям (в пределах 5–7 км). Эти

зоны Подмосковья и Новой Москвы примыкают к традиционно престижным деловым районам столицы. Они отличаются хорошей транспортной доступностью и инфраструктурой и продолжают развиваться (вспомним планы по строительству новых станций метро). Plusом для девелоперов и арендаторов является и близость аэропортов.

«Развитие Москвы на юго-запад дало мощный импульс развития офисного и жилого сегментов данных территорий, но девелоперы не спешат далеко продвигаться в сторону области — почти все строящиеся качественные офисные объекты находятся не далее 10 км от МКАД. К примеру, бизнес-парк «К2» (70 тыс. м²) — 2 км по Калужскому шоссе, бизнес-центр ComCity (430 тыс. м²) — 2 км по Киевскому шоссе, бизнес-парк «Дудкино» (300 тыс. м²) — 0,5 км по Киевскому шоссе», — рассказывает Роман Щербак.

Недавно у офисов за МКАД появился и новый козырь — парковочные пространства. После введения в столице платной парковки этот аргумент стал мощнейшим при выборе офиса

Спектр профессиональной деятельности арендаторов, решивших прописаться за кольцом, довольно широк. Сюда с удовольствием переезжают крупные компании производственного сектора и IT



За МКАД построено 1 млн м² качественных офисных площадей (из них 15% относятся к классу А), и в ближайшие два года будет введено еще 500 тыс. м²

Исключения редки, но встречаются. Лишь один пример: намечено построить бизнес-парк в Завидово, на территории технопарка. По словам президента ООО «Завидово Девелопмент» Дмитрия Огорокова, подписан контракт с первым резидентом и соинвестором технопарка — «Энергопарком». Это бизнес-инкубатор общей площадью 2500 м² для компаний, которые развивают технологии, связанные с энергосбережением и энергоэффективностью. Офисный центр на участке площадью 1,5 га предполагается возвести рядом со съездом

с Ленинградского шоссе (М10) и строящейся трассой М11.

Для кого строятся офисы за МКАД? Существует целый ряд доводов, по которым та или иная компания выбирает офис далеко от центра города. Директор по развитию компании «Гема Инвест» Елена Семенихина называет главную и бесспорную причину: стоимость аренды за МКАД намного ниже, чем в Москве. Николай Милькис приводит показательный пример: в бизнес-парке «Гринвуд» и «Москвеси» арендные ставки отличаются вдвое.

Следующий фактор, заставляющий компании обращаться к офисам за МКАД, — необходимость консолидации всех подразделений в одном месте: офис подходящего размера найти нелегко либо он будет стоять слишком дорого. «Например, сейчас крайне сложно найти большие свободные площади 5–10 тыс. м² в новых зданиях в центре. Также сложно компаниям, которым требуется большая открытая площадь этажа (более 3 тыс. м²) с большим

«Будущее — за кластерным развитием. По такому пути развивалось большинство западных стран: США, Великобритания, Франция и многие другие»

шагом колонн, большие объемы электроэнергии, большие нагрузки на перекрытия и т.п. Такие арендаторы, как правило, переезжают в зону между Третьим транспортным кольцом и МКАД или за МКАД», — говорит вице-президент по коммерческой недвижимости компании GVA Sawyer Елена Шевчук.

Третий важный момент — развитая инфраструктура, которая не всегда присутствует в столичных бизнес-центрах. Как напоминает Михаил Якубов, большинство крупных офисных центров за МКАД характеризуется расширенным набором инфраструктурных арендаторов, в том числе сервисами полного



Для эффективного развития кластеров приоритетно создание инфраструктуры и комфортной среды. Важна и транспортная составляющая. В противном случае компании столкнутся с проблемой привлечения кадров

дня (от детских садов до торговых галерей) и зелеными зонами, которые в таком объеме непредставимы в центральных проектах.

Кстати, наличие зеленых зон — дополнительное преимущество для современных арендаторов, для которых экологическая составляющая их рабочей жизни приобретает все большее значение. В том, что бизнес-парки набирают популярность, немалая заслуга именно парковой составляющей.

Наконец, недавно у офисов за МКАД появился и новый козырь — парковочные пространства. После введения в столице платной парковки этот аргумент стал мощнейшим при выборе офиса. Елена Семенихина уточняет, что все «замкадные» офисы оснащены собственными парковками с хорошими коэффициентами: «Так, если для офиса в центре Москвы хорошим коэффициентом парковочных мест считается одно машино-место

на 100 м², то за МКАД этот показатель достигает 10 и даже 20 машино-мест. Мест для парковки там, как правило, хватает всем, а цена не такая высокая, как внутри Москвы».

В итоге спектр профессиональной деятельности арендаторов, решивших прописаться за кольцом, довольно широк. Сюда с удовольствием переезжают крупные компании производственного сектора и ИТ. Довольно часто производство или склад находятся просто по соседству. Представители финансового сектора, маленькие местные компании, которым не нужен представительский офис в центре Москвы, компании госсектора и сектора услуг, call-центры телекоммуникационных структур — все они с удовольствием смотрят в сторону области. Отдельной строкой Елена Шевчук



если они будут реализовываться при непосредственном участии государства, а их задачей станет стимулирование малого и среднего бизнеса. Елена Семинихина даже готова дать несколько советов по привлечению местных компаний: «Чтобы их заинтересовать, нужно предусмотреть нарезку площадей на маленькие офисы (от 20 до 100 м², причем самых маленьких офисов должно быть больше всего), с готовностью проводить воду в разные помещения, разрешать складировать товары и т.п. Ведь местные компании часто представляют собой сервисные или небольшие торговые организации, которые требуют

Представители финансового сектора, маленькие местные компании, которым не нужен представительский офис в центре Москвы, компании госсектора и сектора услуг — все они с удовольствием смотрят в сторону области

выделяет международные компании с большей долей экспатов в менеджерском составе и высоким объемом международных контактов, для которых бизнес-центры вдоль МКАД выгодны близостью к аэропортам.

И все-таки в очередь за областными офисными площадями арендаторы, как правило, не выстраиваются. Наиболее удачные проекты заполнены, неудачные арендаторов заполучить не в силах. Поэтому Роман Щербак полагает, что аналоги «Москвы-Сити» в городах Подмосковья как исключительно коммерческие проекты не будут выгодны примерно лет 10–15. Это объясняется тем, что в самой Москве просто нет такого количества арендаторов, способных обеспечить спрос, а спрос со стороны местных предпринимателей тоже не особо сформирован.

Правда, как отмечает эксперт, у клонов «Сити» за МКАД есть шанс стать успешными,





«Девелоперы не спешат продвигаться в сторону области — почти все строящиеся офисные объекты находятся не далее 10 км от МКАД»

нахождения офиса рядом с основным зарабатывающим бизнесом».

Другой вариант, заточенный на успех, предлагает Михаил Якубов: «В подмосковных городах можно реализовывать нишевой продукт: например, фармацевтические или автомобильные кластеры — компании такого профиля заинтересованы в размещении офисов рядом с производствами, а воплотить подобные проекты внутри МКАД не удастся».

Тему продолжает Илья Байбус: «На мой взгляд, будущее — за кластерным развитием.

По такому пути развивалось большинство западных стран: США, Великобритания, Франция, Финляндия и многие другие. На сегодняшний день в Европе действует более 2 тыс. кластеров, в которых сосредоточено порядка 40 % трудовых ресурсов». Для эффективного развития кластерной системы приоритетно создание инфраструктуры и комфортной среды для жизни и работы.

Не менее важна и транспортная составляющая. В противном случае компании столкнутся с проблемой привлечения кадров, особенно высококвалифицированных.

И последнее. Скорее всего успех Замакдью обеспечит целенаправленная политика насильственной офисной децентрализации, которую в последнее время проводят московские власти. Если так продолжится и дальше, то у офисного сегмента просто не останется другого выбора — только переезд за МКАД. 

Наличие зеленых зон — дополнительное преимущество для современных арендаторов, для которых экологическая составляющая их рабочей жизни приобретает все большее значение