



ОФИСНОЕ ТЩЕСЛАВИЕ

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

Профессионализм компании определяется объективными факторами: финансовыми показателями, количеством заключенных сделок, котировками акций и т. д. Но на успешность компании указывают и другие признаки – в частности, характеристики офиса: близость к Кремлю, панорамные виды из окон, мраморная отделка входного вестибюля, – все это производит впечатление и свидетельствует о статусе арендатора.

Оправданны ли затраты компаний на аренду самых престижных помещений, или это просто офисное тщеславие? Именно офис: его класс, месторасположение, дизайн и даже ориентация по фэн-шуй — является лицом компании и во многом «делает» бизнес. Ведь, как известно, у человека или компании не бывает второго шанса, чтобы произвести первое впечатление. В честь открытия очередного делового сезона **ДН** составил рейтинг самых дорогих бизнес-центров Москвы.

«На рынке коммерческой недвижимости бывают периоды, когда его игроки затягивают пояса потуже. Так было в кризис 2008 года, когда арендато-

ры стали массово высвобождать помещения и снимать офисы с более низкой арендной ставкой, — вспоминает директор по развитию департамента офисной недвижимости компании Penny Lane Realty Максим Жуликов. — Сейчас же на рынке появилась другая тенденция: арендаторы снова готовы сорить деньгами, выкладывая значительные суммы за опции вроде эффектного вида из окна, чтобы произвести впечатление на партнеров или клиентов, отчасти пустить пыль в глаза. Переплата иногда составляет до 30% по сравнению со ставками в аналогичных офисах».

Главным критерием, определяющим цену, все без исключения эксперты на-

САМЫЕ «ТЩЕСЛАВНЫЕ» ОФИСНЫЕ ЦЕНТРЫ МОСКВЫ

Место	Название БЦ	Адрес	Средняя (чистая)* ставка аренды \$, м²/год **
1	«Лотте Плаза»	Новинский бул., 8	1936
2	«Чайковский Хаус»	Барыковский пер., 7	1918
3	«Бутик-офис»	Бутиковский пер., 7	1850
4	гостиница «Москва»	Охотный Ряд ул., 2	1694
5	«Знаменка»	Знаменка ул., 3–7, стр. 1–4	1600
6	Four Winds Plaza	Тверская-Ямская 1-я, 25–27	1500
	«Башня 2000»	Тараса Шевченко наб., 23А	
	Военторг	Воздвиженка ул., 10	
	«Романов Двор II»	Романов пер., 4	
7	«Балчуг Плаза»	Балчуг ул., 7	1400
8	«Белая площадь»	Лесная ул., 27	1300
	«Город столиц»	«Москва-Сити»	
	«Дукат Плейс-III»	Гашека ул., 6	
	«Смоленский пассаж»	Смоленская пл., 3	
9	Geneva House	Петровка ул., 7	1200
	«Баркли Плаза»	Пречистенская наб., 17–19	
	здание McDonald's	Газетный пер., 17/9	
	«Новинский пассаж»	Новинский бул., 31	
	Тверской бул., 26	Тверской бул., 26	
10	Summit	Тверская ул., 22	1100

* Не включает НДС и эксплуатационные расходы

** Средняя арендная ставка на апрель 2012 года составляла \$1223 за м²/год (по данным компании Cushman & Wakefield)

Рейтинг составлен на основании анализа данных компаний Blackwood, Colliers International, Delta Estate, GVA Sawyer, Knight Frank, Penny Lane Realty

зывают местоположение. Как бы консультанты и брокеры ни педалировали тему офисной децентрализации, выискивая преимущества и в суперсовременных коммуникациях, и в транспортной доступности, и в наличии парковки, все равно статус измеряется именно пешеходной доступностью от Кремля. Директор департамента офисной недвижимости компании Colliers International Ольга Побуковская уверена, что вид на Кремль позволяет компаниям, арендующим площади в подобных бизнес-центрах, подчеркивать топовые позиции в своем сегменте.

Однако в нынешних условиях вида на Кремль все-таки недостаточно. Директор департамента офисной недвижимости компании Knight Frank Никола Обайдин поясняет: «Если сравнивать стоимость объектов, схожих по параметрам и расположению, то становятся очевидными другие критерии, которые позволяют зданию быть более дорогим: репутация и опыт девелопера и управляющей компании, эффективность используемой площади, качество отделки общих зон, уровень технической оснащенности, а также развитость его инфраструктуры».

Список подробностей, повышающих привлекательность объекта, продолжает вице-президент по коммерческой недвижимости компании GVA Sawyer Елена Шевчук и напоминает: востребованность здания определяется высоким качеством строительства и управления и полным соответствием необходимых технических параметров заявленной классности объекта. «Среди них — качественная архитектура (высота потолка, шаг колонн), возможность усиленной нагрузки на электросети (это позволяет арендаторам спокойно размещать мощные центральные серверы и т. п.) и высококачественная система кондиционирования и вентиляции во всем здании», — говорит эксперт.

И все же, считает управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев, со временем лидеры рейтинга будут меняться: на это влияет популярность того или иного делового района, появление новых конкурентов, изменение экологической обстановки, особенности транспортной доступности, наличие объектов инфраструктуры в шаговой доступности. Кроме того, становятся иными формат и ментали-

На ставке аренды в бизнес-центре сильно сказывается то количество денежных средств, которое было затрачено собственником на строительство здания. «В эту сумму входит и согласование документации, и условия получения участка, и обязательства, взятые на себя собственником, и налог на землю и имущество, и тот факт, заемные ли у собственника денежные средства или нет». Но определяющим фактором формирования ставки является сам рынок



Замруководителя отдела исследований компании Cushman & Wakefield Лада Белайчук: «Время от времени на арендном рынке появляются запредельно дорогие помещения, стоимость которых вызывает удивление и недоумение. Чаще всего это объясняется исключительностью предложения. Например, в здании Four Winds Plaza не так давно сдавалось в аренду эксклюзивное помещение с уникальной отделкой по цене более \$2 тыс. за 1 м². Сейчас похожее предложение есть в районе Золотой мили, где относительно небольшое помещение предлагается за \$2,5 тыс. за 1 м²»

«Арендаторы все больше склоняются к эффективности здания: учитывается высота потолков, система освещения, отдается предпочтение квадратной планировке этажей и маленькой сетке колонн»

тет компаний — к привычному списку ценообразующих факторов постепенно добавляются критерии-новички (энергоэффективность, соответствие здания стандартам green-девелопмента и т. д.).

«На сегодняшний день арендаторы все больше склоняются к эффективности здания: учитывается высота потолков, система освещения, отдается предпочтение квадратной планировке этажей и маленькой сетке колонн, уделяется внимание экологичности объекта», — рассказывает Ольга Побуковская. Что же касается «зеленых» технологий, то, по словам Никола Обайдина, они только начинают внедряться, поэтому еще не являются существенным пунктом для арендатора. «Примеров проектов, возведенных с применением «зеленых» технологий, на рынке немного, это биз-

нес-центры высокого качества, где ставки аренды и без того высоки. Но в будущем девелоперы все чаще будут обращать внимание на данный момент, чтобы повысить конкурентоспособность объекта», — уверен эксперт.

Роль экодевелопмента не стоит недооценивать, согласен Константин Ковалев: «Использование подобных технологий при строительстве офисных помещений — новая для России тенденция. Она способна оказать значительное влияние как на рентабельность и популярность бизнес-центра, так и на ставки аренды в нем. Доказано, что «зеленые» технологии в строительстве способны повысить ликвидность бизнес-центра в среднем на 10%.

Еще одним важным аргументом применения экотехнологий в офисном



строительстве является их популярность среди западных фирм-арендаторов, которым важны качество, престиж и эргономичность офисного пространства».

Впрочем, опыт замруководителя отдела исследований компании Cushman&Wakefield Лады Белайчук свидетельствует о прямо противоположном: по ее мнению, ни «зеленость», ни энергоэффективность пока никак не сказываются на уровне ставок и популярности офисных зданий.

Помимо качества здания уровень ставок определяет ряд внешних причин — от дефицита аналогичных площадей до макроэкономической ситуации. Ольга Побуковская утверждает, что на ставке аренды в бизнес-центре сильно сказывается то количество денежных средств, которое было затрачено собственником на строительство здания. «В эту сумму входит и согласование документации, и условия получения участка, и обязательства, взятые на себя собственником, и налог на землю и имущество, и тот факт, заемные ли у собственника денежные средства или нет». Но определяющим фактором формирования ставки является сам рынок.

Главным критерием справедливости цены, полагает Лада Белайчук, является уровень заполненности здания. «Если здание долго стоит на рынке с вакантными площадями — это серьезное свидетельство того, что цены завышены». Такую точку зрения подтверждает и руководитель отдела аренды коммерческой недвижимости компании Delta Estate Станислав Титоренко: «Спрос рынка рождает цену. Если в таких дорогих бизнес-центрах все заполнено арендаторами, значит, ставка аренды оправданна».



Санкт-Петербург

16-18 ноября 2012

ЛЕНЭКСПО

XIV выставка

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Организатор

ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»

Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

Официальное издание

«Путеводитель по рынку недвижимости»



Востребованность офисного здания определяется высоким качеством строительства и управления и полным соответствием необходимых технических параметров заявленной классности объекта. «Среди них – качественная архитектура (высота потолка, шаг колонн), возможность усиленной нагрузки на электросети (это позволяет арендаторам спокойно размещать мощные центральные серверы и т. п.) и высококачественная система кондиционирования и вентиляции»

Поддерживает общее мнение и Никола Обайдин: «Так как во всех самых дорогих объектах закрывается большое количество сделок, смело можно говорить, что их ставки справедливы: стороны провели переговоры и нашли компромиссные условия. Бизнес-центры с максимальными ставками занимают самую дефицитную нишу на рынке — качественные площади в центре города. Поэтому арендаторы нормально воспринимают подобные цены при условии, что спрос на такие объекты продолжает расти».

Влияет на рынок и политика городских властей. Константин Ковалев напоминает, что «посткризисная тенденция уменьшения офисных помещений, вводимых в эксплуатацию, запрет властей на строительство новых бизнес-центров в пределах Третьего транспортного кольца, а также политика отмены инвестиционных контрактов стимулируют высокий спрос на офисные помещения в центральном деловом районе, что не вызывает проблем с их заполнением».

Более того, похоже, что существующий топ-лист ставок еще далеко не предел. Как отмечает Максим Жуликов, «в среднем за календарный год став-

ки аренды офисов классов В и А выросли от 5 до 15%. И если еще год назад арендаторы соглашались на такие ставки аренды со скрипом, то сегодня, в условиях сокращения вывода на рынок новых качественных объектов, уровень вакантных офисных площадей заметно уменьшился. Если экономическая ситуация в стране не изменится, в ближайшем будущем возникнут новые ценовые рекорды на рынке офисной недвижимости».

Судя по всему, все офисы, в которых должны сидеть самые успешные компании, на ближайшее время полностью укомплектованы, а в некоторых бизнес-центрах составлен довольно внушительный лист ожидания. Впрочем, было бы неверно утверждать, что потенциала новых предложений нет вовсе: источником поступления новых площадей способны стать здания, принадлежащие федеральным и городским структурам, которые должны переехать в Новую Москву. После реконструкции этих зданий, по мнению Станислава Титоренко, они вполне могут пополнить рейтинг самых дорогих офисных площадей Москвы. **ИИ**



ВСЁ
ЛУЧШЕЕ
РЯДОМ



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
**НОВОЕ
БУТОВО**

КОМФОРТ И УДОБСТВО ПО ЗАПАДНОМУ СТАНДАРТУ

Образцом при проектировании ЖК «Новое Бутово» служили западные стандарты планирования внутренних пространств жилых домов и прилегающей к ним территории. Достаточно взглянуть на общий план комплекса, чтобы понять – учтена каждая мелочь!

Фонд застройки ЖК «Новое Бутово» составляют современные панельные дома серии П-111М, а также монолитно-кирпичные дома. Высота новостроек – от 10 до 17 этажей. Всего на территории площадью 38 га планируется возвести 12 жилых корпусов. Из них 4 панельных (корпуса № 1,2,3,4) и 2 монолитно-кирпичных (№5,6) в ходе первой очереди строительства.

ЖК «Новое Бутово» предоставляет возможность приобрести квартиры от одной до трёх комнат, площадью от 31 до 77 кв. м. Во всех квартирах устанавливаются стеклопакеты и остекляются лоджии. Строительство комплекса ведётся в соответствии с нормами Федерального закона № 214-ФЗ.



ИНФРАСТРУКТУРА

В минуте ходьбы от жилого комплекса и от будущей станции метро «ул. Остафьевская» расположится современный многофункциональный торгово-развлекательный центр «Бутово Молл». Концепция «Бутово Молл» предусматривает размещение в трёхуровневом здании площадью 143 000 кв.м всех необходимых составляющих успешного торгового центра, включая запланированный гипермаркет «АШАН» и многозальный современный кинотеатр.

Проект развития территории ЖК «Новое Бутово» включает строительство школы на 825 мест, детского сада, физкультурно-оздоровительного и общественно-делового центров, наземных гаражей и гостевых парковок.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- школа
 - детский сад
 - гаражи
 - спортивный комплекс
- 1 очередь строительства:
- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6



РАСПОЛОЖЕНИЕ

Жилой комплекс «Новое Бутово» строится на территории района Южное Бутово. Комплекс расположен в 8 км от МКАД. Это район с высоким уровнем транспортной инфраструктуры, включающей развитую сеть маршрутов общественного транспорта и Бутовскую линию лёгкого метро. Одна из новых станций этой линии метро, «ул. Остафьевская», расположится в непосредственной близости от ЖК «Новое Бутово». Сегодня ближайшей к комплексу станцией (10 мин. пешком) является «Бунинская аллея».

БЕСТ[®]
НОВОСТРОЙ

(495) 995.15.25
www.best-novostroy.ru

MD
GROUP

(495) 540.54.54
www.novobutovo.ru

214 ФЗ

от 3,6 млн. руб.