

# ОФИСНЫЕ ОСОБНЯКИ МОГУТ СТАТЬ ДЕФИЦИТОМ

**Офисные особняки появились на рынке коммерческой недвижимости давно и прочно закрепились в предпочтениях арендаторов и покупателей. Однако не так давно на рынке появился новый формат недвижимости – комплексы офисных особняков. И сегодня такие объекты уже приобрели дефицитный характер, ведь спрос на них неуклонно растет.**



Подробнее рассказывает руководитель департамента продаж инвестиционного фонда недвижимости Stone Hedge Анастасия Малкова.

«Ранее на рынке были представлены только отдельно стоящие офисные особняки. Сегодня же мы наблюдаем новый тренд – объединение особняков в целые деловые кварталы, являющиеся объектами редевелопмента старых площадей. Качественные предложения данного сегмента быстро реализуются на рынке, что говорит о высоком спросе на особняки в деловых кварталах. Комплексы особняков, расположенные в ЦАО, даже в кризис не утратили своей популярности, а с развитием коммерческой недвижимости в центре стали еще более востребованными на рынке», – рассказывает Анастасия Малкова.

Этот формат популярен в особенности в Центральном округе. «Узкосегментированный характер таких особняков, фактор location – все это в совокупности придает им характер элитной офисной недвижимости, позволяет пользоваться колоссальным спросом у покупателей», – замечает эксперт.

Основными покупателями особняков в деловых кварталах сегодня являются компании, нацеленные на приватность и не желающие связывать свои бизнес-процессы рамками большого бизнес-центра. «Чаще всего такими покупателями выступают предательства зарубежных компаний или крупных региональных структур, финансовые организации, банки. Такому бизнесу необходимо сочетание клиентоориентированности со статусностью, и именно особняк в рамках

ограниченной, закрытой от посторонних территории предоставляет эти факторы в совокупности. Можно даже сказать о том, что представительская функция офиса в особняке является главенствующей, отсюда – высокая цена площадей и сохраняющийся спрос на них», – говорит Анастасия Малкова.

Особняки в деловых кварталах поистине считаются штучным продуктом: в Москве в продаже сегодня представлены здания данного формата всего в пяти бизнес-кварталах.

Стоимость находящихся в продаже особняков в рамках кварталов варьируется от \$6 тыс. до 13 тыс. за 1 м<sup>2</sup>. «Большой ценовой разброс зависит от местоположения, площади здания, инфраструктурных преимуществ объекта, а также его качества. Хотя последнее влияет на цену меньше всего: особняк

в бизнес-квартале как объект элит-класса предполагает все самое лучшее. В частности, сейчас редевелоперы занимаются не только внутренней и внешней реконструкцией зданий, но и проектированием эксплуатируемой кровли, подземных паркингов. Не стоит на месте и развитие инфраструктуры: в комплексах особняков появляются рестораны, магазины, банки и объекты сферы услуг. Девелоперы развивают проекты с целью повысить привлекательность объекта в глазах покупателей, заявить о его уникальности и подчеркнуть его особенности», – поясняет Анастасия Малкова.

Таким образом, в ближайшее время мы сможем наблюдать дефицит офисных площадей данного формата. Эксперты Stone Hedge уверены: хотя комплекс особняков как проект для редевелопмента является достаточно трудоемким и финансово затратным, он по-прежнему привлекает девелоперов и редевелоперов и пользуется высоким спросом у покупателей. «Фактически каждый столичный девелопер старается иметь в своем активе хотя бы один проект комплекса особняков: этот формат является не просто модным трендом, а объектом весьма выгодных инвестиций», – отмечает Анастасия Малкова. ◉