



Ограниченное количество свободных площадей под застройку офисных центров в престижных районах столицы, транспортная загруженность и отсутствие парковочных мест заставляют девелоперов и арендаторов перемещаться на окраины Москвы и за пределы МКАД. О плюсах и минусах такой тенденции дискутируют эксперты рынка.

"Остаться в центре для многих уже не принципиально важно, – считает Ашот Барсебян, руководитель направления коммерческой недвижимости "МИАН – Агентство недвижимости", – а для некоторых и вовсе нежелательно с точки зрения удобства транспортной доступности".

С этим мнением согласна и Екатерина Лексина, директор по маркетингу управляющей компании ФМ – КРАФТ: "В связи с высокой концентрацией деловой жизни в центре города и транспортного коллапса в столице, многие компании предпочитают иметь офис подальше от центра. Последние тенденции развития офисного рынка показывают схожую ситуацию: бизнес-центры и бизнес-парки выводятся за пределы МКАД. Это позволит немного разгрузить транспортные потоки – в то время как большая часть людей будет ехать в сторону центра, люди, работающие в подмосковных бизнес-центрах, будут ехать за город".

Наглядным показателем того, что девелоперы не стесняются "идти" за МКАД, является активное освоение территории Мякининской поймы. Строительство здесь ведут такие компании, как ЗАО "Крокус", RIGroup и другие девелоперы. Как рассказали РБК-Недвижимости, в компании Mirax Group в четвертом квартале 2008 года в Мякининской пойме они планируют начать строительство жилого комплекса с многофункциональным общественным центром.

Не так давно правительство Московской области подписало постановление "О застройке территории Мякининской поймы Красногорского района Московской области". За пределами МКАД планируют возвести аналог московскому "Москва-Сити": построить международный деловой центр. Согласно постановлению, строительство должно начаться в этом году, а сдать объект планируется в 2012 году. Помимо офисного комплекса на территории делового центра предполагается построить административно-гостиничный комплекс, яхт-клуб, пешеходный мост через Москву-реку, а также специализированное пожарное депо.

Как рассказали РБК-Недвижимости в компании ЗАО "Крокус", которая будет заниматься строительством нового делового центра, "проект под рабочим названием "Крокус-Сити Манхэттен" будет состоять из 14 небоскребов и занимать 1 млн кв. м офисного пространства". Новому деловому району эксперты пророчат хорошее будущее. "Данный деловой центр обречен на успех, – считает Евгений Гриханов, генеральный директор

управляющей компании "IQ Property Management. "Открытые эксплуатационные системы". – Близость к метро (о строительстве новой станции в этом районе уже было заявлено) и отсутствие проблем парковки транспорта сотрудников – эти факторы благоприятно повлияют на спрос площадей в данном деловом центре. Немаловажно и то, что в этом районе уже существует хорошо развитая инфраструктура социального характера – магазины, супермаркеты, спортивный клуб и выставочный центр". К тому же "по сравнению с бизнес-центрами класса А, В+ в востребованных районах города (ЦАО, ЗАО, ЮЗАО, СЗАО) арендные ставки тут будут ниже", – говорит Ашот Барсегян. По данным Екатерины Лексиной: "в бизнес-парках за МКАД в северо-западном районе они варьируется на уровне 600–700 долларов за кв. м в год".

Но, как говорят эксперты, недостатков этому проекту избежать не удастся. "Транспортная доступность пока оставляет желать лучшего", – считает Ашот Барсегян. По мнению Екатерины Лексиной: "Удаленность от центра для ряда компаний-арендаторов может рассматриваться как существенный минус будущего делового центра". Деловым людям – деловые районы

"В текущей ситуации при стабильном дефиците качественных площадей и проблем с пробками в центре мегаполиса создание подобных деловых районов просто необходимо. Обязательным атрибутом таких районов должна быть транспортная доступность и развитая социальная инфраструктура для сотрудников компаний, расположенных в данных центрах (начиная от торговых центров, заканчивая банальными спортивными клубами).

Учитывая современный ритм жизни, персонал не должен тратить много времени на решение бытовых проблем, и тогда привлекательность работы в подобных районах будет решена положительно. На мой взгляд, 4–5 деловых районов будет достаточно", – считает Евгений Гриханов. По мнению Ашота Барсегяна, "в идеале деловые районы (соответствующего формата) необходимы в каждом округе города. В округах, пользующихся повышенным интересом арендаторов, необходимо даже несколько подобных районов. Несмотря на активный рост предложений качественных офисов, спрос на них также постоянно растет. Строительство новых деловых районов, безусловно, поможет насыщению спроса и решению этой проблемы".

Несмотря на то что аналитики в сфере недвижимости не видят ничего плохого в том, что офисный сектор "уходит" за пределы МКАД. Большинство из них считает, что даже самый высокотехнологичный бизнес-центр, но размещенный на окраине или в области, никогда не будет конкурентом делового центра, находящегося в центре мегаполиса.

Ольга Петрова