



В Москве хронически не хватает жилья, этот вопрос уже не обсуждается, это факт. Тем не менее если проехать по городу и внимательно посмотреть вокруг, то взгляд отметит не просто много, а очень много так называемых офисных и бизнес-центров. Кем и для кого они строятся?

Григорий Алтухов, советник президента финансово-строительной корпорации "Лидер", отмечает, что сейчас на рынке офисной недвижимости продолжают доминировать тенденции укрупнения проектов и децентрализации. "Ввод объектов в эксплуатацию по-прежнему происходит с существенными задержками, что на фоне растущего спроса и высоких темпов поглощения качественных офисных площадей не позволяет говорить о приближении рынка к насыщению: доля вакантных площадей остается на низком уровне, а ставки аренды продолжают расти – по итогам первого квартала 2008 года рост составил 6–8%", – говорит эксперт. Но так ли это на самом деле, остается гадать.

Чаще всего "владелец – арендодатель – арендатор" – лица взаимозависимые, такой внутрихолдинговый "междусобойчик", позволяющий перекладывать средства из левого кармана в правый. Это совсем не похоже на рыночные отношения в сфере коммерческой аренды.

Малый бизнес, говорите?

А что же наш действительно малый бизнес? Может ли он выдержать стоимость аренды в 1000–1500 долларов (а то и евро!) за "квадрат" в год? Оглянитесь вокруг: вы не замечали, как часто меняются вывески небольших магазинчиков, салонов, различных мастерских? К сожалению, многие из них быстро разоряются, и непомерная аренда – основная тому причина. По той же причине большинство жителей Москвы предпочитает работать на хозяина, а не начинать какое-то свое дело. Вот очень интересный факт: во всем мире сфера услуг (парикмахерские, мастерские по ремонту обуви и одежды, ателье, химчистки, салоны красоты и т.п.) в основном – маленькие фирмы, и именно они обслуживают население города. Что же происходит с Москвой? Получается, что городу не нужны эти услуги. Представьте: в обозримом будущем вы уже не сможете починить туфли в мастерской рядом с домом, пригласить девушку в кофейню за углом, быстро сделать маникюр перед выходом "в свет" в парикмахерской напротив. А вдоль улиц вместо вывесок "Парикмахерская", "Салон красоты", "Кофейня", "Металлоремонт" будут многоэтажные поляризованные грани бизнес-центров с запредельными ценами на аренду.

Нет, конечно, в Москве и даже в ближайшем Подмосковье приняты определенные решения для поддержки субъектов малого предпринимательства. Например, для них стоимость аренды муниципального имущества снижена в 2 раза. Этими вопросами

занимается такая организация, как Центр поддержки малого бизнеса. В каждом административном округе столицы есть свое отделение Центра, занимающееся вопросами коммерческой аренды. При попытке выяснить, а можно ли арендовать хоть какое-то муниципальное помещение, в отделении ЦАО ответ был: "У нас – нет", в САО: "Извините, помочь не можем".

Получается, что на бумаге поддержка вроде бы есть, а на деле – как всегда. Остается надеяться, что в своих решениях касательно малого бизнеса наш новый президент будет все-таки последователен и поручит хотя бы проверять исполнение задач на местах.

Флеш-бэк

А теперь "флеш-бэк" – как в кино – взгляд назад, лет на 5–10. Кто не знает теперь слова "рейдеры"?! Именно тогда был пик их деятельности. "Разорить, перекупить, перепродать и хорошо заработать" – вот негласный девиз этих организаций. Тут в ход шло все: от денег и уговоров до откровенных угроз. И все это при полном попустительстве властей, заметьте! Помните девиз: "вывести промышленные предприятия за черту города"? Кажется, звучит вполне адекватно, но знаете ли вы, сколько старых фабрик и заводов оказалось разоренными и перепроданными только потому, что владели лакомым куском земли в черте города? При этом сотрудники разоренных предприятий в большинстве своем оставались без работы. Новые "хозяева" не стеснялись увольнять инвалидов, беременных женщин и одиноких матерей с маленькими детьми. Но не об этом сейчас речь.

Вернемся к стоимости коммерческой недвижимости. Итак, 5–10 лет назад заинтересованные лица (юридические и физические) запаслись главным – "наделами" городской земли, причем абсолютно неважно, что и кто на ней существовал. Что делать с этой землей – вопрос вполне закономерный. Конечно, строить! И лучше всего именно коммерческую недвижимость, так как окупается она быстрее, хлопот с ней меньше. Проще иметь дело с десятком-сотней организаций, чем с сотней-другой жителей с семьями и детьми.

В конце концов проштрафилась организация, доступ в офис сотрудникам перекрыли, из здания выселили – и прости-поощай. А попробуйте выселить на улицу сотню-другую собственников жилья, посмотрим, чем это обернется. Хотя и это уже практикуется. Печальных примеров тому – масса.

Вот, например, кто в советские времена не знал мебельную фабрику "Ольховка" с ее действительно красивой и качественной продукцией? Заглянем сюда теперь: проходная в административном здании – стекло, мрамор, охранники в форме. А напротив входа – вид на территорию завода с руинами производственных зданий.

Или еще одна удручающая картина: трикотажная фабрика на улице Сушевский вал, в свое время она производила чулки и носки. Сейчас на фасаде висит объявление: "Сдаем в аренду офисы". Заходим внутрь, улыбающийся менеджер проводит нас по территории, а на вопрос: "А где же сама фабрика?" – смущенно отвечает: "Переехала за

город". Еще один пример из жизни малого бизнеса: один из последних проектных институтов города "Проектнефтеком" на улице Скаковая, что возле московского ипподрома, продержался дольше прочих подобных институтов, видимо, потому, что работал для нефтяной отрасли, а также имел возможность сдавать часть помещений в аренду небольшим организациям. Однако 30 декабря 2004 года все арендаторы этого здания получили незамысловатое "предложение" (по сути ультиматум, так как в случае отказа им пообещали "на работу не пускать") подписать соглашение о расторжении договоров аренды. Администрация объяснилась просто: нас перекупили, и теперь в здании новые хозяева. Сейчас проектный институт "Проектнефтеком" располагается в подвальном помещении возле метро "Сокол", а на улице Скаковой теперь – "бизнес-центр" класса "Б".

Продолжать можно до бесконечности. Это не просто грустно – это чудовищно. Так разрушать инфраструктуру города! После нас – хоть потоп... так получается? Или те, от кого зависят решения, просто не собираются жить в этом городе и в этой стране?

Лукина Мария