

Сегодня в номере



БЦ «Камри Парк»

НОВОСТИ

- Ближе к Ленинградке
- Моллы наступают
- Планов громадье
- Сразу три
- «Лента» — Чебоксарам
- Финский ритейл
- Детям до 16...
- Впервые на арене
- Калейдоскоп брендов
- Хорошие новости

стр. 314

ЗАРУБЕЖНЫЕ НОВОСТИ

- Ставки аренды
- офисной недвижимости
- Аэропорт Лиссабона
- Radisson Blu Hotel Abidjan Airport

стр. 315

РЕКЛАМНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ В РУБРИКАХ

За рубежом	стр. 322
В Москве	стр. 322
В Московской области	стр. 372
В других регионах	стр. 387

Природа офисов. Миф или реальность?

Одна испанская архитектурная компания построила себе офис... прямо в лесу и оборудовала его стеклянными стенами. Белки, птицы и грибы сотрудникам обеспечены. А как у нас? Есть ли на карте Московского региона комплексы, природная территория которых действительно уникальна?

стр. 316

Европа: реновация торговли

Несмотря на спад оборотов розницы в странах Европы, сегмент торговой недвижимости демонстрирует неплохие результаты, сообщает в обзоре за 1 полугодие компания ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. Основной спрос формируют международные операторы, заинтересованные в открытии флагманских магазинов на популярных улицах столиц.

стр. 321



Анонсы

Читайте через неделю Торговый баланс: полгода за два

Запрет на новое строительство в центре Москвы существенно повлиял на рынок торговой недвижимости в первой половине текущего года. Налицо активизация строительства за пределами ТТК. При этом тенденцией последних кварталов стало сокращение нового предложения в сегменте ТЦ. В перспективе такая ситуация сохранится.

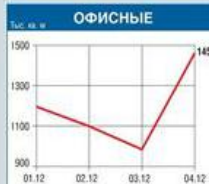
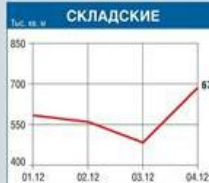
В ближайших номерах...

На всякий пожарный случай

У сотрудников управляющих компаний ТЦ есть примета: появился на пороге человек с корочками пожарной инспекции — жди неприятностей. Чтобы их минимизировать, нужно постоянно соблюдать сложную систему норм и предписаний. Правила пожарной безопасности актуальны всегда — и на стадии проектирования объекта, и в течение периода его эксплуатации.

Мониторинг

Общая площадь объектов
коммерческой недвижимости,
выставленных на продажу
в Москве



Период: месяц/год Источник: компания RRG

Природа офисов

Миф или реальность?

Дарья СОБОЛЬ

Park в Лондоне или the Park в Праге, территория представляет нечто больше, чем подъезд к зданию, — говорит Павел Яншевский, партнер S.A. Ricci. — Обычная для британской столицы картина: сотрудники выходят в обеденный перерыв на лужайки и устраиваются отдыхать. Через 40 мин. все возвращаются в офисы.

«Европейские комплексы подразумевают и парки, и водоёмы, и велосипедные дорожки, — дополняет Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood. — В тренде — строительство, которое базируется на принципах энергоэффективности и экологичности».

Одна испанская архитектурная компания построила себе офис... прямо в лесу и оборудовала его стеклянными стенами. Белки, птицы и грибы сотрудникам обеспечены. А как у нас? Есть ли на карте Московского региона комплексы, природная территория которых действительно уникальна?

Офис на лужайке

Сотрудники иностранных корпораций давно слились с природой. В частности, само понятие «бизнес-парк» на Западе

подразумевает комплекс малоэтажных зданий на большом участке земли с инфраструктурой и благоприятной экологией. «В таких проектах, как Cheswick

Более того, во всем мире принято сертифицировать здания по специальным системам оценки экологической эффективности. В частности, широкое распространение получила английская BREEAM, разработанная в 1990 г. компанией BRE Global. Независимые лицензионные оценщики рассматривают объекты по критериям: энергия, вода, загрязнение, утилизация мусора, безопасность жизнедеятельности и т.п. В разных странах более 100 тыс. зданий сертифицировано по данному стандарту.

К СВЕДЕНИЮ

«Кантри Парк» — активно развивающийся проект, где помимо офисных площадей есть яхт-клуб, ресторан, арт-галерея, многочисленные сервисы и строят европейский медицинский центр. Концепция «город в городе» позволила создать парковую зону, ставшую местом отдыха как для арендаторов, так и жителей района. Все здания спроектированы так, чтобы были открыты виды на Бутакровский залив и акваторию Химкинского водохранилища. В процессе строительства ставку делают на использование натуральных материалов. Дождевая вода поступает в системы полива и противопожарной безопасности. Сотрудники офисов могут работать с ноутбуком прямо на набережной!



14 проектов сертифицировано в России по международным экологическим стандартам BREEAM.

В российской столице для зеленых концепций пока нет почвы в прямом смысле этого слова. В угоду арендаторам московский офисный девелопмент ориентирован на транспортную доступность. Как следствие, наиболее востребованные объекты зажаты в центре. Относительно благополучными можно считать район Хамовники, участки вдоль Москвы-реки и Яузы, но говорить о хорошей экологии в данном случае не приходится. Для строительства с использованием природной инфраструктуры подошли бы запад, северо-запад и юго-запад Москвы, размышляют эксперты. Однако, по словам Елены Мишиной, директора

по развитию компании «МИЭЛЬ — Коммерческая недвижимость», девелопер, скорее, построит там жилье. «Его можно реализовать с большей выгодой, чем офисную недвижимость, — объясняет она. — Все же зеленая зона совсем необязательное требование для бизнес-центра, а вот для жилой застройки это серьезное преимущество».



МНЕНИЕ



Александр АРГУНОВ,
руководитель
PR-проектов BPS
International:

«В погоне за высокими техническими параметрами мы забываем о людях. А в хорошем здании соблюден баланс энергосберегающих систем и эстетики, в нем не просто возведены стены, а создано экологичное рабочее пространство».

Молодо-зелено

Между тем исключения из правил есть. Как отмечает К. Ковалев, в пределах Москвы все-таки встречаются объекты, находящиеся вблизи парков и ландшафтных заповедников, местоположение которых вполне можно считать экологичным. К этой категории он относит бизнес-парк «Крылатские холмы», БЦ «Фьюжн Парк», Центр международной торговли, БЦ Diamond Hall и др. Более того, в связи с усилением тенденции децентрализации на окраинах города и в Подмоскovie появились комплексы и с природной инфраструктурой: «Кантри Парк», RigaLand, «Олимпия

Парк», «Гринвуд», WesternGate, «Ривер Сити» и др.

Карен Мелконян, управляющий партнер компании EliteCenter, к числу так называемых зеленых причисляет БЦ «Зенит-Плаза», «Лейпциг Fashion House», Silver Stone. «Эти объекты расположены в экологических районах — Строино, Свиблово, Тропарево-Никитино», — поясняет он. — Яркий пример — БЦ «Оптиму» в Жуковке. Он находится в лесу, имеет концептуальную архитектуру, панорамное остекление, тихое и позитивное бизнес-окружение».

«Такие бизнес-центры обычно находятся за пределами Третьего транспортного кольца и вблизи МКАД — обобщает Ирина Кузличенкова, старший директор (отдел офисной недвижимости Cushman & Wakefield). — Там площади позволяют воплотить идею бизнес-парка с низкоэтажной застройкой, благоприятным окружением, развитой инфраструктурой».

Невероятно, но факт: в московской урбанистической действительности есть и единичные примеры объектов, сертифицированных по BREEM. Первая ласточка — построенный в 2007 г. с участием иностранных специалистов БЦ Ducat Place III. Следующий на очереди — «Олимпия Парк» (северо-запад Москвы), который на данный момент проходит сертификацию по стандартам BREEM. Объект с «умной» инженерией находится в живописной зоне, имеет прямой доступ к воде, располагает инфраструктурой для активного времяпрепровождения. По словам специалистов эксплуатирующей организации — компании RD Management Services (входит в RD

Group), европейский опыт в области экологии — новый тренд на рынке офисной недвижимости. Эти стандарты могут быть адаптированы к условиям любой страны и гарантируют объекту конкурентные преимущества, уверены они.

Аренда воздуха

Влияет ли расположение в зеленой зоне на ставки аренды? Анна Данченко, заместитель директора департамента консалтинга NAI Besag, выявила интересную закономерность: в более экологических северо-западном и западном районах тарифы выше, чем в промышленном восточном секторе. «Разница может составлять до 30–40%, — комментирует она. — Например, в таких проектах, как «Олимпия Парк» или «Город Яхт», ставки аренды достигают 700 долл./кв. м/год, в то время как на востоке они в среднем не превышают 500 долл./кв. м/год».

А вот на заполняемость объекта расположение в зеленой зоне никак не влияет, уверены эксперты. «Для большинства компаний экологичность территории, живописный вид из окна и свежий воздух просто приятный бонус», — уверен Юрий Тараненко, директор департамента коммерческой недвижимости группы компаний RRG. «Куда большую роль играют транспортная доступность, соотношение цены и качества и соответствие офиса статусу компании», — соглашается Олег Артемьев, президент компании «Высота».

Спрос формируют крупные иностранные фирмы, которые на Западе размещаются в аналогичных объектах. «Львиную долю

арендаторов «Кантри Парк» составляют именно международные компании, — подтверждает Александр Аргунов, руководитель PR-проектов BPS International. — Это Volvo Trucks Russia, METRO Group, Nokia Tyres, Ferronordic Machines, BPS, Yokohama Russia, Danone-Nutricia, «СМБ-Банк» и др.».

Ранжировать арендаторов по сферам деятельности эксперты не берутся. Впрочем, удалось выяснить: близость к природе явно ценят представители творческих профессий, например работающие в сфере дизайна или IT. Яркий пример — сделка компании «Касперский» в БЦ «Олимпия Парк».

«Офис с природной инфраструктурой позволяет разнообразить досуг белых воротничков», — размышляет К. Ковалев. — Прогулки, велопробеги, кормление птиц в обеденный перерыв... Если рядом расположен водоем, разрешенный для купания, актуально плавание. Если причал — прогулка на лодке». Например на территории «Кантри Парк» есть яхт-клуб, параметры которого позволяют принимать суда длиной от 5 до 17 м. Действует прокат, в том числе можно взять в аренду обычные лодки. Кроме того, в этом сезоне начала работу яхтенная школа, где можно получить знания из области устройства маломерных судов, навигации, судовождения. Из других новинок — открытый бассейн с системой подачи чистой воды.

«Конечно, преимущества такого рода не несут прямой экономической выгоды», — говорит П. Яншевский. — Скорее это просто эстетическая составляющая

МНЕНИЕ



Олег АРТЕМЬЕВ,
президент
компании
«Высота»:

«Работа в офисе с природной территорией — преимущество только для сотрудников, но не для арендаторов, которые преследуют сугубо прагматические цели. Спрос на экологичные бизнес-центры пока невысок — в отличие от Запада, где зеленые бизнес-центры — настоящий тренд. Там строят целые экологические поселения, где можно и жить, и работать».

хорошего офиса вместе с дорогой отделкой или необычным дизайном. Однако во многих современных компаниях верят: эстетика помогает работать».

Против течения

Офис с природной инфраструктурой — продукт для наших арендаторов неоднозначный. По словам К. Мелконяна, помимо общей экологичности обстановки в числе очевидных преимуществ более низкие цены, чем в центре города. А главный недостаток — удаленность от мест деловой активности. «Девелоперы и арендаторы предпочитают транспортную доступность и инфраструктурную развитость районов», — соглашается О. Артемьев.



Офис с природной инфраструктурой позволяет разнообразить досуг белых воротничков. Прогулки, велопробеги, кормление птиц в обеденный перерыв... Если рядом расположен водоем, разрешенный для купания, актуально плавание. Если причал — прогулка на катере.



НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦЕНЕ № 32 (489) 6-12 АВГУСТА 2012



HTTP://REALTY.DM.RU