АРЕНДА

Марк Форвард, директор департамента коммерческой недвижимости Blackwood.
Надо уточнить, что замороженные на сегодня проекты коммерческой недвижимости в Москве находятся на бумажной стадии. Из приостановленных можно назвать Leningradsky Towers («Система-Галс»), компания «Эвоком» законсервировала после неудачных попыток продажи бизнес-центр «Эвоком Плаза», а также проект бизнес-парка «Орехово-Домодедово». Mirax Group отложила проекты «Вращающейся башни», БЦ «Адмирал», БЦ «Поклонная-11», многофункционального комплекса на Лужнецкой набережной. В «Москва-Сити» отложена реализация башни «Россия». В 2009 году можно ожидать постепенного перераспределения спроса на рынке коммерческой недвижимости. В центре, вероятно, большим спросом будут пользоваться небольшие офисные блоки, тогда как помещения с большими площадями будут популярны в удаленных объектах — за ТТК и в районе МКАД. Однако такие переезды вряд ли будут частым явлением, потому что сегодня объем вакантных помещений в бизнес-парках недостаточен, чтобы принять «массовое переселение». К тому же зачем спешить с переездом, если арендные ставки снижаются. По данным нашей компании, в первой половине года средняя аренда офисов класса А и В может потерять в цене до 40 %. Собственники объектов, заинтересованные в сохранении арендного бизнеса и оптимизации потерь в период кризиса, помимо снижения ставок аренды могут предложить клиентам и другие антикризисные меры. Например, увеличить количество машиномест на стоянке, предложить дисконт на офисные блоки большой площади или компенсацию на эксплуатационные расходы. Дополнительным бонусом для арендаторов может стать отделка помещений за счет собственника. Арендодателям, которые предлагают помещения в состоянии shell & core, необходимо помнить, что данные помещения могут быть не востребованы в силу больших затрат на отделку, тогда как на рынке появилось много готовых и оборудованных площадей, сдающихся в субаренду. Поэтому собственнику стоит задуматься о вопросе проведения отделки своими силами, по крайней мере для того, чтобы помещения не ждали арендаторов слишком долго.

1. Бизнес-парк Riga-Land. 2. Бизнес-центр Vivaldi Plaza.

1. Riga-Land business park. 2. Vivaldi Plaza business centre.

ОБЪЕКТЫ, ОЖИДАЕМЫЕ К ВВОДУ В 2009 ГОДУ

- **Многофункциональный комплекс «Домников»**, класс А, InterRos Development, пр-т Ак. Сахарова, вл. 30.
- **Многофункциональный комплекс «Легенда»**, класс А, Capital Group, Цветной бул., 2.
- **Бизнес-центр «Нахимов»**, класс А, «Высота», Севастопольский пр-т, 47
- **Бизнес-центр «Двинцев»**, класс А, Central Properties, ул. Двинцев, 14.
- **Бизнес-центр Vivaldi Plaza**, класс А, «Открытие-Недвижимость», ул. Кожевническая, 8/4.
- **Бизнес-комплекс «Метрополис» (третья очередь),** класс А, Capital Partners, Ленинградское ш., 16.
- **Бизнес-парк Riga Land (вторая очередь)**, класс А, «Полишелк», Новорижское ш., 7-й км МКАД.
- **Бизнес-парк Western Gate (первая очередь),** класс А, Centurion Hypermarkets, ул. Беловежская, вл. 21, стр. А.
- **Бизнес-центр Solutions,** класс А, MosKapStroy, Театральная аллея, 2.

Mark Forward, Head of the Department of Commercial Real Estate, Blackwood.
The projects for office buildings which have been frozen in Moscow are all at the drawing-board stage. They include Leningradsky Towers (Sistema-Gals), the Evokom Plaza business centre (frozen following unsuccessful attempts to sell it), and the Orekhovo-Domodedovo business park. Mirax Group has postponed its Revolving Towers, Admiral, and Poklonnaya-11 projects, as well as its mixed-use complex on Luzhnetskaya naberezhnaya. At Moscow City the implementation of the Russia Tower project has been postponed. In 2009 we can expect a redistribution of demand on the market in commercial property. In the city centre there'll be increased demand for small office blocks, while offices with large floor areas will be popular at more remote sites. However, you're probably not going to see all that many companies making the move out here, if only because the supply of vacant offices in these business parks is not sufficient to accommodate a 'mass migration'. Moreover, why hurry to move if rents are coming down? In the first half of 2009 the average rent for class-A and B offices may fall by up to 40%. Landlords who are interested in preserving their business and optimizing losses during the crisis may propose other anti-crisis measures to their clients. E.g., they might increase the number of spaces in the car park, offer discounts on large blocks of offices, or provide compensation for operating costs. Another bonus for tenants might be fit outs at the landlord's expense. Landlords who are offering shell & core have to remember that there may be no demand for these offices due to the considerable money that has to be spent on fitting out.

ПОД УГЛОМ

ЛАНДШАФТНЫЙ ПОДХОД БЫЛ ИСПОЛЬЗОВАН В ПРОЕКТЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРА.

В архитектурном бюро «Сергей Киселев и Партнеры» спроектировали деловой центр. Он будет располагаться на первом километре Рублево-Успенского шоссе. Два фактора определили ломаный силуэт комплекса. Участок под застройку находится под углом к МКАД и самому шоссе. Поэтому оба корпуса размещаются на разных векторах относительно прилегающих магистралей. Усиливают пространственную композицию изогнутые торцы. Они тоже повторяют излом дороги. Здания возводятся на большом цокольном этаже. Необходимость в нем обусловлена резким перепадом рельефа местности. Эта особенность ландшафта нашла свое отражение и в облике ансамбля: в корпусе А варьируется этажность.

THE LANDSCAPE APPROACH TO DESIGNING A BUSINESS CENTRE Sergey Kiselev and Partners has designed a business centre at the beginning of the Rublevo-Uspenskoe Highway. The lot is situated at an angle to both the Moscow Ring Road and to the Rublevo-Uspenskoe Highway. So the blocks of the business centre stand on different vectors in relation to the main roads. The curving side-ends of the buildings reinforce this layout while echoing the bend in the road. Both buildings stand on a large socle storey. The considerable variation in ground level is also reflected in the varying number of storeys in block A.

Площадь застройки 55 337 кв. м. Предусмотрена 5-этажная автостоянка. В цокольном этаже — дополнительная парковка. Высотность — от 8 до 10 этажей. Торцы — система вентилируемых фасадов с облицовкой медными кассетами и медной сеткой.

Total floor area: 55,337 m². There will be a 5-storey car park. The socle storey will contain additional parking. Building height will vary from 8 to 10 storeys. The side-ends of the buildings are equipped with ventilated facades lined with copper cassettes and copper mesh.