

**Максим Белецкий, ALCON Management:
«Зеленые» проекты не востребованы арендаторами»**

Commercial Real Estate
30 августа 2012 16:05

В декабре вводится в эксплуатацию крупный бизнес-центр «АЛКОН». О том, как развивается проект и как на строительство влияет новая политика московских властей, рассказал CRE **Максим Белецкий, генеральный директор ALCON Management.**

- Группа компаний ALCON реализует крупный даже по столичным меркам проект – деловой комплекс класса А «АЛКОН». Как он продвигается?

- Проект действительно крупный – общая площадь четырех зданий превышает 100 000 кв. м. Сейчас он находится на финальной стадии строительства, в конце ноября – начале декабря этого года мы планируем ввести его в эксплуатацию. На данный момент комплекс заполнен арендаторами на 30%, включая крупнейшего – фармацевтическую компанию «Новартис», которая почти полностью взяла в аренду одно из четырех зданий - 16 тыс. кв. м. Это крупнейшая сделка первого полугодия в классе А по Москве.

- Какие требования предъявляют арендаторы?

- Не открою Америку, если скажу, что на рынке востребованы современные качественные проекты, в которых адекватно соотношение «цена-качество». Важную роль играет транспортная доступность и все, что связано с парковкой. Удобство и достаточность – это одно из основных требований.

Что касается «зеленых технологий», то, как показывает практика, соответствие бизнес-центра международным экологическим стандартам не является краеугольным камнем при принятии решения об аренде помещений. Введение таких технологий удорожает стоимость строительства и увеличивает срок окупаемости проекта. При этом прямую зависимость между наличием «зеленых технологий» и востребованностью бизнес-центра арендаторами провести сложно.

- Почему для управления БЦ была выбрана собственная управляющая компания?

- В прошлом году ALCON проводил тендер по выбору управляющей компании, в котором принимали участие многие известные на рынке Москвы, да и не только, бренды. В результате было принято решение о целесообразности использования собственной управляющей компании ALCON Management. УК ALCON Management оказывает услуги по управлению действующими объектами ГК ALCON, а также консультирует по проектам, находящимся в стадии проектирования и строительства. Компания также рассматривает возможность работы со сторонними собственниками объектов коммерческой недвижимости.

- Как на проекты компании повлияла политика городских властей по пересмотру инвестконтрактов и запрету строительства офисов в центре?

- Один из проектов, анонсированных компанией еще до кризиса - высотный бизнес-центр Galaxy, пришлось отменить. Мы приняли решение отказаться от строительства, понимая, что у проекта мало шансов пройти согласование при новой политике городских властей. Сейчас он находится в стадии реконцепции.

Другой проект - вторая очередь делового комплекса «АЛКОН» - «АЛКОН II». Он уже планируется к реализации, однако точные сроки начала работ пока не определены. Все будет зависеть от быстроты проведения всех необходимых согласований. Проект должен быть утвержден ГЗК. Не думаю, что там возникнут серьезные сложности: проект разработан с учетом высотных и архитектурных требований города.

Политика властей по ограничению строительства, если посмотреть на это с точки зрения простого жителя мегаполиса, понятна и правильна, и девелоперам ничего не остается, как принять новые правила игры. Многие арендаторы жалуются на недостаток парковочных мест в центре, невозможность оставить автомобиль без риска оказаться на штрафстоянке. Город задыхается в транспортных потоках, и центр – в первую очередь. Строительство новых офисов на периферии позволит развивать те районы, города которым раньше уделялось меньше внимания, наращивать их инфраструктуру, повышать деловую активность. И деловой комплекс «АЛКОН», надеюсь, этому тоже поспособствует.

<http://www.cre.ru/rus/interviews/23205>