

## СДЕЛКИ

## На рынке аренды офисов заключены крупнейшие сделки



В мае на рынке недвижимости было объявлено сразу о двух крупнейших сделках по сдаче в аренду офисных площадей. 17 тыс. кв. м в действующем деловом центре «Мякинино» арендовал дистрибьютор компьютерной техники Merlion. 16 тыс. кв. м в строящемся деловом центре «АЛКОН» было сдано фармацевтической ГК «Новартис».

Компания Merlion полностью взяла в аренду на семь лет блок «Б» «Мякинино» (находится на территории Мякининской поймы за МКАД, общая площадь –

25 тыс. кв. м). Консультантом сделки выступила компания S. A. Ricci. ДЦ «Мякинино» – 12-этажное здание, состоящее из четырех независимых блоков. Общая площадь объекта – 71 тыс. кв. м. Остальные помещения комплекса уже сданы в аренду. В комплексе есть парковка на 1100 м/м и гостевая парковка.

«Новартис» арендовала в корпусе А делового центра «АЛКОН» офис площадью 16 тыс. кв. м, сделка заключена на 10 лет. Компания будет размещаться с третьего по одиннадцатый этаж здания.

Деловой центр класса А «АЛКОН» располагается за пределами ТТК (в этой зоне спрос арендаторов особо высок, отмечают аналитики рынка) на Ленинградском проспекте в районе ст. м. «Сокол». Общая площадь проекта – 102 177 кв. м (GLA – 66 776 кв. м). Комплекс включает двухуровневый подземный паркинг на 1016 м/м.

Комплекс находится на этапе незаконченного строительства. Девелопер проекта – ALCON Development, консультант – компания Knight Frank. Строительство завершится в августе 2012 года, центр откроется в декабре. С учетом незавершенного строительства продажная стоимость комплекса составляет 15,2 млрд рублей.

«Новартис» планирует переехать в новое помещение во второй половине 2013 года.

Как сообщила Татьяна Самченко, директор отдела агентских услуг департамента офисной недвижимости Knight Frank, средняя ставка в «АЛКОНе» составляет \$750–850/кв. м. Однако, по словам Ольги Побуковской, директора департамента офисной недвижимости Colliers International, заключение сделки на этапе незавершенного строительства предполагает льготные условия для арендаторов – особенно когда речь идет о крупных площадях. Ставка аренды на помещения в ДЦ «Мякинино», по оценкам эксперта, могла составить \$350/кв. м в год.

Комментируйте в [IN.CRE](#)

### Дежурный



Михаил Курнев,  
генеральный директор  
Storm Properties

– В случае если экономическая ситуация в Западной Европе не будет продолжаться стремительно ухудшаться, можно предположить, что валовый национальный продукт в России будет показывать умеренный годовой рост в ближайшие годы, как это произошло в 2011 году. Это обусловит стабильный спрос на московские офисные площади практически во всех сегментах. Наличие готовых, пусть и не арендованных, офисных площадей сегодня – это выгодное капиталовложение.

### ПРОЕКТ

## ЗАСТРОЙКА ФИЛИ

Столичная ГЗК утвердила план застройки 6 га промзоны в районе Фили. Там появится многофункциональный комплекс, включающий гостиницу, офисы и апартаменты.

Редевелопментом промзоны по адресу: Береговой проезд, вл. 5 займется компания MR Group.

Изначально на участке планировалось возвести 378 тыс. кв. м офисов, однако проект был пересмотрен. Новые параметры – 88 тыс. кв. м офисных площадей, гостиница площадью 53 тыс. кв. м, а также 100 тыс. кв. м апартаментов.

Кроме того, проект включает паркинг на 4700 м/м и детское дошкольное учреждение.

Что касается дополнительных затрат инвестора, они невелики, отмечают эксперты. «Дополнительные затраты на изменение проекта были в основном связаны с архитектурным перепроектированием, однако с точки зрения общих

инвестиций в проект они были незначительны. Девелоперы не живут в вакууме и должны реагировать на меняющуюся конъюнктуру рынка», – сообщил Григорий Длуги, директор по продажам коммерческой недвижимости компании MR Group. Общий объем инвестиций в проект превысит \$0,5 млрд.

Г-н Длуги не подтвердил конкретное распределение площадей в комплексе, отметив только, что офисная часть будет соответствовать классу А.

По словам Алексея Рябичева, руководителя отдела офисной недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, окончания строительства можно ждать не ранее 2014 года.

«Проект в ЗАО в настоящее время очень востребован. ЗАО один из немногих округов Москвы, где практически всегда отсутствуют свободные/вакантные высококлассные офисные помещения», – отмечает в свою очередь Александр Закусин, заместитель директора департамента оценки и консалтинга Colliers International. с р е