



JONES LANG
LASALLE®

advance

Дотянуться до небес:

высотные офисные
здания Москвы



Дотянуться до небес:

В настоящее время развитие Московского офисного рынка происходит не только в горизонтальном направлении (часто упоминаемая тенденция децентрализации), но также и в вертикальном. Москва начинает активно расти вверх, повышая свой имидж и приближаясь по архитектурному ландшафту к другим мировым столицам.

На Западе (США, Германия, Великобритания, Франция) и в развивающихся странах Азии (Малайзия, Тайвань, Сингапур, ОАЭ) высотные здания строятся уже давно и пользуются успехом у арендаторов и популярностью у девелоперов. За последние 40 лет в мире были построены такие здания как Taipei 101 (Тайвань), Petronas Towers (Малайзия), Sears Tower (Чикаго), Jin Mao Building (Китай) и другие; множество проектов сейчас находится на стадии строительства или проектирования (например, Burj Dubai в ОАЭ). В Москве «высотные» проекты появились еще несколько десятилетий назад, однако принадлежали по большей части к жилой недвижимости и к сегодняшнему моменту уже морально устарели. Здания, считавшиеся высокими десять лет назад, в настоящее время попадают в категорию высотных зданий только по государственным стандартам РФ (выше 75 м). Само понятие «высотное здание» уже не полностью отражает сложившуюся конъюнктуру; появились строения, которые сильно отличаются от остальной массы просто высотных зданий. Таким примером являются офисные небоскребы.

Смена поколений

Московские офисные здания не сразу поднялись на высоту, на которой компании работают сейчас. В своем развитии офисный рынок прошел три поколения роста вверх.

■ *Советские строения*

Строительство началось с 1970-х годов (например, офисные здания на Новом Арбате, именуемые «книжками»). По современным стандартам здания были низкого качества, наружные стены являлись несущими, поэтому остекление применялось мало. В настоящее время большинство из них относится к классу С. Средняя высота зданий составляла 100 м (или 26 этажей).

■ *Ранние современные высотки*

Начали строиться в конце 90-х. К ним можно отнести, например, Башню на Павелецкой, Башню 2000. Их средняя высота не сильно отличается от предыдущей группы (около 118 м), однако заметны улучшения в качестве (наличие скоростных лифтов, спринклерная система пожаротушения и т.д.).

■ *Сегодняшние современные здания*

Высотные здания, возводимые в настоящее время, удовлетворяют международным требованиям, предъявляемым к высотному строительству. Современные высотки можно подразделить на **высотные здания** и **небоскребы**. Общепринятое определение отсутствует, однако, проанализировав международный опыт и российскую практику, к первой группе можно отнести здания высотой более 100 метров, с количеством этажей от 25 до 50. К **небоскребам** относятся здания от 50 этажей и выше. Средние значения высоты и количества этажей для современных Московских офисных высоток – 129 метра и 33 этажа, для небоскребов – 278 метров и 68 этажей. Однако есть и рекордсмены: самое высокое здание, которое будет возведено в России и в целом на европейском континенте – Башня Россия – достигнет 612 метров в высоту и будет иметь 118 этажей.

Внешние стены перестают быть несущими, поэтому для отделки применяется стекло, что создает панорамный обзор. Технические характеристики зданий и их безопасность соответствуют международным стандартам, а уровень отделки, архитектурная композиция и дизайн удовлетворяют современным тенденциям. Примерами служат проекты Москва-Сити и новые небоскребы в других районах города.



Высотные офисные здания Москвы



Примеры существующих и будущих небоскребов Москвы

	Высота	Этажи	Арендуемая офисная площадь тыс. кв. м	Заявленный год сдачи
Башня на Набережной III	268	60	108	2007
Евразия	303	75	83	2009
Город Столиц	274	73	80	2009
Меркурий Сити Тауэр	332	75	86	2009
Россия	612	118	140	2012
Транспортный терминал	160	41	123	2009
Nordstar Tower	172	46	83	2008
Парк Хуамин	180	40	60	2010

Борьба за высоту

Сегодня Москва активно включилась в борьбу «за высоту». Строительство высотных зданий в Москве обусловлено не только дефицитом земли и ее дороговизной, но и амбициями городских властей. Башня Россия, запланированная к выходу на рынок в 2012 году должна стать одним из высочайших сооружений в мире (612 м). Несмотря на то, что московский офисный рынок пока еще отстает от Западной Европы по объему предложения, по качеству и амбициозности проектов он активно приближается к Европейским грандам. Более того, по скорости реализации проектов Москва выходит в лидеры – если в Canary Wharf за 20 лет было построено около 1 млн. кв. м офисной недвижимости, то в Москва-Сити такой же объем возведут менее чем за 7 лет. Москва больше не уступает Европе и в высоте – подавляющее большинство небоскребов Москва-Сити превысят высоту самого высокого здания Canary Wharf One Canada Square (235 м), а Башня Федерации (506 м со шпилем), запланированная к выходу на 3 года раньше Башни России, должна стать самым высоким зданием в Европе, превысив на 247 м здание Коммерцбанка в Западной Европе, нынешнего лидера.

В поисках арендаторов

В своем развитии высотные здания видели несколько поколений арендаторов и собственников. Сначала это были компании, строившие здания под себя, как, например, здание Газпрома на улице Наметкина или Сбербанк на ул. Вавилова. Масштабность позволяла вместить все необходимые подразделения и удовлетворить имиджевые амбиции, в то время как на рынке подходящие предложения отсутствовали.

В середине 2006 года арендаторы потянулись в Москва-Сити, район целенаправленной высотной застройки. Несмотря на то, что география предложения расширяется, и высотные офисные проекты постепенно появляются и за его пределами, Москва-Сити остается центром сосредоточения небоскребов столицы и по сей день, и ряды арендаторов растут. По мере расширения географии предложения и постепенного появления высотных офисных проектов за пределами Москва-Сити, арендаторы также выходят за ее пределы. Например, Nordstar Tower (Хорошевское шоссе) уже нашла первых арендаторов.

Современные высотные здания зачастую являются **многофункциональными комплексами**. Например, в Москва-Сити 11 из 12 небоскребов содержат в себе несколько коммерческих составляющих. Проекты предлагают апартаменты, гостиничные номера, торговые помещения. Небоскребы также изобилуют дополнительной инфраструктурой, такой как, например, аквапарк, клубы, спа-салоны и прочее. Многофункциональность проектов создает различные **преимущества для арендаторов, позволяющие эффективно управлять своими бизнес-нуждами** (например, размещение делегации гостей в отеле в непосредственной близости от офиса, проживание руководства в апартаментах на верхних этажах зданий), а дополнительная инфраструктура повышает привлекательность проектов за счет **более полного удовлетворения потребностей** компаний и их сотрудников. Так, наличие двух станций метро в Москва-Сити создает удобную транспортную доступность, а большое количество ресторанов позволяет разнообразить встречи с клиентами не выезжая на пределы проекта.



В настоящее время в высотках столицы располагается широкий круг арендаторов. Банки и IT компании привлекает **высокая технологичность высотных проектов**, которые зачастую являются интеллектуальными зданиями. Финансовым, юридическим и консалтинговым компаниям, которые всегда арендовали лучшие здания в городе, интересна **имиджевая составляющая и престижность проектов**, ведь каждое высотное здание это уникальный объект, который становится визитной карточкой не только компании-девелопера, но и района, а иногда и города. Большинство высотных офисных зданий Москвы в настоящее время строятся недалеко от центра (в районе ТТК). Это позволяет арендаторам **консолидировать их бизнес-подразделения в одном здании** (благодаря большим масштабам зданий), оставаясь рядом с центром. Преимущества данного решения уже оценила, например, компания Газпромстрой, купившая 102 000 кв. м в Миракс Плазе (Кутузовский проспект, 16), для банков это также является привлекательным (покупка ВТБ 63 000 кв. м в Комплексе Федерация). Данная структура потенциальных и существующих арендаторов схожа со спросом на высотные офисные здания в Европе: в Берлине, Гамбурге, Лондоне преобладающими арендаторами в небоскребах являются компании банковского и финансового секторов, а также сектора деловых услуг. В небоскребах Canary Wharf располагаются офисы таких компаний, как Citigroup, HSBC, Credit Suisse, Morgan Stanley, Bank of New York, KPMG, Clifford Chance, Mayer Brown Rowe & Maw, BP, Chevron, Total и другие.

Новая высота

Будущее Москвы определенно связано с ростом вверх. Это обусловлено не только дефицитом земли и прочими объективными факторами — Москва претендует на статус одной из мировых бизнес-столиц, поэтому строительство современных небоскребов становится вопросом престижа и символом стабильности. Кремля и Красной Площади уже не достаточно для полного представления о Москве, и скоро на открытках помимо исторических достопримечательностей столицы мы будем видеть и небоскребы Москва-Сити. Архитектурный облик Москвы продолжит меняться, расширяя предложение офисного рынка в его качественном аспекте и предлагая арендаторам новые возможности. До 2012 года в Европе должен быть построен 61 небоскреб. Примечательно, что 16 из них появятся в Москве.

Наталья Боронтова

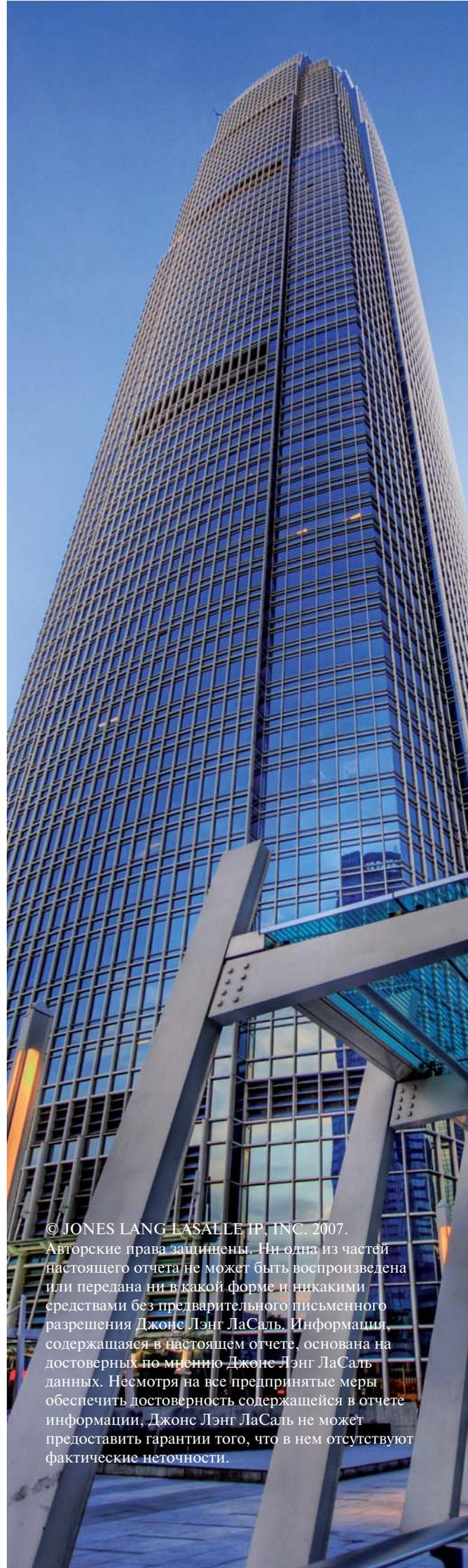
Главный аналитик
направления офисной
недвижимости
Jones Lang LaSalle, Россия и СНГ
Космодамианская наб., 52/3
115054 Москва
тел. +7 495 737 8000
факс +7 495 737 8012
natalia.borontova@eu.jll.com

Владимир Пантюшин

Директор по России и СНГ
Отдел экономических и
стратегических исследований
Jones Lang LaSalle, Россия и СНГ
Космодамианская наб., 52/3
115054 Москва
тел. +7 495 737 8030
факс +7 495 737 8012
vladimir.pantyushin@eu.jll.com

Шарль Будэ

Директор по России и СНГ
Отдел по работе с арендодателями
Jones Lang LaSalle, Россия и СНГ
Космодамианская наб., 52/3
115054 Москва
тел. +7 495 737 8000
факс +7 495 737 8012
charles.boudet@eu.jll.com



© JONES LANG LASALLE IP, INC. 2007.

Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Джонс Лэнг ЛаСаль. Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Джонс Лэнг ЛаСаль данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Джонс Лэнг ЛаСаль не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности.