

Почему компании переезжают в Новую Москву

По прогнозам столичных властей, к 2035 году в Новой Москве будет около 1,5 млн жителей и почти 1 млн рабочих мест. Масштабные проекты, такие как Comcity, формируют здесь новые деловые кластеры.



По данным IBC Real Estate, за три квартала 2023 года в столице заключено сделок на 1,3 млн кв. м офисов. Это максимальное значение более чем за 10 лет (и на 75% больше, чем за аналогичный период 2022 года).

Стандартное представление о столичном офисе как о помещении в центре (в крайнем случае до ТТК) пока преобладает. Между тем проектам международного уровня на территории Новой Москвы есть что предложить арендаторам. Там сейчас располагается около 736 000 кв. м качественных офисов, 26% из них свободно, говорит руководитель департамента офисной недвижимости CORE.XP Ирина Хорошилова (в среднем по Москве к концу первого полугодия было вакантно 9,3%). Она высоко оценивает потенциал Новой Москвы.

От IT до производств. По словам партнера NF Group Марии Зиминной, такие проекты, как офисный парк Comcity (420 000 кв. м, в том числе 278 000 кв. м офисов), привлекают большое внимание различных арендаторов. Крупный бизнес ценит масштаб, который позволяет реализовать концепцию «все сотрудники на одном этаже» и обеспечивает легкий подбор площадей при росте компании.

В Comcity в пяти минутах ходьбы от станции метро «Румянцево» уже разместились 16 крупнейших международных и российских арендаторов, работает более 12 000 резидентов. Бизнес-парк образуют офисные здания класса А с торговой галереей (около 10 000 кв. м, более 45 операторов) на благоустроенной территории, с подземным и наземным паркингом, отелем «Азимут Comcity». Арендаторы могут жить по соседству, в ЖК Homecity.

«Крупные компании могут адаптировать здесь пространство под свои нужды. Расположение вне центра Москвы дает большой коэффициент парковочных мест и более наполненную инфраструктуру, позволяет оптимизировать операционные расходы», — перечисляет преимущества Зимина. «Comcity — это не просто современные офисы в качественном здании. Мы предлагаем комплексные готовые решения для арендаторов, которые закрывают все их потребности: гибкие

условия аренды, готовые офисы с отделкой и мебелью, одна из лучших инфраструктур среди бизнес-центров Москвы», — подчеркивает коммерческий директор Comcity Алёна Кудрявцева. Арендные ставки на офисы класса А за пределами МКАД, по ее данным, остаются в диапазоне 14 000–16 500 рублей за 1 кв. м в год за помещения без отделки (без учета ОРЕХ и НДС). Компании, которые ищут 5000–10 000 кв. м для штаб-квартир, выбирают здания с максимальным количеством благ, чтобы привлечь и удержать сотрудников.

Кроме того, деловые кварталы в Новой Москве органично интегрированы в более экологичную, чем в пределах ТТК, среду. Половину территории Comcity занимает ландшафтный парк с фонтанами, зонами рекреации и спортивными уголками. Площадь озеленения — более 70 000 кв. м. В целом инвестиции в экологические инициативы здесь оцениваются в €40 млн (около 4 млрд рублей), зеленый статус проекта подтвержден золотым сертификатом LEED.

Высокий потенциал. Comcity продолжает развиваться. Его команда намерена и дальше поддерживать объект на самом высоком уровне с точки зрения управления, инвестировать в новые зоны отдыха, благоустройство, организовывать мероприятия и интересные события на территории бизнес-парка, быть гибкими в согласовании условий договоров и подбирать операторов торговой галереи по запросам самих арендаторов. Продавать офисы не планируют, чтобы сохранить единую концепцию проекта. «Мы предлагаем офисы в аренду как без отделки, так и с готовой отделкой в формате built-to-suit, — уточняет Кудрявцева. — Уникальность Comcity в его технологичности, высоком уровне сервиса и развитой инфраструктуре. Профессиональная команда ежедневно работает над тем, чтобы каждый арендатор был максимально доволен качеством получаемых услуг и смог бы не только эффективно работать здесь, но и качественно отдыхать. Технологичность, доступность и комфорт — это то, за чем арендаторы приходят в Comcity». За девять месяцев 2023 года заключено долгосрочных арендных контрактов в общей сложности на 25 000 кв. м. ■