



**Аналитический материал
Praedium ONCOR International
09.11.2011**

**Обзор условий предоставления парковочных мест арендаторам
в бизнес-центрах Москвы**

В последние годы при аренде офиса вопрос, на каких условиях предлагаются места во входящем в состав бизнес-центра паркинге и как он устроен, стал особенно актуальным. Необходимость наличия организованной парковки объясняется загруженностью бизнес-кварталов Москвы и невозможностью оставить автомобиль в рамках стихийной парковки. И как хорошо обустроенный и организованный паркинг может стать значительным преимуществом при выборе компанией-арендатором нового офиса, так и, напротив, бизнес-центр, имеющий выгодное расположение и другие преимущества качественного объекта, может проиграть конкурентную борьбу, не имея в своем составе качественной парковки.

Для ответа на вопрос, как местоположение объекта и его удаленность от центра Москвы влияет на такие показатели как арендная ставка, парковочный коэффициент и стоимость парковочного места, была изучена организация парковок, предусмотренных для арендаторов офисных помещений в бизнес-центрах Москвы, и проанализированы условия предоставления парковочных мест арендаторам офисных центров. Вышеупомянутые показатели были рассмотрены, в основном, для объектов офисной недвижимости класса А, так как арендаторы площадей именно этого сегмента редко могут пренебречь подобным аспектом при выборе офиса.

Так, были взяты объекты, расположенные в различной удаленности от центра города: внутри Садового Кольца, в районе между Садовым Кольцом и Третьим Транспортным Кольцом, в пределах между ТТК и до МКАД, а также далее в сторону Московской области. В последнее время подобное расположение бизнес-центров в районе МКАД и непосредственно за её пределами становится очень актуальным. Расположение офисных объектов в экологически более благоприятных зонах с развитой инфраструктурой и меньшей плотностью застройки, удобство арендаторов с точки зрения транспортной доступности объектов (против движения основного транспортного потока) и намерений правительства вынести государственные учреждения за пределы МКАД, делают подобные объекты особо привлекательными для арендаторов, желающих найти качественные офисные помещения на наиболее привлекательных условиях.

По данным компании Praedium Oncor International, по состоянию на сентябрь 2011 года базовая арендная ставка на офисные площади в составе бизнес-центров класса А, расположенных в пределах СК, составляет \$800-1500/кв.м в год, между СК и ТТК - \$600-1200/кв.м в год, в районе ТТК - до МКАД – \$355-800/кв.м в год, далее в область – \$380-600/кв.м в год.

В настоящий момент собственниками бизнес-центров предлагаются следующие условия предоставления парковочных мест арендаторам. На практике, в рассмотренных в настоящем исследовании бизнес-центрах класса А, парковочный коэффициент составляет 1/75 - 1/115 – внутри СК, 1/70 - 1/150 – в зоне от СК до ТТК, 1/55 - 1/150 – от ТТК до МКАД и 1/20 - 1/60 – в районе МКАД и далее в область. При этом в соответствии с Классификацией Офисных Зданий, разработанной Московским Исследовательским Форумом в 2007 г., парковочный коэффициент для офисных центров класса А в зависимости от расположения должен составлять не менее 1/100, 1/80, 1/60 и 1/30 – 1/40 и более, соответственно. Таким образом, средний парковочный коэффициент по исследованным объектам офисной недвижимости в пределах СК составляет около 1 м/м на 93 кв.м арендуемой офисной площади и соответствует классификации, тогда как при большей удаленности от центра Москвы средний показатель оказался меньше предложенного в классификации и составляет приблизительно 1/103 и 1/90 соответственно, за исключением самого удаленного из рассматриваемых районов, где значение данного показателя значительно повышается и составляет около 1/42, что практически соответствует оптимальному значению.

Говоря о величине парковочного коэффициента в центральных районах города, аналитики



Praedium Oncor International отмечают, что соблюдение данного показателя при строительстве бизнес-центров класса А не гарантирует отсутствие транспортных проблем, сопряженных с парковкой автомобилей сотрудников компаний арендаторов. Действительно, при наличии возможности оставить машину на прилегающей территории, руководство компаний не видит необходимости арендовать для своих сотрудников парковочные места по высоким ставкам аренды, вследствие чего паркинги большинства бизнес-центров заполнены не полностью. Однако ситуация может кардинально измениться, если Правительством Москвы будет принято постановление, предусматривающее отмену бесплатной парковки на проезжих частях улиц и закрытие доступа на все дворовые территории шлагбаумами. В результате могут значительно вырасти и арендные ставки на машино-места в паркингах, а также значительно уменьшиться доля вакантных мест на парковках.

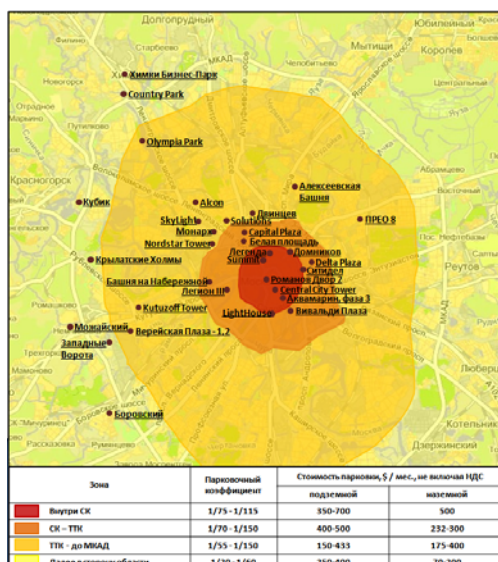
Лимит машино-мест арендаторам устанавливается в соответствии с парковочным коэффициентом вне зависимости от расположения бизнес-центра. Дополнительные места на парковке могут быть выделены арендатору после проведения переговоров с собственником или управляющей компанией офисного центра, результат зависит, в первую очередь, от загруженности паркинга.

Следует отметить, что подземный паркинг всегда оплачивается, и чаще всего используется для размещения автомобилей руководства компаний-арендаторов. Важно отметить, что обязательным является наличие крытой парковки и соблюдение величины парковочного коэффициента, в то время как подземный паркинг может отсутствовать в составе офисного центра класса А.

Бизнес-центры, расположенные в пределах Садового кольца, редко имеют в своем составе организованную наземную парковку. По данным Praedium Oncor International, стоимость аренды одного м/места в наземном паркинге составляет столько же, сколько и в подземном: \$350-700. В районе СК – ТТК арендная ставка колеблется в интервале \$232-300 в наземном паркинге и около \$400-500 в подземном. Арендаторам офисов между ТТК и до МКАД аренда офиса в наземной парковке обходится в \$175-400, в подземной - \$150-433. Наиболее привлекательные ставки аренды м/мест предлагаются в паркингах бизнес-центров, расположенных в районе МКАД и далее в область: наземная парковка (в т.ч. и открытая) обойдется в \$70-200 и \$250-400 - в подземном паркинге. Все ставки приведены за одно машино-место в месяц без учета НДС.

Расположение	Парковочный коэффициент фактический	Парковочный коэффициент по классификации	Стоимость м/места, \$ / мес., не вкл. НДС		Базовая ставка аренды офисных помещений, \$ / кв.м / год
			в подземном паркинге	в наземном паркинге	
Внутри СК	1/75 - 1/115	1/100	350 - 700	500	800 - 1 500
СК - ТТК	1/70 - 1/150	1/80	400 - 500	232 - 300	600 - 1 200
ТТК – до МКАД	1/55 - 1/150	1/60	150 - 433	175 - 400	355 - 800
Далее в область	1/20 - 1/60	1/30 - 1/40 и более	250 - 400	70 - 200	380 - 600

Схема расположения объектов





Справка о компании:

Praedium ONCOR International – международная консалтинговая компания, предоставляющая полный спектр услуг на рынке коммерческой недвижимости России: структурирование инвестиционных транзакций, привлечение финансирования, стратегический консалтинг и оценка, аналитика, брокеридж. Компания работает во всех сегментах качественной коммерческой недвижимости - офисной, торговой, складской, индустриальной и гостиничной.

Praedium ONCOR International – является членом международной Ассоциации Oncor International и представляет ее интересы на территории Российской Федерации. Oncor International работает на крупнейших рынках коммерческой недвижимости и имеет 170 офисов в 35 странах мира. По данным National Real Estate Investor, ONCOR International заняла 11-е место в рейтинге 25 крупнейших брокерских компаний по объему сделок с недвижимостью в 2008 г. (\$ 20.1 млрд.).

Praedium ONCOR International успешно реализовала большое количество проектов в сфере инвестиций, стратегического консалтинга и брокериджа в Москве и регионах России: Самаре, Новосибирске, Казани, Челябинске, Волгограде, Екатеринбурге, Воронеже, Краснодаре, Сочи, Череповце. География деятельности компании выходит за пределы России и распространяется на рынки стран СНГ.

Клиентами **Praedium ONCOR International** являются крупные российские и международные компании, такие как Merrill Lynch, Fleming Family & Partners, Capital Partners, IKEA, Capital Group, TNT Express, Hines, Visa International, Svenska Handelsbanken, Millennium Properties, KR Properties, Интеркомплес, MLP, РосЕвроДевелопмент, Томилино, и другие. Компания Praedium ONCOR International является активным участником всех крупнейших деловых мероприятий рынка коммерческой недвижимости: CRE Awards, The Moscow Times Conferences, ExpoReal, MIPIM.

Компания **Praedium ONCOR International** является членом Association of European Businesses (AEB).

Номинант на премию «Сделка года» Commercial Real Estate Awards 2010 г.

Номинант на премию «Лучший консультант года» Commercial Real Estate Awards 2006 и 2007 гг.

За дополнительной информацией обращайтесь, пожалуйста:

Селькина Юлия

Руководитель отдела рекламы и PR

Praedium ONCOR International

Тел.: +7 (495) 780 66 00

Моб: +7 (8) 926 576 5494

Email: Julia.selkina@praedium.ru

www.praedium.ru