



ПАВЕЛЕЦКИЙ РАЙОН КАК МЕККА ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРА

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

Павелецкий деловой район находится в границах от Большой Серпуховской и Павловской улиц до набережных Москвы-реки – Павелецкой, Дербеневской, Шлюзовой, Космодамианской. Также к Павелецкому деловому району относятся объекты, расположенные на Павелецкой площади, ближайших набережных и частично – внутри Садового кольца.

Преобразование старой промзоны за Павелецким вокзалом в центр деловой активности началось в начале нулевых. Девелоперы оценили удачное месторасположение района и наличие больших свободных территорий: в прошлом здесь располагалось множество промышленных предприятий. После их вывода за пределы города на освобождающихся площадках стали возводить бизнес-центры и бизнес-парки. Все свидетельствовало о том, что возле Павелецкого сформируется район деловой активности, подобный Сити.

Но этого не произошло: Павелецкий так и не стал новой бизнес-меккой. Причин тому несколько: во-первых, ока-

завшаяся условной транспортной доступность, во-вторых, отсутствие грамотной инфраструктурной политики, логистики транспортных потоков и парковочных мест. Наконец, тут не было единого плана развития территории, в результате чего в районе образовался винегрет из офисов классов А, В и С, а сильно выраженная неоднородность застройки и неравный состав арендаторов всегда создают определенный психологический дискомфорт.

Несмотря на близость к центру города, для бизнес-района Павелецкий расположен не особенно удачно. Как отмечает генеральный директор консалтинговой компании RRG Денис



Колокольников, близость Павелецкого вокзала, конечно, является дополнительным преимуществом для офисных комплексов, особенно после того, как было налажено прямое сообщение с аэропортом Домодедово. Однако район обладает одним серьезным недостатком — не самой лучшей транспортной и пешеходной доступностью.

Ближайшие станции метро — «Павелецкая» и «Пролетарская». «Если добираться пешком, то путь до «Павелецкой» от большинства офисов занимает около 20–30 мин, до «Пролетарской» — еще дольше. В то же время бесплатные автобусы от метро до деловой зоны проблему не решают: узкие дороги и обилие бизнес-центров сделали автомобильную доступность крайне низкой. При этом расширение дорог вряд ли реально: улицы, прилегающие к Павелецкой площади, застроены жильем», — сетует Денис Колокольников.

Проблема поджидает клерков и посетителей офисных зданий и на границе района. «Все дороги ведут либо на стоящие Садовое кольцо и Третье транспортное кольцо, либо на плохо еду-

СТАВКИ АРЕНДЫ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА И МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ*		
Субрайон	класс А, \$/м ² /год	класс В, \$/м ² /год
Бульварное кольцо	1100–1400	620–1000
Юг (Павелецкий-Замоскворечье)	720–1100	550–850
Запад	950–1000	620–800
Север	800–1100	620–780
Восток	750–910	680–800
Средняя ставка в Центральном деловом районе в целом	850	650
* без учета операционных расходов и НДС		

По данным Knight Frank Research, 2011

щую Варшавку, — напоминает начальник департамента бизнес-планирования ЗАО «Промсвязьнедвижимость» Сергей Светлов. — Есть еще набережная, но и она упирается в те же самые пробки. Кроме того, бизнес-квартал примыкает к расположенной около «Тульской» деловой зоне со схожими проблемами, что только усугубляет ситуацию в обоих районах. Организация выездов с второстепенных на основные дороги «бутылочным горлышком» с уменьшением количества полос явно не способствует улучшению дорожной обстановки.

Ситуацию усугубляет очевидная нехватка парковочных мест. В резуль-

«Имеет смысл строить ближе к станции метро. Целесообразно строительство жилья: квартиры рядом с центром, на набережной, будут более востребованными и дорогами, нежели офисы»

СТРОЯЩИЕСЯ И ПРОЕКТИРУЕМЫЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ В ПАВЕЛЕЦКОМ ДЕЛОВОМ РАЙОНЕ

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, м²	Офисная площадь, м²	Срок ввода	Уровень вакансий, % (статус)	Девелопер
СТРОЯЩИЕСЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ							
Ina House	Павловский 3-й пер., 2	A	7519	4271	2011	59	Ina Group
«Акварин 3»	Озерковская наб., 22-24	A	78 000	33 000	2011	100	AFI Development
Lighthouse (ранее «Классик»)	Валовая ул., 28	A	41 273	23 500	2011	100	«Открытая стратегия девелопмента»
«Вивальди Плаза»	Летниковская ул., 2, стр. 1, 2, 3, 4	A	109 485	66 634	2011	73	«Открытая стратегия девелопмента» (до 2010 г. – МИАН)
«Легион II», фаза 2	Татарская Б. ул., 9	A	32 084	10 000	2012	100	«Легион девелопмент»
МФК на Шлюзовой наб.	Шлюзовая наб., вл. 4/2	A	29 000	11 700	2012	100	«Парижская коммуна»
«Аврора», третья очередь	Садовническая наб., 82	A	30 000	25 000	2013	100	Forum Properties
«Оазис»	Коровий Вал ул., 5, стр. 11	A	59 000	32 500	2014	заморожен	«Открытая стратегия девелопмента» (до 2010 г. – «Хорус»)
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ							
Гостинично-деловой комплекс	Пионерская Б. ул., 1, стр. 1, 2, 3, к. 17	A	44 000	40 000	2014	заморожен	ГК «Бородино»
МФК (на месте Мосхладокомбината № 3)	Дубининская ул., 41	A	58 470	29 069	2015	проект	«Кузнецкий мост девелопмент»
БЦ на Пятницкой	Пятницкая ул., 40	A	3620	1751	2015	проект	«Кузнецкий мост девелопмент»
БЦ в Жуковом пр. (на месте Мосхладокомбината № 3)	Жуков пр., 8	B+	не определена	не определена	2015	проект	«Кузнецкий мост девелопмент»

По данным Praedium Oncor International

Не было единого плана развития территории, в результате в районе образовался винегрет из офисов классов А, В и С, а неравный состав арендаторов всегда создает определенный психологический дискомфорт

тате стихийно припаркованные вдоль обочин автомобили уменьшают и без того малые возможности в основном двухполосных дорог. В качестве примера Сергей Светлов приводит участок на Летниковской улице: «В течение рабочего дня здесь с трудом разъезжаются легковые автомобили, а виной тому — припаркованный вдоль обочин транспорт. Во многом именно из-за этого пустует офис класса А «Вивальди Плаза», а ведь девелопер знал об этой проблеме еще до сноса Фурнитурного завода, но не сделал никаких выводов».

Руководитель отдела офисной недвижимости компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Рябичев считает, что, решив транспортную проблему, собственники получают существенную выгоду: «Если избавиться от круглосуточных пробок на Кожевнической улице, Дербеневской набережной, в Жуковом проезде, то район станет намного более востребованным и ставки на помещения вырастут на 15–25 %».

Еще одной неразрешимой проблемой бизнес-квартала является упоминавшаяся неоднородность застройки. По подсчетам аналитиков

«Промсвязьнедвижимости», из миллиона квадратных метров офисных площадей района примерно 20 % занимают бизнес-центры класса А, еще 30–35 % — класса В, остальные площади представлены классом С и ниже, вплоть до офисно-складских комплексов.

Понятно, почему заместитель директора департамента консалтинга NAI Vesar Анна Данченко считает, что Павелецкий престижным районом не назовешь. «Хотя уже в пределах 5–7-минутной транспортной доступности картина меняется — перед нами престижный деловой район: на Садовнической, Шлюзовой и Дербеневской набережных с обеих сторон Садового кольца расположены такие объекты, как «Риверсайд Тауэрс», Brent City, «Аврора» и другие».

Причиной такого положения руководитель отдела аренды коммерческой недвижимости компании Delta Estate Станислав Титоренко считает то, что каждый бизнес-центр строился или реконструировался отдельно, а единого планировочного решения и общей концепции в этой зоне никогда не существовало.



Ситуацию усугубляет очевидная нехватка парковочных мест. В результате стихийно припаркованные вдоль обочин автомобили уменьшают и без того малые возможности в основном двухполосных дорог

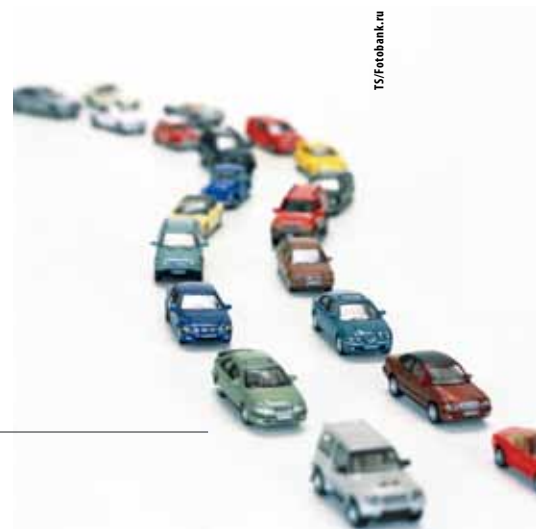
Диапазон арендных ставок широк: начиная от \$250 за м² в год в реконструированном офисном центре и заканчивая ставкой аренды от \$800 за м² в год в офисных помещениях класса А

Такого разнообразия бизнес-центров, как в этом районе, нет нигде. Следовательно, и диапазон арендных ставок широк: начиная от \$250 за м² в год в реконструированном офисном центре на бывшей заводской территории и заканчивая ставкой аренды от \$800 за м² в год в офисных помещениях класса А. Есть и знаковые бизнес-центры класса А, в которых ставка достигает \$1300–1500 за м² в год.

Тем не менее эксперты компании Knight Frank напоминают, что Павелецкий деловой район является одним из наиболее активных в части реализации новых проектов: здесь самая высокая концентрация строящихся бизнес-центров. Когда они выйдут на рынок, доля вакантных площадей станет одной из самых высоких в цен-

тре Москвы. А это повлечет снижение арендных ставок уже в 2012–2013 годах. Хотя и сегодня по стоимости аренды Павелецкий — один из самых недорогих «центровых» районов.

Подобный расклад теоретически должен привлекать арендаторов, особенно если учесть, что самым востребованным в районе Павелецкий сегментом является В+, а арендаторы этого уровня закрывают глаза на минусы, если их устраивает цена. Но, видимо, именно неоднородность района порождает заметные расхождения в оценке уровня вакантных площадей. Одни аналитики, в том числе и Денис Колокольников, утверждают, что «уровень вакансий в офисах этого района выше, чем в среднем по центру». Другие, в частности Анна Данченко, настаивают, что «вакантных



TS/Fotobank.ru



ЗНАЧИМЫЕ ПРОЕКТЫ В ПАВЕЛЕЦКОМ ДЕЛОВОМ РАЙОНЕ

Класс	Название	Адрес	Общая площадь, м ²
A	«Вивальди Плаза»	Кожевническая ул., 8	109 485
B+	«Новоспасский двор»	Дербеневская наб., 7	100 000
A	«Павелецкая Плаза»	Павелецкая пл., 2	82 732
A	«Аврора I, II»	Садовническая ул., 77, стр. 1/82, стр. 2	65 740
B+	«Риверсайд Тауэрс»	Космодамианская наб., 52	53 000
A	«Централ Сити Тауэр»	Овчинниковская наб., 20	38 300
B+	«Святогор 4»	Летниковская ул., 10, стр. 4	34 700
A	«Легион I»	Ордынка Б. ул., 40, стр. 4	30 600
B+	«Брент Сити»	Дубининская ул., 57	29 260
A	«Легион II»	Татарская Б. ул., 9	29 100
A	«Павловский», фаза II	Павловская ул., 7, стр. 2	20 806
B+	«Павловский», фаза I	Павловская ул., 7	9044
A	Nouvelle Building	Новокузнецкая ул., 7	9011
B+	«Сибирский Альянс»	Летниковская ул., 16	7000

По данным Knight Frank Research, 2011

Павелецкий так и не стал бизнес-меккой. Причин несколько: условная транспортная доступность, отсутствие грамотной инфраструктурной политики, логистики транспортных потоков и парковочных мест

Павелецкий район является активным в реализации новых проектов. Когда они выйдут на рынок, доля вакантных площадей станет одной из самых высоких, а это повлечет снижение ставок уже в 2012-2013 годах

помещений в лучших проектах практически не осталось, в менее качественных зданиях уровень заполняемости колеблется от 85 до 95 %».

Вероятно, ближе всех к истине Сергей Светлов, утверждающий, что на сегодняшний день «дефицита площадей в данном районе нет, напротив, наблюдается некоторый, пока небольшой рост вакантности».

По оценке аналитиков компании Praedium Oncor International, в классах A и B уровень вакантных площадей на начало III квартала 2011 года составлял 12,3%. Однако ближе к Садовому кольцу вакантных площадей все меньше — всего 2,5–5%. Заместитель руководителя отдела консалтинга и оценки Praedium Oncor International Ярослав Дарусенков уверен, что в ближайшей

перспективе на рынок выйдет большой объем площадей, особенно класса A. «Это увеличит уровень конкуренции в районе и в краткосрочной перспективе, вероятно, сохранит объем вакантных площадей на прежнем уровне. Но в 2013–2015 годах уровень вакантных площадей в бизнес-центрах Павелецкого района станет снижаться. Это будет продиктовано ограниченным объемом нового строительства. Таким образом, несмотря на переизбыток площадей, в Павелецком деловом районе в 2014–2015 годах может сложиться обратная ситуация. Уровень вакантных площадей будет стремиться к нулю, а ставки аренды и цены продажи — расти высокими темпами (до 10–15% в год)».

Завидное единодушие эксперты проявляют в оценке перспектив рай-




она. Возникает ощущение, что коллективное бессознательное картину «Павелецкий. Будущее» уже нарисовало, и теперь аналитики только делают с нее копии — расходящиеся в деталях, но удивительно совпадающие в целом. Судите сами.

«Сегодня девелоперы только начинают осознавать масштаб накопившихся проблем, — отмечает Сергей Светлов, — в результате чего появляются интересные проекты редевелопмента второй волны — строительства жилых домов на месте офисов и складов. В качестве примера можно привести две площадки «Экоофиса» на Дербеневской улице. Остальные девелоперы во многом будут ориентироваться на результат этих пилотных проектов. На мой взгляд, через 10–15 лет офисная составляющая сохранится здесь между железной дорогой и Летниковской улицей, на первой линии по другой стороне Летниковской улицы и отдельными вкраплениями — по Дербеневской набережной. Остальная часть будет застроена жильем, что сделает район более сбалансированным по многим характеристикам».

«Я не ограничилась бы офисной функцией при редевелопменте района. Оправдан синтез различных объектов: гостиниц, жилья, офисов и даже торговых объектов, — говорит Анна Данченко. — Безусловно, не обойтись и без возведения паркингов. Наиболее привлекательны для строительства набережная, а также территория, примыкающая к вокзальной площади».

«Имеет смысл строить ближе к станции метро, — уточняет Денис Колокольников. — В зависимости от местоположения может быть востребован и класс А, и класс В, но объемы должны быть небольшие, поскольку насыщенность субрынком высокая. Целесообразно строительство жилья: квартиры рядом с центром, на набережной, будут более востребованными и дорогими, нежели офисы».

Получается, что главное спасение Павелецкого — переориентация части территории под жилищное строительство, но пока эти намерения скорее виртуальны: по крайней мере, на данный момент никто, кроме компании «Экоофис», о смене «ориентации» официально не заявлял. 

«Сегодня девелоперы только начинают осознавать масштаб накопившихся проблем, в результате чего появляются интересные проекты редевелопмента второй волны – строительства жилых домов на месте офисов и складов. В качестве примера можно привести две площадки «Экоофиса» на Дербеневской улице. Через 10-15 лет офисная составляющая сохранится здесь между железной дорогой и Летниковской улицей и отдельными вкраплениями – по Дербеневской набережной. Остальная часть будет застроена жильем, что сделает район более сбалансированным по многим характеристикам»