

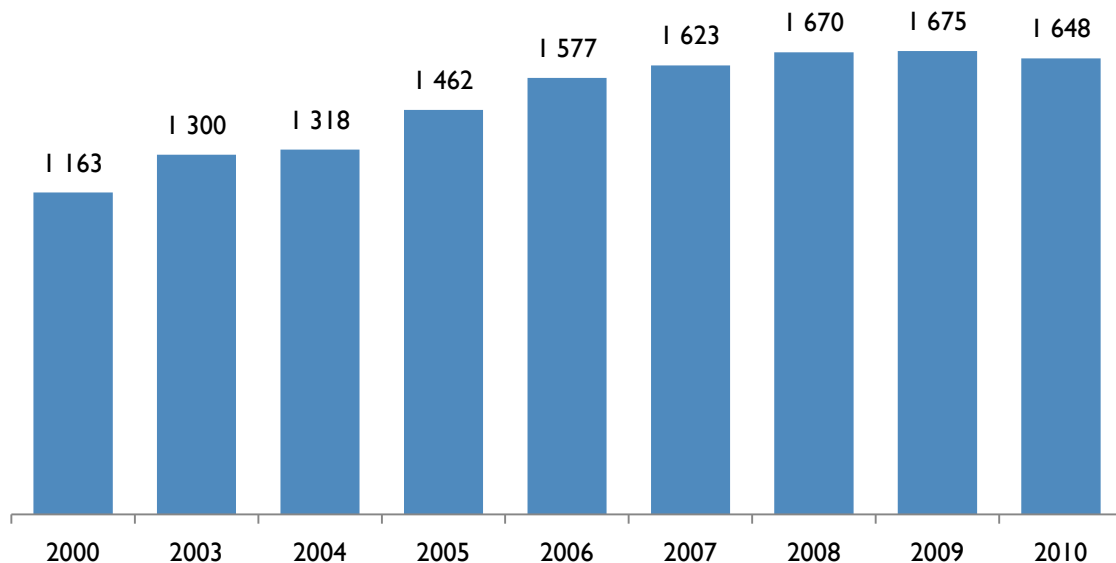
БИЗНЕС-ПАРКИ: БОЛЬШЕ ЧЕМ ОФИСЫ



АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Потребность в офисных площадях 2,5-3,5 млн кв м. в московском регионе

Численность сотрудников государственных органов в РФ, тыс. чел



Структура занятости в органах власти Москвы и Московской области, чел.

	Центральный аппарат	г. Москва	Московская область
Всего	44 313	78 782	58 476
Законодательная власть	4 147	504	926
Исполнительная власть	35 717	69 218	50 348
в т.ч. федеральная	35 717	40 377	20 710
- субъекта Федерации		25 913	7 508
- органов местного самоуправления		2 928	22 130
Судебная власть	4 449	8 577	6 981
Другая		369	221

РАЗВИВАЮЩЕМУСЯ
ГОСАППАРАТУ НЕОБХОДИМО
СОВРЕМЕННОЕ
АДМИНИСТРАТИВНОЕ
ПРОСТРАНСТВО



ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ВЕДОМСТВА

Численность и штатное расписание, по состоянию на 09/2012

	Численность, факт	Штатное расписание	Потребность в офисных площадях
ВСЕГО	37960	44 115	529 380
Федеральные государственные органы			
Администрация Президента Российской Федерации	1604	2 109	25 311
Федеральные органы законодательной власти			
Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации	950	1 024	12 289
Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации	1819	2 012	24 142
Федеральные органы исполнительной власти			
Аппарат Правительства Российской Федерации	1253	1 461	17 532
Федеральные министерства, службы, агентства			
Министерство иностранных дел Российской Федерации	3139	3 271	39 250
Министерство обороны Российской Федерации	2378	2 925	35 099
Министерство экономического развития Российской Федерации	1681	1 868	22 411
Министерство финансов Российской Федерации	1298	1 490	17 881
Федеральная таможенная служба	919	1 035	12 418
Министерство промышленности и торговли Российской Федерации	859	957	11 483
Федеральное агентство по управлению государственным имуществом	782	833	9 994
Федеральная налоговая служба	740	936	11 233
Министерство образования и науки Российской Федерации	678	791	9 495
Федеральная служба государственной статистики	587	662	7 946
Министерство юстиции Российской Федерации	587	688	8 256
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	583	669	8 031
Федеральная антимонопольная служба	565	601	7 207
Министерство сельского хозяйства Российской Федерации	509	602	7 226
Министерство регионального развития Российской Федерации	494	564	6 770
Министерство транспорта Российской Федерации	493	567	6 803
Управление делами Президента Российской Федерации (федеральное агентство)	475	512	6 145
Федеральная служба судебных приставов	451	481	5 769
Министерство Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации	444	505	6 063
Министерство здравоохранения Российской Федерации	439	526	6 316
Федеральное казначейство (федеральная служба)	421	498	5 982
Федеральная служба по финансовым рынкам	415	476	5 707
Федеральная служба по тарифам	413	489	5 868
Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору	401	580	6 958
Министерство энергетики Российской Федерации	369	439	5 265
Министерство труда и социальной защиты Российской Федерации	353	437	5 248
Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации	338	460	5 524
Министерство связи и массовых коммуникаций Российской Федерации	331	393	4 715
Федеральная служба по финансовому мониторингу	327	335	4 018
Министерство культуры Российской Федерации	320	378	4 539
Федеральное агентство воздушного транспорта	310	348	4 181
Федеральное агентство по государственным резервам	293	314	3 762
Федеральная служба по военно-техническому сотрудничеству	275	330	3 963
Федеральное агентство по поставкам вооружения, военной, специальной техники и материальных средств	271	467	5 603
Федеральная миграционная служба	266	311	3 731
Федеральная служба по регулированию алкогольного рынка	256	345	4 138
Федеральная служба финансово-бюджетного надзора	255	324	3 889
Министерство спорта Российской Федерации	249	297	3 568
Федеральное агентство по рыболовству	243	281	3 371
Федеральное дорожное агентство	241	280	3 355
Федеральное медико-биологическое агентство	227	278	3 331
Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека	226	237	2 848

	Численность, факт	Штатное расписание	Потребность в офисных площадях
Федеральное агентство лесного хозяйства	191	243	2 913
Федеральное агентство морского и речного транспорта	181	204	2 446
Федеральное космическое агентство	180	209	2 512
Федеральная служба по труду и занятости	174	191	2 293
Федеральная служба по надзору в сфере образования и науки	172	202	2 429
Федеральное агентство по печати и массовым коммуникациям	157	189	2 274
Федеральная служба по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций	150	185	2 216
Федеральное агентство специального строительства	134	211	2 536
Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору	133	142	1 708
Федеральная служба по надзору в сфере здравоохранения	127	149	1 791
Федеральная служба по надзору в сфере природопользования	125	147	1 758
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии	120	132	1 581
Федеральное агентство по обустройству государственной границы Российской Федерации	117	153	1 836
Федеральное агентство по недропользованию	111	127	1 526
Федеральная служба Российской Федерации по контролю за оборотом наркотиков	110	119	1 430
Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока	104	164	1 971
Федеральная служба по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды	101	116	1 395
Федеральное агентство железнодорожного транспорта	101	121	1 452
Федеральное агентство водных ресурсов	92	117	1 402
Федеральное агентство связи	85	97	1 164
Федеральная служба по интеллектуальной собственности	80	102	1 228
Федеральное агентство по туризму	64	74	889
Федеральное архивное агентство	60	64	765
Федеральная служба по аккредитации	52	66	791
Федеральная служба исполнения наказаний	38	45	543
Федеральное агентство по делам молодежи	37	44	523
Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству	21	39	473
Государственная фельдшерская служба Российской Федерации	15	16	191
Федеральные органы судебной власти и прокуратуры			
Верховный Суд Российской Федерации	680	898	10 771
Генеральная прокуратура Российской Федерации	443	482	5 784
Судебный департамент при Верховном Суде Российской Федерации	438	485	5 824
Высший Арбитражный Суд Российской Федерации	388	416	4 991
Конституционный Суд Российской Федерации	247	314	3 767
Следственный комитет Российской Федерации	54	60	723
Другие федеральные государственные органы			
Счетная палата Российской Федерации	1061	1 176	14 107
Центральная избирательная комиссия Российской Федерации	239	251	3 017
Аппарат Уполномоченного по правам человека Российской Федерации	198	200	2 400

**ПОТРЕБНОСТЬ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОРГАНОВ ВЛАСТИ В
СОВРЕМЕННЫХ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПЛОЩАДЯХ СОСТАВЛЯЕТ
ОКОЛО 500 000 КВ.М.**

**ПО ОЦЕНКАМ, СЕГОДНЯ ВЕДОМСТВА ЗАНИМАЮТ БОЛЕЕ 1 МЛН
КВ.М.**

НЕДОСТАТКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ АДМИНИСТРАТИВНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

БИЗНЕС-ПАРКИ
2013

Здания проектировались и строились 50-100 лет назад

- МОРАЛЬНО И ТЕХНИЧЕСКИ УСТАРЕВШИЕ ЗДАНИЯ
- ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ, ТРЕБУЮЩИЕ БЕРЕЖНОГО ОТНОШЕНИЯ
- ВЫСОКАЯ СТОИМОСТЬ ЭКСПЛУАТАЦИИ
- НЕЭФФЕКТИВНЫЕ ПЛАНИРОВКИ И ИЗБЫТОЧНЫЕ ПЛОЩАДИ
- НЕДОСТАТОК ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ
- УСТАРЕВШИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ
- ПЛОХИЕ УСЛОВИЯ ТРУДА
- ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ НЕЭФФЕКТИВНОСТЬ



МОДЕРНИЗАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ПОЗВОЛИТ ДОБИТЬСЯ СУЩЕСТВЕННОЙ ЭКОНОМИИ

МОДЕРНИЗАЦИЯ

Преимущества современных административных площадей и возможности реконструкции

- ЭКОНОМИЯ ЗАТРАТ ЗА СЧЕТ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПЛОЩАДЕЙ
- СНИЖЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ
- ВОЗМОЖНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИИ ЭФФЕКТИВНОЙ ЛОГИСТИКИ
- УЛУЧШЕНИЕ УСЛОВИЙ ТРУДА
- ЭКОНОМИЯ ЗА СЧЕТ НИЗКОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ
- РЕШЕНИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ПРОБЛЕМЫ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА
- ВОЗВРАЩЕНИЕ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ В ОБЩЕСТВЕННЫЙ ОБОРОТ
- ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТОЛИЦЫ СОВРЕМЕННЫМИ ГОСТИНИЦАМИ И ОБЩЕСТВЕННЫМИ ЗДАНИЯМИ



Министерство иностранных дел.

27 этажей

Ориентировочная площадь здания – 65 000

Численность сотрудников: **3 100** чел

Офисное здания Дукат III

14 этажей

Общая площадь 54 000 кв.м

Число работающих – **4 000** чел

Гостиница Рэдиссон Московская (Украина)

34 этажа

Общая площадь 73 000 кв.м

552 номера

СОВРЕМЕННЫЕ СТАНДАРТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ПОЗВОЛЯЮТ СТРОИТЬ КАЧЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ В РАЗЫ ПРЕВОСХОДЯЩИЕ ПО ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТЫ ПРОШЛОГО ВЕКА.

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОФИСОВ

Требования к офису

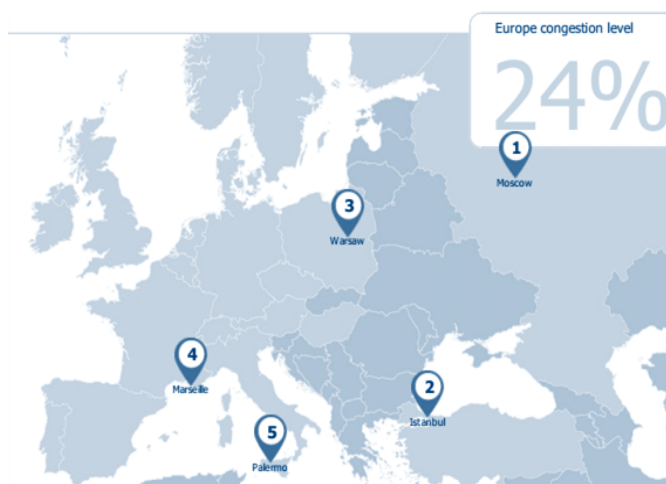
- БОЛЬШИЕ ПЛОЩАДИ, БОЛЕЕ 10 000 КВ.М
- ВОЗМОЖНОСТИ ПО ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ
- ОБОСОБЛЕННОСТЬ ЗДАНИЯ
- РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- БЫТОВЫЕ УСЛУГИ СОТРУДНИКАМ
- БЕЗОПАСНОСТЬ
- РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОСТУПА
- НИЗКАЯ СТОИМОСТЬ



БИЗНЕС-ПАРКИ УДОВЛЕТВОРЯЮТ ВСЕМ УСЛОВИЯМ, ПРЕДЛАГАЯ ОЧЕНЬ ВЫГОДНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ

МОСКВА – ЛИДИРУЕТ ПО АВТОМОБИЛЬНЫМ «ПРОБКАМ»

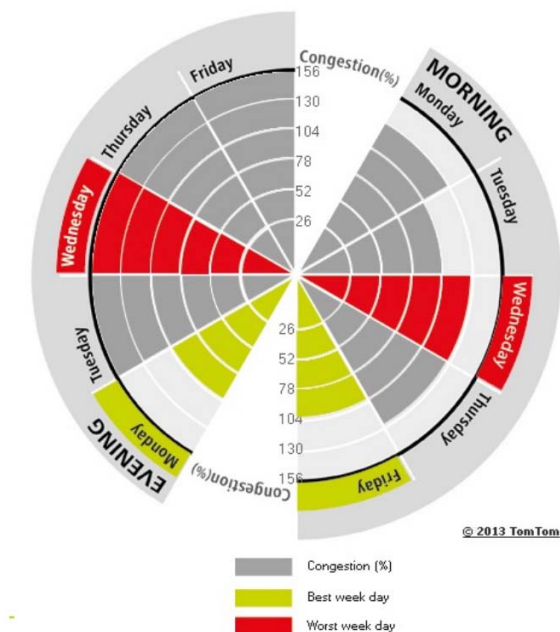
Данные исследования компании TomTom 2013



№	Город	Средняя загрузка	Утренний пик	Вечерний пик	Загрузка шоссе	Загрузка второстепенных дорог
1	Москва	66%	106%	138%	62%	68%
2	Стамбул	55%	80%	125%	58%	51%
3	Варшава	42%	84%	88%	39%	46%
4	Марсель	40%	77%	77%	24%	50%
5	Палермо	39%	64%	64%	27%	49%

% ОЗНАЧАЕТ УВЕЛИЧЕНИЕ ВРЕМЕНИ ПРОЕЗДА ИЗ-ЗА ЗАГРУЖЕННОСТИ ПО СРАВНЕНИЮ СО СВОБОДНЫМ ПРОЕЗДОМ ПО АНАЛОГИЧНОМУ МАРШРУТУ

ЗАГРУЗКА ДОРОГ ПО ДНЯМ НЕДЕЛИ В МОСКВЕ



- МОСКВА ЗАНИМАЕТ ПЕРВОЕ МЕСТО ПО ЗАГРУЖЕННОСТИ ДОРОГ В ЕВРОПЕ
- ДЛЯ МОСКВЫ ХАРАКТЕРНЫ ЯРКО ВЫРАЖЕННЫЕ ПИКОВЫЕ НАГРУЗКИ УТРОМ И ВЕЧЕРОМ
- ОСОБЕННО МОСКВА ВЫДЕЛЯЕТСЯ ЗАГРУЗКОЙ ВТОРОСТЕПЕННЫХ ДОРОГ. ЭТО ОЗНАЧАЕТ БОЛЬШУЮ ЗАГРУЗКУ В ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ГОРОДА.
- РЕЛОКАЦИЯ АДМИНИСТРАТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ НА ОКРАИНЫ ПОЗВОЛИТ РЕШИТЬ ЦЕЛЫЙ КОМПЛЕКС ТРАНСПОРТНЫХ ПРОБЛЕМ

БИЗНЕС ПАРК

Специфика и эволюция формата

Бизнес-Парк 2005-2007

- Отсутствие инфраструктуры (бизнес-центры строились как вырванные из контекста отдельно стоящие здания)
- Крупные потери сотрудников (до 40% персонала)
- Неразвитые подъездные пути



Бизнес-Парк 2012-2015

- Полный спектр услуг с точки зрения инфраструктуры
- Полная восполняемость сотрудников (потери сейчас составляют не более 15-20%)



Бизнес парк – несколько зданий различного назначения, от офисных до производственных, объединенных в единый комплекс, похожий на парк, с широко развитой инфраструктурой для арендаторов.

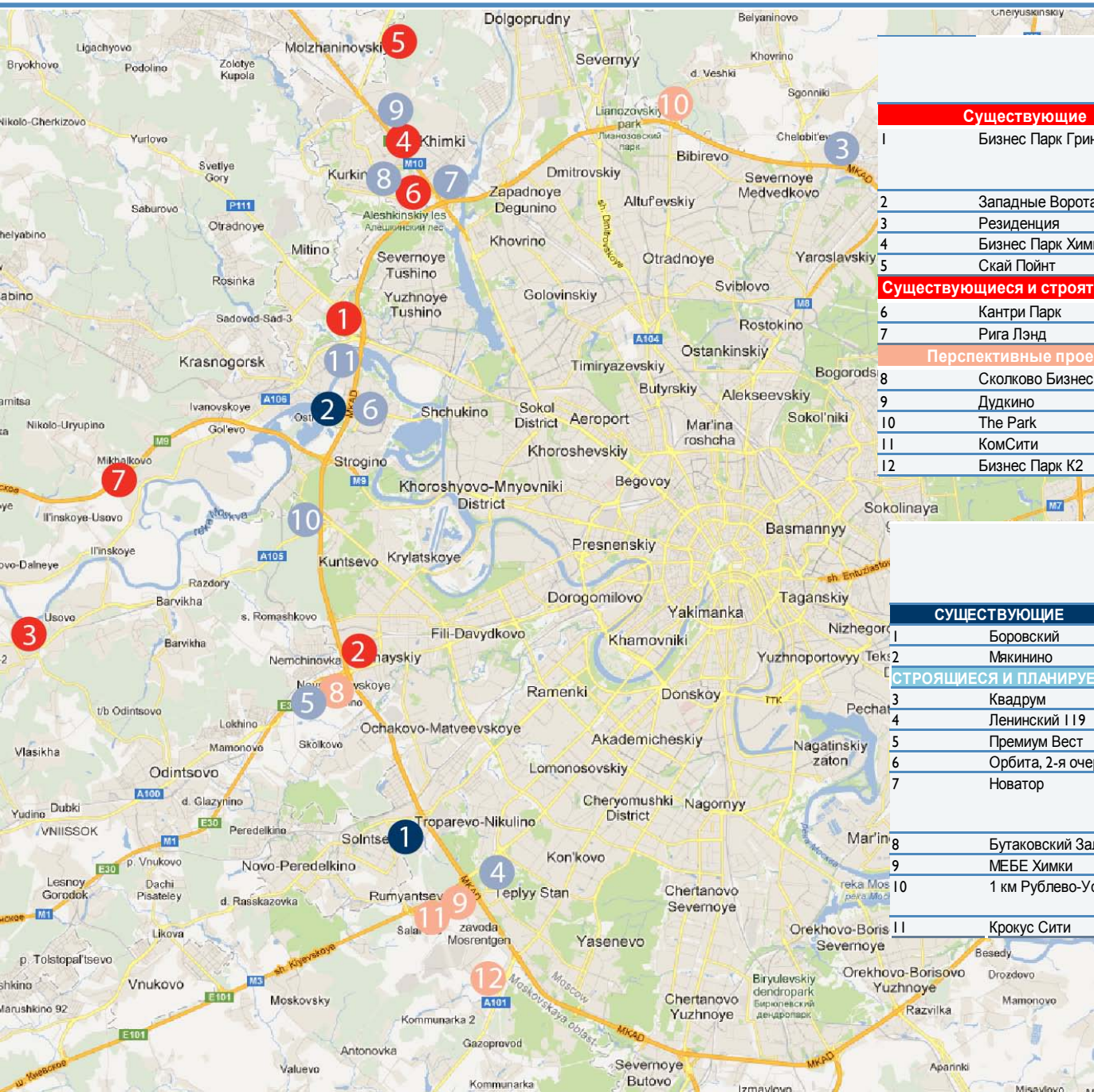
Для определения бизнес парков используются следующие критерии:

- Наличие трех и более зданий, объединенных в единый комплекс;
- Единое управление комплексом;
- Наличие территории, похожей на парк;
- Наличие внутренней инфраструктуры для сотрудников.

Такие параметры, как плотность застройки или количество этажей, не имеют принципиального значения, потому что они зависят от местоположения парка и регулируются местной градостроительной администрацией. Также нет ограничений по количеству зданий.

ОФИСНЫЙ РЫНОК – ЦЕНТРОБЕЖНОЕ ДВИЖЕНИЕ

Крупные офисные комплексы за МКАД

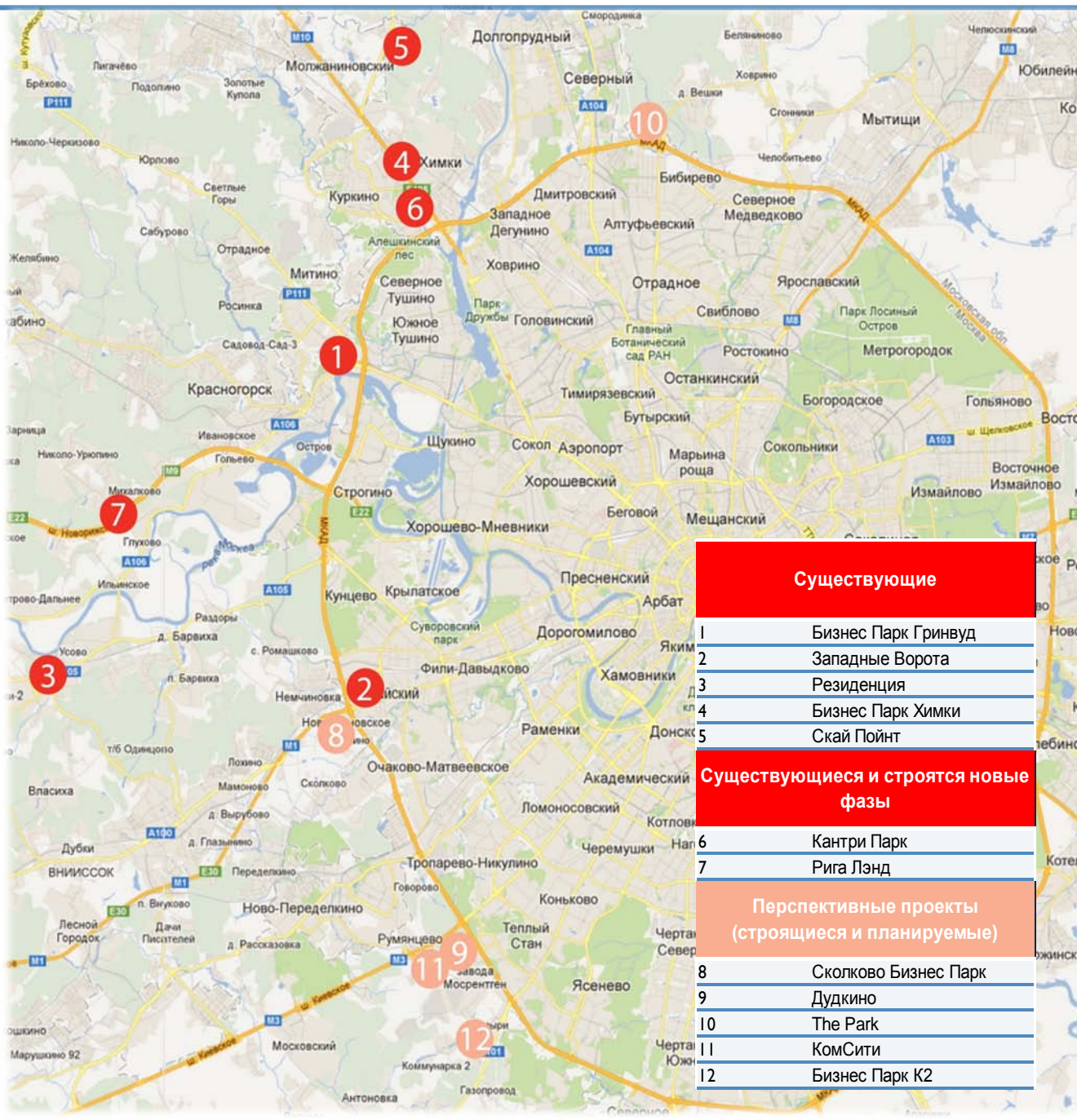


		Девелопер	Год введения в эксплуатацию первой фазы	Общая площадь комплекса	Общая арендуемая площадь
Существующие					
1	Бизнес Парк Гринвуд	Международный консалтинговый центр	2007	104075	22030
2	Западные Ворота	Центурион Групп	2010	185385	54137
3	Резиденция	Лэнд Сервис	2008	22000	14463
4	Бизнес Парк Химки	IKEA	2007	43195	39437
5	Скай Пойнт	ОтделСтройИнвест	2010	37092	30623
Существующие и строятся новые					
6	Кантри Парк	Сити Про	2004	58788	40620
7	Рига Лэнд	Полишелк	2007	126833.61	106099
Перспективные проекты					
8	Сколково Бизнес Парк	Миллхауз Кэпитал	2015	90000	86128
9	Дудкино	ComStrin	2014	181000	115000
10	The Park	AIQ/Lincoln	2015	260000	200000
11	КомСити	PPF	2013	215979.3	166549
12	Бизнес Парк К2	Storm Properties	2014	340636	74000

		Девелопер	Год введения в эксплуатацию первой фазы	Общая площадь комплекса	Общая арендуемая площадь
СУЩЕСТВУЮЩИЕ					
1	Боровский	Мосмарт	2008	18945	18000
2	Мякинино	OSK	2008	71060	48507.6
СТРОЯЩИЕСЯ И ПЛАНИРУЕМЫЕ					
3	Квадрум	Автофорум	2013	31780	24650
4	Ленинский II 9	Raiffeisen Evolution	2013	22650	15400
5	Премиум Вест	Гема	2013	20000	17500
6	Орбита, 2-я очередь	Орбита	2013	112264	40361
7	Новатор	Международная девелоперская компания	2014	29980	24000
8	Бутаковский Залив	Высота	2014	43253	23026
9	МЕБЕ Химки	Дениз Девелопмент	2014	40269	26000
10	1 км Рублево-Успенского ш.	Феррострой	2014	55338	31700
11	Крокус Сити	Крокус Интернэшнл	2015	129450	77400

БИЗНЕС-ПАРКИ ЗА МКАД

Новые популярные направления - юго-запад и север



Существующие

1	Бизнес Парк Гринвуд
2	Западные Ворота
3	Резиденция
4	Бизнес Парк Химки
5	Скай Пойнт

Существующие и строятся новые фазы

6	Кантри Парк
7	Рига Лэнд

Перспективные проекты (строящиеся и планируемые)

8	Сколково Бизнес Парк
9	Дудкино
10	The Park
11	КомСити
12	Бизнес Парк К2

- **Первые фазы** всех существующих бизнес-парков были построены еще **до кризиса 2008** года. В кризисный и послекризисный период (2008-2012) на этих площадках постепенно вводились в эксплуатацию новые здания.
- **С 2008 по 2012** году строительство новых бизнес-парков на новых площадках **не начиналось**.
- Первые бизнес-парки зачастую были первыми крупными строительными проектами для их девелоперов (исключение составляет лишь ИКЕЯ, которая до строительства бизнес-парка Химки уже имела опыт строительства торговых центров).
- Новые проекты бизнес-парков (строящиеся или готовые выйти на строительную площадку) начали проектироваться после кризиса.
- **Новые проекты**, которые были заявлены после 2008 года, по большей части они являются новыми проектами **известных девелоперов**, уже имеющих в Москве портфель качественных проектов : **Storm Properties** (K2), **AIG/Lincoln** (The Park), **Миллауз Кэпитал** (Сколково бизнес-парк). Новыми игроками на офисном рынке Москвы являются **PPF**(КомСити) и **ComStrin** (Дудкино).
- Арендваемая площадь строящихся и планируемых бизнес-парков обычно значительна – около 100 000 кв.м (и более), в состав бизнес-парка чаще всего входит 4 (иногда более) офисных здания.

ИСТОРИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ БИЗНЕС-ПАРКОВ

Комплекс СВР в Ясенево



В СССР НЕКОТОРЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПРЕКРАСНО ПОНИМАЛИ ПРЕИМУЩЕСТВА БИЗНЕС-ПАРКОВ

ПРОТОТИПЫ БИЗНЕС-ПАРКОВ

Комплекс Газпрома на ул. Наметкина



ГАЗПРОМ – УНИКАЛЬНЫЙ ПРИМЕР БИЗНЕС ПАРКА, СОЗДАННОГО В НАЧАЛЕ 90-Х В ЧЕРЕМУШКАХ

НА МОМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА ЭТОТ РАЙОН НЕ РАССМАТРИВАЛСЯ В КАЧЕСТВЕ ПЕРСПЕКТИВНОГО ДЛЯ ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

СТРОИТЕЛЬСТВО ОФИСА ГАЗПРОМА СОЗДАЛО ДЕЛОВОЙ КЛАСТЕР НА УЛ. НАМЕТКИНА

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ И КОМПАНИИ

Успешные арендаторы современных зданий

Название	Адрес	Площадь, кв. м	Фотография
Ростелеком	ComCity, Киевское шоссе, 1,5 км от МКАД	100 000	
 Мэрия г. Москвы	БЦ Усадьба-Центр, Вознесенский пер., 22/13	20 500	
ФСК	БП Западные Ворота, Беловежская ул., 21	18 128	
Роснано	БЦ Принципал Плаза, проспект 60-летия Октября, 10а	17 916	
Интер РАО ЕЭС	БЦ ЛУЧ, ул. Пироговская Б., 27	15 452	

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ И КОМПАНИИ

Успешные арендаторы современных зданий

Название	Адрес	Площадь, КВ. М	Фотография
 Управление Федеральной Службы Судебных Приставов по г. Москве	БЦ Ямская Центр, Бутырский вал, д. 5	12 000	
Олимпстрой	БЦ Solutions, Театральная аллея, д. 3, стр. I	11 696	
Русгидро	БЦ Паллау-МД, ул. Малая Дмитровка, 7	10 819	
Ростехнологии	Усачевский Офис Парк, Усачева, 24	9 433	
Росагролизинг	БЦ Северное сияние, ул. Правды, 26	4 323	

БИЗНЕС-ПАРКИ ЗА МКАД

Кто арендует офисные площади в бизнес-парках?



- Качественные бизнес-парки пользуются высоким спросом не только у российских, но и у иностранных компаний.

- Во многом это обусловлено не только приемлимыми ставками аренды, но и более комфортными условиями размещения (возможность арендовать большие площади и брать дополнительные площади в новых фазах бизнес-парков при необходимости, большая общая территория бизнес-парка, дополнительные услуги, такие как конференц-залы, рестораны, химчистки, автомойки и т.д.), соответствующие требованиям иностранных компаний.

- В Москве бизнес-парки наиболее популярны у **производственных компаний**, компаний **B2C** сегмента (ритейл, FMCG и т.д.), **сырьевые компании** и компании группы **инфраструктура/логистика**.

**НЕКОТОРЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ
БИЗНЕС ПАРКИ ВСКОРЕ
ОКАЖУТСЯ В ЦЕНТРЕ ДЕЛОВОЙ
АКТИВНОСТИ. ОСОБЕННО В
СВЯЗИ С РАЗВИТИЕМ ПРОЕКТА
«НОВОЙ МОСКВЫ»**

БИЗНЕС-ПАРКИ ЗА МКАД

Крупнейшие арендаторы

ПРОИЗВОДСТВО

	Tekta Group	4 690 кв. м
	Ford Motor Company	3 852 кв. м
	Hilti Distribution Ltd	3 190 кв. м
	Volvo	3 101 кв. м





ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СЕКТОР

	IKEA	7 982 кв. м
	Danon	6 600 кв. м
	Mareven Food	4 470 кв. м
	Wrigley	3 182 кв. м



СЫРЬЕВЫЕ КОМПАНИИ

	Eurasian Resources Holding	18 128 кв. м
	Магнатэк	1 366 кв. м



ИНФРАСТРУКТУРА/ЛОГИСТИКА

	ФСК	18 128 кв. м
	Merlion	16 598 кв. м



ВЫВОДЫ

АРЕНДА ОФИСНОЙ ПЛОЩАДИ В БИЗНЕС-ПАРКЕ ЗА МКАД:

- Качественные административные площади
- Прозрачное управление
- Долгосрочное партнерство на рыночных условиях
- Гибкость в удовлетворении технических и других требований арендаторов на любой стадии строительства



Социальный эффект:

- Разгрузка транспортных магистралей за счет перенаправления потоков утром и вечером
- Создание рабочих мест в развивающихся районах
- Развитие городов-спутников (развитие инфраструктуры, подъездных путей)
- Экологические условия работы для сотрудников
- Разгрузка основных магистралей благодаря движению в противоток
- Улучшение экологической ситуации

Повышение эффективности:

- Сокращение государственных расходов на управление
- Снижение затрат на аренду – от 50 до 70%
- Снижение коррупционных рисков благодаря прозрачности управления
- Сокращение расходов на заработную плату



