

ОРИЕНТИР ДЛЯ ОФИСНЫХ ЦЕНТРОВ

МНОГОЛЕТНЯЯ БОРЬБА ГИЛЬДИИ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ (ГУД, ОСНОВАНА В ПЕТЕРБУРГЕ) ЗА ТО, ЧТОБЫ СТАТЬ САМОЙ АВТОРИТЕТНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СТРАНЫ, КОТОРАЯ ПРИСВАИВАЕТ КЛАСС ОБЪЕКТАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, МОЖНО СКАЗАТЬ, УВЕНЧАЛАСЬ УСПЕХОМ. СЕГОДНЯ ИМЕННО ЕЕ БАЗОВУЮ КЛАССИФИКАЦИЮ, ПРИНЯТУЮ В 2009 ГОДУ, ПРИЗНАЕТ БОЛЬШИНСТВО ДЕВЕЛОПЕРОВ И КОНСУЛЬТАНТОВ. ЧТО, ВПРОЧЕМ, НЕ МЕШАЕТ ВЛАДЕЛЬЦАМ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ ПЕРИОДИЧЕСКИ ЗАВЫШАТЬ КЛАССНОСТЬ СВОИХ ОБЪЕКТОВ. РАЗРАБОТАННАЯ ГУД КЛАССИФИКАЦИЯ, СКОРЕЕ ВСЕГО, ОСТАНЕТСЯ НЕКИМ РАБОЧИМ ИНСТРУМЕНТОМ, КОТОРЫЙ ПОЗВОЛЯЕТ РЫНКУ «ОРИЕНТИРОВАТЬСЯ В ПРОСТРАНСТВЕ» — И НЕ БОЛЕЕ.

РОМАН РУСАКОВ

Как говорят участники рынка, классификации создаются для удобства работы участников рынка — консультантов, девелоперов и арендаторов — и включают в себя все основные характеристики офисных зданий. Классификации призваны также ориентировать клиентов-арендаторов в растущем офисном предложении и применять к офисным зданиям единые стандарты.

**ДЛЯ ОБЩЕГО ПОНИМАНИЯ** «Для владельцев бизнес-центров присвоение класса дает дополнительную возможность для позиционирования своего объекта, что позволяет привлечь крупных потенциальных (особенно западных) арендаторов, а также придает некую официальную статусность объекту», — считает госпожа Осадчая, ведущий аналитик «НДВ СПб» (филиал «НДВ-Недвижимость»).

Наличие классификации дает понимание обеспеченности рынка качественными офисными площадями и показывает направление развития недостающих или малоразвитых сегментов офисного рынка. По сути, разделение на классы весьма условно: одинаково высококачественные объекты могут быть как класса А, так и В, могут быть расположены как в центре, так и в периферийных районах с удобной транспортной доступностью. Разделение на классы — это навигационная система для арендаторов, позволяющая им ориентироваться в разнообразии предложения.

Если бизнес-центр по классификации обладает определенным набором характеристик, соответствующих тому или иному классу (скажем, в соответствии с требованиями к классу А у него современная инженерная инфраструктура здания, возможность организации open space, высокий парковочный индекс, оригинальные архитектурные решения, качественное управление зданием), то фактор локации не способен перечеркнуть все эти преимущества и понизить классность объекта.

«Бизнес-центр может быть заявлен как класс А, однако основной вопрос при этом — насколько данные площади в данной локации будут востребованы по ставке, свойственной классу А. Совершенно очевидно, что арендные ставки в объекте класса А, расположенного на периферии, будут ниже, чем в аналогичных объектах, расположенных в центре города.

Вместе с тем расположение объекта не в центре города не исключает его принадлежности к классу А. Ведь локация объекта — это не просто географическая точка, это совокупность таких факторов, как окружение объекта, транспортная доступность, наличие объектов социальной и коммерческой инфраструктуры», — говорит Николай Казанский, генеральный директор Colliers International.

**НЕСКОЛЬКО ВЕРСИЙ** Валерий Хламкин, директор по развитию VMB Trust, указывает на то, что сегодня существует не-



РАЗДЕЛЕНИЕ НА КЛАССЫ, ПО СУТИ, ВЕСЬМА УСЛОВНО — ЭТО НАВИГАЦИОННАЯ СИСТЕМА ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ, ПОЗВОЛЯЮЩАЯ ИМ ОРИЕНТИРОВАТЬСЯ В РАЗНООБРАЗИИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ, КОТОРЫМ ПРИСВОЕН КЛАСС А ПО КЛАССИФИКАЦИИ ГУД

|                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| BOLLOEV CENTER              | ПЕР. ГРИВЦОВА, 4, ЛИТ. А          |
| GENEUM                      | НЕВСКИЙ ПР., 10                   |
| LANGENZIPEN                 | ДИВЕНСКАЯ УЛ., 1                  |
| QUATTRO CORTI               | УЛ. ПОЧТАМТСКАЯ, 3-5              |
| RENAISSANCE PLAZA           | УЛ. МАРАТА, 69/71                 |
| «АВЕНЮ»                     | АПТЕКАРСКАЯ НАБ., 20              |
| «АВСТРИЙСКИЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР»  | ПИРОГОВСКАЯ НАБ., 9               |
| «АПОЛЛО»                    | ДОБРЮЛЮБОВА УЛ., 8                |
| «АТЛАНТИК СИТИ»             | САВУШКИНА, 126, ЛИТ. А            |
| «АЭРОПЛАЗА»                 | ПУЛКОВО-3, СТАРТОВАЯ УЛ., УЧ. 4   |
| ДОМ ЗИНГЕРА                 | НЕВСКИЙ ПР., 28                   |
| «ЛИНКОР»                    | ПЕТРОГРАДСКАЯ НАБ., 36, ЛИТ. А    |
| «НЕВСКИЙ ПЛАЗА»             | НЕВСКИЙ ПР., 55-57                |
| НЕВСКИЙ, 38                 | НЕВСКИЙ ПР., 38/4                 |
| «ОРЛОВ»                     | ПАРАДНАЯ УЛ., 7                   |
| «ПУЛКОВО СКАЙ», 1-Я ОЧЕРЕДЬ | ВНУКОВСКАЯ УЛ., 2                 |
| «СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА»          | НАБ. РЕКИ МОЙКИ, 36, 2-Я ОЧЕРЕДЬ  |
| «СЕНАТОР»                   | ЧАЙКОВСКОГО УЛ., 1                |
| «СЕНАТОР»                   | 6-Я КРАСНОАРМЕЙСКАЯ УЛ., 7        |
| «СЕНАТОР»                   | 7-Я ЛИНИЯ В.О., 76                |
| «СЕНАТОР»                   | 17-Я ЛИНИЯ В.О., 22               |
| «СЕНАТОР»                   | ПРОФЕССОРА ПОПОВА УЛ., 37, ЛИТ. В |
| «ТОЛСТОЙ СКВЕР», МФК        | ЛЬВА ТОЛСТОГО УЛ., 9              |

КЛАССИФИКАЦИЯ