

СТРОЙКА НА «СТРОЙКЕ»

ЧЕРЕЗ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ В МОСКВЕ НЕ ОСТАНЕТСЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РЫНКОВ. ЭТО НЕУКЛОННО РЕАЛИЗУЕМАЯ ПРОГРАММА СТОЛИЧНОГО ПРАВИТЕЛЬСТВА. АНАЛОГИЧНАЯ ИНИЦИАТИВА ЖДЕТ И МОСКОВСКУЮ ОБЛАСТЬ. ОДНИ РЫНКИ ПРОСТО ЗАКРЫВАЮТ, ДРУГИЕ ЗАМЕНЯЮТ БОЛЕЕ СОВРЕМЕННЫМИ ОБЪЕКТАМИ ТОРГОВЛИ. В ЛЮБОМ СЛУЧАЕ ПОКУПАТЕЛЯМ ПРИХОДИТСЯ ХОТЯ БЫ ВРЕМЯ ОТ ВРЕМЕНИ ИСКАТЬ НОВЫЕ ТОРГОВЫЕ ТОЧКИ. СО СТРОИТЕЛЬНЫМ РЫНКОМ «ВЛАДИМИРСКИЙ ТРАКТ» СИТУАЦИЯ НЕСТАНДАРТНАЯ — ЕГО СОБИРАЮТСЯ ПРЕВРАТИТЬ В ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС.

НИКИТА АРОНОВ

Девелопером и инвестором проекта модернизации выступает ООО «Кром-Маркет» — компания, которая управляет рынком с 1998 года. Фактически, это уже и не рынок в традиционном его понимании. Чистые аккуратные корпуса, собственный сайт с онлайн-магазином. Бесплатная маршрутка, которая перевозит покупателей на другую сторону Горьковского шоссе, к автобусной остановке в сторону Москвы. В общем, признаков цивилизованной торговли довольно много. Имея определенный круг покупателей и набор уже привычных надежных арендаторов, компания «Кром-Маркет» не намерена терять ни тех, ни других. Исходя из этого, и разрабатывался план реконструкции рынка.

«Архитектурный проект мы выбрали такой, чтобы реализовать его можно было в три очереди, — рассказывает директор «Кром-Маркета» Михаил Тараканов. — Сначала будет строиться торгово-развлекательный центр, все это время в нескольких старых корпусах будет продолжаться торговля. Потом арендаторы перейдут в новое здание, и будут построены выставочный комплекс и многоуровневая автостоянка. Последней появится гостиница. Строительство начнется в I квартале 2009 года, а в 2012-м полностью завершится».

Из-за нежелания прекращать торговлю на время строительства заказчиком пришлось отказаться от нескольких интересных проектов. Вариантов архитектурно-проектировочного решения будущего торгового комплекса рассматривалось довольно много, вплоть до проекта с главным входом, стилизованным под Золотые ворота в городе Владимир. Сошлись в результате на вполне нейтральном варианте современной архитектуры.

Вдоль шоссе построят объединенные в общее пространство выставочный и торгово-развлекательный комплексы. За ними разместится многоуровневый паркинг, соединенный с основным корпусом двумя надземными переходами на третьем и пятом этажах. Чуть поодаль — одиннадцатизвездная башня с четырехзвездной гостиницей и офисами. С остальными частями комплекса ее свяжет крытая галерея-переход.

Торговля развернется на семи этажах общей площадью 71 174 кв. м (включая атриум). Выставочное пространство, если считать вместе со вторым атриумом, составит 27 160 кв. м. Площадь отдельно стоящего офисно-гостиничного комплекса будет 18 550 кв. м.

Предполагается, что офисные помещения будут востребованы среди крупных арендаторов торговых площадей. На площади в комплексе «Владимирский тракт» уже претендуют несколько крупных торговых компаний. С некоторыми из них заключены соглашения. Для якорных арендаторов метры будут, как водится, существенно дешевле: от \$400 в год. Арендные ставки для остальных будут различаться в зависимости от этажа и, предположительно, составят от \$700 до \$1,5 тыс. за квадрат.

В формате торгового центра кирпич и пиломатериалы продавать уже не будут. Но ассортимент товаров для ре-

СИТУАЦИЯ НЕСТАНДАРТНАЯ — СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК «ВЛАДИМИРСКИЙ ТРАКТ» НАМЕРЕНЫ ПРЕВРАТИТЬ В СОВРЕМЕННЫЙ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС, НЕ ПРЕКРАЩАЯ ТОРГОВЛЮ НИ НА СУТКИ



ПРОЕКТ



ТАК БУДЕТ ВЫГЛЯДЕТЬ РЫНОК «ВЛАДИМИРСКИЙ ТРАКТ» ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ

монта, строительных и отделочных работ только вырастет. Также в обновленном «Владимирском тракте» будут торговать мебелью и бытовой техникой. Появятся товары для дома и спорттовары.

В дополнение ко всему появятся ставшие уже необходимыми для больших торговых центров опции: фут-корт с предприятиями фастфуда, рестораны, несколько бутиков и кинотеатр. Проектом также предполагается открытие фитнес-центра.

Таким образом, торгово-развлекательный комплекс не только сохранит строительную направленность, но и

станет локальным развлекательным центром. Сейчас по соседству только предприятие коммунальной сферы, отдел вневедомственной охраны, логистический терминал и военная часть. Но в этом районе Московской области началось интенсивное строительство жилья экономкласса. Вскоре после постройки «Владимирского тракта» комплекс окажется в шаговой доступности от новых жилых районов.

Для новых квартир понадобятся соответствующие строительные и отделочные материалы и товары для дома. А рестораны, кинотеатр и фитнес-клуб будут привлекательны для местных жителей уже сами по себе. Других таких центров поблизости нет, и строительство их не запланировано. Есть, правда, несколько торговых комплексов

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Ольга Широкова, руководитель департамента консалтинга, аналитики и исследований компании BLACKWOOD:

— На сегодняшний день «Владимирский тракт» является строительным рынком, поэтому перевод его в качественный формат торговли — специализированный ТЦ — вполне закономерный. Существует программа по сносу рынков города Москвы и строительству на их месте современных торговых центров. Поскольку тенденции московской области, как правило, повторяют тенденции, существующие в Москве, в среднесрочной перспективе реорганизация рынков в ТЦ затронет и МКАД и города МО.

Хорошие перспективы для проекта обуславливает и тот факт, что рынок достаточно известен и популярен именно как строительный, следовательно, можно с точностью сказать, что специализированный ТЦ будет посещаемым и успешным. Плюсом также является отсутствие высокого уровня конкуренции в данном секторе в районе местоположения «Владимирского тракта».

Айдар Галеев, директор департамента консалтинга и исследований компании «МИЗЛЬ-КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»:

— В настоящее время восточные районы Москвы и ближнего Подмоскovie находится на одном из последних мест по обеспечению современными торговыми площадями, а заявленные единичные торговые центры находятся еще на стадии планирования. Поэтому с точки зрения конкурентного окружения выбранное место строительства проекта является перспективным.

При этом, учитывая существующую ситуацию с гостиницами в московском регионе, можно предположить, что проект строительства гостиницы уровня «3 звезды» будет также экономически эффективным.

На основании заявленной площади застройки торгово-развлекательного центра (10 431 кв. м) и общей площади здания (71 174 кв. м) получается, что будущий ТРЦ будет 7-этажным!!! Также не вполне понятно назначение экспозиционного центра, его потенциальные потребители.

С учетом местонахождения объекта, возможно, было бы целесообразнее отдать весь участок под строительство полноценного универсального ТРЦ общей площадью порядка 100 тыс. кв. м.

Олег Муха, заместитель директора департамента развития ЗАО «ТОРГОВЫЙ КВАРТАЛ»:

— Целесообразность экспоцентра вызывает некоторые сомнения в силу того, что востребованность подобного формата в Балашихе на трассе с крайне затрудненным движением весьма ограничена. То же самое можно сказать о гостинице. Также могут возникнуть сложности с заполнением торговых площадей, вследствие довольно плотного конкурентного окружения, существующего в настоящий момент.

в Балашихе. Но «Владимирский тракт» должен стать первым крупным объектом торговли на Горьковском шоссе.

Подъезд к нему будет организован не только с шоссе, но и со стороны Реутова. Из этого города, а также от станций метро «Новогиреево», «Шоссе Энтузиастов» и «Партизанская» до «Владимирского тракта» будут ходить бесплатные автобусы. К тому же, поблизости находится железнодорожная станция, от которой можно за 25 минут доехать до Курского вокзала.

Конечно, большая масса посетителей будет приезжать на собственных машинах. Все они должны быть обеспечены бесплатными парковочными местами. Для этого на разных этапах строительства появится четыре автостоянки, общей вместимостью в 2192 машиноместа.

Сейчас строительный рынок посещают от 5 до 10 тыс. человек ежедневно на 1,5 тыс. личных автомобилях. Это жители Реутова, Балашихи и Восточного административного округа Москвы. Предполагается, что после превращения рынка в торговый центр число посетителей вырастет до 25 тыс. человек в день. С другой стороны, некоторым постоянным клиентам придется отказаться от услуг «Владимирского тракта», ведь крупные стройматериалы здесь уже продаваться не будут. Во всем остальном торговый комплекс станет полноценным наследником рынка. Разве что от полученного в наследство названия стоит отказаться: слишком мрачные ассоциации оно навеивает. Старинная арестантская дорога «Владимирский тракт», действительно, начиналась именно в этом месте, но не каждую историческую информацию можно использовать в рекламных целях.

Если уж необходимо ориентироваться на топонимы, то в пятистах метрах от будущего комплекса расположена железнодорожная станция «Стройка». Название вполне подходящее для торгового центра, специализирующегося на товарах для строительства и ремонта. ■

Строящиеся и только проектируемые объекты в рубрике **BG «Проекты»** теперь будут оценивать не только компании-конкуренты, но и эксперты рынка коммерческой недвижимости — компании-консультанты. Их мы будем просить оценить перспективность проектов, а также выдать персональные рекомендации инвесторам и девелоперам. А в конце года уже инвесторы и девелоперы смогут оценить полученные советы на основании опыта реализации проектов. Информацию о новых проектах компании могут высылать на адрес solomatina@kommersant.ru. Сообщение публикуется бесплатно. Решение о публикации информации принимает редакция.