



У КОМПАНИИ «ДЕКРА» В РОССИИ НЕТ КОНКУРЕНТОВ — РАЗВИТИЕМ ПАРКОВ ТАКОГО ФОРМАТА У НАС НИ ОДНА КОМПАНИЯ НЕ ЗАНИМАЕТСЯ

цию сада компания уже потратила более \$20 млн, а работы по восстановлению парка еще даже не начинались. Однако эту ношу «Декре» не придется нести в одиночку. В рамках этого проекта компания выступает в роли девелопера и генерального подрядчика, являясь и акционером проекта. Однако у проекта есть еще один акционер — компания «Стройгазконсалтинг», специализирующаяся на строительстве газопроводов и обустройстве месторождений для «Газпрома». В аналогичных проектах эта структура никогда ранее не была замечена. Большинство своих зданий компания построила в Новом Уренгое в поселке Новозаполярный. В самой «Декре» детали сотрудничества с таким необычным партнером не раскрывают, а участники рынка о них ничего не знают.

В настоящий момент здание усадьбы уже реконструировано, и ее интерьерами занимается европейский декоратор Жак Гарсиа. После завершения дизайнерских работ «Декра» должна приступить к реконструкции парка. «Планируется, что реконструкция парка завершится в конце 2009 года, но точную дату назвать пока невозможно —

сроки окончания работ зависят от очень многих факторов. После реконструкции парк в любом случае останется городской собственностью и открытым для общего доступа. В настоящий момент прорабатываются различные варианты того, как будет осуществляться управление обновленным парком. Наш пристальный интерес к этому понятен — здание находится на его территории», — рассказывает Оксана Осичкина. Фактически речь идет о создании первого в Москве частного парка, управляющей компанией которого станет сама «Декра».

НЕТИПИЧНЫЙ СЛУЧАЙ

По мнению экспертов, «Студенец» отличается от всех аналогичных проектов. «Я знаю несколько проектов по девелопменту парков в России, но в большинстве случаев парк рассматривается лишь как возможность получить участок под застройку», — говорит директор по развитию Swiss Realty Group Илья Шершнев. По его словам, проектов по профессиональному девелопменту парковой зоны как целостной городской среды много, но они реализуются без учета международного опыта и



по советским стандартам. Большая часть парковых проектов предполагает значительную долю строительства.

По сути, единственным конкурентом «Декры» в этом сегменте является компания «Парк Девелопмент», контрольный пакет которой принадлежит бывшему первому замминистра имущественных отношений РФ Александру Бравману. Его компаньоном является опытный девелопер — бывший помощник Владимира Ресина Ирина Сергеева. В 2001 году она вместе с Александром Чигиринским создала крупнейшую региональную строительную компанию в России «Стройинвестрегион», которую в 2006 году продала ГК «ПИК». Теперь Ирина Сергеева вместе с Александром Бравманом занялись реализацией парковых проектов в Омске, Калининграде, Перми и Краснодаре.

«В качестве примера можно привести проект многофункционального паркового комплекса „Парк 300-летия города Омска“. Комплекс предполагает размещение гостиницы, развлекательной и торговой составляющих, а также ресторанов и спортивного центра», — говорит заместитель генерального директора Vesco Consulting Олег Разин. По его словам, проекты компании «Парк Девелопмент» являются привлекательным бизнесом, прежде всего, за счет развлекательной составляющей: аттракционов, колеса обозрения, кафе и ресторанов. Иными словами, речь идет фактически о торгово-развлекательном центре большой площади. Сейчас компания Александра Бравермана и Ирины Сергеевой достраивает парк развлечений в центре Калининграда. При этом «Парк Девелопмент» занимается строительством новых объектов, а не восстановлением старых.

Строители «Студенца» пошли иным путем, поскольку из-за «историчности» объекта его владельцы вынуждены зарабатывать по-другому. «Здание усадьбы будет использоваться и как выставочная площадка, и как площадка для проведения мероприятий практически любого уровня. Сейчас для каждого человека, который хоть мало-мальски знаком с процессом организации каких-либо публичных мероприятий, не секрет, что в Москве не хватает специализированных площадей. Уникальность „Студенца“ в том, что это будет историческое здание, оборудованное по последнему слову техники», — рассказывает Оксана Осмичкина. По ее словам, залы усадьбы будут оснащены самым современным световым, звуковым и видеопроекционным оборудованием в Москве, в здании даже предусмотрена возможность проведения прямых трансляций в телестудии всего мира.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ По мнению экспертов, «Декра» сделала правильный выбор, решив сконцентрироваться на выставочной составляющей. По данным

ЗАМОРОЗИЛИ

Новый терминал аэропорта Внуково достроен. Теперь в одноименном поселке начнется строительство выставочного центра общей площадью 250 тыс. кв. м. Его проект подготовила компания «Интеко». Строить новые выставочные площадки собираются в зоне шумового дискомфорта — в границах 18-й, 38-й Рейсовых и Центральной улиц. Подробности проекта пока не разгла-

шаются. Известно лишь, что рядом с выставочным центром появятся многоэтажные парковки, кафе и ресторан. Пешеходы смогут добраться до места проведения выставок по специальным надземным тоннелям из здания аэропорта или с железнодорожной станции. Удобная транспортная доступность, как признают конкуренты, при строительстве выставочных площадей — серьезная заявка на успех: железно-

«Индикаторов рынка недвижимости», доходность выставочного дела в Москве сегодня сопоставима с рентабельностью складов и составляет 14–17%. В частности, недельная аренда одного квадратного метра в Экспоненте составляет \$100. Таким образом, квадратный метр выставочных площадей, по оценкам «Индикаторов рынка недвижимости» может приносить \$3–5 тыс. в год — столько же, сколько приносят торговые площади на Тверской. Если «Декра» сможет создать хотя бы 3 тыс. кв. м выставочных площадей, ее годовой cash-flow при самом пессимистичном сценарии составит \$9 млн. Следовательно, компания возместит затраты на реконструкцию усадьбы уже через три года.

На реальность такого развития событий указывает, прежде всего, недостаток выставочных площадей в Москве, который, по словам Юрия Лужкова, составляет как минимум 500 тыс. кв. м. Именно по этой причине на столичном рынке недвижимости периодически появляющиеся слухи о проекте строительства нового выставочного центра. В условиях дефицита у «Студенца» есть неплохие шансы получить свою долю рынка. «Близость к „Москва-Сити“, Экспоцентру на Красной Пресне, а также к Центру международной торговли делает его очень привлекательным», — говорит Олег Разин. Однако некоторые эксперты более осторожны в своих прогнозах. «Проект выглядит перспективным. Выгодное расположение гарантирует рыночную востребованность отреставрированной усадьбы в качестве выставочного зала и места для проведения различных мероприятий, однако пока оценки давать сложно — слишком мало публичной информации. С одной стороны, необходимость обустройства парка создает дополнительные издержки. С другой, само по себе наличие парка увеличивает стоимость и привлекательность проекта», — считает исполнительный директор УК «Финам Менеджмент» Андрей Шульга.

В самой «Декре» предпочитают не строить далеких и идущих планов. «Мы, конечно, не думаем составлять конкуренцию ВВЦ или Экспоцентру — площадь здания усадьбы существенно меньше, да и формат помещений не таков. Тем не менее, три больших многофункциональных зала, вместимость каждого составляет около 600 человек, и два небольших, рассчитанных на 160 человек, могут быть использованы для каких-то знаковых экспозиций», — отмечает Оксана Осичкина. По ее словам, не стоит забывать, что «Студенец» — это просто очень красивое здание, «которое является бесспорным украшением парка „Красная Пресня“». ■

дорожная ветка связывает аэропорт Внуково с Киевским вокзалом. В перспективе ветки этого направления железной дороги должны протянуть до территории бизнес-центра «Москва-Сити».

Первоначально предполагалось, что генподряд на строительные работы администрация аэропорта поручит консультанту и разработчику проекта — компании «Интеко».

Сейчас сотрудники «Интеко»

настаивают, что с передачей документации по проекту заказчику их сотрудничество с аэропортом Внуково можно считать законченным. Эта информация, нужно сказать, удивила руководство аэропорта — по их мнению, строительством выставочного центра сейчас занимается правительство Москвы. Пока стороны не могут договориться и не дают комментариев по поводу этого проекта.

Riga Park
RP



Продажа инвестиционного проекта

Многофункциональный комплекс «РигаПарк»

Московская область, Истринский район, Новорижское шоссе 18 км
 Площадь з/у 8 га, собственность
 Общая площадь по проекту 131 800 м²:

- офисы 8 000 м²;
- торгово-развлекательный комплекс 9 500 м²;
- гостиница 7 300 м²;
- апартаменты 48 000 м²;
- паркинг 59 000 м²



Тел. (495) 7821114

Реклама



www.riga-park.ru