

ГОРОД ЛОГИСТИКОВ

ПРОЕКТ «КОНСТАНТИНОВО» ИНТЕРЕСЕН ТЕМ, ЧТО БОЛЬШУЮ ЧАСТЬ 150-ТЫСЯЧНОГО НАСЕЛЕНИЯ БУДУЩЕГО ГОРОДА ЗАСТРОЙЩИКИ ОБЕЩАЮТ ОБЕСПЕЧИТЬ РАБОЧИМИ МЕСТАМИ ПО МЕСТУ ЖИТЕЛЬСТВА.

НИКИТА АРОНОВ

Мода на разработку проектов небольших городов-спутников существует уже не первый год. «Константиново» в отличие от других проектов интересен тем, что этот город уже строится. «В первую очередь мы создаем рабочие места. В результате потребность в массовом строительстве жилья и платежеспособный спрос возникает автоматически», — официально сформулировали философию проекта в пресс-службе компании-застройщика «Евразия Сити». Вкладываящая в проект \$15 млрд группа «Евразия» имеет большой опыт в строительстве, прежде всего, транспортно-логистических комплексов. В «Константинове» без складского комплекса тоже не обошлось.

ПЛК «Северное Домодедово» — первая очередь проекта, строительство которой уже началась. В 2009 году здесь вырастет самый большой в Европе складской комплекс общей площадью 1,1 млн. кв. м. Одновременный ввод таких объемов мог бы привести к резкому падению цен на рынке складских услуг. Поэтому ПЛК «Северное Домодедово» строят в четыре очереди.

Сейчас сдано 558 тыс. кв. м производственно-складских помещений класса «А». Функционирует офисный блок. Тепло- и электроснабжение комплекса автономное — энергию дает газовая мини-ТЭЦ мощностью 43 МВт. Арендаторы на эти площади уже нашлись. Арендная плата составляет €100 за кв. м в год. На ПЛК «Северное Домодедово» уже сейчас занято 5 тысяч работников. Еще примерно столько же вакансий откроется через год после окончательной сдачи объекта.

Расположение логистического комплекса представляется удачным по целому ряду причин. Отсюда десять километров до крупнейшего в Восточной Европе аэропорта Домодедово; имеется выезд на трассу М4 «Дон», а в скором времени из строящегося города-спутника можно будет выехать и на Симферопольское шоссе. К тому же со временем несколькими километрами южнее ПЛК «Северное Домодедово» пройдет ЦКАД.

Еще больший интерес для потенциальных клиентов строящийся складской комплекс будет представлять через год-два, когда в Константиново подведут боковую ветку от железной дороги Павелецкого направления. Это ответвление — двойного назначения: для перевозки товаров из ПЛК «Северное Домодедово» и для скоростных электричек «Константиново—Павелецкий вокзал».

Конечно, складской комплекс, пусть и очень большой, не вполне подходит на роль градообразующего предприятия для многотысячного поселения. В рамках сотрудни-



«КОНСТАНТИНОВО» — ПЕРВЫЙ СТРОЯЩИЙСЯ ЧАСТНЫЙ ГОРОД НА 150 ТЫСЯЧ ЖИТЕЛЕЙ

чества с «Первым каналом», в Константинове собираются строить медиа-парк. Под этим непривычным названием понимается комплекс, куда войдут киностудии полного цикла и жилой квартал для людей творческих профессий.

Впрочем, грядущая популярность кинофабрики и так не вызывает сомнений. В Москве сейчас только две студии полного цикла: Мосфильм и киностудия имени Горького. Все съемки расписаны на год вперед. Утвержденного проекта медиа-парка пока нет, застройщики сообщают лишь несколько ключевых цифр. Известно, что площадь съемочных павильонов составит 60 тыс. кв. м, а общая территория комплекса займет 140 гектаров. Также известно, что «Евразия» инвестирует в строительство медиа-парка \$1,4 млрд.

Другим «магнитом» для привлечения туристов из Москвы станет первая в России гоночная трасса, соответствующая стандартам международной и российской автомобильных федераций. При ее строительстве «Евразия» будет сотрудничать с обоими спортивными федерациями, а также компанией Apex Circuit Design, специализирующейся на проектировании мотоспортивных объектов.

В Константинове появится и филиал одного из столичных университетов. Вокруг него планируется создать Академгородок, в котором разместятся центр MBA, бизнес-инкубатор, корпоративный и научный исследовательские центры. В строящемся городе запланирован, конечно, и деловой квартал. Под офисы класса «А» и «В+» будет отведен бизнес-парк в северной части Константинова. В общей сложности в городе планируется создать 60 тысяч рабочих мест, не считая инфраструктурных объектов. ■

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Наталья Чукаева, директор департамента маркетингового анализа компании «МАСШТАБ»:

С точки зрения планировочных норм, которые присущи развитым европейским и американским городам, соотношение кв. м. коммерческой и жилой недвижимости в проекте «Константиново» выглядит очень амбициозно. 2,6 млн. коммерческой недвижимости при заявленных 150 тыс. жителей дают по 17,3 кв. м. на человека. Это опережает показатель таких мировых столиц как Лондон, Париж, Нью-Йорк. К слову, данный показатель по Москве, с учетом офисных и торговых площадей, составляет 0,8 метра на человека. Нет никаких сомнений, что для того, чтобы строить такое количество коммерческих площадей, необходимо иметь партнера, который в дальнейшем эту недвижимость будет использовать в собственных целях. Вывод такого количества коммерческой недвижимости на спекулятивной основе слишком рискован. Даже учитывая то, что к территориям проекта от Павелецкого вокзала будет проложена скоростная железная дорога и принимая во внимание близость аэропорта, такое количество площадей — серьезный объем.

Что касается профиля этой недвижимости, то мультимедийный комплекс — это объект, который можно построить и реализовать только со стратегическим инвестором, который по окончании проекта будет его потребителем. В таком случае этот медиа-парк будет востребован. Идея строительства в медиа-парке жилья для представителей творческих профессий, на мой взгляд, немного утопична. Аналогичная ситуация с центром промышленного дизайна и инноваций. Если у компании есть стратегический партнер, под которого строится центр, значит, проект удастся. Главная проблема, которая может возникнуть, — это отсутствие рабочей силы. Востребованность гоночной трассы «Евразия-Автодром-Домодедово» зависит исключительно от существующих договоренностей. Главное преимущество проекта заключается в строительстве скоростной железной дороги, которая соединит «Константиново» с центром Москвы.

КОМСТАР > СВЯЗЬ > БИЗНЕС

ЭФФЕКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА



РЕКЛАМА

«КОМСТАР — Объединенные ТелеСистемы» предлагает застройщикам и девелоперам обеспечить объекты недвижимости полным набором современных телекоммуникационных услуг: телефонии, передачи данных, высокоскоростного доступа в Интернет, виртуальных частных сетей, цифрового телевидения. Для нас нет невыполнимых задач! Мы найдем оптимальное телекоммуникационное решение для каждого клиента с учетом всех потребностей и особенностей ведения его бизнеса.



ОАО «КОМСТАР — ОТС»
119121, Москва, Смоленская-Сенная пл., д. 27, стр. 2
тел.: (495) 956-00-00 info@comstar-uts.ru
www.comstar-uts.ru

РЕКЛАМА