

ЛОББИСТЫ ПОДЗЕМЕЛЬЯ

В МОСКВЕ ВОТ УЖЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НЕ МОЖЕТ СТАРТОВАТЬ ПРОГРАММА ПО ОСВОЕНИЮ ПОДЗЕМНОГО ПРОСТРАНСТВА ГОРОДА. МЕШАЮТ ТЕХНИЧЕСКИЕ СЛОЖНОСТИ И НИЗКАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ТАКИХ ПРОЕКТОВ. В РЕЗУЛЬТАТЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРЕДПОЧИТАЮТ ПЕРЕУСТУПАТЬ ПРАВА НА РЕАЛИЗАЦИЮ НАЧАТЫХ ПОДЗЕМНЫХ КОМПЛЕКСОВ, И НОВЫЕ ПРОЕКТЫ ОСТАЮТСЯ НА БУМАГЕ. ПОД ЗЕМЛЕЙ СТРОЯТ ТОЛЬКО ТАМ, ГДЕ НЕЛЬЗЯ ВЕСТИ НАЗЕМНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. АЛЕКСЕЙ ЛОССАН, ОБОЗРЕВАТЕЛЬ ЖУРНАЛА «КОМПАНИЯ», СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ ВГ

ПОД ЗЕМЛЮ В июне столичные власти в очередной раз решили приняться за строительство подземных сооружений. Согласно постановлению столичного правительства «О городской программе подготовки к комплексному градостроительному освоению подземного пространства г. Москвы на период 2009–2011 годов», московские строители должны ежегодно увеличивать объемы работ под землей на 150 тыс. кв. м. Таким образом, в 2008 году должно быть возведено 700 тыс. кв. м подземных сооружений, в 2009-м — 850 тыс. кв. м, а в 2010-м — уже 1 млн кв. м. 6% из этих подземных площадей должны занимать торговые центры. Иными словами, начиная с 2010 года в Москве ежегодно должно строиться по 60 тыс. кв. м подземных торговых площадей. По мнению столичных властей, в дальнейшем город будет стремиться к тому, чтобы не менее 20% общей площади вводимых объектов приходилось на подземные сооружения. В целом, как подсчитали московские власти, под землей может быть размещено до 80% складских помещений, 70% машиномест и 30% предприятий сферы обслуживания. Участники рынка недвижимости называют эти планы реализуемыми, только если их исполнение будет финансироваться за счет городского бюджета.

На сегодняшний день в Москве уже реализовано несколько крупных подземных проектов — довольно успешно функционируют подземные торговые комплексы, например торговый центр «Охотный ряд» и полуподземный ТЦ «Тверской пассаж». В настоящий момент московские чиновники успели выделить для подземного освоения 25 участков, часть которых расположена в самом центре города. В частности, в ЦАО запланировано строительство на пересечении улицы 1905 Года со Звенигородским шоссе, в районе площади Рижского вокзала, улицы Сушевский Вал и железной дороги Рижского направления в районе станции Ржевская, на пересечении третьего транспортного кольца и Шмитовского проезда в районе станции Тестовская (2009–2010).

Самые крупные подземные объекты в Москве реализуют известные девелоперские компании. Например, компания AFI Development ведет строительство торгово-развлекательного центра «Тверская Молл» под площадью Тверская Застава. Торговый центр станет крупнейшим подземным комплексом в России. Его общая площадь составит 107 тыс. кв. м. Та же компания осваивает подземное пространство в рамках проекта Mall of Russia площадью 179 тыс. кв. м в «Москва-Сити». Другим «подземным» девелопером является ИПП «Евразия». Под площадью Павелецкого вокзала компания строит подземный торговый комплекс «Павелецкий», общая площадь которого предположительно составит 120 тыс. кв. м. Изначально парт-



PHOTOXPRESS

«ОХОТНЫЙ РЯД» — ПЕРВЫЙ И САМЫЙ УСПЕШНЫЙ ПОДЗЕМНЫЙ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

нером казахстанской компании по этому проекту была MosCityGroup Павла Фукса, однако в конце 2007 года компания вышла из проекта.

Смена собственников подземных девелоперских проектов не такая уж большая редкость. В частности, летом 2008 года компания Mirax Group за \$60 млн продала компании «Мегастрой» проект торгово-развлекательного центра «Смоленка» (32 тыс. кв. м) под Смоленской площадью. К его реализации Mirax приступила в 2007 году. За год девелоперы успели провести проектные работы и подготовить документацию, позволяющую начать строительство. Продажа этого проекта стала первой в сворачивании Mirax Group не начатых проектов.

По словам директора департамента по связям с общественностью AFI Development Наталии Ивановой, подземное строительство намного более сложный и дорогостоящий процесс, чем обычное наземное строительство. «Процесс подземного строительства усложняется на порядок, когда мы говорим о строительстве крупного объекта в центре Москвы, где под землей проходит огромное количество самых различных коммуникаций, линии метрополитена, а на поверхности расположены исторические зда-

ния. На рынке практически нет игроков, которые могут инвестиционно и технологически реализовать подобные проекты на должном уровне в соответствии с современными стандартами строительства и планировочными решениями», — говорит она.

ВОПРОС ЦЕНЫ Чем глубже копают строители, тем выше расходы девелоперов. Стоимость каждого следующего подземного уровня обходится намного дороже предыдущего. К примеру, строительство подземного первого уровня дороже в среднем на 10%, чем просто первого этажа, второго — на 20–30%, а третьего — на 60–70%. Соответственно, срок окупаемости будет значительно больше, нежели в аналогичном наземном комплексе. Более того, многое зависит от конкретных геологических условий, сложностей, связанных с укреплением фундаментов расположенных рядом со строительной площадкой зданий, необходимости обходить различные коммуникации, трубы, тоннели метро. Нужно учесть, что при строительстве многоярусных подземных сооружений смещение грунтов может повлиять не только на близлежащие здания, но и на строения, находящиеся в радиусе до 100 м от места застройки.

С таким видением проблемы соглашаются и девелоперы. «При продвижении вглубь нужно не забывать, что подземные строительные конструкции минимум в два раза дороже, чем наземные. На всех уровнях подземного пространства необходимо обеспечить гидроизоляцию и создать приемлемые климатические условия. При этом только установка инженерного оборудования и коммуникаций под землей съедает до 30% всего пространства», — говорит главный специалист ГК «Контини» Владимир Костычев. По его словам, стоимость инженерных систем здания на поверхности составляет порядка 20–30% от стоимости объекта, а цена инженерных систем подземных сооружений — уже около 40%. «Чем ниже мы опускаемся, тем меньше коммерческая рентабельность осваиваемой территории. На поверхности земли 80% площади приносит коммерческую выгоду, а под землей — лишь 40–50%», — объясняет он. Поэтому за подземное строительство девелоперы берутся, когда нет возможности возводить объекты на поверхности выбранного участка земли.

Например, в Colliers International недавно обратились пермские предприниматели, которые попросили разработать им проект подземного комплекса, однако после того как заказчики узнали, сколько будет стоить реализация такого проекта и как долго он будет окупаться, они отказались от своей идеи. По данным экспертов, себестоимость подземного строительства в Москве составляет около

\$5 тыс. за 1 кв. м. Учитывая то, что в подземном комплексе полезная площадь не превышает 40% от общей площади из-за необходимости прокладки дополнительных коммуникаций, девелоперу придется поднять арендные ставки, чтобы окупить комплекс в течение семи-восьми лет. В результате, по мнению эксперта, арендная ставка в таком комплексе должна быть на уровне \$3 тыс. в год за 1 кв. м. Такая ставка нереально высока. Но даже при стоимости метра в \$2 тыс. окупить подземный комплекс удастся в лучшем случае за восемь лет. Для этого ТЦ должен быть построен в уникальном месте. То есть в историческом центре Москвы.

Строящийся ТРЦ «Тверская Молл» на площади Тверская Застава находится в месте наибольшего покупательского спроса. «Однако одной из дополнительных сложностей осуществления работ стало конкурсное условие города нам, как девелоперу, сохранить транспортное движение на площади», — рассказывает Наталия Иванова. — Задача беспрецедентная. Примеров строительства подобных масштабов в центре столицы с сохранением движения, скажем, в Европе нет». В результате застройщик — компания AFI Development — осуществляет строительство через семь небольших строительных точек, которые на определенных этапах строительных работ переносятся.

«Естественно, меняется и схема движения транспорта по площади, все это организуется совместно с городом и, соответственно, согласуется. Издержки при такой организации работы выше, чем при подземном строительстве, когда площадка может быть огорожена. Кроме того, прежде чем осуществлять подземное строительство в историческом центре столицы, необходимо переложить десятки километров самых различных инженерных коммуникаций: канализации, водопроводов, электро- и теплосетей, кабелей связи — включая специальную, троллейбусных контактных линий, кабелей системы сигнализации железной дороги и т. д.», — объясняет Наталия Иванова. Так, при перекладке коммуникаций под площадью Тверская Застава демонтировались узлы связи, построенные еще в сталинские времена.

Об их существовании было известно, однако прочность просчитать заранее было невозможно. Уходящие вглубь земли шахты-бункеры диаметром 25–30 м накрыты сверхпрочными железобетонными дисками толщиной до 3,6 м. Такие плиты приходилось пилить алмазными резаками и канатами. Кроме того, над тоннелями проходящего под площадью Тверская Застава участка Замоскворецкой линии метро обнаружилось множество пустот. Для укрепления стен метрополитена при строительстве в эти пустоты в течение полугода закачивали специальный раствор. ■



СВЯТОГОР
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР

www.svyatogor-center.ru

Новый многофункциональный деловой комплекс в центре Москвы



КЛАСС А+ АРЕНДА

- ✓ ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 34700 м²
- ✓ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 500 м²
- ✓ ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 40 м² ДО 120 м²

- ✓ БЛИЗОСТЬ К ОСНОВНЫМ ТРАНСПОРТНЫМ УЗЛАМ
- ✓ РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА С ПОЛНЫМ КОМПЛЕКСОМ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ УСЛУГ

+7 (495) 98-00-888

115114, Россия, Москва,
ул. Летниковская, д. 10

ПОИСК
ГРУППА КОМПАНИЙ

Готовность в стадии shell&core II квартал 2009 года

РЕКЛАМА