

ЗАПРЕТИТЬ НЕЛЬЗЯ РАЗРЕШИТЬ В ФЕВРАЛЕ 2007 ГОДА ПРЕФЕКТ ЦАО СЕРГЕЙ БАЙДАКОВ, ЗАРУЧИВШИСЬ ОФИЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКОЙ ЮРИЯ ЛУЖКОВА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО СОВЕТА МОСКВЫ, ВВЕЛ МОРАТОРИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО В ОКРУГЕ НОВЫХ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ. НЕСКОЛЬКО МЕСЯЦЕВ СПУСТЯ МЫ ОБНАРУЖИЛИ, ЧТО НА ЛУЖНЕЦКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ, ВОПРОКИ ЗАПРЕТУ, СТРОЯТ ОФИСНЫЙ ЦЕНТР. ПО ПРОСЬБЕ ВГ СТОРОНЫ ОБЪЯСНИЛИ СУТЬ ПРОИСХОДЯЩЕГО. ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

Слухи о введении запрета на строительство офисных зданий в центре Москвы появились больше года назад. Формальным поводом для вступления ограничений в силу послужили результаты проверки строящихся в ЦАО объектов, в ходе которой стало очевидно, что пятилетний «план» по строительству коммерческой недвижимости в центре перерешен.

В 2006 году чиновники ЦАО, как и их коллеги в других округах Москвы, проводили работу по актуализации градостроительных планов. То есть систематизацию построенных на их территории объектов и сравнение полученных показателей с тем, что и в каких объемах должно быть построено в округах, согласно градостроительному плану развития столицы до 2020 года. Подведение промежуточных итогов происходит в Москве каждые пять лет.

«Мы проанализировали выполнение градостроительного плана развития округа за предыдущие пять лет и увидели, что по строительству офисных и больших торговых центров плановые показатели серьезно превышены», — рассказывает префект ЦАО Сергей Байдаков, — а по строительству муниципального жилья, гаражей, школ, детских садов мы заметно отстаем. При этом свободной земли в округе больше не становится. Дожив мэру Москвы ситуацию, мы подготовили предложение о том, что строительство офисных зданий в центре необходимо серьезно ограничить. И это решение Юрием Михайловичем было поддержано».

В феврале 2007 года состоялось заседание координационного совета по реконструкции центральной части Москвы, на котором было принято решение об ограничении офисных объектов. Мэр дал Москомархитектуры поручение подготовить соответствующий распорядительный документ.

Поскольку решение координационного совета само по себе является руководством к действию, префектура ЦАО начала борьбу с инвесторами, предлагающими проекты новых офисных зданий уже весной. С апреля в префектуре в еженедельном режиме собирается рабочая группа по рассмотрению и проработке возможности изменения функционального назначения административно-офисных объектов, которые предполагалось строить.

«Недавно был фактически снят с рассмотрения вопрос о реконструкции двух промышленных предприятий — „Геллимашина“ и „Союза“ — в районе Хамовнического Вала», — рассказывает Сергей Байдаков. — На территории заводов инвестор планировал строительство почти 500 тыс. кв. м офисных площадей. По итогам рассмотрения почти вдвое был снижен объем и практически полностью изменена функция: будет строительство жилья, апартаментов и исключена офисная функция».

МЕСТО ПРЕЦЕДЕНТУ Редевелопментом завода «Союз» занимается инвестиционная группа «Абсолют». «В связи с заявлением Юрия Лужкова о необходимости пересмотра объема офисного строительства в центре в проекте „Союз“ на Лужнецкой набережной мы пересмотрели соотношение офисной и жилой недвижимости в пользу последней», — объясняет акционер ИГ «Абсолют» Андрей

НОВЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС МОСКВЫ РЕГЛАМЕНТИРУЕТ ОБЩИЕ ПРАВИЛА РАЗВИТИЯ ГОРОДА, А НЕ ЗАПРЕЩАЕТ СТРОИТЬ ОФИСЫ, К ПРИМЕРУ В ЦАО



ЗДЕСЬ, НА ЛУЖНЕЦКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ, ВОПРОКИ ЗАПРЕТУ, СТРОИТСЯ ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС «СОЮЗ»

Косолапов. — Вместо прежнего соотношения один к одному соотношение офисной и жилой недвижимости теперь составляет один к двум: 78 400 кв. м займут офисы, 121 600 кв. м — жилье».

Сотрудники ИГ «Абсолют» уверяют, что полностью отказаться в проекте «Союз» от строительства офисных помещений градостроительный совет, утверждавший проект, не требовал. Сергей Байдаков объяснил наличие офисов в проекте «Союз» после введения запрета на их строительство следующим образом: офисы остались в небольшом количестве, главное, изменилась основная функция проекта: преобладает жилая застройка.

«Когда речь заходит о строительстве многофункциональных комплексов, — рассказывает Сергей Байдаков, — необходимо тщательно рассматривать каждое предложение в индивидуальном порядке. Если инвестор предлагает строительство гостиницы — для нас гостиницы очень важны — и в проекте здания в незначительных объемах заложены офисные помещения, то такой проект мы можем согласовать. Но если инвестор пытается схитрить, построить всего два-три гостиничных номера, а все остальное пустить под офисы, мы ему откажем».

По сути, как и предсказывали девелоперы коммерческой недвижимости, запрет на строительство офисов в ЦАО действует не для всех и не всегда. Что подтвердила и пресс-секретарь главного архитектора Москвы Наталья Климова:

«В июле правительство Москвы должно принять новый Градостроительный кодекс столицы. Неверно думать, что в нем записаны строгие ограничения на строительство в определенных районах Москвы некоторых видов недвижимости. Кодекс регламентирует общие правила развития города, а не запрещает строить офисы в ЦАО, к примеру».

СТРОИЛИ И БУДЕМ СТРОИТЬ «Запрет распространяется на девелоперские проекты, реализация которых еще не началась. По сути, речь идет о нулевой стадии, когда у компании еще нет разрешительной документации на строительство», — рассказывает Константин Лосюков, директор отдела по работе с корпоративными клиентами ком-

пании Knight Frank. — Остальные объекты, в том числе реконструированные, в этот список не попадают. Они будут достроены и заполнены арендаторами, как и планировалось».

Действительно, в «Промсвязьнедвижимости» — компании, которая занимается реконструкцией зданий под офисную недвижимость на десятке площадок в ЦАО, — нам подтвердили, что введение запрета никак не отразилось на ее работе.

Тем не менее, если в ЦАО будет продолжаться только реконструкция зданий под офисную недвижимость и строительство многофункциональных комплексов, включающих офисы, произойдет резкое сокращение предложений.

«Реконструкция подразумевает сохранение площадей, позволив увеличить пространство не более чем на 10%, — объясняет Михаил Гец, вице-президент по стратегическому развитию компании Blackwood. — Приостановка офисного строительства в центре Москвы резко снизит количество предлагаемых офисных помещений класса А и В+, что на фоне высокого спроса неминуемо приведет к повышению ставок аренды и стоимости примерно на 30%. Тогда офисы в центре столицы смогут позволить себе только избранные компании».

Уже сейчас в ЦАО в некоторых проектах, находящихся в стадии реализации, стоимость аренды достигает \$1,5–1,7 тыс. за 1 кв. м в год. По такой ставке, например, предлагаются офисные помещения в бизнес-центрах класса А — «Военторг» и Four Winds Plaza.

Участники рынка отмечают, что дефицит свободных площадок в Москве привел к тому, что часть девелоперов

начала строительство офисных центров за МКАД. Стоимость аренды офисов в Москве заставляет арендаторов задуматься о переезде за Кольцевую автодорогу. В то же время эксперты прогнозируют неизменно высокий спрос на аренду офисных помещений и в ЦАО — поскольку существует категория компаний, которые не могут позволить себе организовать офис вне центра города. Это крупные международные юридические компании, аудиторы, финансовые институты, к примеру.

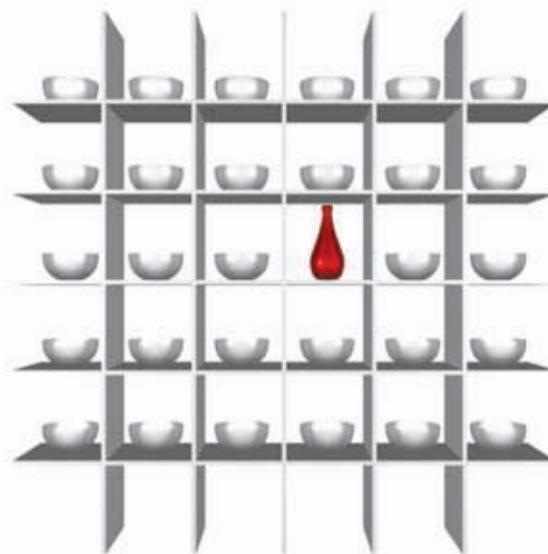
По мнению властей, приоритетными для строительства в центре города следует считать объекты социальной сферы, а также гостиницы и жилую недвижимость.

Исходя из того, что 1 кв. м жилья в ЦАО стоит \$5–25 тыс., а в апартаментах его стоимость доходит до \$30–80 тыс., можно сделать вывод, что для инвесторов строительство жилых домов вместо коммерческой недвижимости окажется даже более выгодно.

Что касается гостиниц, девелоперы прогнозируют, что властям не удастся добиться от инвесторов строительства в ЦАО трехзвездных отелей, несмотря на то что их в городе не хватает.

«При существующей цене на землю в центре Москвы инвесторам выгодно строить только отели „пять звезд“, — рассказывает Вера Сецкая, президент компании GVA Sawyer. — Экономика трехзвездных гостиниц очень чувствительна к стоимости земельного участка, поэтому строительство гостиниц такого класса в ЦАО. ■

ЕСТЕСТВЕННОЕ НЕРАВЕНСТВО



4,5 минуты от Москвы.

Точность — это то, чем мы в техно-логистическом комплексе «Томилино» особенно гордимся. 6 км от МКАД. 140 га территории. 500 000 кв.м складских, производственных и офисных помещений премиум-класса. ТЛК «Томилино» с 2004 года известен своим европейским уровнем сервиса. Это не просто логистический парк, а бизнес-трансформер. Здесь конструируют уникальное предложение для каждого арендатора.

Удачное расположение между Рязанским и Новорязанским шоссе. Плюс профессиональная служба эксплуатации. Плюс весь комплекс необходимых услуг.

Аренда склада на территории ТЛК «Томилино» — верное решение логистических задач вашего бизнеса.

Это точно.

ТОМИЛИНО
техно-логистическая компания
www.tomilino.ru +7 (495) 558-6202



РЕКЛАМА