

ДОМ градостроительство

Зоны на перспективу

территории

Промышленные предприятия со своей инфраструктурой, как подсчитали в московской мэрии, занимают около четверти территории столицы в ее старых границах, а именно 27 тыс. га. Это значит, что промышленных зон в Москве вдвое больше, чем лесопарковых. Соответственно, есть отличный потенциал для нового строительства — главным образом жилищного.

Некоторых попросят остаться

Кроме промзон, свободных площадей для масштабного строительства в пределах МКАД практически не осталось. А реконструкция территорий, занятых производственными, складскими и административными зданиями, большинство которых было построено еще во времена СССР, может дать девелоперам возможность возвести на их месте до 30 млн кв. м жилья. Так, во всяком случае, утверждают специалисты компании Est-a-tet. Руководитель Москомстройинвеста Константин Тимофеев на прошедшем форуме MIPIM был еще более оптимистичен и говорил о 70 млн кв. м.

Планы города, правда, пока несколько скромнее, чем аппетиты девелоперов. Ведь не всю промышленность в столице можно уничтожить: есть среди предприятий такие, которые обеспечивают москвичей необходимой продукцией. Хлеб, например. Сейчас речь идет о сокращении территории промзон до 15,6 тыс. га и строительстве 6 млн кв. м недвижимости, из которых 5 млн кв. м составят жилые массивы.

Скрытые резервуары

Непосредственно строительство на территории любой промзоны предшествует длитель­ ный и дорогостоящий период, когда решаются проблемы с собственниками (их могут насчитываться десятки, а иногда и сотни), разрешительной доку­ ментацией, рекультивацией земли и сносом зданий. Но это только видимые, очевидные задачи, которые, кстати, до последнего времени девелоперы вынуждены были брать на себя. В исторических районах — как, например, в случае с фабрикой «Красный Октябрь» — приходится учиты­ вать статус объектов. Некоторые из них, признанные памятниками культуры, сносить запрещено, а в процессе рекон­ струкции необходимо сохра­ нить их внешний вид и внут­ ренние конструкции.

Даже если исторической составляющей в промзоне нет,

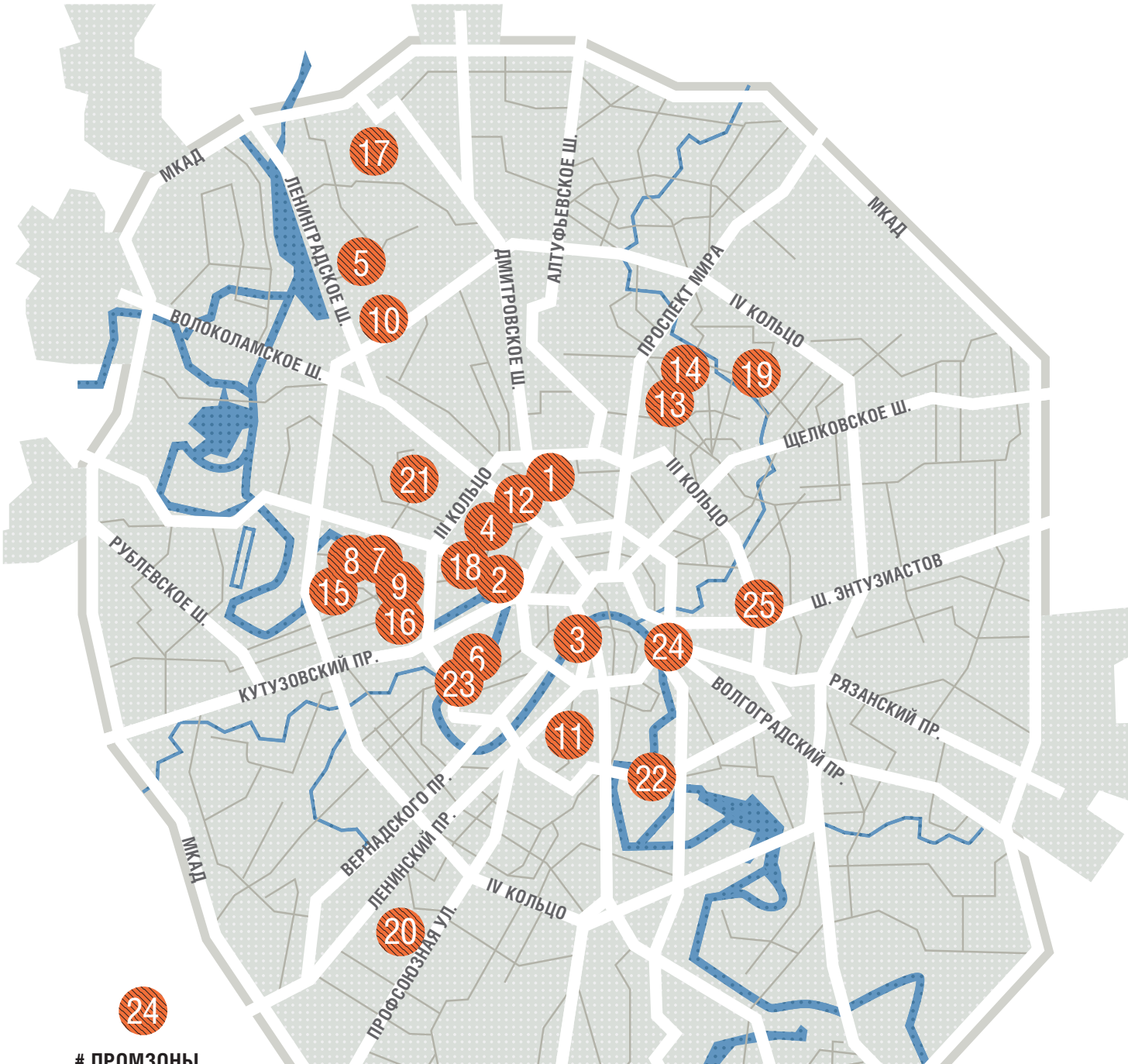
всегда найдутся другие подводные камни, рассказывает Василий Фетисов, коммерческий директор компании «ЛС Недвижимость-Москва». Иногда обследование территории приносит неожиданные результаты: находятся скрытые подземные строения, резервуары, кабели спецсвязи и прочие объекты, которые могут быть не обозначены даже на геоподоснове. Все это увеличивает стоимость проекта в полтора-два раза, считают эксперты. Именно поэтому девелоперы охотно берутся за освоение таких территорий только в случае удачного расположения будущего проекта.

Тем не менее успешные примеры реновационного промзон в столице уже есть. На территории бывшего трайлейбного парка №5 возведен жилой комплекс «Фьюжн Парк», место экспериментального завода наплекс «Хамовники» занял строящийся ЖК «Литератор». В начале 1990-х территория ММДЦ «Москва-Сити» тоже была промзонной, — напоминает Алексей Белоусов, коммерческий директор Capital Group. Но ее главное отличие от сегодняшних промзон заключалось в том, что «Сити» продавалось уже с сетями, было создано специальное подразделение, целью которого было обеспечение электричеством будущего делового района. Сначала городом была подготовлена коммуникационная составляющая, и лишь после этого стали разрабатываться архитектурные концепции.

Время — деньги

Именно такой подход к реконструкции и последующему строительству на индустриальных территориях практикуется в развитых странах. «Государство берет на себя задачу подготовить проект, освободить участки и предложить его девелоперу в готовом виде, с необходимой инфраструктурой и коммуникациями», — говорит Илья Кузнецов, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга компании Cushman & Wakefield. Разумеется, такой подход стоит дороже, а кроме того, город имеет право сделать более жест-

ПРОМЗОНЫ МОСКВЫ, НА МЕСТЕ КОТОРЫХ БУДЕТ ВЕСТИСЬ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА



ПРОМЗОНЫ

кие, чем обычно, параметры строительства. Но выгодно это обоим сторонам. Девелоперу не нужно заниматься длительными согласованиями и брать на себя другие непрофильные функции — можно сразу приступать к строительству. А город получает то развитие, которое логично именно в данном районе.

«В Гамбурге с 1997 года на участке площадью 157 га реализуется проект HafenCity — это комплексная реконструкция прибрежного района, расположенного в центральной части города», — рассказывает руководитель службы проектного консалтинга и аналитики компании Welhome Татьяна Шарова. Вместо складов и доков здесь строятся восемь районов, включающих объекты жилого, офисного, гостиничного и торгового назначения. При этом немцы не торопятся: на освоение территории отведено ни много ни мало 25 лет. Для сравнения: справиться с первыми 100 га территории ZILFA планирует уже к 2020

году. Впрочем, ближе к этому времени сроки можно будет и передвинуть — отечественному девелопменту к этому не привыкать.

Когда речь идет о крупнейших проmozонах, таких, как территория ЗИЛА, эксперты говорят о необходимости государственно-частного партнерства (ГЧП), которое предполагает равное финансовое участие государства и бизнеса. В России механизм ГЧП пока еще законодательно обоснован довольно слабо, правда, в большинстве субъектов РФ имеется свой местный закон об участии в таких партнерствах. А вот в Москве такого документа нет и принятие его не планируется: по словам депутата Мосгордумы Ивана Новичкова, до принятия федерального закона большого смысла в этом столичные власти не видят. Сейчас большинство крупных проектов ГЧП реализуется в режиме «ручного управления», когда успех каждой концессии находится в прямой зависимости от административного ресурса.

На низком старте

Среди наиболее перспективных проектов, которые будут выведены на рынок в ближайшие один-два года, эксперты компании «ЛСР. Недвижимость-Москва» выделяют промзону №9, где ранее на 4,5 га располагался часовой завод «Слава».

по адресу Ленинградский проспект, 8. Здесь банк «Лобэкс» планирует построить многофункциональный комплекс с акцентом на офисную составляющую проекта. Новые площади составят 480 тыс. кв. м.

Долгожданный проект с исторической составляющей, за-

стройка которого ожидалась в течение нескольких лет, — территория фабрики «Красный Октябрь» на Берсеневской набережной, 4–8. Компания «Пута-Девелопмент» начинает строительство комплекса лодфат-апартаментов, общая площадь которых может достичь 90 тыс. кв. м. Пока же, по данным стройком-плекса Москвы, согласовано строительство 25 тыс. кв. м, из которых 20 тыс. кв. м приходится на жилье.

На улице Сергея Макеева, 9 компания DEKRA приступает к реконструкции промзоны №4 «Звенигородское шоссе», на месте которой будет возведен жилой комплекс класса «премиум». Площадь участка — 5 га, а новые площади составят 90 тыс. кв. м.

Вместо бывшего ОАО «Завод нестандартного оборудования» на Головинском шоссе, 5 MR-Group построит многофункциональный комплекс «Водный», в котором предусмотрены офисные и торговые площади, а также апартаменты — всего 359 тыс. кв. м. Площадь участка — 5 га.

В этом же районе, на улице Адмирала Макарова, 2, подвергнется реконструкции территория бывшей продовольственной базы, на месте которой сейчас расположены ангары. Площадь участка — 22 га, ИФК «Лираль» рассчитывает возвести здесь масштабный жилой комплекс общей площадью более 1 млн кв. м.

Значительно меньшей плотности застройка предполагается на Заречной улице, 2/1, где ОАО «Порт-сити» и правительство Москвы намерены реконструировать промзону №40 «Западный порт». Здесь площадь участка составляет около 10 га, а выход новых площадей ожидается около 385 тыс. кв. м, из которых примерно половину составит жилье.

Компания «Галс-Девелопмент» осваивает две промзоны на востоке столицы. На территории бывшего завода НИИ-ДАР (улица Краснобогатырс-

кая, вл. 2 и вл. 6) будет построен жилой комплекс общей площадью 90 тыс. кв. м. Вторая стройка начнется неподалеку, на 1-й улице Бухвостова, вл. 11: здесь, по данным компании Est-a-tet, возведут 80 тыс. кв. м жилых площадей на территории ОАО «Изолит».

На западе Москвы, по адресу Береговой проезд, 5, на территории более 6 га вместо складских помещений MR-Group возведет жилой комплекс «Фили Град» общей площадью более 370 тыс. кв. м, предусматривающий как классическое жилье, так и апартаменты.

Удар по ценам

Несмотря на оптоженный спрос, рынок московских новостроек может не выдержать столь массового строительства. Эксперты прогнозируют снижение цен на новое московское жилье в том случае, если объем ввода новостроек превысит 4 млн кв. м в год — именно такой темп Василий Фетисов считает оптимальным. «При этом для сбалансированного развития городского пространства необходимо ежегодно возводить еще около 6–7 млн кв. м коммерческой и социальной недвижимости: офисов, объектов торговли, учреждений культуры и спортивных сооружений, школ и детских садов», — говорит эксперт.

Но в итоге реновация заброшенных индустриальных зон поднимет цены не только на ту недвижимость, которая будет построена на их территориях, но и в прилегающих районах. Правда, на ранних этапах застройки возможно снижение стоимости квадратного метра из-за резкого увеличения объемов строящегося жилья, предупреждает Алексей Балыкин, директор департамента текзаказчика Tekta Group. Однако после того как большая часть проектов будет возведена, рынок отыграет это падение цен. Вопрос лишь в том, как скоро это произойдет.

Марта Савенко

Ваш Пентхаус в Центре Москвы

ГОТОВЫЙ ДОМЪ

в переулках Арбата

Осталось несколько квартир!

(495) 22-888-00
www.afanasievsky.ru



№ на карте	Промзона	Проект	Формат	Ориентировочная площадь (кв. м)	Площадь участка (га)	Ориентировочные сроки вывода на рынок	Девелопер
1	Промзона №9, часовой завод «Слава»	МФК «Слава», Ленинградский пр., 8	МФК (преимущ. офисы)	480 000	4,5	2013 - 2014	Банк «Лобэкс»
2	Бадаевский пивзавод и карандашная фабрика имени Сако и Ванцетти	«Парк-Сити», Кузововский пр., 12	Н/д, но жилье предполагается	200 000	14,5	Н/д	Совладельцами ЗАО «Парк-Сити» (девелопер проекта) являются компания ПИК-РТ, ГК ПИК продал свою долю Номос-банку
3	Фабрика «Красный Октябрь»	Берсенева наб., 4–8	Апартаменты, лофт	90 000	Н/д	2013–2014	«Гута-Девелопмент»
4	Промзона №4 «Звенигородское шоссе»	Ул. Сергея Макеева, 9	Жилой комплекс класса премиум	90 000	5	2013	«Декра»
5	Бывшее ОАО «Завод нестандартного оборудования»	МФК «Водный», Головинское ш., 5	МФК класса бизнес	Более 350 000	5	2013	MR-Group
6	Текстильная фабрика	Большой Саввинский пер., вл. 2–4–6	Жилой комплекс класса элита	48 000	Н/д	Н/д	
7	Складские помещения	Береговой пр.-д., 5	МФК класса бизнес	Около 150 000	6,3	2013	
8	Московский завод ЖБИ	Береговой пр.-д., 2	Жилой комплекс	Около 300 000	16	Н/д	
9	Промзона №40 «Западный порт»	Ул. Заречная, вл. 2/1	Жилой комплекс класса бизнес	Около 385 000 в т.ч. 176 000 — жилье	Около 10	2013–2014	ОАО «Порт-сити»/правительство Москвы
10	Бывшая продовольственная база, сейчас — склады, ангары	Ул. Адмирала Макарова, 2	Жилой комплекс класса стандарт/бизнес	1 062 572	22	2013–2014	ИФК «Лираль»
11	ОАО «Московский завод по обработке цветных металлов»	Серпуховский Вал, 19	Жилой микрорайон	Около 105 000	Н/д	Н/д	«ЛОР. Недвижимость-M/»/Coalco
12	Хлебозавод имени Зотова	Ул. Ходынская, д. 2, стр. 2	Жилой комплекс	180 000	Н/д	2013–2014	Coalco
13	ОАО «Экспериментальный завод качественных сплавов»	Ул. Староалексеевская, вл. 5	Жилой комплекс	56 000	2,5	Н/д	
14	Бывшее ЗАО «Дорожно-механизированное управление №3»	Ул. Маломосковская, вл. 14–16	Жилой комплекс	Около 100 000	4	Н/д	ГК «Пересвет»
15	Промзона «Фили», завод имени Хрумичева	Филевский бульв., Новозаводская ул., вл. 18	Жилой микрорайон	Около 500 000	23,8	Н/д	
16	Промзона 40А «Западный порт»	Ул. Кульнева	МФК класса бизнес с апартаментами	350 000	Н/д	2013–2014	
17	Промзона №46	Ул. Базарная, вл. 15	Жилой микрорайон	150 000	25	Н/д	
18	ОАО «Краснопресненский сахарорафинадный завод»	«Москва-Сити-2», Ул. Мантулинская, 7	Жилой комплекс	Н/д	Н/д	Н/д	ГК ПИК
19	Территория бывшего завода НИИДАР	Ул. Краснобогатырская, вл. 2 и вл. 6	Жилой комплекс	90 000	Н/д	2013	«Галс-Девелопмент»
20	Автокомбинат	Ул. Обручева, вл. 23	Офисно-жилой комплекс	Более 200 000	Н/д	Н/д	
21	Плодовоовощная база «Красная Пресня»	2-й Хорошевский пр.-д., 7	Жилой комплекс	Более 500 000	24	Н/д	ГК «Пересвет»
22	АМО ЗИЛ	Ул. Автозаводская, 23	Жилой комплекс, апартаменты, административно-деловой комплекс	1 300 000	297	Н/д	Правительство Москвы
23	Экспериментальный завод полимерных материалов	Береховская наб., 20	Офисно-жилой квартал	Более 1 000 000	28	Н/д	ИФК «Лираль»
24	Московский завод шампанских вин «Корнет»	Ул. Садовническая, вл. 57	Жилой комплекс площадью 54,2 тыс. кв. м и паркингом на 525 машиномест	54 200	1,6	Н/д	«Галс-Девелопмент»
25	Завод по модернизации и строительству вагонов имени Войтовича	Ш. Энтузиастов, 4	МФК	260 000 — 1-я очередь	18	Н/д	«Желдорпитека»

Источник: «ЛОР. Недвижимость — Москва».

Источник: «ЛСР. Недвижимость — Москва».