



РЯДОМ СО СТАДИОНОМ БУДЕТ ПАРКОВАЯ ЗОНА

способен стать деловым и спортивным флагманом Северо-Западного направления. Как говорит Сергей Чемерикин, стадион и иные спортивные сооружения окажут влияние на привлекательность коммерческой составляющей проекта — на офисы, на гостиницу и другие объекты: они будут дополнять друг друга. «Например, проведение спортивных мероприятий будет повышать заполняемость гостиницы, хотя этот фактор будет вторичным в сравнении с его местоположением. Проект „ВТБ Арена парк“ очень сильно выигрывает в своем местоположении: важно пересечение основных транспортных артерий города (Ленинградского проспекта и Третьего транспортного кольца) и, самое главное, близость метро», — говорит эксперт. Впрочем, востребованность арены может сыграть с жителями дурную шутку. «„ВТБ Арена“ станет самой популярной площадкой для проведения концертов и других масштабных мероприятий, расположенной в непосредственной близости от центра города. Без сомнения, она будет очень востребованной, и это влечет за собой риски появления в районе толп фанатов, мусора, шумового дискомфорта и прочих „атрибутов“ места массового отдыха», — опасается генеральный директор компании «Домус Финанс» Павел Лепиш. В свою очередь, по словам управляющего партнера агентства недвижимости Твидд Ирины Могилатовой, проект вписывается в исторически сложившийся имидж района и работает на то, чтобы повысить его престижность, заменяя не обустроенные десятилетиями территории качественной застройкой высокого уровня. «Близость стадиона отрицательно на востребованности апартаментов не скажется точно. Корпуса находятся в стороне от стадиона, и ни шумовых проблем, ни сложностей с распределением потоков жителей комплекса и посетителей стадиона быть не должно», — говорит эксперт. Кроме того, по ее словам, огромная парковая часть, ориентированная как на любителей спорта и активного образа жизни, так и на тех, кто ценит спокойные, уединенные прогулки, будет дополнительным плюсом для будущих жителей комплекса.

«ВТБ АРЕНА ПАРК» — УДИВИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ИЗ-ЗА СВОЕГО ЦЕНТРАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. ПО СУТИ РЕЧЬ ИДЕТ О СОЗДАНИИ НОВОЙ ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ КАК ДЛЯ МЕСТНЫХ ЖИТЕЛЕЙ, ТАК И ДЛЯ ТУРИСТОВ



ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА

Важно отметить, что «ВТБ Арена парк» станет одним из редких для Москвы проектов комплексной, а не точечной застройки. «Большинство московских строек являются примерами точечной застройки. Освоение больших территорий со смешанной застройкой ведется преимущественно в экономклассе, далеко за пределами центральной части столицы. Первым подобным проектом в премиальном сегменте стали „Садовые кварталы“. Но это элитный сегмент, а проект „ВТБ Арена парк“ будет намного более доступным по ценам», — говорит партнер компании Chesterton Екатерина Тейн. По ее словам, в проектах с апартаментами обычно не предполагается создание социальной инфраструктуры — школ, детских садов — и это один из основных минусов, которые останавливают некоторых от покупки этого формата недвижимости. «В данном случае девелопер планирует решить это следующим образом — не продавать первые нежилые этажи, что экономически выгоднее, но оставить их под управлением. То есть в случае продажи нижние этажи заняли бы рестораны, салоны красоты и подобная коммерческая инфраструктура. Сдача в аренду позволит оптимизировать пул арендаторов, оставив часть помещений под развивающие детские центры и социальную инфраструктуру», — считает эксперт.

НЕ ТОЛЬКО СПОРТ Впрочем, как признают эксперты, основная функция нового проекта отнюдь не спортивная, а градостроительная. «Район „Динамо“ исторически был привлекательным для покупателей жилья, а район Ленинградки — для арендаторов коммерческой недвижимости. Причем потребительская любовь определялась рядом факторов: близость к центру, наличие метро, прямой доступ к аэропорту, относительная зеленость района, благоприятный исторический шлейф», — говорит партнер, исполнительный директор Knight Frank Russia & CIS Мария Котова. По словам гендиректора компании «Метриум Групп» Марии Литинецкой, если концепция «ВТБ Арена парка» будет правильно реализована, то все функциональ-

ные составляющие проекта будут очень хорошо дополнять друг друга — сразу возникнет эффект синергии. «Дело в том, что все самые необходимые объекты довольно часто оказываются буквально разбросанными по всему городу: дом в одном месте, работа — в другом, а школа или спортивная секция для ребенка — в третьем. А новый проект ВТБ как раз предполагает совмещение подобных объектов на одной площадке», — объясняет она.

«Парковая зона, которую планирует создать девелопер, безусловно, окажет положительное влияние на общую среду района. Сегодня девелопер заявляет о восстановлении исторического облика и значения стадиона и прилегающей к нему зеленой территории. В проекте также заявлено восстановление паркового архитектурного ансамбля, который был практически утрачен в постсоветское время», — говорит Александр Ошурко. Поэтому, по его словам, на данном этапе реализации проекта нет сомнений в его положительном влиянии на исторический облик района.

В общей сложности спортивный парк «Динамо» — это 8 га зеленой территории от Ленинградского проспекта до реконструируемого стадиона «Динамо», проектируемого здания Академии спорта и строящегося городского квартала. Кроме того, в рамках проекта будет создан тематический парк с различными спортивными площадками и досуговыми зонами. «На сегодняшний день в Москве сложилась уникальная ситуация, что в городе нет ни одного тематического парка. Диснейленды так и не были построены, Лотте-парк пока не появился, по сути, единственный тематический парк в городе — это „Музеон“, но он очень небольшой и имеет свою ярко выраженную специфику. Вакантное место такого тематического парка и может занять проект ВТБ», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. В частности, здесь должна появиться Академия спорта «Динамо» общей площадью 62,8 тыс. кв. м, включающая две хоккейные площадки, гимнастический зал, залы для спортивных единоборств, для игры в сквош, для игровых видов спорта, фехтования, а также медико-восстановительный центр. «В целом девелоперу удалось организовать интересное пространство и гармонично вписать такие разноплановые объекты, как спорткомплекс и комплекс апартаментов. Бережное отношение застройщика к архитектурной составляющей стадиона, сочетание исторического фасада и необычное решение крыши стадиона делают проект знаковым для Москвы», — говорит Дмитрий Отяковский. Таким образом, новый парк напрямую может повлиять на позиционирование района.

Спортивная инфраструктура как центр притяжения также повлияет на восприятие проекта. Впрочем, как говорит

управляющий директор Origin Capital Сергей Богданчиков, стадион не может непосредственно создать негативные и положительные характеристики для объектов вокруг себя — например, жилье здесь успешно само по себе. «Единственное, что можно добавить, так это возможные неудобства, которые могут испытывать жители района и пассажиры ближайшей станции метро во время проведения матчей. Хотя следует отметить, что, как правило, матчи проходят в выходные дни», — говорит эксперт. По словам Ирины Могилатовой, район «Динамо» исторически относится к востребованным и «ВТБ Арена парк» прекрасно вписывается в его среду, не нарушая городскую застройку, а скорее исправляя существующие сегодня проблемы. Плюсом для жителей района может стать возможность использования спортивной инфраструктуры.

Как уверяют авторы проекта, особое внимание они уделяют транспортным вопросам. В частности, команда проекта отказалась от размещения в составе городского квартала нескольких объектов офисного назначения и объектов торговли, а также изменила их функциональное назначение. При этом одной из основных задач является решение проблемы возникновения заторов на участке перед стадионом при съезде с Ленинградского проспекта. Для этого в проекте предусмотрено строительство подземных парковок общей вместительностью 4,2 тыс. машиномест. Более того, сам девелопер уверен, что образованные новым кварталом улицы сформируют уютную пешеходную зону, что придаст центру Москвы еще более оригинальный архитектурный вид. В перспективе, по словам Дмитрия Отяковского, появление такого проекта улучшит климат района и позволит более эффективно использовать существующие территории, а также, не исключено, поможет создать мини-аналог Воробьевых гор с его спортивной и парковой инфраструктурой. Кроме того, в силу своей масштабности проект может стать новым импульсом развития Ленинградского направления и центральных территорий столицы. ■