ПРОМЗОНА №1

ОДНИМ ИЗ ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ЯВЛЯЕТСЯ РЕКУЛЬТИВАЦИЯ БЫВШИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ. САМЫМ ЯРКИМ ПРОЕКТОМ НА МЕСТЕ БЫВШИХ ПРОМЗОН ЭКСПЕРТЫ НАЗЫВАЮТ ПЕРЕСТРОЙКУ БЫВШЕГО ЗАВОДА ЗИЛ: ЗДЕСЬ ПОЯВЯТСЯ ЖИЛЫЕ ДОМА, БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ И МУЗЕИ. ПРИ ЭТОМ СОЗДАНИЕ НОВОЙ ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ ДАСТ ТОЛЧОК РАЗВИТИЮ ВСЕГО РАЙОНА. АЛЕКСЕЙ ЛОССАН

ЗНАКОВЫЙ ПРОЕКТ По словам директора департамента профессиональных услуг Knight Frank Александра Обуховского, территория ЗИЛа в силу стратегического положения и ближайшего окружения представляет особый интерес: она расположена недалеко от центра города, вблизи Третьего транспортного кольца, Малого кольца железной дороги и практически в излучине Москвы-реки. Более того, в силу большой площади представляет особый интерес для инвесторов. Общая площадь реконструкции промзоны ЗИЛ составляет 377,6 га, и на этой территории силами нескольких компаний планируется возвести 4,5 млн кв. м недвижимости. Как отмечает управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая, по масштабу работ с проектом ЗИЛ можно сравнить только проект строительства ЖК «Символ» на территории промзоны завода «Серп и молот».

Всего сейчас ЗИЛ включает в себя четыре жилых проекта: «ЗИЛАРТ», «Технопарк», «Парк легенд», а также южный участок, выставленный на продажу в октябре. При этом в «Технопарке» и «Парке легенд» кроме деловых и инфраструктурных объектов предусмотрены только апартаменты. А на площадках «ЗИЛАРТ» и южного участка планируется масштабное строительство жилья. Так, согласно проекту «ЗИЛАРТ» на территории в 65 га к концу 2022 года планируется возвести более 1,5 млн кв. м недвижимости, из которых на жилые площади придется около 1 млн кв. м. «Реконструкция промышленной зоны ЗИЛ — это знаковый проект для московских властей: он позволит создать новую комфортную городскую среду на месте устаревшей депрессивной застройки»,— говорит Наталья Куваева, руководитель проектов департамента стратегического консалтинга NAI Becar. По ее словам, на территории бывшего автомобильного гиганта появятся новая станция метрополитена, станция Малого кольца железной дороги с транспортно-пересадочным узлом, жилые, общественно-деловые, социальные объекты. Именно серьезный подход к развитию инфраструктуры эксперты выделяют в качестве основного конкурентного качества проекта. «Стоит отметить большое количество общественных зон, обустройство набережной Москвы-реки — под благоустройство планируется отвести около 40% осваиваемой территории. Можно дать положительную оценку данному проекту»,— говорит госпожа Куваева. Для потенциальных инвесторов новая площадка интересна, по словам собственника ГК «Экоофис» Андрея Ковалева, близостью набережной, так как он оказывается вписан в городскую программу развития набережных с упором на преобразование их в общественные пространства. В целом территорию этой промзоны можно называть новой точкой роста города и районом с хорошим потенциалом развития, добавляет он.

При этом, чтобы гарантировать равномерное развитие площадки, московские власти выбрали одновременно нескольких инвесторов. «Проект застройки ЗИЛа нельзя рассматривать через призму лишь жилищного строительства, бизнес-интересов девелоперов и инвесторов. Это масштабный проект городского масштаба, который решает ряд системных инфраструктурных проблем мегаполиса и способен полностью изменить пейзаж и лицо района»,— говорит партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский. Инвесторы планируют построить комплекс водных развлечений с музеем хоккея и центром синхронного плавания. «В итоге проект ЗИЛ — это не просто реконструкция, а перерождение территории, промзоны, которая раньше уродовала прилегающий к ТТК район столицы. Москва волевым решением избавляется от пережитков периода индустриализации»,— говорит господин Котровский.

ЖИЛЬЕ ПРОТИВ АПАРТАМЕНТОВ Если не учитывать выставленный на конкурс участок, сегодня на территории бывшего завода ЗИЛ реализуется три проекта, рассказывает председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова. Это арт-квартал «ЗИЛАРТ» площадью жилья около 1 млн кв. м, апарт-комплекс «Парк легенд» (общая площадь апартаментов — 40 тыс. кв. м) и апарт-комплекс «Технопарк» (общая площадь апартаментов — 32 тыс. кв. м). «На данный момент наиболее интересным представляется арт-квартал «ЗИЛАРТ» как самый масштабный проект, подразумевающий концептуальное комплексное освоение территории»,— говорит госпожа Доброхотова. По ее словам, в этом проекте достаточно сбалансированно сочетаются все зоны, необходимые для комфортного проживания: деловая, жилая, социальная, образовательная и досуговая. При этом девелопер учел все сильные стороны локации, включая близость к центральной части Москвы и близость к воде. «По сути, застройщик планирует не просто возвести очередной масштабный жилой квартал, а создать проект, соответствующий философии семейного проживания»,— говорит госпожа Доброхотова. По ее словам, к конкурентным преимуществам проекта можно отнести не только обширную инфраструктуру, включая десять детских садов и образовательный центр, а также музей, концертные залы, пешеходный бульвар и многое другое, но и создание бизнес-кластера. В настоящий момент, по данным Натальи Куваевой, средняя стоимость квадратного метра в жилом комплексе составляет от 160 тыс. до 176 тыс. руб. При этом площадь квартир варьируется от 39 до 125 кв. м.

«Градообразующей идеей проекта «ЗИЛАРТ» станет пешеходный бульвар с городским парком. При сохранении общей идеологии застройки (единый дизайн-код) на проектирование каждого лота привлечены ведущие отечественные и зарубежные архитекторы»,— говорит Денис Колокольников, председатель совета директоров компании RRG, которая разрабатывала для «Группы ЛСР» концепцию размещения коммерческих помещений первой очереди проекта. По его словам, среди архитекторов первой очереди можно отметить такие компании, как «Проект Меганом», Speech, Asymptote, «Мезон Проект», «Цымайло, Ляшенко и партнеры», «Урбис», «Герасимов и партнеры», «Архитектурное бюро Сергея Скуратова», Neutelings Riedijk Architecten и др. «В итоге ЗИЛ имеет все шансы стать уникальным для Москвы „городом в городе“ — кластером, способным на независимое существование и при этом идеально интегрированным в городскую среду,— считает господин Колокольников.

НА ДОЛЮ ЖИЛОГО КВАРТАЛА «ЗИЛАРТ» ПРИДЕТСЯ ТРЕТЬ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО АВТОЗАВОДА

«ГРУППА ЛСР»

Если обратиться к другим проектам на территории ЗИЛа, то, по словам управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, комплекс апартаментов «Парк легенд» (девелопер — группа компаний ТЭН) строится также в рамках целого квартала. На сегодняшний день здесь уже построен Ледовый дворец, а также появятся комплекс водного спорта, бизнес-центр и гостиничный комплекс. Сам комплекс апартаментов представляет собой четыре девятиэтажные башни, объединенные общим стилобатом. В свою очередь, другой комплекс апартаментов — «Технопарк» (застройщик — ООО «Инвестиционные перспективы») — предполагает строительство пяти 15-этажных домов. «Технопарк» отличается наличием уже существующих инфраструктурных объектов, а также крупной зеленой зоны — парка Нагатинская пойма, говорит господин Ковалев. «Однако в обоих комплексах предлагаются к продаже только апартаменты, которые имеют известные минусы: отсутствие регистрации, более высокие по сравнению с квартирами эксплуатационные расходы и, соответственно, коммунальные платежи, а также более высокий налог на имущество. Хотя в перспективе в рамках проекта „Парк легенд“ ожидается вывод на рынок и квартир»,— говорит Ирина Доброхотова. Для сравнения: по словам Марии Литинецкой, минимальный бюджет покупки жилья в ЖК «ЗИЛАРТ» составляет 6,5 млн руб. за 39 кв. м, в апарт-комплексах «Технопарк» и «Парк легенд» — 4,15 млн руб. и 4,93 млн руб. за 28,8 и 37 кв. м соответственно.

РАЗВИТИЕ РАЙОНА Развитие новых жилых проектов на месте бывшего завода ЗИЛ даст толчок развитию всего района, считают эксперты. «В целом у района перспективы неплохие, поскольку он со всех сторон омывается рекой, а в Москве таких объектов крайне мало. Когда город реализует свои планы по сносу заводских зданий и вместо заводов вырастут жилые кварталы с благоустроенной территорией, ситуация улучшится уже кардинально»,— говорит Ирина Доброхотова. По словам Дмитрия Котровского, оценить влияние реконструкции можно будет через три-четыре года, когда она начнется на всех участках бывшего завода. Всего на реконструкцию промзоны ЗИЛ потребуется не менее семи-девяти лет.

В целом на сегодняшний день цена в новых проектах на месте ЗИЛа значительно меньше, чем в соседних домах этого района. Как говорит руководитель аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet Владимир Богданюк, большая часть района находится в пределах ТТК и едва не доходит до Садового кольца, в этом месте строится несколько жилых проектов бизнес-класса : ЖК «Донской олимп», ЖК «Дом на Самаринской», ЖК «Дом на Серпуховском Валу», где цена квадратного метра находится в районе 240 тыс. руб./кв. м. Таким образом, выход новых проектов на начальной стадии готовности на территории ЗИЛа с более низкой ценой квадратного метра способствовал снижению средней цены в районе. «Когда проекты будут на более высокой стадии строительной готовности, цена объектов может хорошо подрасти и подстегнуть рост цен в соседних комплексах»,— считает господин Богданюк. Более того, средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Даниловского района в октябре составила 235,7 тыс. руб. за 1 кв. м, добавляет Ольга Тихонова, руководитель офиса «На Фрунзенской» «МИЭЛЬ—Сеть офисов недвижимости».

В итоге, по словам Наталии Куваевой, прямых конкурентов у такого масштабного проекта, как реконструкция бывшего ЗИЛа, пока нет. Более того, проект должен дать толчок развитию инфраструктуры. «В течение трех лет здесь планируется построить около 20 км дорог, благоустроить набережную Москвы-реки, открыть станцию метро „Технопарк“ и создать даже новый транспортно-пересадочный узел»,— добавляет Мария Литинецкая. ■

ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ ЗИЛА НЕЛЬЗЯ РАССМАТРИВАТЬ ЧЕРЕЗ ПРИЗМУ ЛИШЬ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, БИЗНЕС-ИНТЕРЕСОВ ДЕВЕЛОПЕРОВ И ИНВЕСТОРОВ. ЭТО ПРОЕКТ ГОРОДСКОГО МАСШТАБА, КОТОРЫЙ РЕШАЕТ РЯД СИСТЕМНЫХ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОБЛЕМ МЕГАПОЛИСА

↑