

В 2 Парки для индустрии
Подмосковные власти меняют правила для инвесторов в индустриальные парки

В 7 «Лужники» без коммерции
На реконструкцию легендарного спортивного сооружения может быть потрачено 120 млрд руб.

Ближе МКАД – уютней офис

Наталья Самарина
ВЕДОМОСТИ



Ока бизнес-парки (несколько зданий, объединенных в один комплекс с единой территорией и управлением) занимают не более 7% от офисного предложения Московского региона: по данным Jones Lang LaSalle (JLL), их совокупная площадь – 664 000 кв. м. К 2015 г. анонсирован выход еще почти 0,8 млн кв. м: на рынке должны появиться пять новых проектов, в четырех существующих бизнес-парках будут введены новые очереди. Все комплексы насчитывают несколько десятков (а то и сотен) тысяч квадратных метров и располагаются на удалении от центра Москвы, подавляющее большинство – в районе МКАД. По наблюдению аналитиков Cushman & Wakefield, анонсированные проекты концентрируются в юго-западной части кольцевой автодороги.

ЧТО ЕСТЬ

Новый формат пробивает себе дорогу с середины 2000-х. В 2004 г. в Химках открылся «Кантри парк», в

При создании деловых кластеров надо учитывать историческую сегментацию Москвы. Юг ее всегда был рабочим, а вот электронная промышленность располагалась на севере

2005 г. в столице начали обживать арендаторами «Крылатские холмы». Кризис притормозил развитие формата: с 2008 по 2012 г. освоение новых площадок было заморожено.

В 2013 г. брокеры насчитывали семь действующих бизнес-парков за МКАД («Гринвуд», «Западные ворота», «Резиденция», «ИКЕА Химки», «Скай пойнт», «Рига лэнд», «Кантри парк») и всего три – в Москве («Крылатские холмы», Nagatino i-Land, «Олимпия парк»).

Работающие объекты, по данным JLL, в основном заполнены: коэффициент вакантных площадей в классе А – примерно 5%, в классе В – 16%.

Самым распространенным недостатком бизнес-парков Валентин Стобецкий, региональный директор JLL, называет их транспортную малодоступность: «Лучше, если рядом с объектом есть метро. Если он стоит просто на МКАД, сдавать его трудно».

Например, в БП «Гринвуд» (построен в 2007 г.) «мало арендаторов, хотя ставки привлекательные, в зданиях есть базовая отделка и направление популярное (между Волоколамским и Ленинградским шоссе)», говорит Елена Денисова из CBRE (компания является брокером объекта). Бизнес-



В угоду арендаторам девелоперы готовы делать из офисных комплексов парки / КАНТРИПАРК

парк стоит близко к МКАД, лесополосу, отделявшую его от дороги, недавно вырубili, рассказывают брокеры. «Гринвуд» позиционируется владельцем как «площадка со всеми необходимыми услугами для

торгового бизнеса» с «прямым доступом к китайским производителям легкой промышленности» (цитата с сайта бизнес-парка).

По данным JLL, больше всего свободных площадей предлагается сей-

час в Nagatino i-Land, «Скай пойнт» и в блоке Б второй фазы «Рига лэнд». Nagatino i-Land недавно оказался частью масштабного проекта реновации промзоны «Полуостров ЗИЛ».

В 8 →

садовые кварталы

ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
на Фрунзенской

(495) 755 88 87
www.sadkvartal.ru

реклама

ООО «Магистрат». Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью. Прогнозная декларация на сайте.

Юлия Петрова
ВЕДОМОСТИ

Из 239 российских промышленных парков (готовых, строящихся либо анонсированных) 64 находятся в Московской области, подсчитали аналитики Ernst & Young. Но в отличие от других регионов эти проекты развиваются в Подмосковье по особому сценарию. В основном они превращаются в логистические терминалы или обрастают офисной и складской недвижимостью вместо заявленной производственной.

ПЕРЕСМОТР ПЛАНОВ

Разговоры о том, что необходимо развивать промышленное производство на территории Московской области, подмосковные власти ведут не один год. Еще в 2008 г. в области был принят закон «О промышленных округах», а в 2011 г. утверждена специальная инвестиционная программа их развития.

К 2015 г. под промышленные нужды планировалось вовлечь в оборот не менее 4000 га федеральных, муниципальных и частных земель. Была проведена ревизия неработающих предприятий и подобрана 31 площадка, где могли бы разместиться новые производства. Ожидалось, что в экономику региона за пять лет должно поступить не менее 90 млрд руб., а рынок труда пополнится 35 000–40 000 новых рабочих мест.

Планам не суждено было сбыться. Многие проекты так и остались декларацией или использовались недобросовестными участниками программы для получения субсидий и повышения капитализации своих компаний, говорит исполнительный директор НП «Ассоциация промышленных парков» Денис Журавский.

Представитель министерства инвестиций и инноваций Подмосковья признал, что программа работает недостаточно эффективно. Результатом этого стал пересмотр ее условий. Так как «условия, на которых собственники готовы предоставлять землю потенциальным инвесторам, зачастую являются крайне затратными», сетует чиновник министерства. Новые цели программы в областном правительстве пока не называют. Сейчас на портале министерства размещена информация о 100 промышленных

Склады в парках

Подмосковные власти пересматривают условия программы развития промышленных парков. Из 64 заявленных проектов две трети находятся лишь на бумаге



Бороться с размещением складов в промышленных парках пока нереально / А. МАХОНИН / ВЕДОМОСТИ

площадках на 15 000 га под новые инвестиционные проекты. Из них более 1000 га принадлежит муниципальным образованиям.

Подмосковные власти говорят, что ждут новых инвесторов и производственных предприятий. В ноябре 2012 г. в законе «О льготном налогообложении в Московской области» были зафиксированы изменения: отныне тем, кто вкладывается в экономику региона, гарантировано снижение ставки налога на прибыль на 5–7 лет на 4,5% (с нынешних 20%), а по налогу на

имущество в течение первых 5–8 лет ставка будет планомерно повышаться с 0 до 1,7%.

Впрочем, уменьшить налоговую базу удается не всем компаниям, работающим в промышленных парках. Представители ГЛК «Домодедово» и «Орудьево» говорят, что их резиденты налоговыми льготами не пользуются.

БУМАЖНЫЕ ПРОЕКТЫ

Сейчас в регионе официально заявлено о 64 промышленных площадках, но работает лишь 16,

говорит Ольга Архангельская, партнер Ernst & Young. Денис Резнов, замдиректора департамента складской и промышленной недвижимости Praedium, насчитал в области лишь семь действующих парков и еще шесть в стадии строительства. По мнению консультантов, остальные не имеют общей инфраструктуры, единой управляющей компании и стандартного набора услуг для резидентов. «Это скорее территории без концепции, которые по частям распродаются производителям,

логистическим операторам, торговым сетям и другим участникам рынка», — считает Архангельская.

Областное министерство инвестиций и инноваций выделяет особую экономическую зону (ОЭЗ) «Дубна», где зарегистрировано 88 резидентов (35 специализируются в информационных технологиях, 29 — в медицинских, ядерно-физических, нано- и биотехнологиях, а 24 — в проектировании сложных технических систем) и получены заявки еще от 15 претендентов. Достаточно резидентов и в ОЭЗ «Зеленоград»: в списках значится 35 компаний, но стройку начали лишь две фирмы, получили разрешение на строительство три, проектируют объекты четыре предприятия и еще одно ведет землеустроительные работы.

В ОЭЗ «Дубна» и «Зеленоград» действительно много резидентов, наука и технология там развивались еще на базе МИЭТ и Объединенного института ядерных исследований, соглашается Архангельская, однако новые государственные и муниципальные парки так и не смогли привлечь резидентов и до сих пор находятся на стадии планирования. По ее данным, из 64 заявленных проектов лишь 13 нашли резидентов, в них в совокупности работает всего 50 компаний. Большинство из них занимается производством строительных материалов, пищевой промышленностью или производством техники и оборудования. Еще часть помещений занимают логистические операторы и дистрибуторы, а также розничные сети.

ЗАМАНЧИВЫЕ СКЛАДЫ

Однако свято место пусто не бывает. Большинство девелоперов совмещают промышленные проекты со складскими и логистическими объектами. Складскую недвижимость строить выгоднее, чем промышленную: быстрее находятся арендаторы, а максимальные сроки аренды короче, объясняет директор департамента складской и промышленной недвижимости Colliers International Владислав Рябов.

«Изначально мы планировали логистический комплекс, но потом появилась идея объединить логистику и легкое производство», — говорит Глеб Белафин, коммерческий

MLP Multinational Logistics Partnership

МОСКВА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
КИЕВ

...вместе
мы всегда
найдем
решения...

730 000 м²
складов
класса А

«МЛП-Уткина
Завод» —
Победитель
CIE Awards
Saint-Petersburg
2008
в номинации
«Лучший
складской
комплекс»

«МЛП-Подольск» —
Победитель
CIE Awards Moscow
2008
в номинации
«Лучший
складской
комплекс»

«МЛП-Чайка» —
Победитель
CIE Awards Ukraine
2008
в номинации
«Индустриальный
проект
года»

+7 (499) 948 0419 www.mlpglobal.com

ПОКУПАЕМ

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

- под жилую, торговую и офисную застройку
- в Москве и Подмосковье (до 10 км от МКАД + близость к магистралям)
- площадью от 1 га

Metrium

+7 499 270 20 20
land@metrium.ru
www.metrium.ru

директор ПЛК «Северное Домодедово». Сейчас в комплексе работает более 200 предприятий, из них 50% – дистрибуторы, 30% – логисты, 10% – розничные сети и 10% – представители легкого производства. Под производственные нужды из 540 000 кв. м отдано только 13%: у «Пепсико» здесь завод по производству безалкогольных напитков, Multiflex выпускает печатную продукцию, а MeadWestvaco – упаковки.

RDI, девелопер технопарка «М4», также сочетает в объектах производственную и складскую составляющие. «Основные направления деятельности наших резидентов – производство и продажа товаров народного потребления», – признался руководитель отдела продаж технопарка Дмитрий Новожилов. Самый крупный резидент индустриального парка «Орудьево» – компания «Бати Лосино» (входит в FM Logistic) приобрела землю для строительства логистического парка, отмечает Ольга Новицкая, директор по связям с общественностью ГК МИЦ.

Борьба со складами на территории индустриальных парков Подмосковья пока нереально, считает Денис Резвов из Praedium: пока доля вакантных площадей на складском рынке не достигнет 3–5%, девелоперы будут отказываться от строительства индустриальных парков в пользу более выгодной недвижимости.

Популярнее складов разве что офисы. По данным Ernst & Young, их на областных индустриальных площадках больше: 30% против 25% складских. «Мы это называем недобросовестной конкуренцией»,

когда вывеска «индустриальный парк» вешается на склад или офис», – говорит Денис Журавский из «Ассоциации индустриальных парков». По его словам, победить это явление поможет добровольная сертификация индустриальных парков. Пока что сертификат ассоциации получили 20 площадок.

ЗАМКНУТЫЙ КРУГ

Ситуация вряд ли изменится в обозримом будущем, считают опрошенные «Ведомостями» эксперты. Журавский полагает, что у подмосковных властей для этого нет необходимости: «Очередь [из инвесторов] и так стоит, спрос со стороны международного и российского капитала до сих пор не удовлетворен». Заниматься девелопментом чиновников, по его мнению, вы-

нуждает необходимость «не отставать от общего тренда». Муниципальные власти ждут запросов на землю от инвесторов, после чего обещают проложить к ней инженерные сети. Но для потенциальных резидентов именно коммуникации – ключевой вопрос, чтобы прийти на площадку. В результате получается замкнутый круг, участки остаются неосвоенными, сетует Архангельская.

Опрошенные «Ведомостями» девелоперы признались: несмотря на «продуктивные отношения с муниципалитетами», дороги и сети к своим объектам они прокладывали сами. «Никаких преференций со стороны властей мы не получали. Всю инфраструктуру в «М4» строим за свои деньги», – говорит Дмитрий Новожилов из RDI. По словам Гле-

ба Белафина, ПЛК «Северное Домодедово» был в свое время включен в областную программу развития промзон, власти оказывали необходимое содействие в преодолении административных барьеров, но инфраструктура легла на плечи девелопера.

Лишь MR Group, возводящая в «Новом Ступино» индустриальный парк «Ступино-2», смогла похвастаться помощью властей. Проект был включен в «Долгосрочную стратегию развития жилья Минрегиона», после визита Владимира Путина в 2011 г. ему была оказана поддержка федеральных и региональных властей. Она выразилась в том числе в подключении к необходимым мощностям, рассказал Александр Сурменев из департамента коммерческой недвижимости MR Group.

СОСЕДИ-КОНКУРЕНТЫ

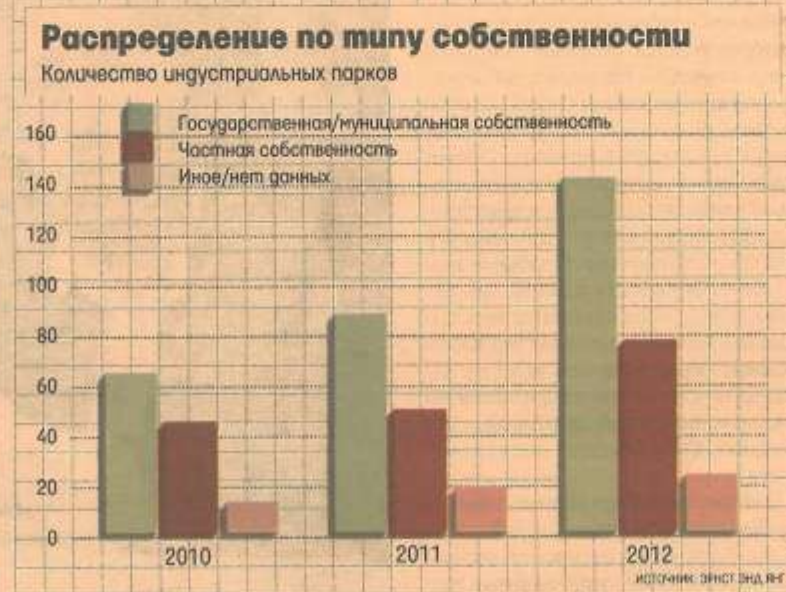
За инвесторов активно конкурируют с Подмосковьем соседние области. Сейчас строятся и работают вне Московского региона производственные компании намного дешевле. Например, подключение к электроэнергетике в Воронеже составляет 2,8 млн руб. за мегаватт, в Московской области – 30 млн руб. за мегаватт, приводит пример Владислав Рябов из Colliers International. И рабочая сила в провинции дешевле. По данным Росстата, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, например, в Тульской и Тверской областях – около 18 000 руб., в Московской – превышает 28 500 руб.

Региональные власти охотнее решают проблемы инвесторов. Например, в Калужской области с

Кто в лигерах

*** В России есть несколько регионов, где созданы 10 и более индустриальных парков. По данным исследования Ernst & Young, в их числе Татарстан и Тверская область, а также Ставропольский край (по 10 объектов). В Тульской и Калужской областях – по 11, в Санкт-Петербурге – 13, а в Ленинградской области – 15. По площади самые крупные индустриальные парки находятся в Петербурге, где под годовыми проектами занято 6375 га. В Ленинградской и Калужской областях резидентам отдали по 4366 га, а в Тульской области – 3802 га. Самые распространены специализации компаний – машиностроение, пищевая промышленность, а также производство стройматериалов, автомобилей и комплектующих. В моноспециализированных парках преобладает автомобилестроение. Из 239 парков резидентами заполнены не более 60%.

2007 г. работает Корпорация развития Калужской области. За это время в регион удалось привлечь \$5,3 млрд инвестиций и создать 42 высокотехнологичных производства на базе шести индустриальных парков и ОЭЗ «Людиново». До 2020 г. у Калужской области большие планы – увеличить объемы инвестиций резидентов индустриальных парков до 240 млрд руб. в год.



Советы юриста

Вопрос:
Может ли государственный
инвестор быть инвестором в
строительный проект, ни-
чего не вкладывая?

Ответ:
*Владислав Забродин,
управляющий партнер
Capital Legal Services
Зачастую государственными
или муниципальными органами
создаются условия, при которых
инвесторы оказываются вынуж-
денными заключать с ними весьма
специфические договоры, иначе
им не удастся реализовать строи-
тельный проект.

Продуктом инвестконтракта является объект недвижимости, который строится на собственные либо привлеченные средства. Но практика такова, что часть его застройщик отдает как «вклад» в государственную или муниципальную собственность либо перечисляет в бюджет определенную денежную сумму на некие «социальные». Это, несомненно, приводит к удорожанию проекта. Вклад же государственного или муниципального органа в рамках таких договоров носит символический характер и сводится к созданию условий для реализации инвестпроекта: например, предоставить земельный участок, выдать разрешение на строительство и т. п.

До недавнего времени правомерность внесения таких «вкладов», не имеющих очевидной материальной ценности, вызвала обоснованные сомнения. Эти сомнения находили отражение в судебной практике, квалифицировавшей в качестве

неосновательного обогащения имущество, получаемое госорганами по инвестиционным договорам исключительно за осуществление ими законодательно закрепленных функций.

Однако постановлением президиума ВАС РФ № 12444/12 от 5 февраля 2013 г. были признаны правомерными инвестиционные договоры, предусматривающие осуществление госорганом своих полномочий в качестве единственного вклада в реализацию инвестпроекта. Правовой подход, сформулированный в указанном постановлении, уже начал находить отражение в судебных актах, принимаемых в последнее время.

Фактически данное постановление стимулирует госорганы к еще большему расширению практики поощрения инвесторов к заключению с ними инвестдоговоров.

Складывающаяся ситуация в отсутствие у инвесторов эффективных рычагов защиты их прав может привести к злоупотреблениям со стороны государственных и муниципальных органов при фиксации условий инвестдоговоров. В частности, определении размера вкладов инвесторов.

Будет ли готов ВАС РФ противостоять этим злоупотреблениям и защищать права инвесторов, покажет только время. При заданных же обстоятельствах ясно одно: инвестору еще до заключения договора следует уделить повышенное внимание вопросам взаимоотношений с госорганом, механизмам защиты своих прав, а также безопасным способам выхода из контракта.

ЛЕТНИЙ ШАНС

АКЦИЯ

DOMINION
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ
УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЗНИ КВАРТАЛ
м. Университет

- Впервые! Квартиры с отделкой - 7 вариантов - от классического до современного!
- Охраняемая территория 15 га
- Беспроцентная рассрочка
- Льготная ипотека ВТБ24

8 (495) 232-08-08
www.kvartal-dominion.ru

ИНТЕКО МАГИСТРАТ

«Подход, когда кварталы похожи друг на друга, должен уйти»

Светлана Данилова
ВЕДОМОСТИ

Архитектор Сергей Чобан считает, что надо бороться с безликостью районов, создавая гуманные, соразмерные кварталы и дома со своим лицом



В Москве меняются подходы к градостроительству – со стороны как властей, так и девелоперов. С мая 2013 г. Москомархитектура по инициативе главного архитектора столицы Сергея Кузнецова ввела обязательное проведение архитектурных конкурсов – чтобы в городе строились не отдельные здания, но создавалась среда обитания. Чобан, его бывший партнер, глава бюро «Speech Чобан & Кузнецов», по отзывам девелоперов, – один из немногих российских архитекторов, кто умеет это делать. У его бюро число заказов на проектирование растет.

– Как должна выглядеть правильная городская среда?

– Я могу говорить о той уютной среде, в которой жил сам. Основной мотив – уход от разрозненных пространств. Вряд ли россияне будут спорить, что прекрасным городом с точки зрения среды является Париж, Венеция или Рим. Это города, в которых можно пройти по набережной, остановиться перед домом. В Москве остановиться, например, перед сталинским домом на Фрунзенской набережной невозможно. Чтобы его разглядеть, можно нагнуться в 300 м или перейти на другую сторону реки. Потеря масштаба – это первый шаг [к разрушению среды]. Если ты стоишь перед домом в Париже, Брюгге, историческом Петербурге, этого ощущения [потери] нет.

Модернистский подход, когда здания и кварталы похожи друг на друга, этот эффект «Иронии судьбы», должен уйти навсегда. Каждому дому нужно свое лицо. Второй важный аспект для создания среды – расстояния. Ширина улицы, дво-

ра, бульвара. Не может быть пространства, которые ничем не заканчиваются и никуда не ведут.

Современное открытое градостроительство меняет мозги людей, у них нет чувства своего и общего, нет своего двора, нет своей улицы. Есть единое сосискообразное пространство, которое тянется, переходя с улицы во двор, оттуда – к остановке, до метро, в следующий двор и т. д. И по этой скользкой, мокрой, продуваемой сосиске люди идут на работу. С этим надо бороться. Нужно создавать дворы и улицы приятных человеку пропорций. Важно не переусердывать в подземные переходы. Первые этажи желательно делать нежилыми, отдавать под общественные нужды. Единое темное пространство вдоль темных первых этажей, которое неизвестно где начинается и заканчивается только твоей квартирой, – это неприятный и опасный для горожанина путь.

– В «Микрорайоне «В лесу» вы применили эти принципы?

– Да. Естьличные пространства, которые имеют соразмерные вы-



Е. РАЗУМОВ / ДЛЯ ВЕДОМОСТЕЙ

МОСКВА-СИТИ
IQ
КВАРТАЛ

ПРОДАЖА РЕЗИДЕНЦИЙ
+7 (495) 725-55-55
www.iq-quarter.ru

ГАС

реклама

соте домов пропорции, зеленые дворы, будет парк, центральный бульвар. Мы пригласили других архитекторов, которые работают над разными зданиями в проекте.

– В «Сколково» тем же занимаетесь?

– «Сколково» проповедует те же принципы, там очень гуманная застройка. И конкретно в районе D1 продолжается этот же принцип. Но наша часть пока на бумаге.

– Сергей Кузнецов в должности главного архитектора Москвы с вами продолжает общаться по каким-то вопросам?

– Что ему советовать. Он самостоятельный мыслитель человек и передовой архитектор. Конечно, поскольку мы долгое время работали вместе – с 2006 по 2012 г., мы продолжаем дружить.

– На проектах ваша группа как-то сказывается?

– Нет. Я очень самостоятельный человек и всегда им был. Как один из представителей московского сообщества, могу сказать, что иметь такого главного архитектора – большая удача. Для людей, которые представляют нашу профессию, он выстраивает профессиональный лифт. Вводит обязательное проведение проработки зданий до детали, интересных общественных пространств. Раньше такого не было. Те плюсы, которые появились у меня, появились у всех архитекторов.

– Где у вас больше проектов: в России или в Германии?

– В Германии довольно большое число проектов, в основном в Бер-

лине. У российского офиса есть проекты в Москве, Петербурге, Воронеже, Ростове-на-Дону, Сочи, Казани. По количеству затрачиваемого времени на проекты примерно 55% приходится на российские и 45% – на немецкие.

Реализованных проектов однозначно больше в Германии. В России за все время работы с 2003 г. реализовано около 10 проектов, в Германии за тот же период – минимум в 1,5–2 раза больше. В России, чтобы построить здание, нужно около семи лет от начала проектирования до сдачи. Например, дом в Гранатном мы начали проектировать в 2004 г., а построили его в 2011 г. В Германии на это требуется около трех лет.

– Почему такая разница?

– Это вопрос организованности подрядчиков, заказчиков, скорость принятия решений, проблема качества строительства, материалы в Германии используются местные, их цена прогнозируема. Развитие проектов не связано с таким числом непредсказуемых обстоятельств, как в России.

– Например, в Казани?

– Кризис 2008 г. в России был заметнее. В области девелопмента деятельность прекратилась на 1,5 года. Строить здесь с худшим качеством и потому дороже. Например, есть проект (уже в бетоне), где на фасаде отклонение от проектных отметок более 10 см. Представьте, что такое 10 см? Это значит, что бетон гуляет по всей стене волной. И придется это исправлять. В Германии подобное невозможно, в России – почти на каждом объекте. Единственный выход из ситуации

– обучение персонала, уменьшение текучести, выращивание хороших прорабов. В Германии это люди, на которых можно положиться. Их можно выбирать. Здесь выбирать не из кого. И самая серьезная проблема – отсутствие индустрии российских строительных материалов. Керамика, кирпич, камень, металл – все либо лицензировано, либо адаптировано, либо ввозится. А ведь в начале XX в. вся эта продукция производилась на территории России. Например, в Симбирске работал архитектор Федор Ливчак. Сейчас его практически не знают, хотя это был выдающийся архитектор уровня [Федора] Шехтеля. Он под свои потребности выстраивал строительное производство. Оно было настолько развито, что требуемые архитектором изменения возможно было ввести в течение нескольких месяцев. Высокий уровень приспособляемости был к задачам. Сейчас у нас он почти нулевой.

– Бюрократические проволочки удлиняют сроки проектов?

– Это удобная отговорка. Абсолютно не так, время рассмотрения проектов и здесь, и в Германии примерно одинаковое. У меня есть проект в Берлине, который рассматривается второй год. В обеих странах есть очень серьезное противостояние со стороны общественности. Люди хотят видеть пустую территорию, чтобы разбить там парк, девелоперы хотят ее застроить.

– На вашей работе общественные протесты сказываются?

– Разумеется. Мы исполнители девелопера, который продвигает застройку. И мы всегда должны оценивать, насколько далеко мы можем зайти.

– Как отразился скандал со стадионам «Динамо» (девелопер «ВТБ арены»), несмотря на охранный статус объекта как памятника архитектуры, снес три четверти стадиона.

«У людей нет чувства своего и общего, нет своего двора, нет своей улицы. Есть единое сосискообразное пространство, которое тянется по городу».

«Ведомости») на вашей части проекта?

– Архбюро проектирует многофункциональную застройку. Я не почувствовал скандала. Считаю, что проект в целом будет сделан на высочайшем уровне. Когда он будет готов, все станет выглядеть очень убедительно. И в первую очередь стадион. Поддела всегда хуже смотрится, чем дело.

– Вы всегда говорите, что здание надо вписать в историческую ткань города. Но в петербургском проекте «Невская ратуша» было превышение допустимой высоты на несколько метров.

– Знаковые проекты, такие как «Невская ратуша», всегда решаются на основе конкурса – спроектированное нами здание его выиграло. Его параметры были со всеми согласованы. Когда делаешь что-то новое, оно должно выглядеть как новое. Сделать здание так, как 100 лет назад, не получится.

Я часто бываю на стройке. «Невская ратуша» будет запоминающимся зданием: лифт, который идет сквозь капсулу зала для пресс-конференций и поднимается в купол, уникальная конструкция самого купола, фасады с орнаментом,

О компании

Speech Чобан & Кузнецов

АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО

ВЛАДЕЛЕЦ – СЕРГЕЙ ЧОБАН.
ШТАТ – 200 СОТРУДНИКОВ.
ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НЕ РАСКРЫВАЮТСЯ.

Мастерская специализируется на проектировании зданий и комплексов разного функционального назначения, разработке градостроительных концепций, а также создании интерьерных решений. Основные проекты в России: комплекс «Федерация» в «Москвасити», деловой комплекс «Невская ратуша» и «Набережная Европы» в Санкт-Петербурге, инновационный центр D1 в «Сколково», «Микрорайон В лесу» в Подмосковье, главный медиацентр для Олимпийских игр – 2014 в Сочи, дворец водных видов спорта к Универсиаде-2013 в Казани.

собранные из нескольких сортов мрамора. Купол ратуши позволили быть чуть выше, это проверялось много раз. Сделать так, чтобы тебя не было видно и чтобы ты был незаметным, наверное, тоже задача. Но, например, предшественники [современных архитекторов это] решали по-другому.

– Как развивается проект комплексной застройки в районе Сухаревской?

– С ним ничего не происходит. Это был очень хороший проект, я бы сказал, модельный. Он учитывает и существующую застройку, и новую, основываясь на принципах сочетания и контраста. Кстати, принцип контраста создал многие города и районы. Например, в районе Челси в Нью-Йорке он активно используется, можно часами переходить от здания к зданию. Если нет среды, трудно говорить о контрасте – но на Сухаревке эта среда была.

– Что происходит с проектом «Красного Октября»?

– Актуальной информации, что он будет развиваться, нет. Но есть надежда в отношении этого проекта. У архитекторов есть нюх, как у животных перед грозой: будет что-то или нет. Проект сделан по тому же принципу, что и на Сухаревке, – вкрапления в существующую застройку. Нам посчастливилось попасть в число участников, которые будут его реализовывать.

– Предуказанный проект «Гута девелопмента» предполагал в этом месте строительство 100 000 кв. м, общественность возмущалась.

– То, что общественность реагирует, – это правильно. Мы, архитекторы, долгое время проектировали для себя. Тоталитарное устройство страны этому способствовало. Что хотелось людям, никто не знал и не интересовался. Интернациональный модернистский минимализм российские города не украсил.

Когда мы смотрим на дома [архитектора] Миса ван дер Роэ в Нью-Йорке, мы поражаемся точности каждой детали и их минимальности. Когда видим почти такие же дома в Москве или Питере, мы перестаем радоваться: и качество деталей не то, и проработка не та. После перестройки прошла мощная волна девелопмента. И когда люди увидели, что получилось, они задались вопросом: а та ли это архитектура, которую мы любим? Но мы продолжаем упорно следовать тенденциям западной архитектуры, которые для российской часто не годятся.

Отели для болельщиков

В отличие от других олимпийских столиц Лондон не страдает от пустующих отелей. Спустя год после Игр спрос на номера по-прежнему высок

Татьяна Бочкарева
ВЕДОМОСТИ

Олимпиады редко приносят пользу экономике. «Экономика – это приземленные вещи, например производство стали или работа в офисах, а Олимпиады – для того, чтобы отвлечься», – сказал The Guardian профессор экономики Мичиганского университета Стефан Цимански.

У Лондона есть шанс стать исключением. Эксперты PwC выяснили, что в кризис средняя выручка от номера в лондонских отелях снизилась на 5%, но благодаря Олимпиаде и статусу Лондона как одного из крупнейших городов мира выросла на 25%. «Хотя мы ожидаем, что в 2013 г. рынок отелей будет вялым в результате неизбежного спада [посещаемости] после Олимпийских игр, – говорится в докладе PwC, – а увеличение предложения в 2012 и 2013 гг. может привести к снижению заполняемости, мы не думаем, что эти факторы будут долго оказывать сдерживающее влияние».

По оценке PKF Hotel & Hospitality Consultancy Services, во время Олимпийских и Паралимпийских игр номера отелей в Лондоне подорожали на 48,5%. Средняя цена

составила 135,35 фунта (\$213) за ночь. Однако уровень заполняемости гостиниц снизился всего на 0,6% по сравнению с годом ранее, т. е. до 82%. «После вялого июля отели сумели воспользоваться [Олимпиадой] наилучшим образом», – утверждает партнер PKF Hotel & Hospitality Consultancy Services Роберт Барнард.

Жизнь после Олимпиады

Лондонский олимпийский стадион, на строительство которого было потрачено 429 млн фунтов (\$670 млн), ждем масштабная реконструкция. Как сообщает The Guardian, корпорация по развитию лондонского наследия одобрила трансформацию сооружения. Его крыша станет больше, а прожекторы будут перенесены. Во время концертов стадион, как и раньше, сможет вмещать 80 000 человек, но в обычные дни его вместимость уменьшится до 60 000. Произойдет это благодаря выдвинутым судьям в нижних рядах. Как ожидается, якорным арендатором объекта станет лондонский футбольный клуб West Ham United. В 2015 г. стадион примет Кубок мира по регби, а в 2017 г. – чемпионат мира по легкой атлетике.

Во время Олимпиады в лондонских отелях каждые сутки оставалось по 60 000 иностранных туристов (данные Ассоциации европейских туроператоров). Для сравнения: в Сиднее их было 25 000, в Афинах – 13 000, в Пекине – 27 000.

Как показал постолимпийский год, ситуация на рынке лондонских отелей оказалась лучше прогнозов. В 2013 г. Лондон готовится принять еще больше туристов, чем в олимпийском 2012 году, когда их было 15,5 млн человек (данные туроператора VisitBritain). За неделю в начале июня, на которую приходится школьные каникулы, число поисков номеров в лондонских отелях на сайте hotels.com увеличилось на 53% по сравнению с 2012 г. По данным hotels.com, туристов не в последнюю очередь привлекают отели как новые, построенные специально к Олимпиаде, так и отремонтированные старые.

«С учетом наследия Олимпиады в виде новых и отремонтированных отелей и достопримечательностей Лондон на первом плане у многих людей, планирующих зарубежную поездку в этом году», – говорит Элисон Купер из hotels.com.

Благодаря Олимпиаде ситуация в гостиничном секторе лучше, чем в британской экономике в целом. В I квартале ВВП страны увеличился на 0,3%, в IV квартале 2012 г. – сократился на те же 0,3%. Между тем заполняемость лондонских отелей по-прежнему выше 80%.

(495) 775 2240
intermark.ru

intermark savills



Великобритания, Графство Бакингемшир Tyringham Hall

- Уникальный архитектурный шедевр
- 32 комнаты, 5 гостиных
- 11 основных спален
- Крытый бассейн, куп. павильон с открытым бассейном и «музыкальным храмом»
- Отдельное крыло для проживания прислуги
- Шикарные виды
- Конюшня, классический парк и газоны

£18 000 000
(859 млн. руб)



Великобритания, Лондон W1 Fitzroy Place

- Самый престижный жилой комплекс в районе Oxford Street
- Охраняемая парковка
- Круглосуточная консьерж-служба
- Разнообразная инфраструктура
- Ландшафтный сад

£1,250,000 – £15,000,000
(61,25 – 735 млн. руб)



Австрия, Вена

- Экстравагантный пентхаус класса deluxe
- Общая площадь – 197 кв.м
- Шикарные виды на центр Вены
- Современный интерьер
- Высококачественная отделка
- Престижный район
- 30 мин. езды до аэропорта
- Новый дом, постройки 2012 г.

€1,595,000 (65,4 млн. руб)



Греция, О-в Парос

- Вилла в традиционном греческом стиле в охраняемом комплексе на берегу моря.
- 4 спальни
- Охраняемый комплекс
- Полностью меблирована
- 188 кв.м
- Сад

€495,000
(20,3 млн. руб)

реклама

В Москве. В Лондоне. Во всем мире.
Мы работаем только с одной
недвижимостью – лучшей.

Сносить нельзя застроить

Реконструкция «Лужников» оценивается в 36 млрд руб. Общая смета за счет нового строительства может вырасти до 120 млрд руб.

Схема предполагаемой реконструкции Лужников

- 1 Крытый теннисный центр 10 000 кв. м, в т.ч. реконстр. - 89 кв. м
- 2 Спортивный городок (футбол) 16 000 кв. м, в т.ч. реконстр. - 2574 кв. м
- 3 Дворец спорта 88 000 кв. м, в т.ч. реконстр. - 27978 кв. м
- 4 Футбольный манеж 15 000 кв. м
- 5 Детский спортцентр 5000 кв. м
- 6 Академия фигурного катания 16 500 кв. м, в т.ч. реконстр. - 5403 кв. м
- 7 Малая спорт.арена 36 000 кв. м, в т.ч. реконстр. - 27 366 кв. м
- 8 Большая спорт.арена 221 000 кв. м, в т.ч. реконстр. - 134 224 кв. м



- 9 Дворец самбо 45 000 кв. м
- 10 Гостиница 55 700 кв. м
- 11 Административно-коммуникационный центр 48 000 кв. м
- 12 Электроподстанция «Золотаревская» 6800 кв. м
- 13 Международный вещательный центр-2 16 000 кв. м
- 14 Спортивно-коммерческий центр 85 000 кв. м
- 15 Международный вещательный центр-1 (спортивно-выставочный центр) 44 000 кв. м
- 16 Бассейн 42 000, в т.ч. реконстр. - 19 735 кв. м

ИСТОЧНИКИ: МОСКМАРХИТЕКТУРА, ARENATOR.RU

Юлия Петрова
ВЕДОМОСТИ

Легендарный спорткомплекс «Лужники» к концу года может превратиться в большую стройку. Ему предстоит стать одной из ключевых площадок чемпионата мира по футболу, который пройдет в России в 2018 г. Ожидается, что церемония открытия и финал мероприятия состоятся именно в «Лужниках».

УСТАРЕВШАЯ ЛЕГЕНДА

История сооружения насчитывает более полувека. Открывшийся в 1956 г. стадион в 1980 г. принял XXII летние Олимпийские игры. Критериям современного спорта он уже не соответствует. «Центральная арена «Лужников» морально устарела. ФИФА предъявляет к ней повышенные требования, в том числе по вместимости», — заявлял в декабре прошлого года министр спорта России Виталий Мутко (цитата по «Интерфаксу»). Для футбольного финала нужна арена, которая свободно сможет принять 80 000 зрителей. Это значит, что ее вместимость должна быть не менее 87 000–88 000 человек. Существующая Большая спортивная арена (БСА), по информации сайта «Лужников», рассчитана на 78 360 зрителей. К ней у Мутко «есть серьезные замечания» «по зонам гостеприимства и ложе прессы, а с первых 10 рядов просто ничего не видно».

Министр озвучил задачу: «Недостатки устранить».

ПОЛНОРАЗМЕРНЫЙ СПОРТ

Судьбу «Лужников» власти решали с 2011 г. — с тех пор, как оттуда ушла торговля. Сторонников сноса и перестройки победили общественность и градозащитники. Сошлись на «реконструкции с новым строительством». В ноябре 2012 г. градостроительно-земельная комиссия Москвы утвердила проект планировки 154 га, в апреле 2013 г. прошли публичные слушания и был оформлен градостроительный план земельного участка.

Согласно эскизному предложению планировочного решения (есть в распоряжении «Ведомостей») все знаковые здания «Лужников» увеличатся в размерах. Например, Дворец спорта — на 60 000 кв. м до 88 000 кв. м. Площадь обновленной БСА вырастет со 134 000 до 221 000 кв. м. Малой — с 27 000 до 36 000 кв. м. Больше станут Академия фигурного катания, теннисный центр, бассейн и другие сооружения.

СПОРНЫЕ НОВОСТРОЙКИ

Важным становится вопрос нового строительства в «Лужниках». На территории спорткомплекса предлагается построить почти 343 000 кв. м: Дворец самбо, футбольный манеж, два международных вещательных центра, гостиницу, административно-коммуникационный и спортивно-

коммерческий центр. Градозащитники активно возражают против такой застройки, предлагая перенести финал мундиала в новую Москву, где много неосвоенных земель. «Реализация проекта предусматривает возникновение множества объектов, не имеющих отношения не только к чемпионату мира по футболу, но и к спорту: торговых, офисных, гостиничных зданий в колоссальных объемах, не учитывающих особенности данной территории. В результате такого строительства неминуемо пострадает большая зеленая зона, место прогулок и отдыха жителей центра, а аллеи превратятся в улицы с интенсивным движением», — говорится в совместном релизе «Архнадзора» и жителей Хамовников.

«Здесь не будет офисных либо торговых центров в чистом виде, коммерческие объекты будут носить лишь сервисный характер. Апартаменты могут появиться в соседних промзонах «Союз» и «Гелиймаш», — не согласен Евгений Попов, руководитель отдела стратегического консалтинга Cushman & Wakefield (один из консультантов проекта). Он уверен, что администрации спорткомплекса и правительству Москвы придется сфокусироваться на тех объектах, которые действительно нужны мундиалу, т. е. спортивных сооружений. «Часть их может появиться после 2018 г. — инвестиционная очень

«Лужники» в цифрах

1 5 3 ,8

ГА — площадь участка под «Лужниками».

4 5 4 1 0 0

КВ. М — существующая на территории застройки.

8 4 7 8 2 0

КВ. М — предполагаемое новое строительство.

7 5 - 1 2 0

МЛРД РУБ. — общая оценочная смета проекта.

2018

планируемый срок окончания работ на площадке.

Будущий доход

*** Ставки аренды на коммерческие помещения в «Лужниках» будут зависеть от их концепции и сроков ввода в эксплуатацию. В торговых центрах они могут колебаться в пределах \$350–750 за 1 кв. м в год для якорей и \$1000–1500 для бутиков, предполагает Ковалев. Ольга Кочетова, директор департамента оценки недвижимости Knight Frank, считает, что аренда офисов в «Лужниках» может стоить \$600–750 за 1 кв. м в классе В и \$900 — в классе А. Стоимость размещения в гостинице могла бы обойтись в \$190 за ночь в стандартном 3-звездочном номере и в \$250–370 в дорогом сегменте, полагает Ковалев. Апартаменты, если они там появятся, могут быть предложены рынку по \$10 000–15 000 за 1 кв. м, предполагает Кочетова.

обширная и капиталоемкая», — считает аналитик.

ОТКРЫТЫЕ ВОПРОСЫ

Во сколько выльется подготовка стадиона к ЧМ-2018, пока не ясно. Хотя единственным владельцем «Лужников» является департамент имущества Москвы, столичная мэрия полагает, что заплатит за это должен федеральный бюджет. Сергей Собянин направил соответствующее письмо первому вице-премьеру Игорю Шувалову, сообщили «Известия». Реконструкция сооружения была оценена московскими чиновниками в 36 млрд руб. Официального ответа от федеральных властей обнародовано не было. В дирекции «Лужников» не смогли назвать «Ведомостям» конечную стоимость реконструкции и нового строительства, а также рассказать о предполагаемой схеме финансирования работ.

Консультанты оценили итоговую сумму, которую потребует стройка в «Лужниках», в 2–3 раза больше названных мэрией цифр. По мнению Константина Ковалева, управляющего партнера Blackwood, она составит 75–90 млрд руб. «При существующих технико-экономических показателях общая смета может варьироваться от 80 млрд до 120 млрд руб.», — считает Попов.

К масштабной стройке могут привлечь и частных инвесторов. Официально генподрядчик будет определен на тендере, который должен состояться в этом году. Точная дата пока не называлась.

Первые претенденты на работу над «Лужниками» уже появились. В конце 2012 г. администрация стадиона и группа компаний АРКС Геннадия Тимченко подписали соглашение о сотрудничестве. Как сообщалось в релизе сторон, рабочая группа из представителей спорткомплекса и АРКС должна будет продумать сценарий реконструкции стадиона. Он станет основой проектной документации. Финансовые условия соглашения не разглашались. Вопрос «Ведомостей», есть ли иные интересные, дирекция «Лужников» оставила без ответа. Если концепция будет утверждена в ближайший месяц, реконструкция может начаться к середине 2014 г., заявил «Интерфаксу» Мутко.

Лизинг недвижимости

Умножение возможностей

Москва (495) 721-20-87 (495) 721-12-54

Санкт-Петербург (812) 718-68-40

Екатеринбург (343) 378-47-17

Новосибирск (383) 210-59-14

Краснодар (861) 210-99-24

Самара (846) 267-38-79

info@ruofffayzen.ru www.ruofffayzen.ru

Ближе МКАД – уютней офис

→ В 1 В бизнес-парке стройка тоже не прекращается: сдав первую очередь (165 000 кв. м арендуемых площадей), девелопер возводит вторую (114 000 кв. м). Первая сделка по покупке офисного здания в Nagatino i-Land случилась в 2008 г., «она была тяжелой, шла год, да еще в кризис», вспоминает маркетолог компании Наталья Проскурина. Чтобы она состоялась, покупателю – немецкому госбанку LBWW – были предоставлены гарантии Внешэкономбанка и Российского банка развития. Сейчас 84 000 кв. м Nagatino i-Land принадлежат различным банковским структурам, которые разместили там свои представительства. Проскурина рассказала, что в планах девелопера – создать во второй очереди медицинский кластер: «Финансовое положение банковской и фармацевтической отраслей устойчиво даже в кризис».

Татьяна Тикова, директор департамента управления активами группы ПСН, соглашается, что сегментирование офисных кластеров – хороший вариант для девелопмента бизнес-парков.

СКОЛЬКО СТОИТ

По словам Денисовой, в основном офисы у МКАД предлагаются по \$350–420 за 1 кв. м в год под чистовую отделку. Это в 2 раза дешевле, чем аналогичные по классу и качеству здания внутри Москвы. В центре столицы, например, годовая цена аренды 1 кв. м может достигать до \$800.

Одним из самых дорогих замкадовских офисов является «Кантри парк». По словам его основателя Леонида Лопатина, 1 кв. м здесь предлагается по 330 евро: «Много общего хозяйства, которое надо содержать». Он вспоминает, что в 2004 г. «ни один банк не хотел финансировать проект, говоря, что за Садовое кольцо ни один нормальный арендатор не поедет». Девелопер понимал, что приезжать и уезжать арендаторам будет неудобно, поэтому сразу задумался об инфраструктуре для комфортного пребывания внутри кластера. Сейчас Лопатин позиционирует «Кантри парк» как «территорию для работы где угодно: хоть в офисе, хоть на набережной, хоть в парке». В июле 2013 г. девелопер обещает открыть уже третью очередь комплекса.

Он уверяет, что даже в кризис из «Кантри парка» съехал всего один крупный арендатор – представительство автоконцерна BMW, да и то решение было эмоциональным. В 2011 г. BMW Group Russia переехала в только что открывшийся для арендаторов «Олимпия парк» (Ленинградское шоссе, д. 39а). Как объяснил представитель группы Василий Мельников, стимулом к смене офиса было желание оказаться ближе к центру Москвы, а также экономическая целесообразность: «В «Кантри парке» находился тренинг-центр автомобильного концерна, но в 2010 г. в связи с увеличением его загрузки и презентацией новых моделей было решено построить новый».

Чем больше, тем лучше



Сергей Матюхин
ГЕНДИРЕКТОР KR PROPERTIES

*** Кластеры создаются не за один год. Семь лет назад Даниловский район кроме как с промзоной ни с чем не ассоциировался. Сейчас это полноценный деловой кластер. Над этим поработали многие девелоперы. Ценности в отдельно стоящих маленьких разрозненных офисных зданиях нет ни для города, ни для пользователей, ни для девелоперов. Они очень сильно проигрывают либо по скорости заполнения, либо по стоимости большим комплексам или территориям. «Москва-сити», в который никто не верил, или Nagatino i-Land сейчас прекрасно себя чувствуют. Это эффект масштаба.

Переезд довольно часто бывает действительно обдуманным и выгодным для большинства сотрудников, но иногда решение принимает

гендиректор по принципу «я здесь рядом живу», рассказывает Ирина Бондарева из C&W. Стобеецкий отмечает: когда у арендатора заканчивается срок действия договора с собственником (в среднем он составляет 5–7 лет), перед ним встает выбор – остаться либо переехать. Если компания расширяется или ее перестает устраивать качество офиса (за 5–7 лет бизнес-центры морально устаревают, уверяет брокер), то она меняет дислокацию.

ЧТО НАДО

Елена Денисова из CBRE говорит, что арендаторы все чаще запрашивают у брокеров исследования эффективности размещения в офисных зданиях. Основная цель – добиться экономии средств. «Сейчас компании не расширяются, арендодатели делают один пирог, – отмечает Денис Соколов, партнер C&W. – Те, кто заполнит новые кластеры, будут откуда-то уезжать». Задача девелоперов – их привлечь. И с помощью не только демпинга (старые бизнес-центры, почувствовав конкуренцию, будут снижать ставки аренды, уверен Соколов), но и нематериальных стимулов. «Набора технических параметров уже недостаточно, чтобы создать проект, привлекательный для арендаторов и покупателей, количество которых становится ограниченным», – говорит Татьяна Тикова из ПСН. Она предлагает девелоперам «думать о создании среды». Девелоперы уже не только думают, но делают.

Например, в «Кантри парке» управляющая компания обещает в этом году открыть немецкую клинику и детскую парусную школу. Они добавятся к яхт-клубу, ресторанам,

Арендаторам уже недостаточно просто инфраструктуры, для них нужно создавать среду

магазинам, химчистке, автосервису и т. д. Storm Properties, строя за МКАД бизнес-парк «K2», пытается сделать его удобным и комфортным, говорит гендиректор Михаил Курнев. Чтобы квадратный метр не стал слишком дорогим, девелопер, по его словам, не может быть «щедрым в плане инфраструктуры», но делает большую круглосуточную парковку, а также использует природный ландшафт и организует места для питания и отдыха.

Арендаторы бизнес-парков



ПРОДАЖА КОМПАНИЯ «ДОНСТРОЙ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ

Коммерческая Недвижимость

В ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСАХ КЛАССА ДЕ ЛЮКС

Росинка ТАКО – Дон Строй Групп



ПОМЕЩЕНИЯ ПОД МАГАЗИНЫ, ОФИСЫ, РЕСТОРАН В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ

«BARRIN HOUSE»

ЦАО, Хамовники, ул. Малая Пироговская, вл. 8

М «Фрунзенская»

- Площади от 320 до 1830 кв. м
- Изолированы от жилой части
- Витринное остекление
- Свободная планировка
- Высота потолков от 3,4 до 4,8 м
- Отдельные входы с улицы



ПОМЕЩЕНИЯ ПОД МАГАЗИНЫ, ОФИСЫ, РЕСТОРАН В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ

«GRAND DELUXE» НА ПЛЮЩИХЕ

ЦАО, Хамовники, ул. Погодина, вл. 4

М «Фрунзенская»

- Площади от 70 до 450 кв. м
- Изолированы от жилой части
- Свободная планировка
- Высота потолков 4,58 м
- Отдельные входы с улицы



ПОМЕЩЕНИЯ ПОД МАГАЗИНЫ И ОФИСЫ В ЖИЛОМ ДОМЕ

«SMOLENSKY DE LUXE»

ЦАО, Арбат, 1-й Смоленский пер., вл. 19-21

М «Смоленская», «Арбатская»

- Площади от 200 до 450 кв. м
- Изолированы от жилой части
- Свободная планировка
- Витринное остекление
- Высота потолков 3,6 - 3,79 м
- Отдельные входы с улицы

* Barrin House ** Grand Deluxe *** Смоленский Де Люкс

ДОНСТРОЙ | (495) 925 4747 | www.donstroy.com

Коммерческая недвижимость