



www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ!



ДОМ СДАН!

▲ Жилой комплекс
Дом на Пресне
М «Улица 1905 года»
Шмитовский пр-д, д. 20



▲ Жилой комплекс
Рублевские Огни
М «Молодежная»
Рублевское ш., вл. 107



ДОМ СДАН!

▲ Жилой дом
на Ленинском пр-те
М «Калужская»
ул. Новаторов, д. 8, к. 2



СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ!



▲ Жилой микрорайон
Заповедный Уголок
М «Свиблово»
ул. Заповедная,
вл. 14-16, к. 2, 3, 4



▲ М «Коломенская»
«Коломенская»
Коломенская наб.,
вл. 22



▲ М «Царицыно»
«Царицыно»
Липецкая ул., вл. 46

▲ Жилой комплекс
на пр-те Буденного
М «Семеновская»
пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2



**ГРУППА
КОМПАНИЙ
ПИК**



500·00·20

ОФИС ПРОДАЖ:
Москва, ул. Баррикадная, 19

Автор: Седа САРДАРЯН

Подземная феерия

Вопрос освоения подземного пространства Москвы как никогда актуален и интересен именно сегодня. Данный тезис эксперты рынка недвижимости подтверждают следующими соображениями: Москва — одна из мировых столиц, где отчаянно мало подземных объектов, но в городе есть практически все ресурсы, и, по словам мэра Юрия Лужкова, уже **дан «зелёный свет»** началу освоения подземной территории «опережающими темпами».



Столичная мэрия 29 мая 2007 года приняла «Концепцию освоения подземного пространства г. Москвы» (№412 ПП). Посредством реализации этого документа правительство намерено решить целый ряд социально-экономических проблем города. Обоснованием концепции в первую очередь является всё возрастающая потребность в автостоянках, объектах социально-культурной и инженерной инфраструктуры, которые и могут быть размещены в подземном пространстве. Видение мэрии по развитию города предполагает возведение крупных многофункциональных объектов на инвестиционно-привлекательных территориях в центре города. Деятельность предприятий и организаций, которые будут «прописаны под землёй», в свою очередь поспособствует увеличению доходной части горбюджета за счёт налоговых и вненалоговых поступлений.

»» МОТИВЫ ДЕВЕЛОПЕРОВ

Большинство игроков рынка недвижимости утверждает: основные причины, побуждающие девелоперов осваивать подземные пространства под коммерче-

скую застройку, — это острая нехватка свободных территорий в центральных районах города и ограничение этажности застройки исторического центра. Вместе с этим, как отмечают специалисты компании «МТ Девелопмент», девелоперский интерес к созданию коммерческой недвижимости определяется ещё и высоким спросом арендаторов на коммерческие квадратные метры.

«Концептуально подземные сооружения центра Москвы чаще всего проектируются под торговые площади, совмещённые с парковками, — комментирует ситуацию **Иван Мельников, заместитель генерального директора компании «МТ Девелопмент»**. — Особенностью выбора места для строительства является соседство с устоявшимися пешеходными потоками, требующими спуска под землю (характерным примером является известный всем ТРЦ на Манежной площади)». Более того, как полагает эксперт, повышенный спрос на аренду торговых площадей в местах массового прохождения потенциальных покупателей будет стимулировать развитие этого сегмента коммерческой недвижимости в центре

Москвы. Но по утверждениям аналитиков консалтинговой компании RRG, каждый инвестор и девелопер оценивает вхождение в проект, руководствуясь различными целями и доходностью. При этом экономические факторы не всегда оказываются определяющими. «В ситуации отсутствия земельных ресурсов, освоение подземного пространства во многих случаях является единственным вариантом для реализации проекта в данном месте, — констатирует **Татьяна Ващенко, ведущий аналитик консалтинговой компании RRG**. — Что же касается спроса на коммерческие площади, то интерес арендаторов так же, как и в наземном проекте, будет определяться как месторасположением объекта, так и стратегией развития сети, уровнем конкуренции и ставками аренды».

»» ЕСТЬ К ЧЕМУ СТРЕМИТЬСЯ

Мировой опыт показывает, насколько эффективным на практике может оказаться данный путь развития. Пальма первенства по части освоения подземного пространства безоговорочно принадлежит Канаде. Здесь, в Монреале,

располагается самый грандиозный проект в мире La ville souterraine, впечатляющий своим масштабом: его общая площадь — 12 000 000 м². За исключением жилья, в этой подземной феерии бытия есть всё: торговые центры, рестораны, бутики, кинотеатры, музеи, университеты, отели, банки и т.д. Наличием внушительных подземных владений выделяется и Торонто, где подземное строительство занимает около 5 000 км². Проекты подземных городов, включающих в себя несколько торговых моллов, реализованы в Австралии, Японии, Индии. Самый же большой подземный торговый центр в Европе, площадь которого составляет 420 000 м², находится в Стамбуле.

По словам специалистов компании Bluestone Group, в городах, схожих с Москвой по площади, численности населения, соотношению исторической и современной застройки, подземное строительство достигает 20–25% от общей площади выводимых объектов. «Париж имеет интересный опыт развития своих подземных территорий по следующей схеме: линейные объекты — система связи — складские помещения — учреждения развлекательного характера, — рассуждает **Денис Трущенко, директор по развитию компании Bluestone Group.** — Практика показывает, что данный метод представляет собой наиболее логичный и последовательный путь развития. Другой интересный пример, который уже значительно ближе к нам, — Киев. Как и в Москве, в Киеве пока не успели сложиться традиции в индустрии подземного строительства, что определено отсутствием необходимой прак-

тики девелоперов, строителей и архитекторов. Доля освоенных подземных площадей под торговые объекты и развлекательные учреждения составляет 45 000–50 000 м². Этого явно недостаточно, но в обоих городах преобладают оптимистичные прогнозы и амбициозные планы». Характерной столичной иллюстрацией данного тезиса может послужить ТЦ, строящийся под площадью перед Павелецким вокзалом. По словам экспертов, самый амбициозный проект в Москве, площадь которого составит около 122 400 м², призван стать крупнейшим подземным ТЦ в России.

»» ПОДВОДНЫЕ КАМНИ

Бесспорно, при строительстве любого объекта недвижимости застройщики сталкиваются с труднопреодолимыми барьерами. Однако, в отличие от строительства наземных сооружений, где возникшие негативные обстоятельства несут, скорее, системный характер, ведение подземных работ, особенно в центре города, может сопровождаться рядом непредвиденных рисков. «В первую очередь следует отметить сложность проведения необходимых геологических изысканий, — разъясняет Иван Мельников. — Далее сложности могут возникнуть из-за отсутствия достоверной информации о конструктивных особенностях фундаментов исторических зданий, находящихся на поверхности, что усложняет проектировщикам работу по расчёту нагрузок (примером может служить просадка здания Славяно-греко-латинской академии в самом центре Москвы). Вполне может возникнуть необходимость проведения работ под постоянным надзором ар-

хеологической службы города Москвы. Обнаружение какого-либо артефакта может привести к длительному перерыву в строительных работах».

«Действительно, при сооружении подземных объектов львиная доля успеха ложится на исследование территории, — развивает тему Денис Трущенко. — В отличие от наземного строительства, когда возможно заранее всё просчитать, разработать общий стройплан и предусмотреть особенности работ на конкретных участках, при подземных работах существует большой риск и неопределённость. И здесь прежде всего необходимы качественные геологоизыскательные исследования осваиваемого пространства. Подземный рельеф меняется значительно динамичнее поверхностного. Свойственное значение сменяющих друг друга слоёв существенно отличается. Поэтому проектировщики ограничены по части высотности объектов, рост которых обычно не превышает 3–8 этажей».

»» СЛОВО ДИГГЕРАМ

Чтобы разместить на глубине крупные сооружения, необходимо выполнить комплекс детальных геологических исследований. Как объясняют специалисты «Геолоджикс» — одной из компаний, занимающихся инженерными изысканиями для строительства, необходимо установить порядок и характер залегания грунтов, изучить их состав и свойства; узнать, имеются ли подземные воды, на какой глубине они залегают, направление их движения, агрессивность к металлическим и бетонным конструкциям и т.д. При этом для получения достоверной информации нужно провести бурение скважин глубиной до 100 м и более, отбор образцов грунта и их испытания в лаборатории, широкий спектр полевых испытаний грунтов.

На этапе строительства и эксплуатации сооружения обязательно проведение геологического мониторинга, чтобы предупредить неожиданные негативные последствия. «При строительстве подземных сооружений роятся котлованы, что приводит к нарушению равновесия в грунтовом массиве, — комментирует ситуацию **Павел Копытин, генеральный директор компании «Геолоджикс».** — Грунт начинает смещаться в сторону котлована, может увлечь за собой фундаменты существующих зданий и привести к их разрушению. Глубокие котлованы вызывают пони-

«Дети» подземелья

На востоке Москвы подземное пространство будет освоено в районе пересечения улиц Русаковской и Стромьнки, в районе станции метро «Сокольники» — на пересечении улицы Плеханова с шоссе Энтузиастов, в районе станции метро «Шоссе Энтузиастов». Подземные объекты предполагается создать на пересечении Минской улицы, Ломоносовского, Мичуринского проспекта и площади Индирь Ганди, а также на пересечении Рублёвского и Аминьевского шоссе

и на Кутузовском проспекте в районе станции метро «Кунцевская». На юге Москвы точки возможного появления подземных сооружений расположены в зоне пересечения Каширского шоссе и проспекта Андропова, в районе станции метро «Каширская», на пересечении Третьего транспортного кольца и Малого кольца Московской железной дороги (МЖД), в районе станции метро «Автозаводская». Ещё ряд подземных сооружений появится в центре Москвы, в том числе

на пересечении Улицы 1905 года со Звенигородском шоссе, в районе станции метро «Улица 1905 года» и площади Краснопресненской заставы, в районе площади Рижского вокзала, на пересечении улицы Суцёвский Вал и железной дороги Рижского направления, в районе станции Ржевская и станции метро «Рижская», на пересечении Третьего транспортного кольца и Шмитовского проезда, в районе железнодорожной станции Тестовская.

По данным компании Bluestone Group

жение уровня подземных вод, строительство же сооружений с большим заглублением от поверхности земли, наоборот, перекрывает поток грунтовых вод и вызывает повышение их уровня и, как следствие, подтопление».

Специалисты отмечают опасность возникновения карста и связанной с ним суффозии (вынос растворимых веществ и мелких минеральных частиц из горных пород потоком фильтрующейся в их толще воды). Оседания поверхности были зафиксированы в 70-х годах XX века в ЗАО Москвы, в районе Хорошёвки они вызвали обрушение части жилого дома. Сегодня для предотвращения подобного проводят детальные геофизические исследования. А при столичном правительстве создана специальная экспертно-квалификационная комиссия, занимающаяся вопросами изыскания для строительства уникальных сооружений. «В целом, при должном внимании к проведению инженерно-геологических изысканий, при рассмотрении возможных геологических опасностей и детальном изучении свойств массива грунтов, подземное строительство можно рассматривать как перспективное направление в развитии такого мегаполиса, как Москва», — делает вывод Павел Копытин.

» ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АСПЕКТ

Создание комфортных условий под землёй является для девелоперов не только сложной, но и дорогостоящей задачей. Некоторые специалисты полагают, что себестоимость подземного строительства вполне сопоставима с ценой возведения других сложных инженерных сооружений. Однако большинство экспертов едины во мнении: стоимость работ по освоению подземных участков в значительной степени превышает стоимость строительства на поверхности.

Как отмечает Татьяна Ващенко, вышеперечисленные факторы могут накладывать ограничения на проект или даже обусловить невозможность его реализации в данном месте. А необходимость переноса или обхода коммуникаций нередко приводит к заметному удорожанию. «По нашим оценкам, стоимость строительно-монтажных работ возрастает с каждым следующим подземным уровнем в среднем на 20–30%, — уточняет Татьяна Ващенко. — Минимально же подземное строительство обходится дороже на 50% по сравнению с наземными сооружениями».

К аналогичным показателям сводятся подсчёты компании Bluestone Group: диапазон увеличения затрат на подземные сооружения лежит в пределах 25–50%, но в отдельных случаях может достигать и 80%. «Варьирование стоимости зависит от местоположения, результатов геодезических изысканий и свойств грунтов, насыщенности инженерными сетями, глубины ТЦ и ряда других факторов, — поясняет Денис Трущенко. — В среднем рассчитать можно примерно так: каждый следующий подземный этаж дороже предыдущего на 20%. Если уйти под землю более чем на 4–5 м, себестоимость строительства м² объекта увеличится на \$200–250. При „погружении“ на 8–10 м распределение дополнительных затрат в пересчёте на м² вырастет до \$220–275 при средней стоимости строительства м² на поверхности \$1 200».

» СТАВКИ СДЕЛАНЫ

На данный момент в подземной Москве, кроме строящегося ТЦ на площади Павелецко вокзала, ещё ряда крупных анонсированных проектов (к которым относится и подземная реконструкция площади Тверской заставы) и, по мнению многих экспертов, уже морально устаревшего ТЦ «Охотный ряд», практически ничего и нет. Остальное — подземные этажи обычных строений (общепринятая практика — 1–3 этажа).

Тем не менее, утверждённая мэрией концепция освоения подземного пространства даёт понять: подземелье Москвы будет активно развиваться. По данным компании Bluestone Group, на сегодняшний день доля ежегодно вводимых в эксплуатацию подземных площадей составляет не более 700 000 м². Хотя правительство города даёт негативную оценку данным темпам. Согласно программе развития подземных площадей за период 2008–2010 гг., максимальный метраж должен составить 3 000 000 м², но уже понятно, что по факту будет гораздо меньше, и свои коррективы в развитие ситуации, безусловно, внес международный финансовый коллапс. Тем не менее летом правительство Москвы определило 37 зон для подземного строительства многофункциональных комплексов и парковочных зон. Подобные объекты должны появиться практически во всех административных округах города, при этом заявлено, что строительные работы должны уложиться в 3 года. ■

ОФИС В АРЕНДУ
ОТ СОБСТВЕНИКА

Бизнес-Парк

Solutions

на Варшавском шоссе

Офисы в аренду от 500 м²

(495) 510-00-74

Крупнейший Бизнес-парк на Юге Москвы расположен на Варшавском шоссе вл. 150, 156. Близость Бизнес-парка из трех зданий к одной из самых крупных магистралей города, обеспечивает выгодное и перспективное место для успешного развития Вашего бизнеса.



Характеристика

- Комплекс трех зданий общей площадью 64 160 кв. м.
- наземным и подземным паркингом на 461 м/м с охраняемой территорией.
- класс - «А»
- офисы блоками от 500 кв. м.
- год постройки/сдача – 1 квартал 2009 г.
- аренда прямая
- от 3-х лет

(495) 510-00-74

WWW.ALFA-TDC.RU
info@alfa-tdc.ru