



# ВСЕХ ДЕВЕЛОПЕРОВ — НА ПРОМЗОНЫ

АВТОР:  
*Оксана Самборская*

«НИ В ОДНОМ МЕГАПОЛИСЕ ТАКОГО КОЛИЧЕСТВА ПРОМЗОН НЕТ. ЭТО АНАХРОНИЗМ. ИХ НУЖНО РАЗВИВАТЬ, ОТДАВАТЬ ИНВЕТОРАМ. ГОРОД НЕСЕТ УБЫТКИ ПО ЭТИМ ПРОМЗОНАМ. <...> ТАМ ДОЛЖНА БЫТЬ ХОРОШАЯ ПЛОТНОСТЬ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ, БАЛАНС МЕЖДУ МЕСТАМИ ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА И ЖИЛЬЕМ. И ОНИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ИНВЕСТИЦИОННО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМИ», — ЗАЯВИЛ В ОДНОМ ИЗ ИНТЕРВЬЮ НОВЫЙ ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР МОСКВЫ СЕРГЕЙ КУЗНЕЦОВ.

**Ж**урнал ДН решил выяснить у профессионалов рынка, как они относятся к этой идее главного архитектора и какие из существующих столичных промзон считают наиболее привлекательными для девелоперского освоения. Напомним цифры: сегодня общая площадь московских промзон составляет примерно 15–20 тыс. га. Это около 16% территории города (в старых границах). Для сравнения: лесопарковые зоны занимают 13% территории (все в тех же старых границах).

Нынешнее предложение направить работу с промзонами в активное строительное русло как минимум треть с начала века (первые два выдвигались еще при предыдущей администрации). «В принципе сама идея у игроков рынка недвижимости не вызывает отторжения. Застройка и реорганизация промзон — процесс неизбежный. С учетом нехватки участков под застройку в Москве и огромный спрос на жилую недвижимость промзоны так или иначе (например, путем строительства лофтов — юридически нежилых, а фактически жилых объектов) будут сокращаться. Поэтому вопрос, застраивать или не застраивать промзоны, не стоит», — уверен руководитель отдела аналитики и консалтинга группы компаний RRG Айдар Галлеев.

Продолжает тему директор отдела стратегического консалтинга компании Cushman & Wakefield Илья Кузнецов: «Редевелопмент промзон должен быть в приоритете — это почти единственный путь сохранить городские

Сегодня общая площадь московских промзон составляет примерно 15–20 тыс. га. Это около 16% территории города (в старых границах)

«Тысячи квадратных метров заброшенных цехов — это удручающий пейзаж на огромных участках дорогой столичной земли, которая подходит для сбалансированных проектов жилой и коммерческой недвижимости»



общественные пространства, повысить качество жизни и при этом оставить рынок Москвы перспективным с точки зрения девелопмента. Развитие свободных площадок должно быть сильно ограничено, у девелоперов не будет особого выбора — только в этом случае они возьмутся за непростые площадки. Пока выбор есть, развития промзон ожидать не приходится. Идея не в том, чтобы все застроить, а в том, чтобы повысить качество жизни в городе».

Естественно, возникает вопрос: если все так очевидно, почему львиная доля промзон до сих пор не застроена? Ведь как справедливо подчеркивает заместитель начальника ФГУП «Центральное проектное объединение при Спецстрое России» Анна Цирульская, «тысячи квадратных метров заброшенных цехов — это удручающий индустриальный пейзаж на огромных участках дорогой столичной земли, которая отлично подходит для сбалансированных проектов жилой и коммерческой недвижимости».

Ответ на этот вопрос получается многослойный. Некоторые промзоны попали в частные руки еще в первую волну приватизации, их редевелопмент был даже прописан в конкретных бумажных проектах, но дальше бумажной стадии дело не пошло. Бесконечные метания правительства на тему «что делать с промзонами» не позволили составить четкий план действий (хотя Анна Цирульская ссылается на тот факт, что на данный момент московское правительство уже определило первоочередность работ и составило детальный график развития промзон).

Законодательная база и проработанный механизм взаимодействия государства и бизнеса до сих пор отсутствует. Тот факт, что

в большинстве случаев требуется серьезная рекультивация грунта, удорожает новое строительство, а сложность согласовательных процедур столь же серьезно удлиняет его сроки. И это только ряд факторов, которые иллюстрируют сложившуюся ситуацию.

Конечно, есть и положительные примеры: так называемый Хамовнический пул (в этом районе Москве на месте бывших производств активно строятся жилые комплексы: «Садовые кварталы», KnightsBridge Private Park, «Литератор» и другие), «Красная Роза», «Даниловская мануфактура», «Новоспасский двор», участок между Волгоградским и Рязанским проспек-



«Редевелопмент промзон должен быть в приоритете — это почти единственный путь сохранить городские общественные пространства и оставить рынок Москвы перспективным с точки зрения девелопмента»

тами, где на рекультивированной территории появился новый микрорайон, и ряд других.

Как подчеркивает генеральный директор MKV architects Александра Малютин, есть девелоперы, специализирующиеся именно на реконструкции объектов под новые офисные бизнес-центры и жилые дома, — например, KR Properties или «Стандарт-Сервис». Но все это капля в море московских неосвоенных территорий бывшего промышленного назначения.

Вопрос не в том, застраивать ли, а в том, чем и как застраивать. К примеру, по мнению Александры Малютиной, для офисной недвижимости, выставочных или торговых центров территории бывших промышленных предприятий подходят идеально, у застройщиков жилых домов чуть меньше простора для маневра.

Айдар Галлеев предлагает принять во внимание, что есть объекты, жизненно

необходимые городу (энергетика, транспортные предприятия, часть производств), а есть объекты устаревшие, которые в таком масштабе городу не нужны (тот же ЗИЛ). При этом Москве не хватает гостиниц, общественных пространств — от парков до спортивных комплексов. Также существует острый дефицит жилья, дорог, парковок.

«При этом совершенно не обязательно, что промзоны должны превращаться в мрачные панельные районы, как это часто представляют критики такой застройки. Это могут быть и малоэтажные (до 4–5 этажей), дружелюбные к людям и городской среде жилые форматы, студенческие кампусы, городки артистов и художников и т. п. Таким образом, расселение москвичей и гостей столицы в бывшие промзоны изменит облик города», — поясняет эксперт.

Старший аналитик отдела исследования компании Knight Frank Анна Шепелева считает, что «многое зависит от юридических возможностей реализации коммерческой недвижимости на конкретном участке, от получения разрешительной документации на проект с теми технико-экономическими показателями, которые будут наиболее эффективны с точки зрения бизнеса. Важно учитывать и планы городских властей по развитию конкретной территории. Допустим, в случае, когда на площадке планируется сохранить производственные площади, строительство объекта с большой офисной составляющей выглядит нелогичным».

При этом не стоит забывать, что промзоны — это и рабочие места, и поступления в бюджет. Поэтому, прежде чем поднимать тему реорганизации, стоит тщательно проанализировать характер деятельности каждой рассматриваемой промзоны. Партнер, вице-президент по консалтингу компании GVA Sawyer Эвелина Ишметова предлагает устанавливать очередь на освоение промзон по следующему критерию: «Если более 60% расположенных на ней зданий и земельных участков сдано в аренду или используется не для обозначенной деятельности, то такие территории должны быть реорганизованы в первую очередь».

Главный принцип, который эксперты предлагают поставить во главу угла, — не навреди. Москва сильно отстает от европейских городов по такому показателю, как обеспеченность офисными площадями, спрос на качественную офисную недвижимость стабилен и пара «бывшие промзоны — новые бизнес-центры» вроде бы вырисовывается весьма четко. Но Анна



## Скромное обаяние комфорта

Новый благоустроенный жилой комплекс комфорт-класса «Одинцовский парк», расположенный на берегу пруда по адресу: Московская область, г. Одинцово, 9-й микрорайон, пользуется популярностью у покупателей благодаря ряду уникальных преимуществ.

Главными достоинствами проекта являются высокое качество строительства, большой выбор планировочных решений, доступная цена, инвестиционные перспективы, оформление документов в соответствии с 214-ФЗ и строгое соблюдение графика строительных работ. Предполагаемый срок сдачи объекта – IV квартал 2015 года. Первый корпус «Одинцовского парка» по адресу: ул. Белорусская, 3, уже заселяется новоселами.

В состав ЖК «Одинцовский парк» входит 11 жилых домов переменной

этажности (14–22 этажа) – это целый микрорайон с прекрасно спроектированной собственной инфраструктурой. К услугам жителей возводятся супермаркет, школа, детский сад, торгово-развлекательный центр, места для отдыха. Для владельцев автомашин предусмотрены вместительная парковка и отдельный въезд с Минского шоссе. В окрестностях города разместились большое количество баз отдыха и спортивно-оздоровительных комплексов.

Покупателям предлагаются одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры в монолитных домах с вентилируемыми фасадами площадью от 26 до 120 м<sup>2</sup>.

Покупка квартиры в Одинцово – реальная возможность улучшить жилищные условия уже сегодня, а также отличные инвестиции в будущее вашей семьи!

**БЕСТ**<sup>®</sup>  
**НОВОСТРОЙ**  
4  
995.15.25  
[www.best-novostroy.ru](http://www.best-novostroy.ru)

**Цена: от 2,9 млн руб.**



Шепелева уверена: «даже если мы увидим динамичное развитие бизнеса, а спрос на офисы будет расти высокими темпами, застройка промышленных зон бизнес-центрами не будет выглядеть обоснованной. Городу необходимы парки, развлекательные зоны, арт-пространства и доступные жилые площади, чтобы городская

*«Развитие свободных площадок должно быть сильно ограничено, у девелоперов не будет выбора — тогда они возьмутся за непроспектированные площадки»*

среда стала сбалансированной и комфортной». Кроме того, разовый ввод серьезного объема офисных площадей способен попросту обрушить рынок.

С другой стороны, отдавать все территории бывших промзон под жилье тоже глупо: большинство игроков рынка согласны, что планы развития этих территорий в обязательном

порядке должны включать в себя создание новых рабочих мест и возведение объектов, выполняющих общественные и развлекательные функции. «Причем для децентрализации деловой активности города большее количество коммерческих зданий надо располагать на территориях промзон, наиболее удаленных от исторического центра Москвы, в то время как на территориях в пределах Третьего транспортного кольца основой должен стать жилищный сектор», — уточняет Анна Цирульская.

Кстати, тут и властям, и девелоперам поможет практика предыдущих лет. Член совета директоров RICS Россия и СНГ Наталья Зах предлагает вспомнить двойной опыт МФК «Москва-Сити»: стратегически важные вопросы не предусматривались проектом (речь идет о транспортном вопросе). «Комплексный подход к реализации таких проектов позволяет увидеть и оценить ситуацию с застройкой промышленных зон в целом. Такие территории должны являться точками роста: предположим, если в промышленных зонах, расположенных вне центра города, строить офисные объекты, это поможет вывести часть рабочих мест

за пределы центра и облегчить транспортную нагрузку».

Мы решили определить, в какой очередности стоит начать выводить промзоны с территории Москвы, и спросили мнения профессионалов. Версии экспертов получились следующие:

#### **Cushman & Wakefield**

1. Трехгорная мануфактура (ул. Рочдельская)
2. Московский электромашиностроительный завод (ул. Пресненский Вал)
3. Территория завода «Красная Пресня» и Московский машиностроительный завод (Расторгуевский пер.)
4. Фабрика «Ударница» и трамвайное депо Апакова (ул. Шаболовка)
5. Фабрика «Красный Пролетарий» (Малая Калужская ул.)
6. Первый московский приборостроительный завод им. В. А. Казакова (ул. Кульнева)
7. Продовольственная база на ул. Адмирала Макарова
8. Автокомбинат № 3 (ул. Большая Академическая)
9. Промзона № 10 «Владыкино» (территория вдоль строящихся Северо-Западной и Северо-Восточной хорд)

10. Первая образцовая типография (ул. Валовая).

#### **Группа компаний RRG**

1. Промзона № 1 «Павелецкая»
2. Промзона № 35 «Воронцово»
3. Промзона № 7 «Боткинский проезд»
4. Промзона № 34 «Черемушки»
5. Промзона № 5 «Магистральные улицы»
6. Промзона № 6 «Силикатные улицы»
7. Промзона № 11 «Огородный проезд»
8. Промзона № 14 «Калибр»
9. Промзона № 27 ЗИЛ
10. Промзона № 31 «Каширское шоссе».

#### **RICS Россия и СНГ**

1. Бережковская набережная
2. Бадаевский пивоваренный завод и карандашная фабрика ОАО «Фабрика им. Сакко и Ванцетти»
3. Западный порт
4. Крылатское
5. Кунцево
6. Фили
7. Грузинский вал
8. Звенигородское шоссе
9. Кирпичные улицы
10. Курская.

Кроме того, эксперты обращают внимание на промзону



# Поселок таунхаусов бизнес-класса Орел г. Жуковский



- 23 км от МКАД
- Городские коммуникации и инфраструктура
- Подземный паркинг
- Сосновый бор
- Рядом кратовское озеро и ж/д станция «Кратово»

## АКЦИЯ

«Второе машиноместо  
в подарок»

ДО 30.03.13!



+7(495) 551-87-21 / 22 / 23

[www.stroisouz.ru](http://www.stroisouz.ru)



«Такие территории должны являться точками роста: если в промышленных зонах строить офисные объекты, это поможет вывести часть рабочих мест за пределы центра и облегчить транспортную нагрузку»

№ 3 «Донские улицы», которая крайне интересна в силу своего местоположения. Но наличие на ее территории невыводимых предприятий (Институт ядерных исследований РАН и ТЭЦ-20) делает реорганизацию невозможной. Особо подчеркивается, что западное направление более интересно, чем восточное (по подсчетам Анны Шепелевой, ставки аренды для сравнимых по качеству и удаленности от центра объектов на Западе и Востоке отличаются на 10–15%).

Эвелина Ишметова предлагает тщательно проанализировать промышленные зоны, расположенные в окружении спальных районов, таких как Медведково или Черемушки: если учесть тренд по выводу рабочих мест за пределы центра, то именно в подобных районах разумно размещать рабочие места.

Игроки рынка с интересом наблюдают за судьбой «Красного Октября» и «Большевика»: оба проекта находятся в стадии, предшествующей активной деятельности. Но наиболее пристальное внимание привлекают два крупнейших проекта, которые московское правительство представило

на международной инвестиционной выставке МIPIM-2012: территории инновационного развития «Москвич» и автомобильный завод им. Лихачева (ЗИЛ). Самым эффективным способом использования территории ЗИЛа является строительство жилых комплексов с обширной инфраструктурой, включающей многофункциональные административные и торговые площади. Развитие данной территории как административно-делового центра тоже вероятно, но все же не является наиболее эффективным.

Вывод, который в то же время служит еще одной темой для размышления, делает Илья Кузнецов: «Развитие всегда задается рынком, а городские власти это развитие регулируют. Заброшенные территории не интересны ни одному городу, но они остаются заброшенными до тех пор, пока сохраняются другие ресурсы развития. Когда рынок слабый и инвесторы неактивны, города привлекают их выгодными условиями и простыми площадками, когда интерес избыточен — это шанс для города развивать сложные территории, такие как промзоны». (АН)

# КРАСНОГОРСК ЖК «СПАССКИЙ МОСТ»

**КВАРТИРЫ ДЛЯ ЛЮДЕЙ, ЦЕНЯЩИХ ВРЕМЯ И МЕСТО**

**Неповторимость** - дом класса комфорт, квартиры свободной планировки

**Гармония** - прекрасный вид на Митинский парк и Москву-реку

**Близость** - 7 минут до метро, 800 метров от МКАД

**Нужное рядом** - подземный паркинг, детский сад, школа, магазины

**Гарантии** - партнер проекта - Сбербанк

**Гибкие условия оплаты** - Ипотека, рассрочка, скидки



**ОТ 4,1 МЛН РУБЛЕЙ!**

