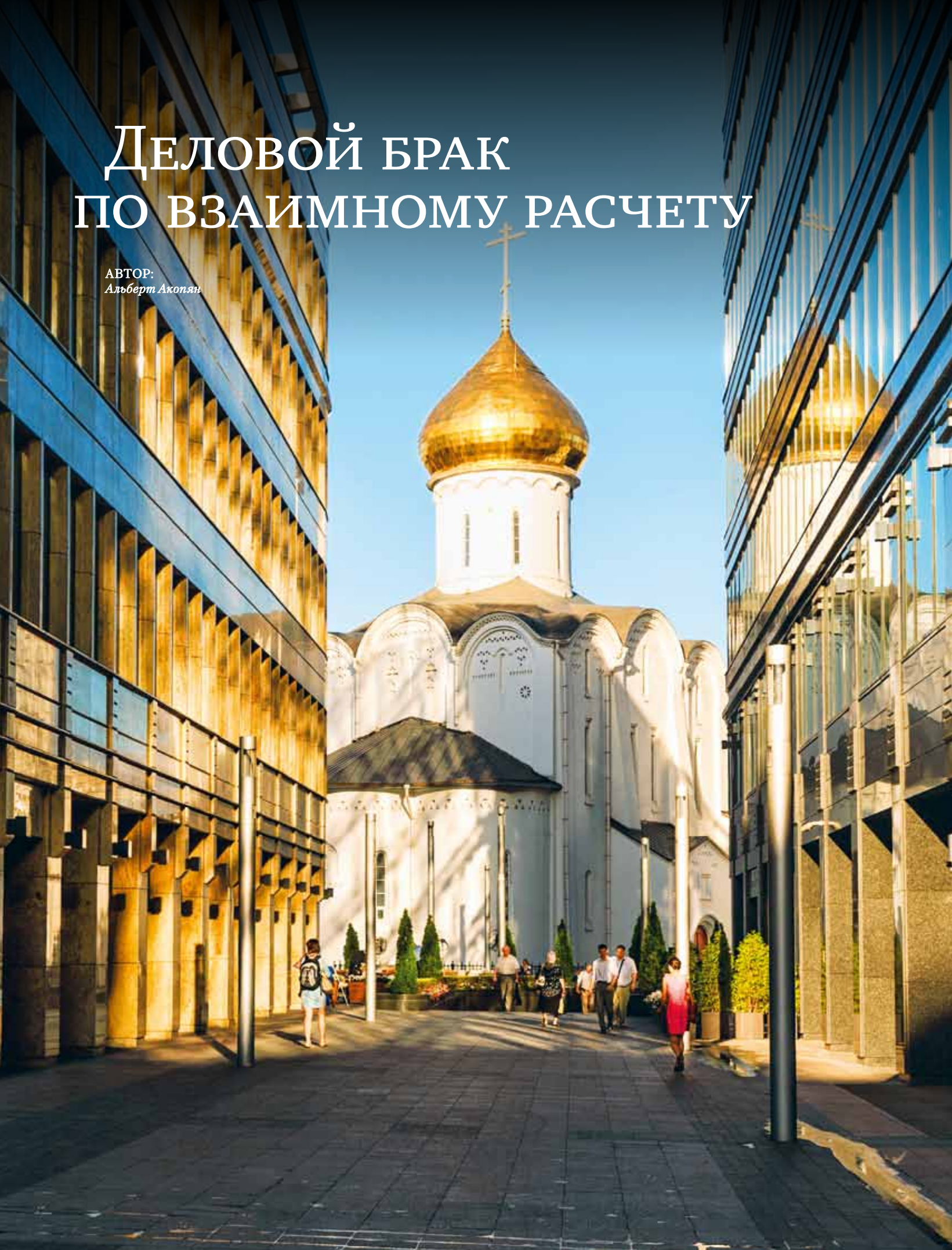


ДЕЛОВОЙ БРАК ПО ВЗАИМНОМУ РАСЧЕТУ

АВТОР:
Альберт Акопян



МОСКВА — ГОРОД ОФИСНЫЙ. ОТДАДИМ ДОЛЖНОЕ ЮРИЮ ЛУЖКОВУ: ТАКОЕ БУДУЩЕЕ СТОЛИЦЫ ОН ПРЕДВИДЕЛ ЕЩЕ В НАЧАЛЕ 1990-Х, КОГДА ОПРЕДЕЛИЛ ПОТЕНЦИАЛ «МОСКВЫ-СИТИ» — ИДЕИ АРХИТЕКТОРА БОРИСА ТХОРА. ПРАВДА, НЕДООЦЕНИЛ СКОРОСТЬ ПЕРЕМЕН, НЕМНОГО «ПЕРЕТОРГОВАЛСЯ» С ПОТЕНЦИАЛЬНЫМИ ИНВЕСТОРАМИ (СТРОИТЬ ХОТЕЛИ НЕ КТО-НИБУДЬ, А REICHMANN, SIEMENS, ITOSCHU), ЗАГУБИЛ ТЕМ ВРЕМЕНЕМ ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР МОСКВЫ, НО НЕЗАДОЛГО ДО КРИЗИСА РЕШИЛ РЕАБИЛИТИРОВАТЬСЯ.

Получилось забавно. В 2007 году НИиПИ Генплана Москвы опубликовал план строительства дублеров «Москвы-Сити», на карте похожий на кривой крест. Зеркальный дублер первого делового центра проглядывался отчетливо — промзоны ЗИЛ и «Нагатинская пойма». С остальными сложнее. Конкуренцию «Москве-Сити» на северо-востоке города были способны составить либо промзона «Алексеевский», либо «Северянин», а с противоположной стороны — огромное «Очаково».

Но треть предприятий «Алексеевского» — неприкосновенная «оборонка», а основа «Северянина» — Московский нефтемазословозавод, один из главных промышленных загрязнителей столичного воздуха и один из крупнейших налогоплательщиков. «Очаково» же (включая «Северное»

и «Южное») настолько велико, что девелоперы не представляли, с какой стороны к нему подступиться.

Кризис оттеснил эти футурологические прогнозы на обочину, но системная проблема никуда не делась. Генеральный директор компании KR Properties Сергей Матюхин формулирует ее так: «Сегодня сложно представить себе производство в таком районе, как, например, Хамовники. Постиндустриальный центр города абсолютно не приспособлен для современных логистических цепочек поставок сырья и вывоза готовой продукции. Однако исторически промышленные территории занимают значительные пространства, причем в некоторых случаях (допустим, с деловым кварталом «Красная Роза 1875») — ключевые точки притяжения отдельных микрорайонов.





«В «сером» поясе Москвы, в первую очередь вдоль Третьего транспортного кольца, скрыт колоссальный ресурс развития города при условии эффективного развития транспортной сети и инженерной инфраструктуры»

«В ближайшее время будет заявлен ряд проектов на территории Новой Москвы. Достаточно вспомнить крупные сделки по аренде в прошлом году»

Процессы реновации и перепрофилирования подобных объектов выглядят закономерными и в высшей степени обоснованными».

Формат деловых кварталов ворвался на рынок коммерческой недвижимости. Их география сильно отличается от идеи, когда-то нарисованной НИИПИ Генплана, но не менее захватывающая. Вот лишь несколько мнений.

«К перспективным деловым кварталам я бы отнес районы Белорусской и Павелецкой площадей — это основные пункты, связывающие Москву с аэропортами, к тому же и расположены они довольно удобно — рядом с крупнейшими магистралями города, — комментирует директор департамента коммерческой недвижимости «Капитал групп» Петр Исаев. — Из новых деловых кварталов, которые потенциально появятся в Москве и окажут сильное влияние на коммерческий рынок, я бы выделил ЗИЛ и «Красный Октябрь». Эти два проекта абсолютно разные, но, бесспорно, в случае реализации они способны внести серьезные коррективы в расклад на рынке коммерческой недвижимости».

Целое созвездие деловых кварталов назвала коммерческий директор компании KR Properties Анна Двуреченская: «Сегодня деловые кварталы — новый, но уже вполне сформировавшийся формат офисной недвижимости. Он представлен несколькими крупными проектами: лофт-кварталы «Красная Роза 1875», «Даниловская мануфактура 1867»,

«Новоспасский двор». К деловым кварталам следует отнести завод «Арма» (бизнес-парк «Курский»), деловые центры «ЛеФОРТ» и «Фабрика Станиславского».

Председатель совета директоров группы компаний RRG Денис Колокольников добавляет в список кластер Дербеневской набережной и уверен, что все предпосылки для развития имеет район «Винзавода» от Садового кольца до Яузы. При этом отмечает, что оптимальное планирование на основании кластерного анализа, с применением геоинформационных технологий, с определением класса будущих офисов, объема площадей, который поглотит рынок, реально только для крупной площадки и при строительстве с нуля. «Из таких примеров можно назвать, пожалуй, только «Москву-Сити» и Nagatino i-Land», — признает эксперт.

Сергей Матюхин подчеркивает другую сложность: «В существующем «сером» поясе Москвы, в первую очередь вдоль Третьего транспортного кольца, скрыт колоссальный ресурс развития города при условии эффективного развития транспортной сети и инженерной инфраструктуры». Но ни одной из существующих девелоперских компаний, по словам специалиста, не под силу решить такую задачу в одиночку. Создать пул компаний, объединенных единым, прозрачным и понятным планом развития той или иной промышленной территории, то есть взять на себя



Группа компаний «МИЦ»
представляет новый масштабный
проект – жилой комплекс

Татьянин Парк



**СТАРТ
ПРОДАЖ!**

Цена от 79 850 руб./м²

- комфортабельные монолитно-кирпичные дома с подземным паркингом
- 2 собственных детских сада и школа
- развитая инфраструктура (рядом гипермаркеты «ОБИ», «Мосмарт», «Наш»)
- 500 м от МКАД по Боровскому шоссе
- удобное транспортное сообщение (9,5 км до смотровой площадки на «Воробьевых горах» и 22 км до Кремля)
- концепция «двор без машин»
- зеленый пешеходный бульвар, детские площадки
- скейт-парк, велосипедные дорожки

8 (800) 500-76-55
(звонок бесплатный)



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvgovorovo.ru



Создать пул компаний, объединенных единым, прозрачным и понятным планом развития той или иной промышленной территории, — вот та помощь со стороны государства, в которой нуждаются девелоперы

роль организатора, — вот та помощь со стороны государства, в которой нуждаются девелоперы.

Наконец, руководитель проекта комплекс-девелопмента группы ПСН Татьяна Тикова обращает внимание на потенциал делового развития юго-запада Москвы: «Некоторые компании уже сейчас ведут подготовительные работы по реализации новых амбициозных проектов. В частности, есть несколько проектов на пересечении Профсоюзной улицы и МКАД». И далее — за МКАД. Девелоперы, по словам эксперта, ожидают первых шагов администрации по планированию территории, а также изучают общую ситуацию. Арендаторы готовы выезжать за пределы МКАД в обмен на более гуманную ставку аренды.

«Уверена, что в ближайшее время будет заявлен ряд проектов за пределами кольца на территории Новой Москвы, — говорит Татьяна Тикова. — Достаточно вспомнить крупные сделки по аренде в прошлом году, когда крупнейшие компании перемещали офисы из центральных районов за МКАД. Так, компания Ростелеком арендовала 90 тыс. м² в деловом комплексе «Телеком-Сити» (2 км по Киевскому шоссе) у компании PPF Real Estate. Последняя в свою очередь обещает возвести там почти 450 тыс. м² площадей различного функционального назначения».

Но не все так радужно. Часть специалистов рынка обозначила свое особое отношение к осуществляемым или близким к тому

проектам. Петр Исаев, высоко оценивший перспективы ЗИЛа, несколько иначе смотрит на Nagatino i-Land: «Все зависит от востребованности конкретного места, критерии у каждого девелопера свои. Например, компания «Капитал групп» скорее всего не взялась бы за реализацию Nagatino i-Land, притом, что проект довольно успешный и сейчас там формируется так называемый банковский деловой квартал».

Денис Колокольников придерживается противоположной точки зрения. Группа компаний RRG проводила кластерный анализ урбанистической ситуации вокруг территории

«Жилье и офисы будут «два в одном» — это больше отвечает генеральной линии, направленной на решение транспортной проблемы»

завода ЗИЛ. Исследовались прилегающие к территории АМО ЗИЛ шесть спально-промышленных и спально-деловых кластеров, среди которых Шаболовка, Павелецкий, Автозаводский, Южный Порт, Нагатино и Нагорный. Изучение проводилось с точки зрения территориальной, транспортной, экономической и социальной ситуаций.

акция



КРОСТ
концерн

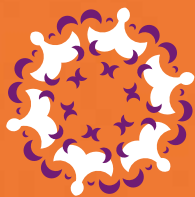
КВАРТИРЫ

KROST-REALTY.RU

795 0 888

ЦВЕТНИК ПОДАРКОВ!

скидки до 200 000 руб.



WELLTONPARK
НОВАЯ СХОДНЯ



Wellton Park Новая Сходня – ООО «ПОДОЛИНО».
С условиями акции можно ознакомиться на сайте:
www.krost-realty.ru Лицензия № МСЛ 047620
Акция действительна с 01.03.2013 по 31.03.2013
Проектная декларация на сайте: www.krost-realty.ru

- ✓ ПРОЕКТ ГОЛЛАНДСКИХ АРХИТЕКТОРОВ
- ✓ КИРПИЧНЫЕ ДОМА – ТЕПЛЫЕ КВАРТИРЫ
- ✓ РОСКОШНЫЕ ВХОДНЫЕ ГРУППЫ
- ✓ КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ
- ✓ СОВРЕМЕННЫЙ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР
- ✓ ДЕТСКИЙ САД ВНУТРИ КВАРТАЛА
- ✓ ПОДМОСКОВНЫЙ АРБАТ
- ✓ ПАРК У ВАШЕГО ПОРОГА
- ✓ ТЕРРИТОРИЯ ДЛЯ СПОРТА И ОТДЫХА
- ✓ ФАНТАЗИЙНЫЙ ЛАНДШАФТ (МИЛАН)



Развитие сервисов на территории (ресторанов, кафе, творческих пространств, гостиниц, апарт-отелей) превращает деловые кварталы из обособленных островков в гармоничную часть городской среды

«Выяснилось, что сегодня территория ЗИЛа полностью выключена из городской среды. Это обособленная территория, своего рода мертвый город. При этом участок не только не задействован в транзитных общегородских транспортных сетях, но является препятствием для перемещения между кластерами. По сути это законсервированный участок прошлого Москвы, который в силу своих размеров тормозит развитие соседних кластеров», — резюмирует Денис Колокольников.

А генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов вообще считает, что деловые кварталы умерли, не родившись: «Терминология всегда отстает от жизни, от своего наполнения. Идея Юрия Лужкова о делении города на спальные районы и деловые кварталы мертва. Двух лет Собянина вполне достаточно, чтобы понять это. Жилье и офисы будут «два в одном» — это больше отвечает генеральной линии, направленной на решение транспортной проблемы».

В качестве примеров эксперт приводит те изменения, которые претерпели многие объекты «Москвы-Сити», и реконструкции промзоны ЗИЛ — она из дублера «Москва-Сити» стала городом в городе с офисами, культурно-развлекательными предприятиями и многократно возросшей долей жилья. Впрочем, все эксперты указывают на рост жилой и торгово-развлекательной составляющей деловых кварталов.

По словам Анны Двуреченской, в ближайшее время на «Даниловской мануфактуре» откроется супермаркет «Перекресток», что будет удобно и для нескольких тысяч работников квартала, и для жильцов апарт-отелей, гостиницы и близлежащих домов.

Еще одно подтверждение — деловой квартал «Красная Роза 1875». Благодаря его появлению улица Тимура Фрунзе стала посещаемым торговым коридором. Там расположены кафе Prime, ресторан Correa's, кафе «Жан-Жак», паб «Джон Донн», рестораны La Cantina, Fornetto, а также стоматология Dental Studio, кулинарная лавка «Братьев Караваевых», Дом танца «Дуэт со звездами».

Развитие сервисов на территории (ресторанов, кафе, творческих пространств, гостиниц, апарт-отелей) превращает деловые кварталы из обособленных островков в гармоничную часть городской среды — они создают инфраструктурный кластер конкретного микрорайона.

Не исключено, что понятие «деловой квартал» сохранится, но приобретет новый смысл — отраслевой, о котором рассказала Анна Двуреченская: «Одна из ярких тенденций 2012 года — подбор арендаторов офисов в деловых кварталах по кластерному типу: там начали размещаться компании одного сектора или смежных отраслей. В деловом квартале «Красная Роза 1875» расположились компании из IT-отрасли и медиа — «Яндекс», Publicis Group Media Eurasia, Leo Burnett, на «Даниловской мануфактуре 1867» — из сферы медиа и фэшн-индустрии: Rambler, Lenta.ru, Lamoda, «Афиша», «Кира Пластинина», Tom Tailor, Paolo Conte».

Это объяснимо: рядом предпочитают размещаться компании, которые воспринимают подобное соседство как преимущество, как дополнительные возможности для развития бизнеса. Вспомним и банковский деловой квартал в Nagatino i-Land. Почему бы именно подобным отраслевым центрам притяжения не называться деловыми кварталами? (АН)



Жилой комплекс «Мироновский» — доступный комфорт!

Жилой комплекс «Мироновский» расположен на востоке Москвы, на территории района с романтическим названием Соколиная Гора, история которого насчитывает более 300 лет. Своим необычным названием район обязан эпохе царя Алексея Михайловича, большого почитателя и знатока соколиной охоты. Он очень любил охотиться в сокольничих полях, а живописные берега Язвы покорили его.

Удобное расположение нового жилого комплекса вблизи станций метро «Семёновская» и «Партизанская», давно сложившаяся инфраструктура района, наличие нескольких подъездных путей — вот далеко не полный список преимуществ проживания в ЖК «Мироновский». Буквально в нескольких минутах езды раскинулся Измайловский парк — один из крупнейших городских парков Европы.

ЖК «Мироновский» — это комплекс из двух современных жилых домов современной серии КОПЭ-М «Парус». Жильцы с маленькими детьми по достоинству оценят новый детский сад с бассейном и благоустроенные дворы с детскими площадками. Вместительный подземный гараж решит проблему парковки автомобилей. Просторные светлые квартиры с эркерами, видовыми балконами и лоджиями оснащены современной системой отопления. Важно отметить, что для удобства покупателей все квартиры предлагаются с улучшенной отделкой по авторским дизайн-проектам «Вишневый сад» и «Ветка сакуры». Покупка квартиры в современном доме с улучшенной отделкой и готовым дизайном интерьера — это возможность справиться новоселье в уютной квартире сразу после получения ключей.



Тел.: +7 (495) 500-00-20

www.pik.ru

Москва, м. «Баррикадная»,
ул. Баррикадная, 19, стр. 1

Цена: от 6,8 млн руб.