

Русский Манхэттен

Алёна ДЫМОВА

"МОСКВА-СИТИ" И "БОЛЬШОЙ СИТИ". Самый амбициозный в истории Москвы проект строительства высотного делового центра на Краснопресненской набережной был задуман столичными властями в начале 90-х годов и воспринимался многими как несбыточная мечта. Сегодня "офисное сердце" столицы обрело вполне четкие контуры. Уже просматриваются сроки завершения строительства, затраты на которое оцениваются в \$14 млрд. Участники этого проекта уверяют, что от успешного развития Московского международного делового центра (ММДЦ) "Москва-Сити" напрямую зависит превращение Москвы в один из центров мирового бизнеса. Ни больше, ни меньше.



ДОЛГО ЗАПРЯГАЛИ...

Проект "Москва-Сити" в отличие от некоторых других грандиозных столичных строек возник под влиянием общественности. У него почти не было противников. Исторический центр города начал задыхаться от транспорта, людских потоков и обилия офисов. Старая Москва с ее историческими памятниками уже не могла выдержать подобной нагрузки, и стало ясно: если мы хотим сохранить родной город, нужно вывести значительную часть "деловой жизни" из центра столицы. Идея застроить небоскребами бывшие промзоны принадлежит, как это ни парадоксально, представителю советской архитектурной школы, одному из авторов Государственного Кремлевского дворца — Борису Тхору. Он полагал, что современный мегаполис должен иметь свой "Манхэттен" — деловую зону из высотных офисных зданий. Его коллеги не верили в это, но идея понравилась главному архитектору Москвы Александру Кузьмину и мэру Юрию Лужкову.

"Быстрорастущий московский бизнес с трудом умещается на существующих площадях в историческом центре города, а арендные ставки стремительно растут, повышая расходы компаний, — говорит Анна Левитова, управляющий партнер компании Evans Property Services. — Возможности создания новых офисных центров в старой части города крайне ограничены, к тому же их появление нарушает сложившийся архитектурный образ и создает огромную нагрузку на городской транспорт и уличное движение. Идея построить большой и современный деловой комплекс за пределами исторического центра, но достаточно недалеко от него, очень разумна. Новое строительство в отличие от работ по реконструкции позволяет сразу учесть все стандарты современного делового здания. Кроме того, решается еще одна проблема, а именно — редевелопмент и восстановление депрессивных городских районов".

Проект создания второго центра Москвы, получивший название "Москва-Сити", решено было реализовать в трех километрах от Кремля, но уже за пределами Садового кольца. Под него отвели 100 га земли в районе Красной Пресни, на которых до этого находились пустыри, свалки и четыре десятка морально устаревших предприятий. Для управления территорией и привлечения в ее развитие частных инвестиций было создано открытое акционерное общество "Сити", в 1992 году подписавшее с правительством Москвы договор об аренде этого участка.

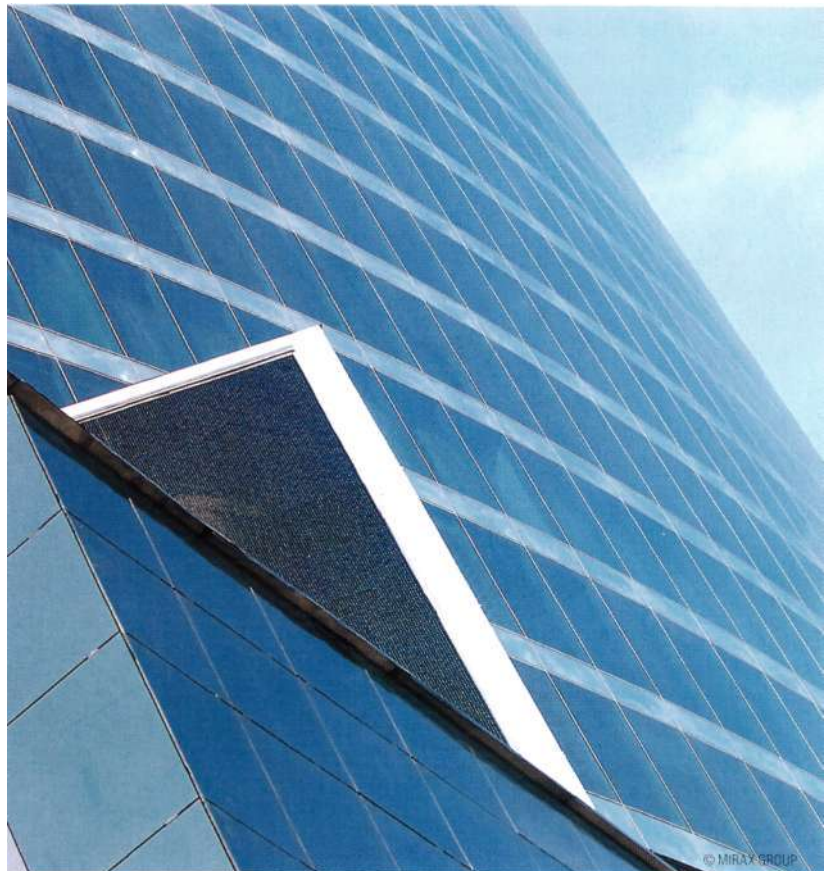
"Работа управляющей компании "Сити" направлена на создание нового "ядра" экономики города, нового пространства международной деловой активности в России, — говорит Наталья Орехова, начальник Управления общественных связей компании "СИТИ". — Формируется новая культура ведения бизнеса и новая культура общения". Силами компании с территории будущего делового центра было выведено несколько десятков действующих предприятий, снесены здания и сооружения, распланировано под новые объекты 40 га площадей.

"Первыми акционерами стали физические лица, поэтому инвестиции в строительство были достаточно ограниченными, и развитие проекта шло медленными темпами, — вспоминает Михаил Гец, вице-президент по стратегическому развитию компании Blackwood. — Причин много: при изначально неплохой идее развитие самого рынка не создавало условий для реального продвижения проекта в начале и середине 90-х годов".

Однако 1 декабря 1995 года был торжественно заложен первый камень будущего ММДЦ, после чего здесь начались активные работы. Довольно быстро построили торгово-пешеходный мост "Багратион", сданный в эксплуатацию в 1997 году, к 850-летию столицы. Он является одновременно коммерческим объектом (с объектами торговли, ресторанами) и элементом транспортной инфраструктуры, соединяющим ММДЦ с одной из главных магистралей города — Кутузовским проспектом. А уже в 2001-м было готово первое офисное здание — "Башня-2000" (27-этажный офисный комплекс класса "А" на набережной Тараса Шевченко).

После этого проект снова замер, его развитие шло лишь в кулуарах московского правительства. И только летом 2003 года турецкая компания ENKA приступила к возведению комплекса "Башня на Набережной", первые две очереди которого сегодня уже сданы в эксплуатацию и заполнены арендаторами (блок "А" в 17 этажей и блок "Б" в 27 этажей). Затем дело пошло как по маслу. Инвесторы поверили в идею и начали активно участвовать в ее реализации.

"МОСКВА-СИТИ" и "БОЛЬШОЙ СИТИ" — ДВА НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ ДЛЯ СТОЛИЦЫ ПРОЕКТА, ЗАДАЮЩИЕ НОВЫЙ ВЕКТОР РАЗВИТИЯ МЕГАПОЛИСА. МОСКВА СТАНОВИТСЯ В ОДИН РЯД С ВЕДУЩИМИ ЦЕНТРАМИ МЕЖДУНАРОДНОЙ АКТИВНОСТИ — НЬЮ-ЙОРКОМ, ЛОНДОНОМ И ТОКИО. БУДУЩАЯ ДЕЛОВАЯ ЗОНА ПОЗВОЛИТ СУЩЕСТВЕННО УВЕЛИЧИТЬ ОБЪЕМ РЫНКА КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И ПРИБЛИЗИТЬ ЕГО К НАСЫЩЕНИЮ





01

быстро развивающимся городам-мегаполисам, имеющим международное значение, — уверен Андрей Бушин, директор Управления коммерческой недвижимости и девелопмента компании "МИЭЛЬ-Недвижимость". — Центры деловой активности выполняют функцию визитной карточки, выступая показателем активного развития экономики, и вызывают интерес у инвесторов".

Подобные объекты есть во многих городах мира. Наиболее известные — высотные бизнес-центры "Бэттери-Парк" в Нью-Йорке, "Кеннери Уорф" в Лондоне, "Фест Кэнедиан Плейс" в Канаде, "Де Фане" в Париже и др. Со слов Анны Левитовой, "Москва-Сити" будет значительно отличаться от зарубежных аналогов. Прежде всего, он превосходит некоторые из мировых западных и азиатских деловых районов по объемам строительства, архитектурным инновациям, интеграции инженерной и транспортной инфраструктуры. "Москва-Сити" — многофункциональный центр, в состав которого органично входят как офисные здания, так и гостиницы, развлекательные и торговые комплексы. Это означает, что ММДЦ не будет вымирать после окончания рабочего дня, а продолжит жить полноценной жизнью.

ЭТАПЫ БОЛЬШОЙ СТРОЙКИ

"Выставочный макет "Москва-Сити" и то, что там сейчас строится, — это две большие разницы, но главная идея комплекса — его многофункциональность — осталась", — говорит Борис Тхор. По мнению экспертов, в рамках концеп-

01. Три промзоны и ряд кварталов, состоящих в основном из ветхого пятиэтажного фонда, будут преобразованы в новый жилой центр Москвы. Застройка "Большого Сити" будет вестись в три этапа. На первом этапе (до 2010 года) планируется построить 5,6 млн м², на втором (до 2015-го) — почти 9 млн м², на третьем (до 2020 года) — 5,6 млн м². По замыслам архитекторов после реализации проекта "Большого Сити" число жителей здесь вырастет до 130 тыс., а количество рабочих мест составит около 230 тыс.

Дошло даже до настоящей акционерной войны, которую развязали "ГУТА" и "Норникель" в 2005 году за право обладания контрольным пакетом ОАО "Сити". Однако конфликт удалось разрешить почти мирно, и сегодня обе компании являются соинвесторами проекта.

"Надо сказать, что московское правительство сделало все возможное, чтобы повысить инвестиционную привлекательность "Москва-Сити", — рассказывает Наталья Орехова. — За свой счет город построил всю инженерную "начинку" будущего делового центра, затратив на это пять лет и более \$100 млн. Дополнительным стимулом для участников рынка послужило решение столичных властей построить в центральной части ММДЦ "правительственный квартал" — ряд административных зданий для мэрии и Мосгордумы. В результате в 2002 году на большую часть земельных участков были заключены договоры аренды с целью их освоения".

По мнению экспертов, активизация строительных работ в "Москва-Сити" в последние год-два связана с притоком в страну нефтедолларов и высокой прибыльностью, которую демонстрирует московский рынок недвижимости в целом. Ожидается, что плодом совместных усилий государства и бизнеса станет 21 здание общей площадью более 4 млн м², в шести из которых на верхних этажах будут расположены апартаменты. "Подобные проекты необходимы



01

ции проекта выбрано оптимальное соотношение объектов различного назначения. Сегодня все участки "Москва-Сити" уже нашли своих инвесторов.

В настоящее время в стадии строительства находятся 12 зданий. До конца 2007 года будут завершены работы по возведению третьей очереди "Башни на Набережной", первой очереди "Северной Башни" и западного крыла комплекса "Федерация". Общая площадь вводимых офисных площадей — более 250 тыс. м². Шесть объектов планируется построить к концу 2008 — началу 2009 года: первая и вторая очередь "Города Столиц" (башни "Санкт-Перербург" и "Москва"), Центральное ядро, восточное крыло комплекса "Федерация", "Башня Меркурий" и "Башня Евразия", которые дадут городу более 350 тыс. м² офисных помещений. К концу 2009 года будут возведены Impregia Tower (Аквапарк с гостиницей), комплекс административных зданий Правительства Москвы и Мосгордумы, а также Московский транспортный терминал. Это еще более 275 тыс. м².

Таким образом, планируется построить административные, торговые и досуговые небоскребы общей площадью более 4,5 млн м² — от 180 тыс. до 360 тыс. м² каждое. Даунтаун будет формироваться вокруг многоуровневого Центрального ядра, в наземной части которого появится конгресс-центр, а также огромный шопинг-молл, перекрытый куполом 350 x 150 м, что по размерам сопоставимо с Красной площадью. Доминантой проекта столичного Сити должна стать "Башня Россия" в 118 этажей площадью полмиллиона квадратных метров, символизирующая новую эпоху в истории страны. Ее сдача запланирована на 2012 год.

Однако некоторые эксперты полагают, что сроки ввода объектов в эксплуатацию могут быть скорректированы. "Значительное число новых объектов, представленных на московском рынке недвижимости, сдается с задержками, — комментирует Елена Алпатова, заместитель начальника отдела офисной недвижимости компании Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobylo. — Не исключено, что отдельные части комплекса "Москва-Сити" также не избегут этой участи. Многие из них уже переносили сроки сдачи. Средняя величина задержки составляет около года. Впрочем, учитывая масштаб проекта, профессионализм девелоперов и личную заинтересованность в его реализации столичных властей (ведь для них тоже возводится комплекс административных зданий), изменения если и будут, то незначительные".

ТРАНСПОРТНАЯ АРИТМИЯ

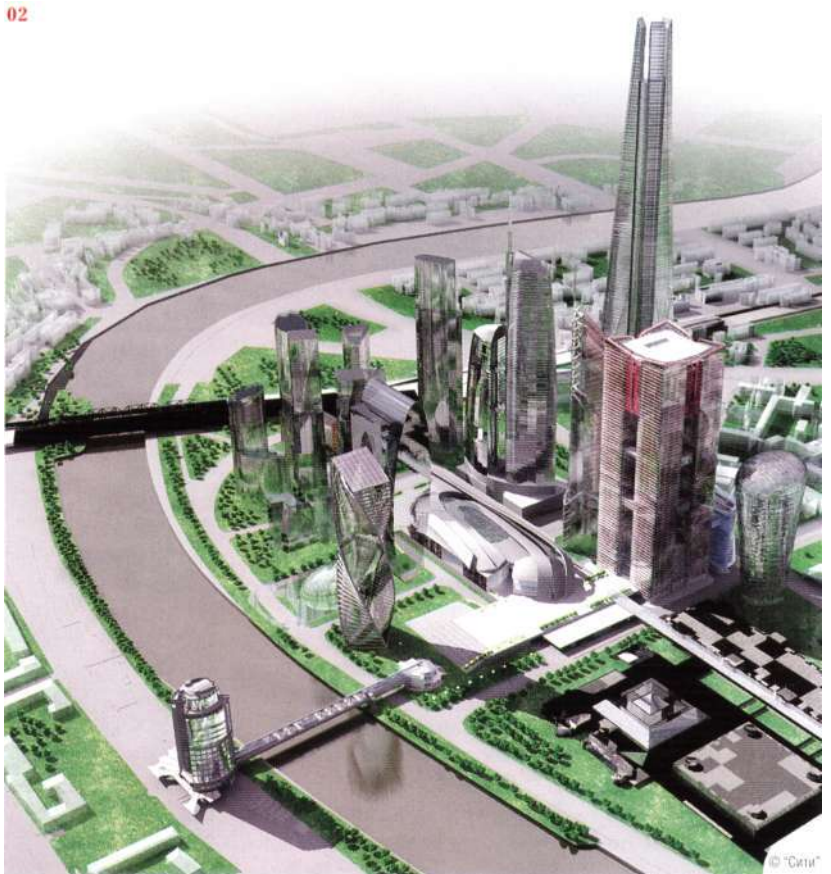
При всей внешней привлекательности у проекта "Москва-Сити" есть и свои болевые точки. Наиболее острая проблема — транспортная доступность. "К числу основных недостатков проекта можно отнести катастрофическое положение с организацией движения и паркингами, а также нехватку линий общественного транспорта, — комментирует Михаил Гец. — Соседство таких объектов, как Центр международной тор-

говли и Экспоцентр, фактически парализует доступ к ММДЦ из центральной части города. Деловой комплекс, по сути, оказался в "транспортном мешке". Набережная Москвы-реки упирается в "Москва-Сити" и является дорогой в никуда, Шмитовский проезд постоянно перегружен, Третье Транспортное кольцо не спасает: от Кутузовского проспекта до Ленинградского шоссе в часы пик оно представляет собой сплошную пробку".

Московские власти обещают посредством строительства новых магистралей решить транспортную проблему в районе делового центра. Однако радикальных изменений в этом направлении можно ждать не раньше 2008 года, тогда как значительный выход объектов комплекса на рынок намечен на 2007-й. "В дальнейшем, по мере строительства транспортных путей, доступ к ММДЦ будет облегчен. Однако с учетом его масштаба пробки в часы пик очень вероятны даже в случае реализации дорожных проектов", — считает Андрей Бушин.

Итак, что из себя будет представлять дорожная сетка в районе делового центра "Москва-Сити"? В первой фазе строительства найдутся пять туннелей под железной дорогой. В 2006 году были введены в эксплуатацию туннели на 1-ом Красногвардейском проезде и Краснопресненской набережной. К 2008 году появится дублер Кутузовского проспекта, который пройдет от Минской улицы до 1-го Красногвардейского проезда. Для этого планируется построить новый мост через Москву-реку, два "окна" под железной дорогой, а также крупную раз-

02. Проект создания второго центра Москвы, получивший название "Москва-Сити", реализуется в трех километрах от Кремля, за пределами Садового кольца. На территории в 100 га земли в районе Красной Пресни, где до этого находились пустыри, свалки и четыре десятка морально устаревших предприятий, планируется построить 21 современное здание общей площадью более 4 млн м²





рополитена. В сентябре 2005 года состоялось открытие первой станции — "Деловой центр", через год начала функционировать "Международная". Новая линия (общая протяженность — 5,85 км) интегрирована в существующую Филевскую ветку, что позволяет пассажирам получить прямой доступ к "Москва-Сити" от станции "Александровский сад". В перспективе планируется создание второго метрокольца и продление ветки до станций "Беговая", "Динамо", "Савеловская", "Марьяна роша", "ВДНХ" и далее. Работы должны быть закончены к 2011 году.

Решение транспортной проблемы в районе "Москва-Сити" предполагает также создание скоростной транспортной системы, которая соединит центр деловой активности с двумя главными аэропортами столицы — Шереметьево и Внуково. Первая линия — "Внуково — Москва-Сити", состоящая из трех станций и общей протяженностью около 35 км, должна быть пущена к 2010 году. Она обеспечит скоростную связь аэропорта Внуково и региональных узлов с центральными районами города, взаимодействие с транспортной системой столицы и ее окрестностей. Средняя пропускная способность линии составит 40 тыс. пассажиров в день, пиковая — 8 тыс. пассажиров в час. Во вторую очередь будет построена линия "Шереметьево - Москва-Сити" общей протяженностью 35,1 км, также соединяющая три станции. Средняя пропускная способность линии — 20 тыс. пассажиров в час, пиковая — 2,5 тыс. пассажиров в час.

Кроме того, на территории ММДЦ возводится московский городской транспортный терми-

03. Архитектурное решение "Города Столиц" уходит корнями в русский конструктивизм начала прошлого века с его четкими, просчитанными геометрическими формами. Прямоугольные башни имеют сдвиги вокруг своей оси на уровне технических этажей, что добавляет движения всему силуэту. Геометрия двух зданий обеспечивает прочность конструкции и позволяет создавать просторные апартаменты с панорамным остеклением. Идеи русского конструктивизма проявились не только во взаимоотношении объемов подиума и башен, но и в решении фасадов. Вертикали подчеркнуты "мозаикой" из светлой и темной терракотовой плитки

вязку в районе Минской улицы, где автомобилистам предстоит выбрать между Кутузовским проспектом и его дублером.

В 2007 году должна быть реконструирована Шелепихинская набережная. Для въезда в деловой центр с севера будет организована развязка в районе Третьего транспортного кольца и Шмитовского проезда, а также проложена автомагистраль вдоль сада лекарственных растений с выездом на набережную Москвы-реки. Для этого под железной дорогой планируется проложить еще один туннель. Чтобы связать ММДЦ с центром города, будет построена современная развязка на пересечении Кутузовского проспекта и Краснопресненской набережной возле Белого дома. Еще один туннель появится на пересечении улицы Сергея Макуева и Звенигородского шоссе. Кроме того, в планах строительство эстакады на пересечении 1-го и 2-го Красногвардейского проезда и улицы Антонова-Овсеенко. Главный архитектор города Александр Кузьмин высказался также за создание в районе "Москва-Сити" "перехватывающих" парковок. Одна из них, в частности, появится у конечной станции мини-метро в районе Шелепихинской набережной. Все дорожные работы предполагается завершить к 2008 году.

В настоящее время ведется активное строительство новой линии, которая соединит "Москва-Сити" и Филевскую ветку московского мет-



04. Проекту создания ММДЦ "Москва-Сити" рынок обязан появлением пока нового для России вида недвижимости — апартаментов, квартир с организованным сервисным обслуживанием, осуществляемым гостиничным оператором или специализированной управляющей компанией. Они будут оформляться в собственность как нежилые помещения, без возможности прописки

перевезет подземка. Как доберутся на работу остальные, пока большой вопрос.

Следующая проблема — недостаток парковочных мест на территории "Москва-Сити". По большому счету, машино-мест хватит только для автомобилей топ-менеджеров компаний-арендаторов. Действительно, сравнительно недавно стал очевиден дефицит паркингов в ММДЦ "Москва-Сити", — подтверждает Алексей Белосов, коммерческий директор холдинга "Капитал Групп". — В большинстве объектов в рамках "Москва-Сити" предусмотрены трехуровневые автостоянки, в то время как "Город Столиц" — единственный проект со столь крупными парковочными площадями: шесть уровней, рассчитанные на более чем 2 000 машино-мест. В итоге возведение такого паркинга вылилось нам в дополнительные временные и финансовые затраты, но мы никогда не экономим на качестве. Наши архитекторы нашли возможность рассредоточить въезды и выезды на автостоянку со стороны торговой, офисной и жилой части комплекса. Таким образом, потоки людей и машин из разных функциональных зон не пересекаются. Также были подобраны автоматические системы контроля доступа и расстановки машин, которые позволят перераспределить в случае необходимости движение автотранспорта для наиболее эффективной парковки".

По словам Натальи Ореховой, проблема дефицита парковочных мест сейчас активно решается: общее число машино-мест на территории "Москва-Сити" достигнет в итоге 23,6 тыс., что на 10 тыс. меньше требуемого. Поэтому сейчас

нал (МГТТ), который будет обслуживать высокоскоростные линии поездов, следующих до аэропортов Шереметьево и Внуково, а также железнодорожное сообщение от "Международной" и других станций "Москва-Сити", включая пешеходные туннели и общественный транспорт. А на территории Западного речного порта вблизи ММДЦ появится таможенный терминал — склад временного хранения грузов, поступающих для нужд строительства и эксплуатации объектов ММДЦ.

"Несмотря на строительство дополнительных магистралей и станций метрополитена, у меня нет уверенности в том, что проблемы транспортной доступности удастся полностью решить, — сомневается Андрей Бушин. — Достаточно посмотреть на сегодняшнюю загруженность "Киевской", а ведь это ключевая станция метро на пути к ММДЦ "Москва-Сити". Подобные решения, конечно, несколько улучшат ситуацию, но, по моему мнению, деловые районы разумнее располагать за пределами города".

Отчасти эти опасения подтверждают и расчеты специалистов, согласно которым по окончании строительства в ММДЦ будет работать около 40 тыс. человек. Треть из них смогут добраться до Краснопресненской набережной по существующей дорожной сети, еще 15 тысяч — за счет уменьшения интервалов движения поездов на перегоне "Киевская" — "Деловой центр"



04

04

рассматривается вопрос строительства перехватывающих паркингов и возможность использования под автостоянки свободных площадей под эстакадой Третьего транспортного кольца.

ТЕХНИЧЕСКИЕ "НАВОРОТЫ"

Еще одна существенная проблема, которая может препятствовать реализации проекта "Москва-Сити", — недостаток электроэнергии. Из-за этого на территории ММДЦ пришлось построить мини-электростанцию мощностью 10 МВт, еще около 25 МВт подает Мосэнерго. Однако этого ресурса едва хватает для продолжения строительства и функционирования уже готовых объектов. Нормальную работу ММДЦ сможет обеспечить только собственная ТЭЦ на 232 МВт и 410 Гкал/час тепловой энергии, которая, как обещают городские власти, появится здесь не ранее 2009 года.

"Проектом энергоснабжения объектов ММДЦ "Москва-Сити" предусмотрено создание независимой теплоэлектростанции (ТЭС ММДЦ) в качестве основного источника энергии, — рассказывает Наталья Орехова. — Особенностью ТЭЦ является ее самодостаточность и напряжение в сетях 20 кВт, что более экономично, чем 10 кВт на существующих подстанциях Москвы, а также то, что ТЭЦ одновременно дает и энергию, и тепло. Первая очередь построена на 90%, вторая находится в активной стадии строительства".

Говоря о новых технологиях, используемых в "Москва-Сити", специалисты поясняют, что по предложению компании "Сити" на ТЭС ММДЦ применены газотурбинные установки последнего поколения, работающие в едином цикле с энергетической паровой турбиной и водогрейными котлами, утилизирующими энергию выхлопных газов газотурбинных установок. Сжигания природного газа для работы паровой турбины и водогрейных котлов-утилизаторов не требуется. Новое оборудование ТЭС обеспечивает около 85% использования теплоты, содержащейся в топливе, что в полтора раза превосходит эффективность любой другой действующей в Москве электростанции (стандартный коэффициент полезного действия при производстве электроэнергии — около 50%). В то же время станция экологически безопасна, а занимаемая ею территория в 3,5 раза меньше, чем у действующих станций равной мощности. Благодаря современным системам управления и контроля ТЭС требует и значительно меньшего количества обслуживающего персонала.

Огромное значение уделяется и вопросам комплексной безопасности "Москва-Сити", которая предполагает антитеррористическую защищенность, мониторинг деформационного состояния строительных конструкций высотных зданий, пожарную, информационную, экономическую, экологическую и физическую безопасность. "Все объекты будут подключены к единому диспетчерскому пункту, — говорит Наталья Орехова. — Также концепция комплексной системы безопасности в "Москва-Сити" предусматривает создание единой транспортной

телекоммуникационной системы, предназначенной в первую очередь для пропуска и обеспечения доставки трафика любого оператора инфокоммуникационных услуг до конечного потребителя на любой объект ММДЦ. Тем самым концептуально закладываются условия, исключающие монополизацию операторов на отдельных объектах и реализацию услуг по завышенным ценам".

Ряд технологических "ноу-хау" внедрен на отдельных объектах "Москва-Сити". Например, в офисном комплексе "Башня 2000" на набережной Тараса Шевченко тепло вырабатывается котельной, расположенной на крыше здания. В "Городе Столиц" при разработке фасадов применены последние достижения в области светодиодных технологий. Это позволит реализовать неограниченное количество вариантов подсветки комплекса в ночное время суток. "Кроме того, стеклянные фасады комплекса выполнены на основе современных энергосберегающих технологий, — обращает внимание Алексей Белоусов. — Внешняя сторона стекла имеет повышенный коэффициент светоотражения, что позволяет защитить фасад от перегрева, а внутренняя — высокие показатели по теплоизоляции".

СТРОЙКА ИДЕТ — ЦЕНЫ РАСТУТ

Проектов, подобных "Москва-Сити", в мире не так много, и их строительство в любом случае является знаковым. Для многих компаний иметь офис на территории ММДЦ — вопрос престижа. Хотя эксперты не исключают и вероятность снижения интереса к объектам делового центра з

05. При создании концепции офисов в "Городе Столиц" был изучен мировой опыт комплексов с бизнес-центрами в США, Европе, Японии и Китае. Офисная часть спроектирована по самым последним международным стандартам





06

комплексе "Федерация" объекты предлагаются от \$12 000 до \$15 000/м². В башне "Запад" все площади уже полностью распроданы, и сейчас предложения появляются только на вторичном рынке. В башне "Восток" реализовано менее 40% офисных площадей. В "Башне 2000" цены варьируются от \$15 000 до \$21 000/м².

Что касается покупки апартаментов, то на сегодняшний день это возможно только в трех комплексах: "Федерация", "Город Столиц" и с недавнего времени в Imperia Tower. В "Городе Столиц" апартаменты в первой башне предлагаются по цене \$11-15,5 тыс./м², во второй реализация еще не началась. В башне "Запад" делового комплекса "Федерация" за год (с ноября 2005 года по ноябрь 2006-го) были распроданы все жилые помещения, а это 16 300 м². Последние сделки заключались по цене \$10 тыс./м². В феврале-марте начались продажи апартаментов во второй башне "Восток". Стоимость по различным оценкам составляет \$15-20 тыс./м². В комплексе Imperia Tower цены начинаются от \$8 тыс./м².

"Мировой опыт реализации апартаментов в подобных объектах показывает, что квадратный метр в готовом доме стоит порядка \$30-35 тыс., — замечает Алексей Белоусов. — Российские показатели выгодно отличаются от западных. Ожидается, что в "Городе Столиц" к моменту сдачи здания Госкомиссии стоимость квадратного метра возрастет как минимум до \$25 тыс. Сейчас такие апартаменты обойдутся покупателю в среднем в \$1,5 млн, включая ремонт. Необходимо принимать во

06. Шикарные рестораны Nyatt на 93-м этаже башни "Восток" — это центр притяжения вечерней столицы. Знатки и ценители красивой жизни смогут приятно провести вечер в Sky Night Club

07. Апартаменты в комплексе "Федерация" — это подтверждение высокого статуса, символ респектабельности и отменного вкуса. Огромные открытые пространства, наполненные живым потоком солнечного света, вызывают ощущение возвышенности и легкости, а панорамное остекление от пола до потолка открывает потрясающий вид на Москву

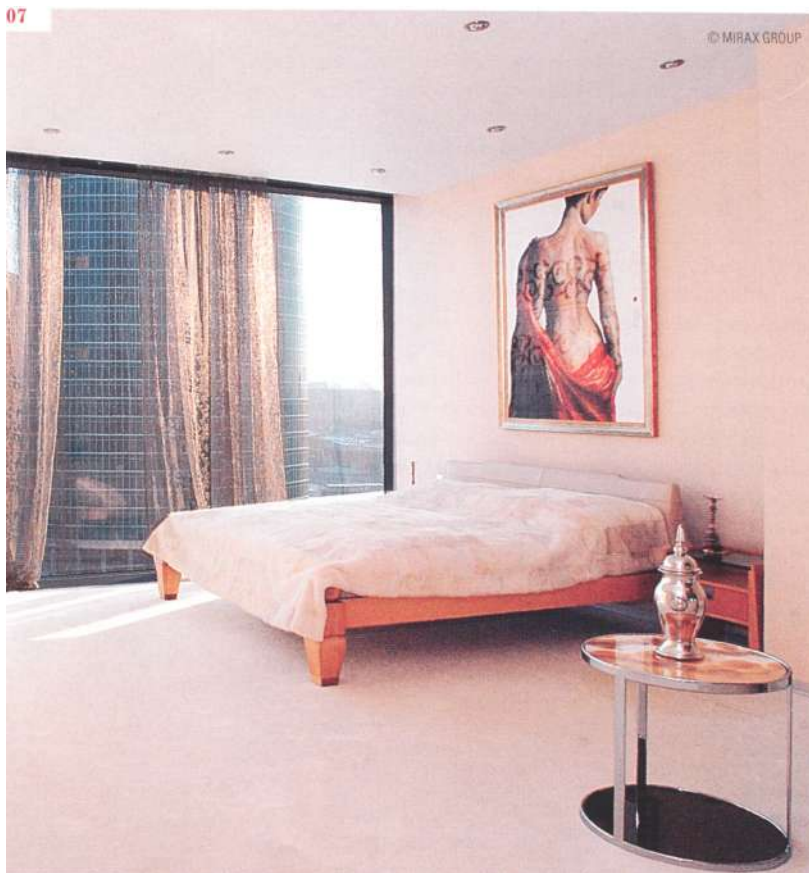
(прежде всего из-за проблем с транспортной доступностью).

По данным компании Blackwood, арендные ставки колеблются от \$600 до \$1500 за квадратный метр в год (без НДС и эксплуатационных расходов). Одними из самых дорогих на сегодняшний день являются комплексы Imperia Tower и "Багратион" — свыше \$1 500/м² в год. От \$1 000/м² можно арендовать офисы в "Башне-2000", "Городе Столиц", гостинично-офисном центре с аквапарком. В "Северной башне" средняя ставка составляет \$900/м², аренда офисов в блоке А "Башни на Набережной" обойдется в \$615/м², блоке В — \$710/м², блоке С — \$900/м².

По мнению экспертов, арендные ставки на офисы в ММДЦ в настоящее время на 10–15% превышают средний показатель по городу. Объясняется это безусловным престижем будущего делового района как первого подобного проекта не только в Москве, но и в России, весьма представительным пулом арендаторов, сформированным уже сейчас, а также высокими характеристиками офисных площадей. "Спрос на коммерческую недвижимость "Москва-Сити" очень высок, что позволяет прогнозировать более интенсивный дальнейший рост ставок аренды, чем в среднем по городу", — считает Михаил Гец.

Надо сказать, что офисы в ММДЦ можно не только арендовать, но и купить. Цены варьируются в пределах \$10–20 тыс./м². Например, в

07



© MIRAX GROUP

внимание особенность проекта, высококлассный сервис, эксклюзивный дизайн, надежность, статус и оригинальную концепцию. Если говорить об инвестициях, то я полагаю, что апартаменты площадью 100 м² ежемесячно будут приносить как минимум \$15–20 тыс. чистой прибыли от аренды. Здесь мы говорим о минимальной гарантированной доходности в 15–20%. Но необходимо учитывать и то, что недвижимость такого рода каждый год растет в цене. Не говоря уже о том, что в случае необходимости в средствах под подобный актив вы в любом банке сможете получить кредит на льготных условиях".

БРАТЯ, НО НЕ БЛИЗНЕЦЫ

Масштабный проект "Москва-Сити" пока далек от завершения, однако скоро мы станем свидетелями другого, еще более грандиозного проекта — "Москва-Сити 2", называемого также "Большим Сити". Его застройка уже утверждена в качестве перспективы дальнейшего развития деловой зоны города. Территория "Большого Сити" примыкает непосредственно к ММДЦ "Москва-Сити". Но если последний занимает площадь около 60 га, то его "большой брат" раскинется на участке в 1 000 га. Этот проект настолько масштабный, что затронет территории четырех административных округов: Центрального, Северо-Западного, Северного и Западного. Сейчас здесь проживает около 12 тыс. человек, приезжает работать 19 тыс. человек. По замыслам архитекторов после реализации проекта "Большого Сити" число жителей здесь вырастет до 130 тыс., а количество рабочих мест составит около 230 тыс. (вместе с ММДЦ "Москва-Сити").

В "Москва-Сити 2" также будут построены многофункциональные административно-деловые и торгово-рекреационные комплексы. Планируется более чем в два раза расширить общественные зоны, в три раза увеличить площадь озеленения (будет высажено 105 га зеленых насаждений, из которых 65 га составят парки), а также перенести часть промышленных предприятий, расположенных на этой территории, в другие промзоны. Общая площадь жилых и офисных помещений составит около 20 млн м² (в "Москва-Сити" — 4,5 млн м²). Кроме того, будут построены 170 тыс. парковочных мест, 25 км линий метрополитена и 8 км железной дороги.

Жилая составляющая проекта занимает порядка 70%. Конкурсы на застройку территории "Большого Сити" запланированы на 2008 год. Согласно концепции освоения территории, которая предполагает строительство как муниципального, так и коммерческого жилья, на участках вдоль Звенигородского шоссе и на север от него расположатся высотные здания. На набережной, на месте бывшей "Олимпийской деревни", предусматривается низкоэтажная застройка жилыми комплексами элит-класса.

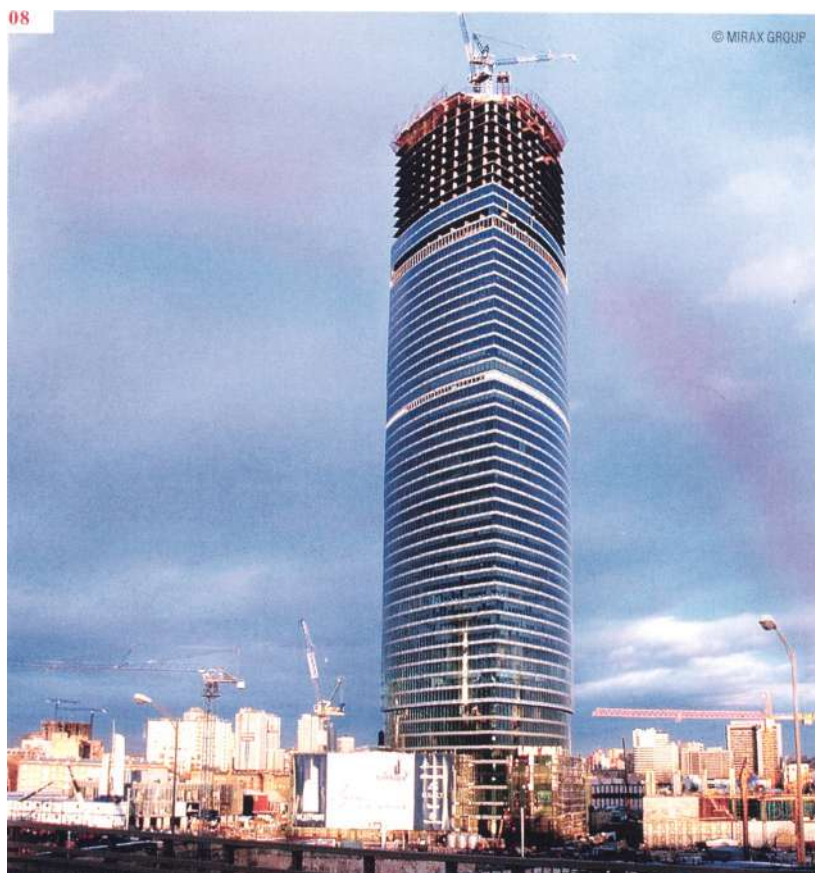
Организацией и финансированием работ занимается управляющая компания "Большой Сити", которая является дочерней структурой "Системы-Галс". "Этот проект не менее знаме-

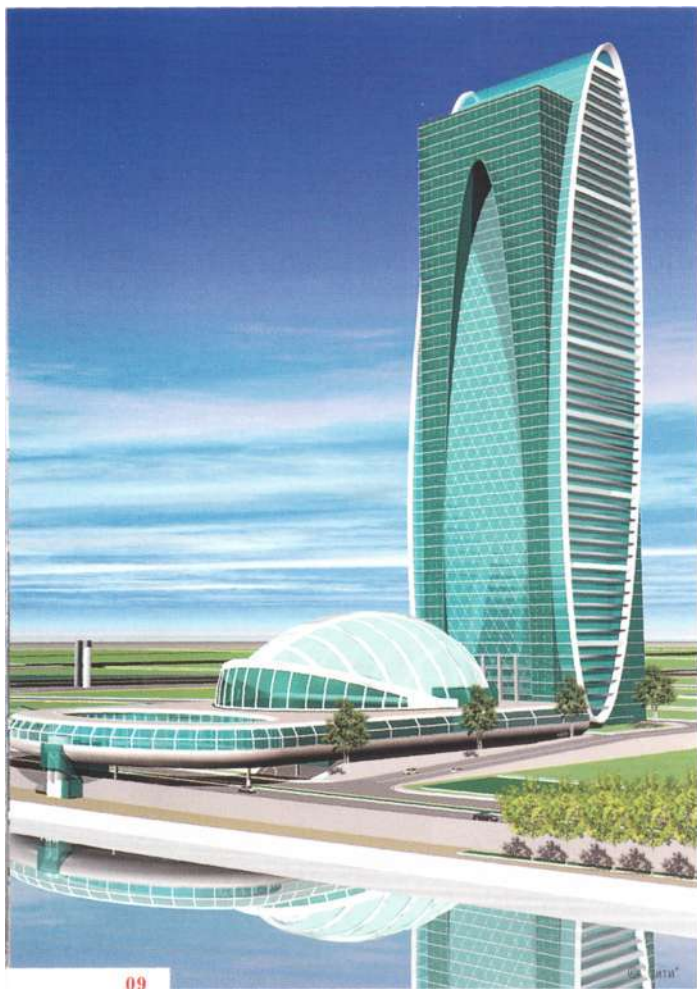
нателен для Москвы, чем ММДЦ "Москва-Сити", — говорит Анна Завьялова, пресс-секретарь компании "Система-Галс". — Три промзоны и ряд кварталов, состоящих в основном из ветхого пятиэтажного фонда, будут преобразованы в новый жилой центр Москвы. Мы придумали идею "Большого Сити", разработали концепцию застройки, повысив инвестиционную привлекательность района. Эта концепция уже утверждена постановлением правительства Москвы №201-ПП от 27 марта 2007 года. Сейчас мы готовим градостроительную документацию и проекты планировки кварталов. Начаты работы по выводу с территории промышленных производств".

Застройка "Большого Сити" будет вестись в три этапа. На первом этапе (до 2010 года) планируется построить 5,6 млн м², на втором (до 2015-го) — почти 9 млн м², на третьем (до 2020 года) — 5,6 млн м². Таким образом, более 70% объектов предполагается ввести в эксплуатацию к концу второго этапа реконструкции.

Однако есть у "Большого Сити" и свои минусы. Во-первых, район будущей застройки находится в своеобразном треугольнике крупных автомагистралей, что не может не отразиться на состоянии окружающей среды. Во-вторых, он значительно удален от станций метро. "На данный момент территория "Большого Сити" действительно нуждается в дополнительных транспортных магистралях, — признает Анна Завьялова. — Важнейшие из них — Третье транспортное кольцо и Звенигородское шоссе. Близко расположен Кутузовс-

08. Строящийся комплекс "Федерация".
Общая площадь — 424 425 м².





09

средства в недвижимость. Поскольку реализуется он параллельно с ММДЦ "Москва-Сити", инвестиции могут стать экономически эффективными".

ВЗГЛЯД НА ПЕРСПЕКТИВУ

Пока эксперты строят свои прогнозы относительно влияния на рынки жилой и коммерческой недвижимости ввода в эксплуатацию всех заявленных площадей, проект строительства ММДЦ "Москва-Сити" будет оставаться одним из основополагающих в ближайшие несколько лет. Ведь речь идет о выводе миллионов квадратных метров коммерческих площадей, из которых половина придется на офисы. Остальные площади — это торговая, гостиничная и жилая недвижимость, а также развлекательные комплексы.

Как это отразится на рынке в целом? Специалисты компании Evans Property Services полагают, что суммарное увеличение объема предложения на миллион квадратных метров может существенно повлиять на рынок коммерческой недвижимости. Эксперты ожидают стабилизацию и дальнейшее снижение цен. Сергей Лушкин более сдержан в своих оценках: "Можно прогнозировать, что благодаря поэтапному вводу в эксплуатацию коммерческих объектов ММДЦ "Москва-Сити" разница между предложением и спросом будет сокращаться, но, учитывая растущую российскую экономику, а также тенденцию отказа арендаторов от низкокачественных помещений в бывших НИИ и на производственных территориях

09. Аквапарк с гостиницей

10. Транспортный терминал с коммерческими площадями и гостиницей, который будет обслуживать высокоскоростные линии поездов, следующих до аэропортов Шереметьево и Внуково, а также железнодорожное сообщение от "Международной" и других станций "Москва-Сити", включая пешеходные туннели и общественный транспорт

кий проспект, на который пока нет прямого выхода, но планируется его сделать. По территории "Большого Сити" пройдет несколько общегородских магистралей, таких как дублер Кутузовского шоссе — Западная Рокада, которая идет до Ленинградки. Мы стремимся к ситуации, при которой будет построено более 8 км дорожного полотна на 1 км² застройки. Общая протяженность улично-дорожной сети составит почти 80 км. Не обойтись и без развития внеуличного транспорта. Планируется построить четыре станции метро, а также линию легкого метро". И в-третьих, реализация проекта с учетом его фантастических масштабов, вероятно, затянется на долгие годы, так что потенциальным покупателям квартир в готовых объектах предстоит жить, мягко говоря, в некомфортных и беспокойных условиях.

"Потенциальные жители "Большого Сити" — люди, готовые пожертвовать экологией и тишиной ради проживания недалеко от центра города, — считает Сергей Лушкин, директор по маркетингу и продажам компании "Квартал". — Ими, скорее всего, станут топ-менеджеры, сотрудники компаний, офисы которых расположены в деловом центре. Возможность добраться до места работы за короткое время — один из приоритетных критериев для этой целевой аудитории. Интересен этот проект и для инвесторов, желающих вложить



10



Проекту создания ММДЦ "Москва-Сити" рынок обязан и появлением пока нового для России вида недвижимости — апартаментов, квартир с организованным сервисным обслуживанием, осуществляемым гостиничным оператором или специализированной управляющей компанией. Они будут оформляться в собственность как нежилые помещения, то есть без возможности прописки. Появление апартаментов, по оценкам аналитиков компании Blackwood, окажет определенное влияние на рынок, которое выразится в формировании нового класса "эталонных" объектов-конкурентов, представляющих верхний ценовой сегмент организованного рынка. Тем не менее влияние подобного формата жилья может быть значительным только в том случае, если он будет относительно масштабным, что пока не предвидится. "В то же время потенциал развития данного сегмента рынка оценивается как высокий, так как Москва является деловым и финансовым центром России, следовательно, статусное жилье для временного проживания будет пользоваться спросом, и в первую очередь — у представителей бизнес-элиты, — комментирует Михаил Гец. — Такая недвижимость имеет значительный потенциал и с точки зрения инвестиционных вложений, особенно с целью последующей сдачи в аренду".

В любом случае "Москва-Сити" и "Большой Сити" — во всех смыслах важные для города проекты, задающие новый вектор развития мегаполиса. Главное, чтобы все задуманное в конце концов осуществилось, о

пока эксперты строят свои прогнозы относительно влияния на рынки жилой и коммерческой недвижимости ввода в эксплуатацию всех заявленных площадей, проект строительства ММДЦ "Москва-Сити" будет оставаться одним из основополагающих в ближайшие несколько лет. Ведь речь идет о выводе миллионов квадратных метров коммерческих площадей, из которых половина придется на офисы. Остальные площади — торговая, гостиничная и жилищная недвижимость, а также развлекательные комплексы

в пользу более высококлассных бизнес-центров, можно предположить, что полностью ликвидировать недостаток качественных офисных площадей в столице в течение ближайших 5 лет не удастся".

Не стоит ожидать и серьезного снижения ставок аренды или обрушения рынка, считает Елена Алпатова: "Скорее, дело ограничится небольшой коррекцией и прекращением резкого роста цен. В связи с массовым вводом площадей в 2008 году возможно временное понижение ставок, но оно будет несущественным. По нашим прогнозам, цены на аренду коммерческой недвижимости в Москве вряд ли опустятся ниже \$600-700/м²".

Нет сомнений, что деловая элита предпочтет переместиться в новые офисные и торговые центры, а значит, некоторые районы лишатся части своих прежних арендаторов. Увеличение числа вакантных площадей ожидает, в частности, наиболее старые деловые районы (Центральный, Павелецкий и Таганский). Свой выбор в пользу "Москва-Сити" уже сделали такие компании, как Becton Dickinson, Eli Lilly, GE, IBM, Mitsui, Procter & Gamble, Raiffeisen Bank, Ruhrgas, Toshiba и другие. А Внешторгбанк купил 60 тыс. м² в "Башне Федерация", совершив таким образом, по мнению аналитиков, самую крупную сделку на российском рынке коммерческой недвижимости.

