

газета.ru

бизнес

НЕДВИЖИМОСТЬ

«Москва-Сити» подверглась заморозке

Текст Комментарии



— 1.07.09 13:32 —

ТЕКСТ: ИГОРЬ БАХАРЕВ, ИРИНА РЕЗНИК
ФОТО: ИТАР-ТАСС

Кризис и транспортные проблемы изменили задуманный облик делового центра Москвы. Проекты уже двух зданий из планируемых в «Москве-Сити» официально заморожены на неопределённый срок. Стройка стоит и на других объектах центра.

Проект «Москва-Сити» претерпевает многочисленные изменения в связи с кризисом. Больше пяти лет ведутся работы на Краснопресненской набережной, на территории общей площадью около 100 га. За это время проект многократно менялся. По словам директора отдела аналитики Jones Lang LaSalle Владимира Пантюшина, «первоначальный проект не имеет ничего общего с тем, что планируют построить в «Москве-Сити» сейчас». Но даже из действующего проекта не всё удастся привести в исполнение. Очередное изменение в планах застройки пришло на прошлой неделе, когда общественный градостроительный совет при мэре Москвы принял решение отложить на неопределённый срок проект застройки участка N20, который принадлежит компании ОАО «Сити».

Что уже построено

Всего в рамках реализации проекта «Москва-Сити» запроектировано строительство 22 высотных объектов, в том числе офисных зданий, гостиниц, апартментов, зон отдыха, торговли, питания, комплекса...

На участке предполагалось расположить выставочно-деловой комплекс. Здание должно было выглядеть как изломанный цилиндр и включать в себя апартменты в верхней части и рекреационную зону, включающую в себя площади для торговли, питания, банк и прочее. В ОАО «Сити» решение мэра комментируют так: «В сегодняшних труднейших условиях нам удалось проработать схему финансирования строительства объекта, и, к сожалению, решение мэра отложить рассмотрение проекта в существующем виде относит сроки начала реализации проекта как минимум до следующего общественного совета», – говорит начальник управления общественных связей ОАО «Сити» Наталья Орехова.

Причина решения мэра – транспортная проблема. Проект «Москва-Сити» плохо проработан в сегменте парковок и подъездных путей, считает Лужков. По его словам,

примерно 25% площадей делового центра еще не загружено, однако к «Сити» уже трудно подъехать.

«Мы воздержимся до тех пор, пока не дадут обоснованной оценки того, как будет складываться ситуация, – отметил мэр. – Нельзя допустить, чтобы деловой люд и гости «Сити» утром не могли попасть на работу, а вечером уехать из делового центра». Мэр отметил, что даже если небоскреб будет оснащен достаточным количеством машиномест, это не снимет проблему.

Перегруженность автодорог и парковок «Москвы-Сити» отмечают все, от аналитиков до простых посетителей бизнес-центров. «Результаты расчетов необходимой обеспеченности Сити дорогами и паркингами говорят о том, что количество автотранспорта, который будет «генерировать» «Сити», в разы превышает пропускную способность существующих магистралей и съездов с них», – говорит заместитель директора отдела стратегического консалтинга Knight Frank Дмитрий Канунов. По мнению Пантюшина, положение спасёт строительство новых веток метро, планируемых в мэрии: в каждом из небоскребов центра изначально закладывается вся инфраструктура для метро. Ещё одной из мер, которая могла бы, по мнению Канунова, решить проблему загруженности «Сити», – размещение в зданиях госкомпаний, график работы которых не будет совпадать с обычным, чтобы подъезд и отъезд сотрудников не приходился на часы пик. Управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев предполагает, что

возможно появление нового паркинга вместо замороженного здания.

Впрочем, стоянки для машин могут появиться и в других местах «Сити». Так, ранее из-за финансового кризиса столичные власти и инвесторы вынуждены были пересмотреть возможность реализации проекта строительства самого высокого здания на континенте – башни «Россия». Сегодня на её месте также планируется возведение многоэтажного паркинга.

А застройщики надеются, что ситуация с парковками и подъездом станет легче после окончания строительства. «Пока ведется строительство, часть площадей заняты и проезд несколько ограничен, как только стройка будет закончена, проезд освободится», – сообщили в пресс-службе компании Miga, которая также ведёт работы в «Москве-Сити».

Но транспортная проблема – это не единственная причина, по которой сроки возведения зданий «Москвы-Сити» сдвигаются. «В начале кризиса резко сократилось финансирование проектов, налицо быстрое падение спроса на офисы, а получить кредиты под застройку зданий, которые не будут быстро окупаться, сейчас невозможно», – напоминает Пантюшин.

Сейчас достраиваются только те объекты, которые были построены более чем наполовину, а также те, для которых понятна процедура окупаемости,

говорит руководитель исследовательского агентства Research.Techart Евгения Пармухина. А здание на площадке 20 находилось в далёких планах.

Что ещё строится

По данным начальника Управления общественных связей ОАО «СИТИ» Натальи Ореховой, к концу 2010 года в Сити будет введено в эксплуатацию

В настоящее время на территории «Москвы-Сити» уже введены в эксплуатацию «Башня-2000», комплекс «Башня на набережной», блок Б делового комплекса «Федерация», деловой комплекс «Северная башня», а также торгово-пешеходный мост «Багратион». Продолжают строиться ещё 11 объектов.

Но башня «Россия» – это только один официально замороженный проект. Часть других комплексов тоже на грани остановки. Реализация 20 участка отложена из-за транспортных вопросов, а пресс-служба City-palace,

еще 7 высотных объектов (более 2,0 кв.м.) С уже построенным...

ещё одного планируемого здания «Москвы-Сити», сообщает, что «работы на проекте временно не ведутся». При этом первая очередь ввода комплекса в эксплуатацию должна была подойти ещё в 2008 году.

Что заморожено и приостановлено – Башня «Россия» — небоскрёб на территории Москвы, постройку которого планировалось завершить в 2016 году. Планировалось, что башня станет самым высоким зданием в Европе и вторым по высоте...

Эксперты уверены, что в любом случае стройку завершат, так как это имиджевый проект. «Городские власти не могут позволить себе не довести дело до конца и оставить незавершенным строительство столь громкого проекта», – считает Канунов. При этом успешность «Москвы-Сити», по мнению аналитика, будет зависеть от развития проекта «Большой Сити», в рамках которого предполагается застройка 1200 га севернее «Москвы-Сити». «Сити» сейчас – пятачок земли, на котором расположены огромные небоскребы. Там нет зоны отдыха, мало объектов инфраструктуры, там не используется преимущество расположения района рядом с набережной, во время выставок в Экспоцентре найти место для парковки или в целом проехать до офиса – сложная задача, – поясняет Канунов. – Чтобы проект был успешен, в нем надо сделать people friendly environment. То есть бизнес-район должен быть таким, чтобы в нем было приятно находиться.

Не только транспортная перегруженность, но и плотность застройки в ММДЦ «Москва-Сити» такова, что строительство в этом месте пора сворачивать, признает председатель комиссии по перспективному развитию и градостроительству Мосгордумы Михаил Москвин-Тарханов. «Сам «Сити» уже превратился в частокол из небоскребов, и, может быть, уже будем подводить черту под строительством на это пятачке», – говорит он. По его словам, огромные возможности для строительства имеются на территории «Сити-2», и ряд запланированных для строительства в ММДЦ «Москва-Сити» объектов мог бы успешно реализовываться там.