НОВОЕ КОЛЬЦО МОСКВЫ

Январь 2008

CUSHMAN & WAKEFIELD STILES & RIABOKOBYLKO ™

Жилой комплекс «Эдельвейс» на Давыдковской ул., 3

Бизнес-центр «Соколиная Гора» на Семеновском пер., вл. 21

Офисно-торговый комплекс на Алтуфьевском шоссе, вл. 54 (проект)

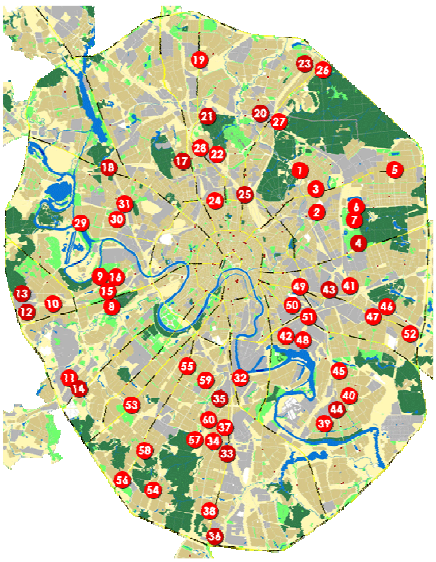
Общая информация

Городская комплексная инвестиционная программа «Новое кольцо Москвы» была утверждена постановлением Правительства Москвы в феврале 1999 г. Концепция, возникшая по инициативе компании «Конти» и разработанная Научно-исследовательским и проектным институтом генерального плана г. Москвы (НИиПИ Генплана) в 1996 г., предполагает размещение многофункциональных высотных комплексов между Третьим транспортным кольцом и МКАД.

Согласно программе до 2015 г. планируется построить до 200 высотных зданий (более 30 этажей) различного функционального назначения на 60 участках.

Основные цели программы сформулированы так:

- модернизация промышленных окраин и обновление ветхого жилого фонда;
- повышение уровня обеспечения жильем;
- создание деловых и культурно-развлекательных центров в периферийной части города;
- разработка технологии взаимодействия городских властей и инвесторов;
- создание индустрии высотного строительства.



Начало работы

Для реализации программы в 1999 г. создано ОАО «Новое кольцо Москвы», 100% которого принадлежит Департаменту имущества города Москвы. Это управляющая компания, которая совместно с Правительством Москвы проводит инвестиционные торги в рамках программы.

После утверждения программы в 1999 г., последующие 4 года были для нее вялотекущим процессом. Это связано с тем, что многие участники этой работы не были готовы к осуществлению такого большого и серьезного проекта. В июне 2003 г. сменилось руководство ОАО «Новое кольцо Москвы», и после этого началось формирование правовой базы, адресного перечня (завершен в 2005 г.) и было начато строительство первых объектов.

Особенности программы

Инвесторы для объектов находятся с большим трудом. По недавнему заявлению генерального директора ОАО «Новое кольцо Москвы» Валерия Жилова, это «достаточно крупные российские компании». Примером может служить жилой комплекс «Вертикаль» на Ленинском проспекте, строительство которого начала в 2002 г. корпорация «Конти». Было реализовано три четверти квартир, однако строительство затянулось. Вскоре глава строительного комплекса Москвы Владимир Ресин заявил, что город недоволен ходом реализации проекта. В январе 2006 г. Москва расторгла инвестиционный контракт с компанией «Спецвысотстрой», выступавшей в качестве заказчика. Объект был выставлен на торги, однако не было подано ни одной заявки. В апреле 2007 г. столичные власти и корпорация Mirax Group согласовали новую концепцию комплекса, предусматривающую увеличение жилой площади и коммерческую составляющую.

В высотках намечено сделать основной нежилую функцию, т.е. офисную и гостиничную. Несмотря на то, что на первом этапе реализации программы речь о квартирах вообще не шла, большинство из строящихся и проектируемых сейчас объектов – жилые. Скорее всего, это связано с гораздо меньшим сроком окупаемости жилых проектов. В рамках программы инвесторов обязывают строить административные здания, например УВД ВАО г. Москвы, или передавать часть площадей для нужд города, например для размещения управы района Преображенское и Банка Москвы (в проекте на Преображенской площади).

Текущее состояние

В настоящее время реализовано 2 проекта из 60, еще 3 находятся на различных стадиях строительства. В ноябре 2007 г. известный девелопер AFI Development приобрел 51% проекта на проезде Серебрякова, вл. 11-13. Также 7 проектов на стадии проектирования, и 23 – разработаны и готовятся к выставлению на торги.

В числе основных недостатков программы можно назвать отсутствие опыта и нормативной базы высотного строительства, непроработанность инженерной инфраструктуры и геологии, неясное назначение объектов, высокую вероятность задержек строительства из-за больших масштабов. Таким образом, пока программа имеет больше недостатков, чем преимуществ. Сами авторы признали, что программа несовершенна, а мэр Москвы Ю. Лужков в ноябре 2007 г. направил проект на радикальную доработку.

ОСНОВНЫЕ ТЕКУЩИЕ И РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ ПРОГРАММЫ «НОВОЕ КОЛЬЦО МОСКВЫ»

Название проекта	No. на карте	Адрес	Тип	Общая площадь, кв. м	Этажность	Год постройки	Девелопер/инвестор
Эдельвейс	8	Давыдковская ул., 3	Жилой комплекс	105 000	43	2006	Конти
Соколиная Гора	2	Семеновский пер., вл. 21	Бизнес-центр класса B+	34 650	35	2007	ВИКА-Инвест
Вертикаль	53	Ленинский пр-т, вл. 111/2	Офисно-жилой комплекс	165 000	46	2008	Mirax Group
Континенталь	29	Маршала Жукова пр-т, вл. 72-74	Жилой комплекс	150 000	48	2009	Конти
н/д	1	Краснобогатырская ул, вл. 28	Жилой комплекс	66 667	37	2009	Моспромстройматериалы
Серебрякова	20	Серебрякова пр., вл. 11-13	Офисно-жилой комплекс	187 000	33	2010	AFI Development
н/д	19	Алтуфьевское шоссе, вл. 54	Офисно-торговый комплекс	58 000	35	2010	ИнтерПроКонсалтинг
н/д	3	Преображенская пл., вл. 8	Административно-офисный комплекс	124 000	24	2010	Монтаж-инвест
н/д	9	Кварталы 58, 59, 60 Фили-Давыдково	Комплекная реконструкция района	218 000	н/д	2011	Газпромипотека

Контактное лицо: Лада Белайчук: Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com (Отдел исследований)

СПЕЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ: Информация, предоставленная в этом отчете, была собрана у владельцев зданий, менеджеров и агентов по недвижимости и верна на момент публикации. Целью публикации этой информации является предоставление общих сведений о рынке недвижимости, что не должно быть использовано для иных целей без дополнительной проверки. Мониторинг рынка производится на постоянной основе, и результаты могут изменяться.
Стандарты, используемые в этом обзоре, остаются неизменными и соответствуют применяемым Московским Исследовательским Форумом, а также организациями SIOR и BOMA International в США. Воспроизведение материалов как всего обзора, так и любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko Ltd. Цитирование материалов может быть произведено с соответствующей ссылкой на источник.
© 2007 Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko Ltd. www.cushmanwakefield.ru