



"Снегири Девелопмент" построит бизнес-парк за 750 млн долларов

Как стало известно РБК daily, компания "Снегири Девелопмент" Александра Чигиринского запускает свой первый офисный проект в элитном Подмоскovie. Девелопер намерен построить рядом с возводимым доходным поселком "Резиденция Рублево" бизнес-парк общей площадью 250 тыс. кв. м. Инвестиции в проект на Новой Риге могут составить до 750 млн долл.

ЗАО "Снегири Девелопмент" (до ноября 2007 года — "СТ Групп") занимается девелопментом жилой и офисной недвижимости в Москве, регионах России и на Украине. Портфель реализуемых проектов — 1,5 млн кв. м. В настоящий момент компания рассматривает возможность реализации проектов в Киргизии и Хорватии. В первом полугодии 2007 года выручка группы превысила 200 млн долл. Основные акционеры — Александр Чигиринский и Игорь Нестеренко.

Официальная информация о проекте "Рублево Бизнес Парк" размещена на сайте ЗАО "Снегири Девелопмент". Девелопер намерен построить бизнес-парк класса А рядом с возводимым поселком "Резиденция Рублево", проект которого был презентован на выставке MIPIM-2008. Помимо офисов проект "Рублево Бизнес Парк" предусматривает строительство конференц-залов, ресторана, розничных магазинов и других объектов инфраструктуры.

Коммерческий директор компании "Снегири Девелопмент" Дмитрий Шмелев подтвердил факт реализации этого проекта: "Несмотря на кризис ликвидности, ни "Рублево Бизнес Парк", ни остальные проекты компании заморожены не будут". Реализовывать этот проект "Снегири Девелопмент" будет совместно с партнером, которому принадлежит осваиваемый 21 га земли в 1 км от МКАД на Новорижском шоссе. Имя партнера не раскрывается. По словам г-на Шмелева, альянс был создан в этом году и предполагает паритетное участие обеих сторон.

Общая площадь застройки участка, который граничит с комплексом административных зданий правительства Московской области и поселком "Резиденция Рублево", составит около 250 тыс. кв. м. По словам г-на Шмелева, сдаваемая в аренду площадь "Рублево Бизнес Парка" составит 113,6 тыс. кв. м офисных помещений класса А, 4,2 тыс. кв. м многофункционально-торговых площадей и 4,4 тыс. машино-мест (132 тыс. кв. м).

Девелопер полагает, что арендаторы бизнес-парка будут снимать жилье в "Резиденции Рублево", обеспечив таким образом синергию коммерческой и жилой недвижимости. Управляющий директор компании Jones Lang LaSalle Владимир Пинаев согласен с тем, что соседство бизнес-парка и арендного поселка может обеспечить девелоперу

определенный процент арендаторов жилья.

Инвестиции в строительно-монтажные работы запланированы на уровне 3 тыс. долл. в 1 кв. м. Однако вызванное финансовым кризисом снижение себестоимости строительства может сократить эти затраты до 2,5 тыс. долл., замечает Дмитрий Шмелев. Таким образом, инвестиции в строительство "Рублево Бизнес Парка" колеблются в диапазоне 625—750 млн долл. В настоящее время на площадке, которая представляет собой песчаный курган с водоемом, идут земляные работы. Приступить к строительству фундамента бизнес-парка партнеры планируют весной 2009 года, а сдать объект в эксплуатацию — в 2012 году. По словам г-на Шмелева, девелоперы застрахованы от возможных проблем с привлечением финансирования в проект наличием собственных средств.

Коммерческий директор Galaxy Group Артем Цогоев полагает, что конкурентные арендные ставки в офисах "Рублево Бизнес Парка" не должны превышать 400 долл. за 1 кв. м без НДС и эксплуатационных расходов. По его словам, несмотря на некоторое затишье на рынке продаж коммерческой недвижимости, рынок аренды еще жив, особенно это касается удаленных офисных комплексов. Г-н Цогоев объясняет это поднявшейся волной оптимизации расходов, когда компании стремятся переехать в качественные офисы из центра на периферию.

НИКОЛАЙ МИХАЛЕВ