

ПРЕЗЕНТАЦИЯ ЛОГИСТИЧЕСКОГО ПАРКА «РАДУМЛЯ»

1 ОКТЯБРЯ 2013 ГОДА, МОСКВА, ОТЕЛЬ «АРАРТ ПАРК ХАЯТТ МОСКВА»

На территории Солнечногорского района Московской области стартовало строительство логистического парка «Радумля». Общая площадь участка, отведенного под строительство, составляет 1 380 000 м². Ожидается, что после сдачи в эксплуатацию объект станет крупнейшим логистическим комплексом в Московском регионе. Сейчас это звание принадлежит ЛК «Северное Домодедово» (федеральная трасса М4, 11 км от МКАД), где уже эксплуатируется 558 000 м² площадей.

В пресс-конференции, посвященной старту строительства логистического комплекса (ЛК) «Радумля», приняли участие Дмитрий Ананьев, соинвестор проекта (группа компаний «ПромСвязьКапитал»), Александр Остапишин, генеральный директор группы компаний TGC, Юрий Панкратов, глава администрации Солнечногорского муниципального района Московской области, Алексей Поляков, председатель правления Совета по экологическому строительству (RuGBC).



Логопарк площадью свыше 700 000 м² будет расположен на пересечении Московского малого кольца и Ленинградского шоссе. Его строительство станет первым этапом создания крупнейшего отраслевого кластера в Московском регионе. Ввод в эксплуатацию первой фазы проекта (1А) площадью 160 000 м² запланирован на начало IV квартала 2014 года.

Общая площадь участка, отведенного под строительство, составляет 1 380 000 м². Первая фаза (1А+1В) охватит 530 000 м², что предусматривает возведение 294 909 м² складов различного назначения, включая 41 828 м² офисов и мезонинов. Вторая фаза строительства будет осуществлена на площади 220 000 м², где складские помещения займут 87 074 м², из них 11 790 м² будут использованы под офисы и мезонины. В 2015—2016 годах предусматривается реализация третьей фазы на площади 630 000 м² с возведением 320 000 м² складов различного назначения, включая офисы и мезонины.

Строительство логистического парка «Радумля» осуществляется согласно требованиям общепринятых мировых стандар-



тов для объектов складской недвижимости, в том числе в соответствии с экологическими стандартами BREEAM. Уникальное расположение объекта обеспечивает удобный доступ ко всем ближайшим автомобильным дорогам, ведущим как в Москву, так и в Санкт-Петербург: он находится непосредственно на федеральной трассе Московское малое кольцо, рядом со строящейся ЦКАД, всего в 32 км от МКАД и в 800 м от Ленинградского шоссе. Дополнительные транспортные возможности для эффективного функционирования комплекса появятся после строительства новой автомобильной трассы Москва–Санкт-Петербург, расстояние до которой будет чуть больше километра.

Автором проекта является группа компаний TGC, которая объединяет девелоперскую команду, имеющую успешный опыт реализации масштабных проектов на рынке складской недвижимости, и консорциум инвесторов. В качестве примера проектов компании можно привести Trilogy Park Tomiino — крупный логистический комплекс на юго-востоке Москвы общей площадью 107 000 м², сданный в эксплуатацию в 2010 году.

Главы TGC Александр Остапишин рассказал, что комплекс задуман и спроектирован с учетом особенностей отечественного рынка складской недвижимости и ориентирован на потребности арендаторов, которыми, как правило, являются крупные российские и международные компании. «Мы создаем проект, где европейский опыт успешно сочетается с требованиями современного российского рынка. Помимо ожидания высокого качества услуг логистических парков, нынешние арендаторы нацелены на долгосрочную оптимизацию эксплуатационных расходов, — отметил топ-менеджер. — Именно поэтому наш новый проект соответствует стандартам «зеленого» строительства, в том числе международным стандартам BREEAM».

Юрий Панкратов так прокомментировал появление нового логистического парка: «На северо-западное направление приходится 48% от объема товаров, поставляемых в Москву, и «Радумля» является долгожданным и актуальным проектом, который свяжет две столицы».

Дмитрий Ананьев отметил: «На мой взгляд, таким проектам, как «Радумля», гарантирован успех на сегодняшнем рынке логистических услуг. Существует острая потребность в качественных проектах, способных предоставить арендатору услугу международного уровня. Для нас, как для одного из инвесторов, очевидна востребованность крупных логистических кластеров такого типа в Московском регионе. И тот факт, что уже на этой стадии проект обеспечен финансовыми ресурсами — прямое тому подтверждение».

РЕДАКЦИЯ ЖУРНАЛА «ЛОГИСТИКА» ПОПРОСИЛА НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТОВ ПРОКОММЕНТИРОВАТЬ СТАРТ СТРОИТЕЛЬСТВА ЛОГИСТИЧЕСКОГО ПАРКА «РАДУМЛЯ».



ВАСИЛИЙ ГРИГОРЬЕВ

SVRE,
аналитик отдела исследований рынка

Север Московской области сегодня один из наиболее востребованных районов столичного региона, и в последние годы ситуация с площадями здесь была наиболее сложной. Однако в прошлом году на данном направлении был анонсирован ряд масштабных проектов, и конкуренция обещает быть довольно напряженной. Одним из ключевых факторов успешной реализации складских площадей может стать более ранний срок готовности объекта по сравнению с конкурентами. В качестве примера можно привести единственный крупный логистический комплекс, введенный в эксплуатацию на севере области в текущем году, — «Логопарк Север» общей площадью 110 тыс. м², который полностью сдали в аренду еще на этапе строительства. Этот объект вышел на рынок первым в отсутствие других предложений соответствующего объема и был успешно заполнен арендаторами.

Строительство логопарка «Радумля» потребует существенных вложений. По нашим оценкам, на осуществление всего проекта (750 тыс. м²) может быть потрачено до \$675 млн. Из них только на первую очередь проекта, согласно заявленным объемам строительства, может уйти более \$300 млн.



АНТОН РЕПИН

Knight Frank,
директор направления по представлению интересов собственников

Мы положительно оцениваем появление проекта подобного масштаба на данном направлении. Строительство будет идти в несколько этапов, и мы уверены, что владельцы логопарка станут руководствоваться спросом и информацией относительно конкурентной ситуации, перед тем как выводить ту или иную фазу на рынок, и не допустят перенасыщения его площадями.

Мы считаем, что запланированная к вводу в эксплуатацию первая фаза проекта площадью 160 тыс. м² — правильный объем для данного местоположения. И, безусловно, среди арендаторов будут присутствовать логистические операторы, так как уже сейчас мы наблюдаем интерес с их стороны к этому проекту.

Местоположение логопарка мы оцениваем как очень хорошее и верим в перспективность проекта, поскольку Ленинградское шоссе традиционно является одним из основных каналов импорта в Российскую Федерацию. Также явно про-

слеживается тенденция постепенного вытеснения грузовиков в сторону «бетонки», а данный логопарк находится непосредственно на этой трассе.

Соответственно, проект «Радумля» обладает практически всеми слагаемыми успеха: расположение на основной трассе импорта — Ленинградском шоссе, расположение непосредственно на «бетонке» — основном грузовом объездном пути Подмоскovie, близость платной Ленинградки и ЦКАД, которая будет возведена в ближайшее время.

Учитывая опыт команды проекта, мы можем с уверенностью утверждать, что склад благодаря сочетанию удачных планировочных решений и соответствию современным требованиям к индустриальному строительству не останется незаполненным. Расположение вблизи существующих крупных логистических комплексов позволяет арендаторам, которые планируют расширить арендуемые площади, обратить внимание на логопарк «Радумля», что также потенциально повышает его успешность.

Стоит пояснить, что склады делятся на два типа: спекулятивные — те, которые строятся непосредственно для сдачи в аренду или продажи под универсального клиента, и проекты built-to-suit, которые реализуются под конкретного покупателя или арендатора. Насколько нам известно, контракты в данном логопарке еще не подписаны ни с кем, что свидетельствует о том, что проект реализуется в спекулятивном формате.



ГЛЕБ БЕЛАВИН

ПЛК «Северное Домодедово»,
коммерческий директор

На мой взгляд, логистический парк «Радумля» просто обречен на успех. Основные драйверы успеха для эффективного функционирования логистического комплекса учтены. Прежде всего это крайне удачное местоположение. Исторически сложилось так, что северо-запад наряду с югом (Каширское шоссе) наиболее востребованы среди крупных и международных арендаторов. 30-километровая удаленность от МКАД, на мой взгляд, позитивно скажется на логистической составляющей комплекса. Будем надеяться, что перманентная пробка на Ленинградском шоссе исчезнет с окончанием реконструкции этой важной транспортной артерии столицы и всего региона. Заявленная площадь и сроки реализации вселяют оптимизм — это благотворно скажется на развитии рынка складской недвижимости Московского региона.

