

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ



Новый большой торговый центр с условным пока названием Speshilova возводится в Камской долине на ул. Спешилова, 114

Развитие рынка тормозят сложности с получением участков под строительство крупных объектов. Практически невозможно найти хороший участок за приемлемую цену.

С Еленой Ждановой соглашается Станислав Цвирко — эксперт замечает, что на средней стоимости торговой недвижимости могло бы сказаться появление новых крупных объектов, но этого не происходит.

«Иногородние инвесторы сталкиваются с проблемой поиска земельных участков под размещение своих объектов. Сложно найти место, обеспеченное приличным автомобильным трафиком, участок подходящей площади. Та земля, которая устроила бы инвесторов, уже находится в чьей-то собственности и продаётся по завышенной цене. И чаще сейчас мы наблюдаем такую ситуацию, когда инвесторы приходят не строить, а купить готовые площадки», — считает Цвирко.

Игорь Голубев с сожалением добавляет, что в городе с населением более 1 млн человек отсутствуют крупные торговые центры регионального формата, наподобие ТЦ «Мега», который включает в себя несколько крупных гипермаркетов, например, ИКЕА. По данным эксперта, Пермь обеспечена качественными торговыми площадями, «если сравнивать с европейскими нормативами», лишь на треть, при этом дефицит площадей в торговых центрах порождает высокий уровень арендных ставок.

Похожее мнение высказывает Надежда Тищенко, по словам которой арендаторы ориентируются на качественные торговые центры с проработанной концепцией — именно в таких фактически отсутствуют вакантные площади, арендные ставки держатся на высоком уровне, а лист ожида-

ния арендаторов расписан на несколько месяцев вперёд.

«Выбор подходящей площадки для строительства собственных объектов федеральными игроками является большой проблемой. В городе отсутствуют суперрегиональные торговые центры. Низкая обеспеченность Перми качественными торговыми площадями также «говорит» в пользу строительства в городе крупных торгово-развлекательных центров», — считает Тищенко.

Егор Чурин, генеральный директор ООО «Инвест-аудит»:

— Развитие рынка тормозится под влиянием макроэкономических факторов: снижение темпов роста экономики, высокие объёмы вывоза капитала и др. На рынке торговой недвижимости сказывается недостаточная развитость инфраструктуры, административные барьеры, отсутствие привлекательных площадок для строительства.

Объём рынка торговых площадей, расположенных в торговых центрах различных форматов, составляет примерно 500 тыс. кв. м арендной площади. Среди них примерно половина площадей расположена в крупных торговых центрах регионального формата.

В ожидании новых открытий

«Мы ждём роста активности федеральных и международных брендов, желающих «встать» в Перми. При этом самостоятельным строительством, возможно, будут заниматься только продуктовые сети и операторы DIY. Анонсированы три новых ТРК, но реальное строительство мы видим только на ул. Спешилова, 114, девелопером которого является ООО «Логистик Про» Владимира Матыцина. Также сообщалось о намерении построить ТРК

в Перми у компании «Виктор и Ко» и «РосЕвроДевелопмент», — говорит Елена Жданова.

Игорь Голубев, заместитель генерального директора по коммерческой недвижимости PAN City Group:

— В таких объектах, как «Семья», «Колизей», «Столица», «Алмаз», которые генерируют большие покупательские потоки, можно не только совершить покупку, но и провести качественно свой досуг с детьми — это форматы ТРК. В дальнейшем можно ожидать появления новых качественных площадей и рост обеспеченности торговыми площадями, а также появление новых брендов.

Строительство второго гипермаркета планируют Metro и Castorama. Можно отметить активное развитие местного ритейлера — сеть «Виват» в формате дискаунтера «Дельта». В текущем году открылась вторая очередь гипермаркета «Дельта» на шоссе Космонавтов, 240, ТЦ «Кольцо».

По словам Надежды Тищенко, по-прежнему наблюдается активность федеральных игроков по поиску земельных участков и площадей — Пермь рассматривают такие операторы торговли, как ГК «Ташир», «Ашан», Norman Asset Management, OBI, Media Markt, «Лента», «Карусель», «Мираторг», Leroy Merlin, «Строительный двор», «Азбука вкуса» и другие.

Егор Чурин отмечает, что возможна реализация и других проектов, например, ТРК по проекту ЗАО «Север» площадью 120 тыс. кв. м. «С вводом новых площадей, возможно, будут корректироваться средние ценовые показатели — арендная ставка, цена предложения», — поясняет эксперт.

По данным Чурина, на второе полугодие 2013 года запланирован ввод ряда объектов районного масштаба: ТЦ «Лента» (пр. Парковый, 66),

ТЦ «Посуда Центр» (на шоссе Космонавтов за магазином «Дельта»), ТЦ «Март» (ул. Петропавловская, 105а) ТЦ «Семейный Магнит» (ул. Светлогорская, 15а). В 2014 году и позже ожидается ещё ряд торговых центров по следующим адресам: ул. Писарева, 29а (идёт строительство, срок сдачи пока не известен), ул. Монастырская, 26 (долгострой), ул. Попова, 22 (идёт строительство, ожидаемый срок сдачи — май 2014 года), ул. Маршрутная, 9 (идёт строительство).

Надежда Тищенко добавляет в этот список оптовый центр на ул. Маршрутной, 9, ТЦ «Моби Дик» на ул. Екатеринбургской, 105, ТЦ на ул. Пушкинской, 138 и здание на территории Центрального рынка по ул. Пушкина, 104 (ввод в эксплуатацию этих объектов запланирован на четвёртый квартал 2013 года). В активной стадии строительства, по данным аналитика, на сегодня также находятся ТЦ с условным названием Speshilova на ул. Спешилова, 114, МФК «Айсберг-2» на ул. Попова, 22, ТЦ «Радуга» на ул. 1-я Красноармейская, 8 и ТЦ с условным названием «Столица-2» на ул. Мира, 41а.

«При условии соблюдения планируемых сроков сдачи рынок коммерческой недвижимости Перми может пополниться площадями в торговых центрах ещё на 48 тыс. кв. м, — отмечает Надежда Тищенко. — Однако реализация некоторых из заявленных и строящихся объектов до конца 2013 года остаётся под сомнением. Среди заявленных к сдаче в 2013 году торговых объектов нет ни одного крупномасштабного проекта (общей площадью свыше 20 тыс. кв. м). Наиболее крупномасштабный и обсуждаемый — проект строительства ТРЦ «Планета» на шоссе Космонавтов, 162 (ипподром) общей площадью 126 тыс. кв. м, открытие которого запланировано на конец 2015 года. ■