

Торговле в центре - не место

С 2006 года рост стоимости аренды торговых площадей в Иркутске составил 40%. Что касается помещений под офисы, то их цена выросла несущественно. Эксперты отмечают, что рынок коммерческой недвижимости в Иркутске развивается на глазах.

Они признают, что дефицит офисных и торговых помещений в городе еще сохраняется, и говорят, что те объекты, которые готовятся к сдаче в ближайшие годы, проблемы не решат. Именно недостаток коммерческих площадей определенного формата сдерживает приход в Иркутск крупных федеральных и зарубежных сетей.

В последнее время рынок коммерческой недвижимости Иркутска пополняется площадями в жилых комплексах, первые этажи в которых строятся специально под офисы, магазины, точки бытового обслуживания. Тем не менее, основным поставщиком "деловых" квадратных метров в центре города остается комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Иркутска, который занимается приватизацией находящихся в собственности мэрии площадей.

В 2008 году КУМИ намерен продать на аукционах 140 объектов общей площадью 32 тыс. кв. м. Ожидается, что городской бюджет от сделок с этой недвижимостью получит 1,8 млрд. рублей. После этого в арсенале комитета останется еще 55 тыс. кв. м, которые будут приватизированы в 2009-2010 годах. Как отметила начальник отдела приватизации КУМИ Виктория Уманская, муниципальное имущество, выставляемое на аукционы, пользуется очень большим спросом. Наибольший интерес вызывают объекты, расположенные в Кировском районе города. По ее словам, за 10 месяцев этого года максимальная цена квадратного метра достигла 206 тыс. рублей в здании по Киевской, 2. Общая стоимость сделки составила 132 млн. рублей. В среднем же цена "квадрата" деловых площадей в Кировском районе держится на уровне 113 тыс. рублей. С начала года продано 12 объектов.

- Многие объекты, которые мы выставаем на аукционы, обременены договорами аренды. По закону новый собственник не имеет права его расторгнуть до истечения срока действия. Но даже наличие договоров аренды не отпугивает претендентов на объекты от участия в аукционах. Кстати, здание по Киевской, 2 было выставлено на продажу с обременением в качестве такого договора сроком до 2021 года. Тем не менее, объект был успешно продан.

В числе победителей аукционов доля арендаторов помещений в течение трех лет держится на уровне 10%.

Вместе с тем риэлторы говорят, что цены на аренду коммерческих площадей в городе растут. По их данным, за два года стоимость аренды помещения для торговой деятельности, которая традиционно является более дорогой, чем под офис, увеличилась на 40% и в центре города колеблется в пределах 3-3,5 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц. Продажа -80-90 тыс. рублей за "квадрат". Аренда офисного помещения стоит от 800 до 1,2 тыс. рублей за кв. м, продажа начинается с 45 тыс. рублей. При этом риэлторы отмечают, что данные расценки не являются пределом и будут расти дальше. Но уже те цены, которые сложились на рынке, привели к тому, что местному бизнесу становится не под силу платить за квадратные метры такие суммы, и здесь "выручает" интерес к Иркутску иногородних предпринимателей. Специалисты рынка недвижимости считают, что именно этот факт до сих пор не остановил роста цен, который, по местным меркам, достиг потолка.

В Иркутск до сих пор не зашли известные российские и мировые брэнды, по причине того что, в городе нет подходящих для них площадей требуемого уровня. Престижная торговая зона достаточно узка и ограничивается улицами Урицкого, Карла Маркса, Ленина. По мнению заместителя мэра Иркутска Евгения Харитонов, торговые площади в центре города должна будет вытеснить деловая недвижимость. Именно поэтому в мэрии принято решение район китайского рынка застраивать офисными зданиями и гостиницами.

- Торговли там не будет. Она должна будет постепенно переместиться в районы транспортных развязок города, - считает Евгений Харитонов.

В 2008-2009 годах в Иркутске сдадут в эксплуатацию несколько торговых комплексов и офисных зданий,

причем три из них будут управляться московскими компаниями. Эксперты отмечают, что инвестиции в коммерческую недвижимость сегодня являются очень выгодными, это обусловлено стабильностью данного рынка и перспективами его роста. В то же время некоторые специалисты пока опасаются давать оценки. Как отметила коммерческий директор мультиистинговой компании "Эмэлси" Яна Варшавская, компании, начиная строительство бизнесцентров, зачастую даже не проводят маркетинговых исследований рынка.

- Они не знают, что строят, для кого строят, будут ли эти площади в итоге востребованы. Построенные здания часто не отвечают потребностям арендаторов, - сказала она.

Член Иркутского областного союза риэлторов Вадим Литвиненко отметил, что оценить новые объекты можно будет только через несколько лет: - Еще два-три года назад мы говорили, что иркутский рынок коммерческой недвижимости только зарождается. Сейчас уже смело можно сказать, что он функционирует. Еще через несколько лет мы сможем сказать о тех новых объектах, которые стоят сейчас, и оценить, насколько удачно в них были вложены инвестиции.

Автор: Екатерина Еременко © Областная газета ЭКОНОМИКА, ИРКУТСК 👁 2010 15.11.2007, 08:55 📌 126
URL: <https://babr24.com/?ADE=41112> Bytes: 5066 / 5066 [Версия для печати](#)

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](#)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](#)
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/babrobot_bot)

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)