

«Планы - гипер, жизнь – супер»

В Иркутске начато строительство сразу нескольких деловых центров. Их суммарная площадь может увеличить текущую емкость иркутского рынка торговой и офисной недвижимости более чем в два раза, подсчитали риэлтеры.

Они предполагают, что к моменту сдачи проектов в эксплуатацию - конец 2009 года - рост цен на офисы и магазины может приостановиться.

С начала 2008 года стоимость аренды коммерческих площадей в центральных районах Иркутска немного снизилась. Так, в январе диапазон арендных ставок на торговую недвижимость составлял 500-2340 руб/кв.м в месяц (Ленинский - Кировский районы), однако в марте верхняя планка немного опустилась и диапазон цен составил уже 630-1900 руб/кв.м.

Стоимость аренды офисных объектов в январе этого года находилась в пределах 500-1310 руб/кв.м, в марте - 500-1290 руб/кв.м в месяц.

Специалист по коммерческой недвижимости ООО "ВСП-недвижимость" Сергей Непомнящих объясняет это сезонным затишьем. По его мнению, лучшая часть предложения была "разобрана" еще в январе. "Объекты, оставшиеся в предложении к марту, не были востребованы арендаторами по тем ставкам, - считает он. - Поэтому собственники были вынуждены несколько снизить ценник".

В секторе продаж явной сезонности не наблюдается. В январе 2008 года стоимость торговых объектов находилась в диапазоне 40,8-96,5 тыс руб/кв.м (Ленинский - Кировский районы). В марте цены на торговую недвижимость перешагнули психологический рубеж "100 тысяч", и верхняя планка достигла уже отметки 113,1 тыс руб/кв.м. На офисную недвижимость цены росли не так сильно, однако равномерно в каждом районе города. В январе цены на офисы находились в пределах 33,7-98,4 тыс руб/кв.м., а в марте уже 55,3-107,8 тыс руб/кв.м.

Аналитики уверены, что до начала лета офисы и магазины в Иркутске продолжат дорожать на 2-3% в месяц, а ставки аренды покажут положительную динамику уже в марте. В целом риэлтеры отмечают, что динамика цен с начала 2008 года соответствует их ожиданиям. По их расчетам, к концу 2008 года цены на коммерческую недвижимость должны увеличиться на 35-40%, а арендные ставки - на 10-15%.

Гиперпланы

Однако в следующем году динамика цен и даже ее направление могут измениться, если реализуются несколько крупных девелоперских проектов.

Так, ООО "Чекотова П.А. Фортуна" заявило сразу о трех проектах делового направления. Самый масштабный из них - торгово-развлекательный комплекс "Фортуна Сити Молл" площадью 100 тыс кв.м будет построен на ул.К.Маркса (за пересечением с ул.Октябрьской революции). На первом этаже трехэтажного центра планируется открыть гипермаркет площадью 10 тыс кв.м, торговую галерею и крытый каток. Второй этаж предназначен для торговых сетей российского и международного масштаба. Многозальный кинотеатр и ресторанный дворик, по замыслу девелопера, будут располагаться на третьем этаже комплекса. На реализацию проекта компания планирует потратить около 4,2 млрд руб и уже в 2010 году ввести комплекс в эксплуатацию.

Также в планах "Фортуны" - строительство на ул.К.Маркса гостинично-развлекательного комплекса площадью 60 тыс кв.м на 300 гостиничных номеров. Проект, по подсчетам девелопера, потребует около 1,5 млрд руб вложений и окупится через 6 лет. Инвестиции на 20% будут состоять из собственных средств и на 80% - из заемных.

Третий проект, задуманный "Фортуной", должен располагаться на ул.Байкальской. Строительство административно-офисного центра площадью 150 тыс кв.м начнется в этом году и по плану завершится в

2011г. Объем инвестиций составит 7,6 млрд руб, 20% из которых - опять же деньги организатора, 80% - заемные. Срок окупаемости проекта - 6 лет.

По адресу ул.Октябрьской революции 1, рядом с будущим комплексом "Фортуна Сити Молл" достраивается деловой центр ООО "Собрание". Полезная площадь в проекте составит 12 тыс кв.м, первые два этажа будут торговыми, остальные четыре отойдут под офисы.

Рядом с этим центром планируется реализовать самый крупный проект из заявленных: на территории площадью 10 га, ранее занятой постройками завода железобетонных конструкций, группа компаний "Актив" собирается построить 200 тыс кв.м офисных площадей. Первый объект площадью 10 тыс кв.м девелопер планирует ввести уже в этом году.

А строительная компания Hermitage Construction & Management Group (г.Москва) уже в 3 квартале 2008 года намерена закончить строительство торгово-развлекательного центра "Jam Moll" на территории бывшего радиозавода по ул.Сергеева, 3. Площадь одноэтажного центра займет 28 тыс кв.м, в качестве якорных арендаторов девелоперы уже привлекли крупные федеральные сети. Под торговлю будут отданы 13 тыс кв.м, 5 тыс кв.м - под гипермаркет, 4 тыс кв.м - под офисы, остальное - на фуд-корт и развлечения. Общий объем инвестиций составит 768 млн руб.

"Сибэкспоцентр" начал строительство конгресс-центра площадью 5,5 тыс кв.м в мкр.Солнечный. Организаторы полагают, что проект потребует около 425 млн руб инвестиций, а срок его окупаемости составит 10 лет. Сдача объекта запланирована на 2010г.

ЗАО "Энергима-Сибирь" собирается строить гостиничный комплекс "Radisson SAS" эконом-класса на территории Академгородка по ул.Улан-Баторской. Проект состоит из двух примыкающих 4-этажных корпусов общей площадью 8,4 тыс кв.м и включает до 150 номеров, 3 конференц-зала, ресторан, кафе-бар, фитнес-центр и небольшой бассейн. Девелоперы планируют вложить в проект до 250 млн руб и предполагают, что инвестиции окупятся через 6-8 лет. Сдача запланирована на 2010г.

На Шишиловском острове продолжается строительство торгово-развлекательного комплекса площадью 45 тыс кв.м. Ввести объект в эксплуатацию ООО "Континентальинвест" планирует уже в конце 2008 года. В 2010 году девелопер собирается на этом же острове завершить строительство офисного центра площадью 20 тыс кв.м.

Приступить к реализации проекта "Звезда Байкала" планирует в этом году управляющая компания "Байкальский капитал". Комплекс будет расположен в Октябрьском районе между улицами Ядринцева и Красноярская и должен состоять из 3 отдельных зданий. В самом большом из них разместится торговая галерея, фуд-корт, многозальный кинотеатр и спортивный зал. Еще два здания будут отведены под офисные помещения. Проект подразумевает создание закрытого ПИФа недвижимости и, по подсчетам организаторов, потребует инвестиций в размере 3,7 млрд руб. Сдача объекта запланирована на 2011г. Срок окупаемости комплекса девелоперы обозначили в 7-8 лет.

Суперпрогнозы

Все перечисленные объекты планируется вводить в эксплуатацию практически одновременно, в течение ближайших двух-трех лет. Специалисты не сомневаются, что проекты составят друг другу жесткую конкуренцию. Девелоперы этого не отрицают и уже по-иному оценивают окупаемость строительства.

К примеру, недавно две из указанных компаний были вынуждены увеличить сроки окупаемости по своим объектам. Управляющий проектами отдела маркетинга ООО "Чекотова П.А. Фортуна" Игорь Голиков поясняет: "Сегодня мы в каждом районе города наблюдаем один-два масштабных проекта. Поэтому при оценке сроков окупаемости смотрим уже не на соотношение спроса-предложения на рынке, а на действия конкурентов".

Жесткая фаза конкуренции еще впереди, отмечают собеседники газеты "Дело". Она наступит, когда начнется борьба за арендаторов. И несмотря на то, что почти все будущие комплексы ориентированы на крупных игроков - торговые сети, банки, фитнес, развлечения, - заполнить сразу все площади мало кому удастся, полагают респонденты. "Поэтому первое время владельцы центров будут держать цены `в рынке`. В свою очередь, цены на менее качественные площади будут вынуждены снизиться", - полагает Сергей Непомнящих.

Аналитик рынка коммерческой недвижимости Юрий Винников считает, что темпы роста цен на торговую и офисную недвижимость могут существенно замедлиться, а рост арендных ставок и вовсе остановиться. "По крайней мере, в эти два года бесперебойного пополнения рынка", - уточняет собеседник.

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

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

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](#)