

Долгая разморозка

Ледовый дворец в Иркутске возьмётся достроить ROSS Group.

Недостроенный Ледовый дворец нашёл своего инвестора. Как стало известно «Конкуренту», завершить проект намерен московский девелопер ROSS Group. Помимо спортивного сооружения на площадке планируется разместить «большой и многофункциональный» культурно-развлекательный комплекс. Общий объём инвестиций оценивается приблизительно в 4–6 млрд. рублей. Оправдать эти вложения есть шанс и в кризисное время, полагают эксперты, но опасаются, что компания, работающая в сфере развития ритейла, может превратить Ледовый дворец в типичный торгово-развлекательный центр с катком.

Соглашение между компанией и правительством Иркутской области о завершении проекта Ледового дворца сейчас готовят представители сторон, сообщил управляющий партнёр ROSS Group Марк Афраймович. Решение о достройке было принято в конце мая на последнем совещании с региональными властями. По словам источника в «Сером доме», по Ледовому дворцу был проведён инвестиционный конкурс. После этого будет обозначена на методика работы и заключено концессионное соглашение между правительством и победителем тендера. Хотя, как пояснил министр строительства и дорожного хозяйства Иркутской области Руслан Болотов, основное условие уже определено – компания сохранит прямое назначение объекта, а региональное правительство – своё право на его использование.

Взамен инвестор намеревается получить возможность организовать на прилегающей к дворцу площадке «спортивно-оздоровительный и культурно-развлекательный комплекс». «Власти хотят достроенные Ледовый дворец, библиотеку (недостроенная библиотека Иркутского государственного университета находится неподалёку. – «Конкурент») и красивый район. Но в соглашении должна чётко просматриваться наша коммерческая выгода», – заявил Афраймович. По его словам, речь идёт о «большом многофункциональном объекте». Размер торговых площадей и бренды будут определены в зависимости от ситуации в сегменте ритейла, который сейчас переживает не лучшие времена. Впрочем, уже понятно, что строить центр, полностью ориентированный на торговлю, девелопер не собирается: напротив уже находится аналогичный комплекс «Карамель» (его проектировала тоже ROSS Group).

Сроки подписания концессионного соглашения пока затягиваются. По словам Афраймовича, у компании возникли препятствия при передаче ROSS Group прав на объект. «Нас интересует не столько недостроенное здание, сколько сама площадка», – сказал управляющий партнёр. Сейчас земли находятся в федеральной собственности, причём часть из них – у Сибирского отделения РАН. Однако чиновники регионального правительства заверили инвестора, что все вопросы по участку можно разрешить. Не исключено, что к процессу подключится Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, который возьмётся подготовить инфраструктуру на площадке и уладить правовые проблемы.

Сам каркас Ледового дворца находится не в лучшем состоянии и вряд ли будет использоваться для продолжения строительства. Объект простоявает с 2004 года. Тогда из-за недостатка средств в муниципальном бюджете все работы были прекращены, а тремя годами позже здание передали области. В постройку власти города уже инвестировали 150 млн. рублей. Предполагалось, что на завершение объекта понадобится ещё 880 млн. рублей, которые должна была изыскать область. Афраймович полагает, что на весь комплекс компания затратит 4,7–6,2 млрд. рублей. Приблизительно столько девелопер планировал вложить в 2007 году, когда принял решение реализовать проект. «Не думаю, что сейчас эта сумма существенно изменится», – отметил наш собеседник.

Однако по опыту других регионов на подобные комплексы требуется более 10 млрд. рублей, рассказал руководитель агентства регионального развития потребительского рынка и сферы услуг Сергей Лыков. По его словам, ввод аналогичных комплексов в Красноярске и Кемерове уже затянулся, так как оба объекта строились с расчётом на бюджетное софинансирование. Затраты на строительство Ледового дворца и других объектов, считают эксперты, в краткосрочной перспективе будут медленно окупаться: в ближайшую пару лет спрос в сегменте развлечений, торговли и фуд-кортов продолжит снижаться. По данным аналитика ФГ БКС

Татьяны Бобровской, в сетях питания его падение уже составило от 20%, в кинотеатрах – 20–30%. «Но, учитывая, что речь идёт о начале проекта, он может быть завершён как раз к возобновлению спроса, – предположила она. – Более того, игрок получит шанс зайти на рынок при пониженной конкуренции, потому что сейчас практически никто не вкладывается в новые центры». Рентабельность будущего комплекса будет зависеть и от расположения, и от состава арендаторов, полагает Бобровская. По её словам, часть торгово-развлекательных центров в столице закрывается, а такие как «Мега» – остаются и не думают о снижении арендной ставки. «Предугадать успешность проекта пока крайне сложно», – резюмировала аналитик.

Сергей Лыков, наоборот, уверен в прибыльности проекта именно в кризисное время. «Сейчас, как ни странно, особенно востребованы развлечения, косметика и шоколад. Первое помогает расслабиться, когда вокруг всё плохо. Последние два – утешиться. Так что расчёт компания сделала правильный», – считает он. Другое дело, сможет ли Ледовый дворец сохранить свой чисто спортивный профиль. Он припомнил, как в Кемерове аналогичный объект превратился в торгово-развлекательный центр: «Есть риск, что в Иркутске схема повторится и вместо спортивной площадки в городе появится коммерческий объект с катком».

Автор: Екатерина Арбузова © "Конкурент" приложение к ВСП ИРКУТСК, ИРКУТСК № 2743 20.06.2009, 21:35
209

URL: <https://babr24.com/?ADE=78673> Bytes: 5518 / 5518 Версия для печати Скачать PDF

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

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

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Екатерина Арбузова.**

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: eqquatoria@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](#)