

ДОМ города-сателлиты

Топливный рост города Кириши

Районный центр богатеет на нефтепереработке

обзор

Развитие рынка недвижимости города Кириши, как и в большинстве районных центров Ленинградской области, по всем сегментам находится в начальной стадии развития. Но в отличие от некоторых населенных пунктов, в окрестностях которых планируется реализация крупных инвестиционных проектов, Киришам в ближайшей перспективе каких-то качественных прорывов не светит. Впрочем, наличие такого крупного предприятия, как «Киришинефтеоргсинтез», позволяет рассматривать город как достаточно обеспеченный — покупательная способность населения там выше, чем во многих других городах Ленобласти. Это создает возможность для поступательного развития рынка. Уже сейчас, говорят эксперты, в городе активно появляются крупные торговые центры. Город ждет появления сетевых операторов торговли и общепита.

Поскольку Кириши расположены в 176 км от Петербурга, спрос на недвижимость здесь носит локальный характер, и покупатели квартир и домов на территории города — это, в основном, местные жители. Кириши — центр нефтехимической промышленности, поэтому большинство работающего населения трудится на крупных предприятиях данной отрасли — нефтеперерабатывающем заводе ПО «Киришинефтеоргсинтез», филиале Киришской ГРЭС и др. Также в городе есть ряд крупных строительно-монтажных предприятий. После войны советская власть приняла решение о строительстве нефтеперерабатывающего завода и гидроэлектростанции, и сюда начали прибывать студенческие строительные отряды, которые стали основной роста населения в городе. До этого здесь проживало 500 человек, в настоящее время — более 50 тыс. человек. Первые строители жили во временных рабочих поселках — Южный,

Солнечный, Лесной, где были построены для них бараки и коттеджи. Поскольку поселок, на месте которого находятся современные Кириши, был полностью разрушен во время Великой Отечественной войны, а город начали отстраивать с 1961 года, все здания там построены после 60-х годов прошлого века. Первый жилой дом заложили на улице Пионерской в 1961 году.

Павел Созинов, вице-президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области отмечает, что предложение жилья в городе Кириши невелико. «Стоимость однушки — около 2 млн рублей при стоимости „квадрата“ 55 тыс. рублей. Двушка — до 2,5 млн, при стоимости „квадрата“ — 48–50 тыс. рублей. Трешка — до 3 млн, при стоимости „квадрата“ в 45–46 тыс.», — отмечает господин Созинов.

«В настоящее время в продаже и на стадии проектирования в этом районе нет ни одного коттеджного/малоэтажного поселения. Рынок земли в районе также неактивен, предложения о продаже земельных участков крайне редки», — сообщает Ольга Трошева, руководитель загородного отдела консалтингового центра «Петербургской недвижимости».

Летом 2008 года появилась информация о проекте нового микрорайона на территории города Кириши на 6,15 тыс. жителей. Предполагалось, что новый район будет застраиваться тремя очередями, с 2008 по 2015 годы, с общей площадью жилья 153,7 тыс. кв. м. Планировалось, что это будут пяти-, двенадцати- и семизатные дома, а также школа и два детских сада. Однако кризис внес свои коррективы и развитие проекта затормозилось», — сетует госпожа Трошева.

Богатый город

В настоящее время в Киришском районе насчитывается более 1,5 тыс. организаций. Среднесписочная численность



Благодаря нефтеперерабатывающему заводу город Кириши считается зажиточным, а потому перспективы развития недвижимости здесь неплохие

работников по крупным, средним и малым предприятиям составляет более 25 тыс. человек.

По предварительным расчетам департамента консалтинга и оценки Агентства развития и исследований в недвижимости (АРИН), численность платежеспособного населения со средней заработной платой свыше 20 тыс. рублей составляет около 42% населения (на начало 2008 года).

По данным администрации, в Киришах наблюдается высокая обеспеченность автомобилями, по два на семью, что является очень хорошим показателем.

«Сегмент офисной недвижимости в городе Кириши развит слабо. Не существует ни одного офисного здания, построенного с нуля и имеющего высокий уровень качества. В настоящее время офисная функция представлена следующими объектами: бизнес-цент-

ры и встроенные офисные помещения. Наибольшая доля офисных помещений приходится на бизнес-центры», — отмечает Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИНа.

Встроенные офисные помещения в городе расположены: на верхних этажах торговых комплексов, на территории предприятий (например, районный узел связи) и в составе жилых домов (первые этажи). Около 80–90% встроенных помещений находятся в муниципальной собственности. Площадь встроенных офисных помещений оценить достаточно сложно, однако, по оценкам АРИНа, она составляет не менее 3 тыс. кв. м.

«Таким образом, общую площадь офисных помещений города Кириши можно оценить примерно в 12 тыс. кв. м, из которых около 3 тыс. кв. м свободных помещений», — говорит госпожа Марковец.

В связи с невысокой деловой активностью города не существует четко сформированного делового центра. Однако следует отметить, что наибольшая концентрация офисных площадей наблюдается в центральной части города, ограниченной проспектом Ленина, проспектом Героев и улицей Советская. Это наиболее проходная территория, практически все предлагаемые офисные помещения в этом районе сданы.

Значительная часть офисных помещений расположена на окраине города в бизнес-центре «Эко-Парк». «По нашим данным, арендные ставки там значительно ниже, чем в центре. Причина предположительно в том, что основной спрос на офисные помещения — со стороны компаний, «завязанных» на поток посетителей, т. е. в основном — сфера услуг. Таким предприятиям нужна хорошая пешеходная и транс-

портная доступность, что невозможно обеспечить на территории конструкторского бюро», — рассказывает госпожа Марковец.

В целом спрос на офисную недвижимость в Киришах характеризуется невысокой активностью, что подтверждается мнением экспертов и представителей КУМИ, а также высокой долей вакантных площадей.

В связи с тем, что большая часть компаний, нуждающихся в аренде офисного помещения — небольшие местные компании, предоставляющие услуги как потребителю, так и бизнесу (страхование, агентства недвижимости, нотариус и пр.), то наиболее востребованы офисы, расположенные в центральной части города (проспект Ленина, проспект Героев, улица Строителей). Общая площадь торговых помещений в составе торговых комплексов составляет около 20 кв. м.

В ожидании крупных брендов

Сегмент торговли в Киришском районе является активно развивающимся. В настоящее время в районе функционирует более 700 объектов торговли, большая часть которых принадлежит городу Кириши. Рынок розничной торговли в Киришах находится на начальном этапе своего развития и представлен следующими типами торговли: крытый рынок; торговые центры; встроенные торговые помещения; отдельно стоящие объекты мелкорозничной торговли (павильоны, ларьки). Сейчас розничная торговля преимущественно представлена местными операторами.

«Одной из особенностей торговой недвижимости города Кириши является отсутствие известных сетей женской и мужской одежды; данная товарная группа представлена преимущественно дешевой небрендовой одеждой», — говорит госпожа Марковец. По ее словам, в городе отсутствуют магазины мебели, автосалоны, магазины цветов. Мало представлены предприятия бытового обслуживания, салоны красоты.

Основной тенденцией рынка торговых площадей Киришей является появление сравнительно крупных объектов — торговых центров при одновременном снижении доли низкокапитальных строений (павильонов, киосков), что является следующим качественным этапом развития рынка. В сегменте торговых площадей, в отличие от офисных, присутствуют здания новой постройки, однако в настоящее время их меньшинство.

Концентрация торговых помещений наблюдается на участках, находящихся в зонах наибольшей концентрации пешеходных потоков (проспект Ленина, проспект Героев, улица Строителей). Общая площадь торговых помещений в составе торговых комплексов составляет около 15 тыс. кв. м.

Средняя площадь торгового комплекса — около 3 тыс. кв. м.

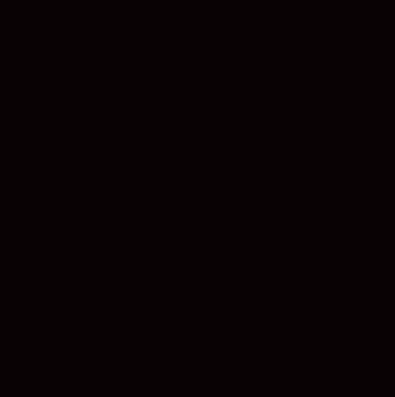
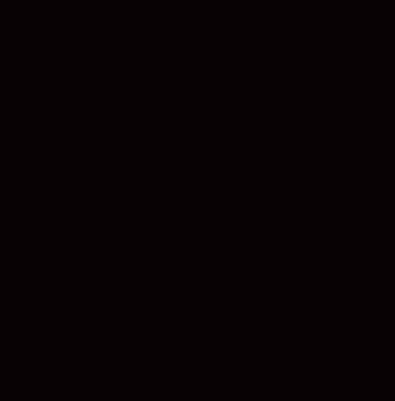
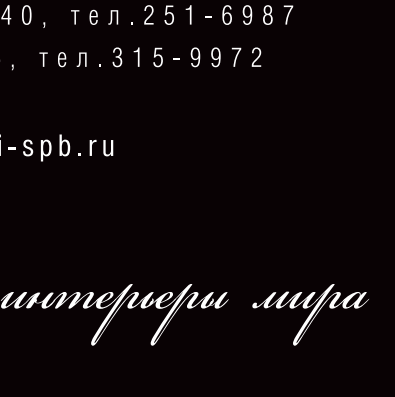
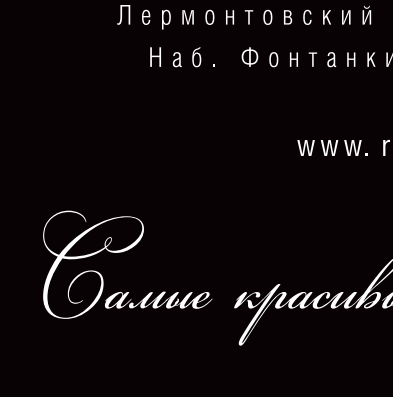
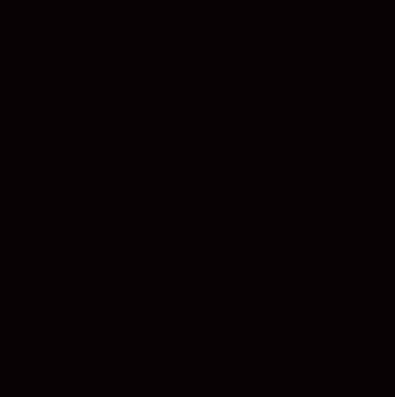
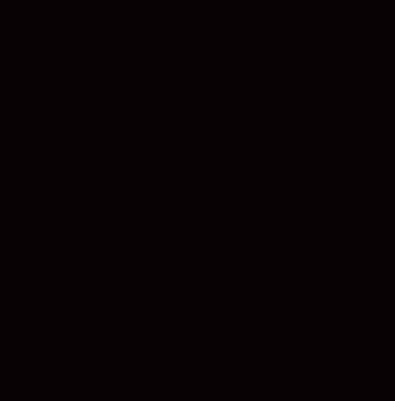
По оценкам АРИНа, предложение объектов развлекательной инфраструктуры немногочисленно, уровень качества большинства объектов — средний. Лучшее всего в городе представлена сеть заведений общественного питания. Подавляющее большинство данных объектов относится к категории кафе, при этом невысокого уровня. Большая часть объектов общественного питания расположена в центральной части города.

Спрос на качественные торговые площади, по мнению экспертов, не удовлетворен. Источником спроса выступают местные компании и сетевые операторы, востребованы площади от 100 кв. м. Одним из главных факторов, влияющих на принятие решения о выборе торгового центра арендатором, является местоположение. Наиболее востребованы территории центральной части города.

Спрос на качественные торговые объекты со стороны населения характеризуется как высокий, особенно в части брендовых магазинов с хорошими стандартами обслуживания. По мнению экспертов, большая часть населения совершает покупки в Санкт-Петербурге (за исключением товаров первой необходимости). Одним из критериев выбора посещаемого торгового комплекса или универсама является местоположение. Самую высокую посещаемость имеют объекты, расположенные в местах наибольших пешеходных потоков.

Помимо нехватки качественной брендовой одежды и обуви, эксперты отмечают в городе проблему проведения досуга, прежде всего для детей, а также молодой части населения. По их оценкам, существует очень высокий спрос на наличие современного кинотеатра, развлечения для детей, а также на известные сети общественного питания (в особенности MacDonald's).

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ



ROSSI
LUXURY COLLECTION

Крестовский пр.15, тел.601-6818
Лермонтовский пр.40, тел.251-6987
Наб. Фонтанки 66, тел.315-9972

www.rossi-sp.ru

Самые красивые интерьеры мира

Профессиональный подбор мебели и текстиля для интерьера любой сложности. Инсталляция и проектирование домашних кинотеатров Hi-End.