



ЕВГЕНИЙ ТИМОШИНОВ,
ВЫПУСКАЮЩИЙ РЕДАКТОР

СО ЩИТОМ ИЛИ НА ЩИТЕ

Рынок коммерческой недвижимости одним из первых среагировал на кризис. По крайней мере, в Черноземье девелоперы уже с сентября стали поставщиками негативных новостей — одни замораживали проекты, другие секвестрировали инвестпрограммы, третьи не получали запланированных кредитов. Казалось, уже в ближайшее время на рынке начнется если не катастрофа, то как минимум серьезная стагнация. Но недели шли за неделями, и ничего страшного не происходило. Крупные торговые центры продолжают строиться, банки не останавливают финансирование девелоперских проектов, а большинство из тех торговых центров, которые были заморожены, если уж говорить откровенно, вызвали сомнения в своем потенциале и до кризиса. Конечно, сейчас рынок меняется, и какие формы в итоге он приобретет, не берутся прогнозировать ни аналитики, ни сами девелоперы. Но создается впечатление, что в целом с коммерческой недвижимостью Черноземья все будет нормально и перспективные проекты закончат если не одни бизнесмены, то другие. А вот до конца кризиса, вероятно, дойдут не все участники рынка. И здесь на первый план выходит профессионализм, личный талант и отчасти даже интуиция. Если до кризиса ошибки в концепции проекта, в переговорах с арендаторами, в бизнес-плане могли пройти безболезненно, то сейчас цена каждого просчета увеличилась многократно. Со щитом или на щите выходить из кризиса — каждому девелоперу нужно решить такой вопрос для себя.

АНТИКРИЗИСНАЯ ПЕРЕСТРОЙКА

В НОВЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ РЫНОК ЧЕРНОЗЕМЬЯ НА ГЛАЗАХ СТАНОВИТСЯ БОЛЕЕ ДИНАМИЧНЫМ. РАНЬШЕ КОМПАНИИ МНОГО РАССУЖДАЛИ О СВОИХ ПЛАНАХ, А С ВЕДЕНИЕМ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ НЕ ВСЕГДА ОСОБЕННО СПЕШИЛИ. ТЕПЕРЬ О ПЕРСПЕКТИВАХ РЫНКА ЕГО УЧАСТНИКИ ГОВОРЯТ НЕОХОТНО. ЗАТО ТЕ, У КОГО ОСТАЛСЯ ДОСТАТОЧНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ РЕСУРС, АКТИВНО ДОСТРАИВАЮТ СВОИ ОБЪЕКТЫ, СТРЕМЯСЬ КАК МОЖНО БЫСТРЕЕ ПОЛУЧАТЬ ДОХОД.

ЕВГЕНИЙ ТИМОШИНОВ

КУРСКОЕ БРАТСТВО Одной из особенностей черноземного рынка коммерческой недвижимости является наличие целого ряда сильных местных игроков. Они реализуют практически все наиболее амбициозные и масштабные девелоперские проекты в макрорегионе. В условиях кризиса большинство черноземных компаний сумело заручиться финансовой поддержкой госбанков и активно достраивает торговые центры (ТЦ). К примеру, высокие темпы показывает торговая сеть «Европа» группы «Промресурс» депутата Курской облдумы Николая Полторацкого. Компания выбрала для себя стратегию запуска проектов не только в областных центрах, но и в малоосвоенных райцентрах Черноземья с населением порядка 100 тыс. человек. Одной из особенностей деятельности «Промресурса» является совмещение девелопмента с развитием в сегменте продуктового ритейла. Более того, «Европа» до последнего времени развивалась исключительно как сеть гипермаркетов, поэтому проекты 2008 года, можно сказать, первый опыт «Промресурса» в девелопменте.

Компания последние полгода активно достраивала свои ТЦ и за осень-зиму сумела запустить сразу несколько масштабных объектов. Самый крупный из них — «Европа-20» площадью 55 тыс. кв. м — открылся в конце декабря в Курске на проспекте Дружбы. На возведение четырехэтажного здания с цокольной площадкой, по оценкам экспертов, Николай Полторацкий затратил не менее \$50 млн. Продуктовый ритейлер в торговом центре свой — супермаркет «Европа», среди других якорных арендаторов сеть бытовой техники «М.Видео». Другим крупным проектом компании, который был сдан в эксплуатацию за последние месяцы, является торговый центр в Губкине Белгородской области. Двухэтажный с цокольной площадкой центр площадью 25 тыс. кв. м, который позиционируется компанией как семейный, открылся в ноябре на улице Космонавтов. Кроме продуктового гипермаркета, магазинов электроники и детских товаров, проект оснащен игровой зоной и фуд-кортом, рассчитанным на



ОЛЕГ АРСЕНОВ

ИНИЦИАТОРЫ «СВОБОДНОГО ГОРОДА» ПОТЕРЯЛИ НА КОНТРАКТЕ, ЗАКЛЮЧЕННОМ В 2008 ГОДУ В ЕВРО, ИЗ-ЗА ПАДЕНИЯ КУРСА РУБЛЯ

200 человек. А в конце февраля «Промресурс» открывает торговый центр площадью 29 тыс. кв. м в Железногорске Курской области. В дальнейших планах

компании — выход в Липецк и Тамбов, а также за пределы Черноземья — в Тулу. Стоит добавить, что два небольших объекта «Промресурса» — в среднем по

6-8 тыс. кв. м — открылись за последние полгода в Воронеже и Орле. Впрочем, запуск ТЦ в столице Черноземья для группы можно назвать во многом знаковым.

