

ДОГНАТЬ МОСКВУ

МЭРИЯ ЕКАТЕРИНБУРГА ПРИСТУПИЛА К РЕАЛИЗАЦИИ АМБИЦИОЗНОГО ПЛАНА ПРЕВРАЩЕНИЯ ГОРОДА В ОФИСНУЮ МЕККУ. СОГЛАСНО ПРОЕКТУ «ДЕЛОВЫЕ ЦЕНТРЫ ЕКАТЕРИНБУРГА» К 2015 ГОДУ ОБЪЕМЫ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ КЛАССА А И В В СТОЛИЦЕ УРАЛА ДОЛЖНЫ СУЩЕСТВЕННО ВЫРАСТИ, БЛАГОДАРЯ ЧЕМУ ЕКАТЕРИНБУРГ ДОГОНИТ ПО КОЛИЧЕСТВУ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ БИЗНЕСА МОСКВУ. ОЛЬГА МЕЛЬНИКОВА

НАСЛЕДИЕ Проект «Деловые центры Екатеринбурга» утвержден гордумой в рамках стратегического плана развития города до 2015 года. К его реализации мэрия приступила в прошлом году. По словам вице-мэра Екатеринбурга Виктора Контеева, в рамках проекта предполагается сформировать в столице Урала конкурентоспособный и цивилизованный рынок офисной недвижимости, соответствующий уровню и требованиям международных стандартов. По данным холдинга «Корин» и Уральской палаты недвижимости (УПН), сейчас в городе насчитывается 2,4 млн кв. м офисных площадей, в том числе введенных в эксплуатацию после 1998 года — не более 200 тыс. кв. м. При этом основную долю рынка деловой недвижимости — 94% (2256 тыс. кв. м) — составляют офисы класса С: здания бывших НИИ, заводоуправлений, перепрофилированные в бизнес-центры. 5% (120 тыс. кв. м) приходится на офисы класса В. К классу А относится меньше 1% офисных площадей (24 тыс. кв. м). Такое соотношение не устраивает местные власти, стремящиеся превратить Екатеринбург в третью российскую столицу. Согласно общемировой практике, деловые центры класса А в структуре городов-миллионников должны составлять порядка 30%, класса В — 20%, класса С — 50%. Авторы программы развития города уверены, что спрос на дополнительные площади для бизнеса в Екатеринбурге уже сформирован.

«Анализ, проведенный нашими специалистами в конце прошлого года, показал, что порядка 40–45% арендаторов не удовлетворены своими офисными помещениями. Следовательно, дефицит офисных площадей в Екатеринбурге составлял порядка 1,2–1,3 млн кв. м», — отмечает господин Контеев. И это не предел. По данным мэрии, число работающих в городе компаний ежегодно увеличивается на 7–10 тыс. Для работы одной компании нужно в среднем 25 кв. м, так что для того, чтобы обеспечить площадями новых участников рынка, необходимо увеличивать офисные площади на 170–250 тыс. кв. м ежегодно.

АМБИЦИОЗНЫЙ ПРОЕКТ Решить проблему количества и качества офисных площадей и должен стратегический проект «Деловые центры Екатеринбурга», в соответствии с которым в городе до 2015 года должно быть построено 43 деловых центра (ДЦ) общей площадью 2,1 млн кв. м, в том числе 16 ДЦ класса А (общая площадь 1,26 млн кв. м) и 27 — класса В (общая площадь 852,5 тыс. кв. м). Таким образом, емкость рынка будет увеличена почти вдвое — до 4,5 млн кв. м.

Согласно проекту, работа ведется в три этапа. Первый (организационный) выполнен в 2006 году, когда мэрия совместно с экспертами провела анализ состояния рынка и выявила негативные и позитивные факторы качества офисной структуры Екатеринбурга. Этап второй (проектный) предусматривает разработку планов строительства и реконструкции деловых центров, формирование предложений и требований к их строительству, сдачу первых объектов. Его реализация завершится до конца 2007 года. Виктор Контеев: «Согласно разработанной концепции делового центра, это должно быть офисное здание либо комплекс зданий общей площадью не менее 5 тыс. кв. м. Они будут ос-

нащены необходимой инженерно-технической и телекоммуникационной инфраструктурой. Обязательно наличие дополнительных услуг — кафе или ресторана, конференц-зала, почты, салона красоты, фитнес-центра, нотариальной и юридической конторы. Функционирование центра должно осуществлять управляющая компания, ее наличие также является обязательным критерием».

Третий этап (реализационный, на котором объекты должны быть сданы в эксплуатацию) рассчитан на период с 2007 до 2015 года. Причем более четверти объемов будет сдано до конца будущего года. Речь идет о 10 офисных центрах класса А общей площадью 327,2 тыс. кв. м и 33 — класса В общей площадью 253,5 тыс. кв. м. В итоге по замыслу авторов проекта Екатеринбург должен полностью удовлетворить потребности работающих здесь компаний в качественных офисных площадях.

Три четверти запланированных объектов строятся в центральной части Екатеринбурга. По словам руководителя Главархитектуры мэрии Михаила Вяткина, это предусмотрено генеральным планом города. Общая инвестиционная емкость проекта составляет свыше 230 млрд рублей.

«МЕДНЫЙ» ДЕВЕЛОПМЕНТ Инвесторами знаковых объектов стали компании федерального масштаба, причем далеко не все из них специализируются на строительстве. Так, реализацией бизнес-проекта номер один — строительством крупнейшего делового квартала уральской столицы «Екатеринбург-Сити» — занимается Уральская горно-металлургическая компания (УГМК). Новый квартал будет располагаться в центре города, вдоль набережной реки Исеть (см. стр. 26).

«Екатеринбург-Сити» не единственный объект инвестиций медного холдинга в рамках городского стратегического проекта. УГМК выступает также генеральным инвестором строительства многофункционального высотного комплекса «Стражи Урала», который по замыслу городских властей должен придать городу облик современного экономического и культурного центра на границе Европы и Азии. Согласно генплану развития Екатеринбурга, комплекс, общая площадь которого составит около 213 тыс. кв. м, разместится на продолжении центральной улицы Ленина, в непосредственной близости от административного и делового центра. Архитектурная концепция проекта разработана французским архитектурным бюро Valode & Pistre. Комплекс будет состоять из двух высотных башен — северной (41 этаж, высота 218 м) и южной (36 этажей, 195 м), задуманных как скульптуры бронзовых гигантов — стражей, охраняющих город, Уральские горы и границу между Европой и Азией. Башни будут соединены между собой двухуровневым переходом, внешне напоминающим триумфальную арку. Рядом расположатся здания низкой этажности площадью около 91 тыс. кв. м, в том числе автопарковки (37 тыс. кв. м). Высотные здания комплекса займут офисные помещения класса А, апартаменты, рекреационные зоны, ресторан. Прилегающая низкоэтажная застройка отведена под бизнес-центр, сервисы, торговую зону, кафе и парковки.

Сдача северной башни запланирована на конец 2009 года, южной — на конец 2010-го. По словам генерально-

го директора инвестиционно-строительной компании «Стражи Урала» Валерия Воротника, в настоящее время объявлен тендер на определение генподрядчика. Валерий Воротник не отрицает того, что основными претендентами на победу являются французская компания Bouygues Batiment International, построившая отель Hayatt, и австрийская Strabag, уже выступающая подрядчиком на строительстве первой очереди микрорайона Академический, проекта компании «Ренова-СтройГрупп» (РСГ).

Общая стоимость проекта составляет \$500 млн. По словам финансового директора ИСК «Стражи Урала» Елены Неуйминой, больше половины средств (до \$280 млн) планируется привлечь до 2010 года через одноименный закрытый паевой инвестиционный фонд. В настоящее время пайщиками фонда являются около 30 юридических и физических лиц, которые уже внесли в него примерно 1,5 млрд рублей. Сейчас идет работа по выводу ценных бумаг на рынок вторичного обращения. Предполагается, что в конце октября они будут котироваться на РТС, а с ноября — на ММВБ. Окупаемость проекта, по словам госпожи Неуйминой, составит от семи с половиной до девяти лет.

МИЛЛИОН ОТ «РЕНОВЫ» Большие планы по строительству в Екатеринбурге объектов коммерческой недвижимости есть и у группы компаний «Ренова». Ее строительная «дочка» «Ренова-СтройГрупп» реализует в городе проект строительства нового района Академический, где будет возведено более 4,2 млн кв. м коммерческой недвижимости. С этой целью РСГ приобрела на юго-западе Екатеринбурга земельный участок площадью около 2,5 тыс. га. Общая стоимость проекта «Академический» составит порядка \$30 млрд. Ядро района — бизнес-центр с офисами класса А и В площадью 450 тыс. кв. м. Его планируется построить к концу 2015 года. Согласно данным, приведенным в проекте «Деловые центры Екатеринбурга», стоимость бизнес-центра составит около 38 млрд рублей. Строительство бизнес-центра, по словам президента «Ренова-СтройГрупп» Вениамина Голубицкого, будет вестись за счет собственных средств РСГ и денег иностранных инвесторов. Причем частично проект будет финансироваться за счет возвратных средств, полученных от продажи жилья, которая начнется в будущем году (район Академический включает в себя и жилую застройку). Генподрядчик для строительства бизнес-центра будет выбран на условиях тендера. Вениамин Голубицкий не исключил того, что это, как и в случае со «Стражами Урала», будет компания Strabag или Bouygues. Уже сегодня у РСГ есть заявки от ряда компаний энергетического сектора, которые хотят разместить свои офисы в новом бизнес-центре на условиях аренды или приобретения в собственность. Этот бизнес-центр для РСГ не единственный. К 2026 году во второй очереди Академического планируется построить еще порядка 470 тыс. кв. м офисных площадей.

ОПТИМИСТЫ И СКЕПТИКИ Нужно сказать, что эксперты и участники рынка расходятся в оценках перспектив реализации проекта администрации Екатеринбурга. «Рынок офисной недвижимости города находится в стадии активного формирования, но он пока неупорядочен. Отсутствует единая ценовая политика, не выстроен рынок арендных ставок, позволяющих рассчитывать экономический эффект от реализации проектов. Они будут сформированы только с началом эксплуатации офисов класса А, а это произойдет не раньше 2008 года. В Екатеринбурге до сих пор не внедрена общепринятая классификация офисных центров, которая позволила бы четко разделить объекты по классности и исходя из этого установить единые ставки. Поэтому говорить о том, удастся ли реализовать данный проект в точном соответствии с заявленными объемами и сроками, пока несколько преждевременно», — считает эксперт Jones Lang LaSalle Андрей Жамкин. Некоторые екатеринбургские девелоперы сомневаются в том, что городу нужно заявленное количество офисов класса А. По их мнению, потребители не знают, нужны ли они им, поскольку те здания, которые отнесли к этому классу организаторы исследования, соответствуют ему с большой натяжкой. К примеру, Центр международной торговли, построенный в 1998 году, не является классом А уже из-за своего возраста, но тем не менее включен в список офисных зданий высшей категории.

Однако исполнительный директор Уральской палаты недвижимости Руствэм Галеев уверен, что спрос на заявленные объемы будет оставаться стабильным. Дополнительным стимулом для этого может стать снижение стоимости аренды после ввода новых площадей. «Сегодня цена аренды офисов в Екатеринбурге, позиционирующихся как класс А, составляет порядка \$1–1,5 тыс. в год за кв. м. После ввода заявленных объемов она, по нашим подсчетам, может снизиться вдвое — до \$500–750, столько сейчас стоит аренда офисов класса В. К тому же в соответствии с классификацией офисы класса А через три-пять лет переходят в класс В, и цена аренды снова снижается», — отмечает Руствэм Галеев.

Советник президента компании «Рифей-строй» Михаил Яшин считает, что спрос на офисы подстегнет саммит руководителей стран-участниц Шанхайской организации сотрудничества, который пройдет в Екатеринбурге в 2009 году. «Саммит даст мощный толчок развитию азиатского направления во внешнеэкономической политике России, и Екатеринбург в силу его географического положения здесь будет отведена важная роль. В городе будут открываться дипломатические и торговые представительства азиатских стран, сюда придут административные органы, начнет активно развиваться совместная бизнес-инфраструктура. Для этого понадобится огромное количество офисных площадей, отвечающих самым высоким критериям», — говорит Михаил Яшин. ■

ПРОЕКТ «ДЕЛОВЫЕ ЦЕНТРЫ ЕКАТЕРИНБУРГА» ДОЛЖЕН СФОРМИРОВАТЬ В СТОЛИЦЕ УРАЛА КОНКУРЕНТОСПОСОБНЫЙ И ЦИВИЛИЗОВАННЫЙ РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, СООТВЕТСТВУЮЩИЙ УРОВНЮ И ТРЕБОВАНИЯМ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ



ПЕРВОПРОХОДЦЫ