

Челябинская агломерация

Аквапарки входят в моду

На территории формирующейся челябинской агломерации заявлено сразу несколько проектов аквапарков. Все они пока существуют только в замыслах инициаторов, однако, по мнению экспертов, хотя бы один из них вполне может быть реализован. Сегодня ближайший аквапарк находится в Екатеринбурге и пользуется спросом у жителей Южного Урала. В случае реализации подобного проекта в «Большом Челябинске» он может как пользоваться спросом как у населения областного центра и близлежащих территорий, так и привлекать жителей более удаленных населенных пунктов, — все будет зависеть от концепции, инфраструктуры и маркетинговой стратегии, считают специалисты. В любом случае инвесторам стоит готовиться к длительному сроку окупаемости.

— девелопмент —

Разговоры о возможном появлении в Челябинске аквапарка идут уже давно: местные девелоперы на протяжении последних двадцати лет не раз заявляли, что задумываются о реализации развлекательного проекта в этом направлении. В частности, о намерении возвести культурно-досуговый центр с аквапарком в самом центре Челябинска, на пересечении проспекта Ленина и улицы Свободы, заявляла в начале 2000-х годов компания «Жилтестрой». Застройщик успел вырыть котлован, на этом реализация проекта застыла. Яма существует до сих пор, к 2020 году компания хочет возвести на этом месте торгово-развлекательный комплекс. У других девелоперов по части аквапарков дальше намерений дело не зашло. Теперь, на фоне роста интереса к развитию инфраструктуры города и прилегающих территорий в преддверии международных саммитов, о строительстве таких объектов заговорили вновь, причем заявлены сразу несколько возможных локаций для размещения аквапарка.

Один из проектов предполагает размещение крупного водного рекреационного объекта в Сосновском районе, рядом с поселком Терема и будущим торгово-развлекательным комплексом «Мега». Возведение аквапарка предусмотрено концепцией, предложенной компанией ARK Development, в рамках которой предполагается также строительство жилого комплекса, ряда объектов торговой и развлекательной инфраструктуры, музея, сквера, пешеходной зоны, медицинского кластера. Проект был представлен на встрече представителей челябинского бизнеса с руководством турецкой компании Sarıdağlar. По замыслу девелопера, аквапарк должен работать в единой связке с конно-спортивным клубом и парком спорта, находящимися рядом с ним.

В случае реализации проекта аквапарк в Сосновском районе станет самым большим в России и странах СНГ. Предполагается, что он будет построен на площади 12 га, площадь садового здания при этом превысит 50 тыс. кв. м, ожидаемая вместимость — до 5 тыс. человек. Планируются горки с перепадом в 30 метров, искусственный пляж и гостиница. В компании, представившей проект, рассчитывают на то, что аквапарк сможет стать объектом международного уровня.

Сейчас переговоры с потенциальными инвесторами по этому проекту продолжаются. Уральский экономический союз недавно анонсировал скорый визит в Челябинск представителей «турецкой компании, специализирующейся на строительстве аквапарков». В делегацию войдут инвестор и застройщик, которые, как ожидается, ознакомятся с проектом, приехав в Челябинск в начале декабря. При этом, по словам президента Уральского экономического союза Олега Витковского, принимающая сторона намерена предложить потенциальному инвестору альтернативные проекты, в частности, в Копейске и на площадке планируемого к строительству в районе Краснопольской площадки центра международного сотрудничества «Атлас». «Дальнейший выбор — за иностранной стороной. Если челябинские бизнесмены смогут убедить инвестора, и он увидит реальную экономику, то один из проектов может реализоваться», — отметил господин Витковский.

Переговоры о строительстве аквапарка в Копейске идут уже несколько лет. Еще в начале 2015-го городские власти заявляли о намерении инвестора из Китая — компании Hebei Longsheng Metals and Minerals Ltd — в течение двух лет возвести объект. По замыслу разработчиков проекта, это должен быть multifunctional комплекс — не только с аквапарком, но и с двумя аренами для керлинга и хоккея, плавательным бассейном. Сам аквапарк, согласно проекту, будет рассчитан на 800 посетителей. Предполагается также размещение гостей в 14-этажном отеле на 280 номеров, который, по задумке инициаторов, должен появиться рядом со спортивно-развлекательным объектом. Также идея предусматривает кинозалы, медицинский центр, боулинг, фитнес-центр, конференц-зал, скалодром, детские площадки и другие составляющие.

Начало строительства аквапарка в Копейске планировалось на осень 2015 года, однако в последний момент китайский инвестор отказался от участия. Теперь местные власти надеются на интерес других компаний к проекту.

Существуют также планы по строительству multifunctional комплекса с аквапарком на северо-западе Челябинска, на перекрестке улиц Братьев Кашириных и Чичерина. Трехэтажное здание площадью 42 тыс. кв. м (аквапарк займет 10 тыс. кв. м, остальное — фитнес-клуб и торговые зоны) планируют возвести в ближайшие годы на участке 3,5 га. Недавно прошли публичные слушания по проекту планировки территории, на которой хотят построить комплекс. Инициатором получения разрешительной документации выступила 76-летняя Софья Каримова, теща депутата Госдумы Олега Колесникова. Как сообщил на слушаниях ее представитель Евгений Гурвич, инвестор пока не найден, застройщик тоже не выбран, сейчас идет эскизное проектирование. Предполагаемую сумму инвестиций господин Гурвич называть не стал. Эксперты оценивают проект в 150–170 млн руб.

У членов комиссии по градостроительству возник вопрос к этому проекту, который, по их словам, не соответствует градостроительной документации (противоречит постановлению 2014 года, которое предполагало строительство на этом участке жилого микрорайона). Евгений Гурвич сообщил, что 7 ноября постановлением тогдашнего главы города Евгения Тёфтелева был изменен проект планировки: новый документ отменяет постановление четырехлетней давности. Вопрос о возможности строительства комплекса с аквапарком на этом участке отправили на рассмотрение комиссии по градостроительству.

Управляющий партнер экспертной группы Veta Илья Жарский отмечает, что в случае реализации одного проекта аквапарка и отсутствия аналогичных по своим параметрам и функционалу объектов в регионе «спрос на предлагаемые услуги со стороны населения будет достаточно высоким, однако необходимо учитывать, что спрос этот будет непостоянным и подвержен негативному влиянию сезонных факторов». «На практике, количество посетителей аквапарков в теплое время года сокращается на 30–40%, что может затянуть сроки окупаемости инвестиций до 4–5 лет», — отметил эксперт.

По мнению директора компании «ИВС Недвижимость» Станислава Ахмедзянова, сегодня на рынке сложились более благоприятные условия для реализации проекта аквапарка, чем в предыдущие периоды, когда реализация подобных проектов в Челябинске отменялась или откладывалась на неопределенный срок. «Аквапарк — это бизнес, который долго окупается, срок может превышать десять лет, однако после строительства такого объекта его популярность со временем растет: это семейные развлечения, и у людей формируется привычка посещать его. Кроме того, исходя из условий по депозитам, предлагаемым государственными банками, то они вполне ориентируют на сроки окупаемости около 12 лет. В любом случае инвестор должен быть готов к таким срокам», — говорит эксперт. По мнению господина Ахмедзянова, рыночная ниша аквапарков свободна: сегодня челябинцам приходится ехать в Екатеринбург, хотя объект в соседнем областном центре далек от современных стандартов и уже выставлялся на продажу.

Николай Афанасьев



Проектам челябинских аквапарков предстоит конкуренция за деньги инвесторов

Миллиарды в Терема

Челябинск ждет своего гипермаркета IKEA уже более десяти лет: по этому показателю инвестпроект шведской компании (правда, с голландской «пропиской») уступает только вечно строящемуся в городе метро. Три года назад перспектива строительства ТРЦ «Мега», инвестором которого должен выступить этот международный ритейлер, приобрела реальные очертания: дочерняя структура IKEA приобрела землю в Сосновском районе для возведения объекта, оценен сумму вложений в 10 млрд руб. Компания обещала реализовать проект к 2020 году, позже стало известно, что сроки сдвинулись до 2023-го. Эксперты отмечают, что появление такого крупного торгового объекта в Сосновском районе может стать драйвером для развития инфраструктуры близлежащих территорий и повлиять на стоимость земли.



АЛЕКСАНДР ПОРТНОВ

— инвестиционные проекты —

История переговоров о строительстве в Челябинске или его окрестностях торгово-развлекательного центра «Мега» с гипермаркетом IKEA насчитывает уже 14 лет. Впервые шведы инициировали переговоры с занимавшим тогда пост губернатора Петром Суминым о возможном выходе на местный рынок в 2004 году. В качестве варианта площадки для реализации проекта рассматривали даже недостроенный стадион ЧТЗ в Тракторозаводском районе, затем внимание сторон переключилось на Копейск. Однако сменивший господина Сумина на посту главы региона Михаил Юревич не разделял оптимизма предшественника по поводу прихода в Челябинск крупнейшего международного игрока на рынке мебели и товаров для дома. Он заявлял, что это нанесет серьезный удар по местным компаниям. Переговоры по выделению земли затянулись, и шведский концерн на время оставил идею реализации инвестпроекта на Южном Урале.

Переговоры возобновились в 2014 году, на этот раз инициатива исходила уже от региональных властей. Губернатор Борис Дубровский снова предложил шведам подумать над строительством ТРЦ под Челябинском. После того, как руководство IKEA вновь назвало Челябинск в числе городов, где возможно возведение новых объектов, глава региона поручил своим заместителям и профильным министерствам найти площадку для проекта. В компании между тем осторожно комментировали перспективу выхода в Челябинск, отмечая, что решение еще не принято. В декабре 2015-го господин Дубровский на пресс-конференции по итогам года заявил, что договоренность о строительстве комплекса достигнута. «Не беспокойтесь, объект будет», — сказал губернатор, добавив, что для строительства выбрана площадка в Сосновском районе.

Сама IKEA официально объявила о планах по строительству в регионе комплекса «Мега» в начале 2016 года, когда гендиректор ООО «Икеа Сентерс Рус девелопмент» Давид Гуссе представил в правительство Челябинской области проект будущего центра с планируемым объемом инвестиций более 10 млрд руб. Он также объявил, что инвестор закрыл сделку по приобретению 40 га земли рядом с поселком Терема.

IKEA В МИРЕ И РОССИИ

Икеа владеет одной из крупнейших в мире торговых сетей по продаже мебели и товаров для дома. 422 магазина функционируют в 50 странах мира. В России магазины компании открываются в составе торговых центров «Мега». Сейчас в российских городах работают 14 таких комплексов. Три из них расположены в Москве, два — в Санкт-Петербурге, по одному — в Ростове-на-Дону, Уфе, Краснодаре, Екатеринбурге, Нижнем Новгороде, Казани, Новосибирске, Омске и Самаре.

ку по приобретению 40 га земли рядом с поселком Терема.

После этого сообщалось, что строительство первой очереди — непосредственно гипермаркета Ikea — начнется в 2018 году, а уже к 2020-му объект будет полностью завершен. Позже инвестор пересмотрел планы, отложив открытие комплекса до 2023 года, объяснив это решением реализовать в Челябинске новую концепцию ТРЦ. Тот же срок окончания строительства был обозначен в прогнозе социально-экономического развития Челябинской области, опубликованном на официальном сайте регионального правительства, где также сообщалось, что инвестором проекта выступит компания INGKA Centers Russia. Инвестор также уточнил сумму инвестиций в проект, планируясь, что она составит 18 млрд руб. При этом часть средств пойдет на создание инфраструктуры, в частности, на дорожные развязки, которые будут необходимы с учетом роста автомобильного трафика.

Сейчас у IKEA в России 14 торговых центров, из них только один — в Уральском федеральном округе (в Екатеринбурге). Компания вела также переговоры о строительстве объекта в Тюмени, однако дальше обсуждений вопрос не зашел.

Рынок жилой и коммерческой недвижимости отреагировал на планы по строительству IKEA в Сосновском районе новыми девелоперскими проектами. В частности, проект комплексной застройки микрорайона Терема с аквапарком, музеем и спа-зоной представила компания ARK Development. Объем инвестиций только в жилые объекты и создание комфортной среды для них инициатор проекта оценивает в 7 млрд руб. Микрорайон, по замыслу инициаторов проекта, должен разместиться на территории в 210 тыс. кв. м вокруг ТРЦ «Мега», в результате планируется ввести в эксплуатацию жилье для 23,2 тыс. человек и создать 11 тыс. рабочих мест. Центральная идея проекта — создание ритейл-парка с пешеходно-велосипедным бульваром, объединяющим все части проекта и основные выходы из торгово-развлекательного комплекса. Компания ведет переговоры с потенциальными инвесторами, в частности, проект был представлен турецкой Sarıdağlar.

Директор компании Yellowstone Development Денис Ни отмечает, что пер-

Икеа может стать драйвером дальнейшего развития инфраструктуры Сосновского района

спектива строительства ТРЦ «Мега» в Сосновском районе уже повлияла на локальный рынок недвижимости, и в дальнейшем земля и объекты, расположенные вокруг торгового центра, продолжат расти в цене. «Планы по строительству комплекса заявлены, и владельцы участков и площадей уже учитывают это при формировании предложений. Безусловно, стоимость продолжит расти — насколько, трудно оценить, поскольку это долгосрочный процесс. В любом случае рост будет существенным», — отмечает эксперт.

По мнению Дениса Ни, проект, заявленный Ark Development, имеет потенциал, поскольку представляет собой более комплексный подход к застройке территории, чем применявшийся до сих пор в Челябинске. «Как правило, застройщики прорабатывают вопрос благоустройства, а об инфраструктуре, включающей торговые и развлекательные объекты, речь не идет. В этом же случае комплекс станет системообразующим звеном, в нем можно делать покупки, гулять, особенно в зимнее время, кроме того, гости микрорайона смогут пользоваться его бесплатной парковкой. Такой подход перспективен. Вопрос только в синхронизации: Икеа хочет, чтобы на момент открытия комплекса вокруг уже была застройка, авторы проекта, напротив, ждут появления ТРЦ, что упростит поиск инвесторов», — говорит господин Ни.

По мнению директора по развитию риелторской компании «Служба недвижимости» Дениса Стукалова, перспектива строительства ТРЦ «Мега» рядом с поселком Терема может напрямую не отразиться на стоимости жилой и коммерческой недвижимости на окрестных территориях и интересе к этим площадям, поскольку такие объекты имеют агломерационное значение. «Это проект не для близлежащих микрорайонов, поэтому расположение непосредственно рядом с ним особой ценности не имеет», — говорит эксперт. — Мы видим, что Икеа в Екатеринбурге привлекает трафик даже из Челябинской области. Проекты жилой застройки, которые планируются к реализации поблизости, будут интересны сами по себе, поскольку Челябинск разрастается, и есть потребность в новом жилье. ТРЦ «Мега», в свою очередь, может стать точкой притяжения для небольших коммерческих объектов, спрос на которые связан с автомобильным трафиком, — автомойки, пункты сервисного обслуживания, заправки и т.д. Количество объектов, которые появятся рядом с комплексом, будет зависеть от того, какой именно формат ТРЦ в итоге выберет Икеа».

Василий Агафонов