Как повлияет IKEA на рынок жилья | 10

ЧА

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Челябинская агломерация

Пятница 30 ноября 2018 №221 (6459 с момента возобновления издания)

chel.kommersant.ru

10 Окупится ли в Челябинске аквапарк

11 Где построят ресторан для глав государств

12 Что даст экономике строительство ВСМ Челябинск—Екатеринбург

Вопрос о решающей роли агломераций все чаще поднимается на форумах, посвященных экономическому и пространственному развитию. Именно эти территории, как ожидается, будут в перспективе привлекать основные инвестиции и человеческий капитал. Говорят об этом и власти Челябинской области: после длительного перерыва в регионе возобновлена работа по формированию агломерации вокруг областного центра. Анонсирован ряд проектов, которые могут стать точками притяжения населения и драйверами роста для территорий: одни пока существуют только в фантазиях инициаторов, другие уже реализуются или близки к реализации. Эксперты отмечают, что агломерация будет формироваться вне зависимости от того, будут ли власти региона вести централизованную работу в этом направлении, однако, приняв ряд мер, можно сделать этот процесс более эффективным.

Перспективы «Большого Челябинска»

— инфраструктура —

РОДИОН ПЛАТОНОВ

В «Стратегии пространственного развития Челябинской области до 2035 года» челябинской агломерации отведена важная роль

По примеру «Большой Москвы»

Развитие челябинской агломерации — направление, которое должно стать частью «Стратегии пространственного развития Челябинской области до 2035 года». Главы муниципалитетов, входящих в агломерацию (Челябинск, Коркино, Копейск, а также Красноармейский, Еманжелинский, Сосновский и Еткульский муниципальные районы), отмечают, что фактически она уже существует — муниципалитеты нередко совместно решают вопросы развития территорий, в частности, по строительству дорог и размещению полигонов ТКО. Создан челябинский кластер с единым региональным оператором, обслуживающим областной центр и близлежащие муниципалитеты.

Как отметил на одном из совещаний, посвященных пространственному развитию региона, губернатор Челябинской области Борис Дубровский, основная задача создания агломерации — улучшение социальных условий в муниципальных образованиях, находящихся в окрестностях областного центра, «чтобы люди, живущие, к примеру, в Сосновском районе, в Коркино или в Челябинске, не замечали границ, особенно при решении своих жизненных проблем в сферах здравоохранения, образования и других»,— подчеркнул глава региона. Те же условия планируется создать и для бизнеса: на одном из совещаний губернатор отмечал, что, благодаря созданной инфраструктуре, для инвестора не должно быть принципиально важным, в какой части агломерации лучше разместить новое производство.

По словам губернатора, стратегия пространственного развития региона должна соотноситься с задачами, поставленными президентом, такими как строительство современного жилья, улучшение городской среды и транспортной инфраструктуры, что позволит добиться более комфортных условий для жизни людей и распределения промышленной нагрузки. Катализатором развития территории могут стать предстоящие международные мероприятия. «У нас есть уникальная возможность использовать для развития агломерации подготовку к саммитам ШОС и БРИКС. Но горизонт планирования — 2035 год, а значит, саммиты — это лишь один эпизод в большой системной работе»,— сказал господин Дубровский.

На территории создаваемой челябинской агломерации (9,5 тыс. кв. км) проживают в общей сложности более 1,5 млн человек, а в перспективе население должно увеличиться до двух миллионов. При этом объединение городов и районов может развиваться по примеру «Большой Москвы», считают власти. Прописан план мероприятий по реализации поставленных задач, принята схема территориального планирования, которая должна учитываться в генпланах территорий.

Вторая попытка

Работа над концепцией создания челябинской агломерации впервые началась еще в 2007 году, вспоминает директор челябинского филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы Сергей Зырянов: «В ней принимали участие московские специалисты, в частности, известный ученый Вячеслав Глазычев, я также был задействован в проекте. Тогда была взята за основу простая идея — к агломерации предложено было относить все населенные пункты, которые находятся в пределах часа езды от областного центра. Однако тогда концепция не нашла поддержки региональных властей, губернатор Петр Сумин не поддержал эту идею. Теперь об агломерации заговорили вновь». Официальным стартом возобновленной работы по созданию челябинской агломерации можно считать сентябрь 2014 года, когда главы семи муниципальных образований подписали учредительный договор о создании координационного совета, объединяющего исполнительные и представительные органы власти городов и районов, вошедших в объединение. В том же году Министерство регионального развития РФ включило концепцию агломерации «Большой Челябинск» в перечень программ, участвующих в пилотном проекте ведомства.

По мнению Сергея Зырянова, работе над созданием агломерации сегодня не хватает системности, однако она будет формироваться даже в том случае, если в этом направлении не будет производиться никаких целенаправленных действий. «Проект рассматривается скорее как некий лозунг, а не как реальная управленческая задача,— говорит эксперт.— Пока агломерация формируется стихийно, за счет перетока рабочей силы, обмена товарами и услугами всех территорий, которые в нее входят. Но она в любом случае образуется и в итоге возникнет вне зависимости от того, какие шаги будут предприниматься и будут ли они вообще». Основной проблемой развития агломерации господин Зырянов считает «неотлаженное межмуниципальное взаимодействие». «Муниципалитеты не готовы к открытому взаимодействию по разным причинам — это и кадровые вопросы, и менталитет, и отсутствие правовых оснований»,— говорит он.

«Для эффективного построения агломерации необходимо четкое понимание ролей и приоритетов каждой составляющей территории,— считает руководитель Научно-образовательного центра развития региональных социально-экономических систем Института экономики УрО РАН Сергей Гордеев.— Речь идет даже о районах Челябинска, потому что сам областной центр де-факто представляет собой агломерацию». Господин Гордеев тоже отмечает, что агломерационный процесс идет в любом случае, и важно учесть это движение в планах развития каждой административно-территориальной единицы, чтобы получить больший эффект.

Агломерационные эффекты

Центром агломерации является Челябинск — крупный транспортный узел (железные и автомобильные дороги, аэропорт) и один из крупнейших промышленных городов России. Граничащий с ним Копейск, преобладающей отраслью которого также является промышленность, фактически является городом-спутником, который его жители часто называют восьмым районом Челябинска, несмотря на то, что в административном плане это самостоятельное муниципальное образование. Также в составе агломерации можно выделить две группы муниципальных районов — промышленные и сельскохозяйственные. В первую входят Коркинский и Еманжелинский (общая площадь — около 230 кв. км, на территории работают предприятия в сферах машиностроения, производства строительных материалов, пищевой промышленности), во вторую — Красноармейский, Сосновский и Еткульский (8,5 тыс. кв. км, основные направления — производство молока, овощей, картофеля, освоение месторождений полезных ископаемых).

В числе социально-экономических эффектов от создания челябинской агломерации — повышение инвестиционной привлекательности (предполагается, что совместная деятельность муниципальных образований разного типа позволит инвесторам выбирать оптимальные варианты); экономия бюджетных средств за счет создания межмуниципальных объектов инженерной, коммунальной и социальной инфраструктур; повышение качества муниципального управления с учетом возможности привлечения в межмуниципальные органы более квалифицированных кадров; развитие и модернизация существующей транспортной инфраструктуры (крупные центры должны стать более доступными для жителей). В итоге все это должно приводить к повышению общего уровня жизни. В числе проблем, сдерживающих развитие агломерации, власти называют пробелы в законодательстве, регулирующем межмуниципальное взаимодействие, а также недостаточность собственных финансовых ресурсов. Последний фактор приводит к тому, что во многом успешность развития агломерации зависит от участия инвесторов.

Пригородные инвестиции

На различных этапах реализации, подготовки и обсуждения находятся инвестиционные проекты, направленные на создание комфортной инфраструктуры на территории челябинской агломерации. Объемы вложений в некоторые из них оцениваются в миллиарды рублей. В частности, на проходившем в ноябре в Екатеринбурге форуме «Города России 2030» была представлена идея создания пяти агломерационных центров вокруг Челябинска — в поселке Терема Сосновского района, в Еткульском районе, рядом с поселком Саргазы, на берегу Второго озера, а также на окраине областного центра — на Краснопольской площадке. Представлявший проект управляющий партнер компании DevelopmentPro Андрей Бодрягин отметил, что таким образом будет создана децентрализованная система миграционных потоков населения, что позволит остановить отток жителей пригородов в Челябинск. «Из Сосновского района в областной центр ежедневно ездят на работу 35% трудоспособного населения, из Красноармейского района — половина. Экономически выгодно, чтобы они оставались в своих районах. Там должны быть рабочие места, школы, детсады, поликлиники, места для развлечения и совершения покупок». Идея предполагает, что в каждом из агломерационных центров будут проживать 15–30 тыс. человек, объем инвестиций в каждую площадку оценивается в 10–20 млрд руб.

В целях стимулирования малого и среднего производственного бизнеса в двух километрах от границы Челябинска формируется индустриальный парк «Малая Сосновка» — площадка типа greenfield (созданная «с нуля» на свободной площади). На площади более 160 га планируется размещение 15–20 предприятий, для которых на льготных условиях предоставляются участки земли для реализации инвестиционных проектов. Среди других преференций — бесплатное подключение к инженерным коммуникациям, а также ряд налоговых льгот (например, ставка по налогу на прибыль снижается до 13,5%, налог на имущество обнуляется). При этом стать резидентами могут не все: от компании требуется наличие инвестпроекта с объемом инвестиций не менее 200 млн руб. и сроком реализации не более трех лет.

Наиболее громкий инвестпроект, реализуемый в Сосновском районе, — Томинский горно-обогатительный комбинат, который строит Русская медная компания на базе месторождения медно-порфировых руд. Мощность переработки составит 28 млн т руды в год, производительность — до 500 тыс. т медного концентрата. Проект включен в Стратегию развития цветной металлургии России на 2014–2020 годы и перспективу до 2030 года, утвержденную приказом Минпромторга. По замыслу инвестора, запуск Томинского ГОКа даст импульс к развитию промышленного потенциала региона, обеспечит мультипликативный эффект для местной экономики и позволит создать 1200 рабочих мест. Приоритет при трудоустройстве планируется отдать жителям Сосновского и Коркинского районов. Предусмотрена рекультивация угольного разреза.

Сейчас создание индустриального парка находится в стадии завершения. Он станет вторым на территории челябинской агломерации (уже действует индустриальный парк «Станкомаш» в областном центре). На средства областного бюджета построена дорога от трассы М5 «Урал» до восточной части поселка Малая Сосновка и дороги внутри промпарка, проведен газ.

В июле управляющая компания парка подписала инвестиционное соглашение и договор аренды участка с компанией «Втор-Ком», которая намерена к 2020 году запустить на этой площадке импортозамещающее производство синтетического волокна для нужд легкой и мебельной промышленности. Проект предусматривает создание 70 новых рабочих мест и около 550 млн руб. инвестиций. Кроме того, на территории парка уже работает компания «Дорхан», выпускающая стальные двери, электрические ворота и шлагбаумы.

Помимо этого, планируются к реализации масштабные проекты в области коммерческой недвижимости и строительства развлекательных объектов. В частности, в Сосновском районе, рядом с поселком Терема, компания Ikea планирует построить одноименный гипермаркет в составе торгово-развлекательного комплекса «Мега». Предполагается создание за счет инвестора дорожной инфраструктуры — автомобильной развязки, которая позволит обеспечить транспортную доступность объектов компании и близлежащих территорий в целом. Ранее региональные власти заявляли, что инвестпроект Ikea будет реализован к 2020 году, однако затем сроки были скорректированы из-за смены формата: торгово-развлекательный центр в Сосновском районе появится в 2023 году. Заявленный объем инвестиций — 10 млрд руб., планируется создание около 2 тыс. рабочих мест. Сейчас ближайший ТРЦ «Мега» с гипермаркетом Ikea находится в Екатеринбурге.

Сейчас к западу от Челябинска идет комплексное освоение территории общей площадью 260 га, из них Ikea занимает 40 га, также предусмотрено дальнейшее строительство жилой, торговой, рекреационной недвижимости. 12 га зарезервировано под строительство аквапарка, который, как предполагается, будет развлекательным объектом межрегионального масштаба. По проекту, это будет самый большой аквапарк в России и СНГ — объем инвестиций оценивается в 3,5 млрд руб., сейчас идет поиск инвесторов. В частности, в начале декабря Челябинск планирует посетить турецкая строительная компания, специализирующаяся на строительстве аквапарков, чтобы обсудить участие в проекте, сообщили в Уральском экономическом союзе. Помимо этого, существуют проекты аквапарков, которые планируют построить в Копейске и на северо-западе Челябинска.

Важной особенностью создания агломерации Сергей Зырянов считает то, что от ее формирования выигрывают все стороны и все входящие в нее территории. «Происходит увеличение емкости рынка, что выгодно как потребителям, поскольку выбор становится шире, так и бизнесу, который получает новых покупателей. Стирание границ между муниципалитетами делает более доступной социальную инфраструктуру»,— отмечает эксперт. По словам Сергея Гордеева, агломерационные эффекты будут зависеть от того, будут ли территории реализовывать межмуниципальные проекты в различных сферах — от экологии до объединения систем здравоохранения различных муниципалитетов.

Артур Якушко

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 «Жилтехстрой». Застройщик успел вырыть котлован, на этом реализация проекта застопорилась. 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 Saridaglar. 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 самого 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 многофункциональный 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 многофункционального 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 Тефтелева 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 подверженным 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 «IBC 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

РОМАН ЯРОВИЦЫН

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, оценив 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 КОРЯКОВ

IKEA может стать драйвером дальнейшего развития инфраструктуры Сосновского района

— 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 правительстве 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.

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, планируется, 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 Saridağlar.

Директор компании Yellowstone Development Денис Ни отмечает, что перспектива 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 долговременный 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: IKEA 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 IKEA 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 IKEA».

Василий Агафонов

IKEA В МИРЕ И РОССИИ

IKEA 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.

ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ КОРПОРАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИПОТЕКИ ЮУ КЖСИ

ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНО ЮУ КЖСИ

После саммитов основными клиентами нового ресторана станут жители «Белого хутора» и всего поселка Западный

Инвестиции со вкусом

Под Челябинском построят современный ресторанный комплекс

В загородном квартале «Белый хутор» построят современный ресторанный комплекс на 250 посадочных мест. Первыми гостями станут участники саммитов ШОС и БРИКС, которые пройдут в Челябинске в 2020 году. В непосредственной близости от ресторана возведут «президентский поселок». После международных мероприятий комплекс откроется для всех жителей Белого хутора, поселка Западный и Челябинска. По мнению экспертов, новый объект повысит привлекательность загородной недвижимости и будет интересен крупным ресторанным сетям либо инвесторам, использующим его как свою точку продвижения и продаж. Но для успешной работы после саммитов ресторан должен занять более демократичную нишу.

— ресторанный бизнес —

С развитием челябинской агломерации продолжается активная застройка пригородных районов областного центра. Коттеджные поселки и новые микрорайоны постепенно прирастают социальной инфраструктурой — в загородных кварталах появляются детские сады и офисы врачей общей практики. Жилые комплексы рядом с Челябинском становятся интересны предпринимателям, которые открывают здесь магазины, салоны красоты, пекарни и кондитерские.

Очередным этапом развития флагманского проекта АО «Южно-Уральская корпорация жилищного строительства и ипотеки» — загородного квартала «Белый хутор», расположенного в поселке Западный Сосновского района, — станет строительство современного ресторанного комплекса на 250 посадочных мест. Сумма инвестиций пока не уточняется, но стали известны параметры будущего здания. Оно разместится между проектируемой «президентской деревней» и уже заселенными домами Белого хутора. Улицы Проектная, 3 и Западная, которые окружают земельный участок под ресторан, власти планируют заасфальтировать в 2019 году. Полезная площадь двухэтажного комплекса составит не менее 1 тыс. кв. м, обязательно наличие летней террасы и прямого заезда со стороны дороги. Авторы проекта предусмотрели специальную площадку для сбора мусора. Внутреннее наполнение ресторанного комплекса в стадии разработки, но уже понятно, что он будет оборудован по стандартам, которые предъявляются к международным отелям. Согласно инвестпроекту, средний чек составит 850 руб.

Представители ЮУ КЖСИ отмечают, что уже есть заинтересованные лица, готовые выступить соинвесторами проекта. Сейчас с ними ведутся переговоры.

Первыми посетителями ресторана станут участники саммитов ШОС и БРИКС, которые пройдут в Челябинске в 2020 году. Ожидается, что на международные мероприятия прибудут 30 делегаций из разных стран и 26 президентов. Часть руководителей иностранных государств разместятся в президентском поселке, который строят в Белом хуторе. Планируется строительство нескольких десятков домов бизнес-класса площадью 150 и 290 кв. м. Коттеджи будут полностью меблированы (для саммита меблированы, а продаваться с частичной меблировкой). Поселок для президентов в Белом хуторе станет одним из трех комплексов для глав государств, которые построят к саммитам в окрестностях областного центра. Еще два возведут в поселке Терема Сосновского района и возле озера Смолино на территории бывшего лагеря «Чайка» в Челябинске. Ранее министр строительства и инфраструктуры Челябинской области Виктор Тупикин сообщал, что в каждом президентском поселке будет по 7–8 таунхаусов для президентов и по 60–70 коттеджей для обслуживающего персонала. После окончания саммитов таунхаусы и коттеджи выставят на продажу.

После международных мероприятий ресторан в Белом хуторе тоже откроет двери для всех посетителей. Вероятнее всего, целевой аудиторией комплекса станут семейные люди активного возраста — от 30 до 50 лет с детьми, автомобилем и средним уровнем доходов от 30 тыс. до 50 тыс. руб. на человека. Маркетинговые исследования показывают, что у местных жителей (поселок Западный) существует потребность в многофункциональном развлекательном комплексе, и потенциально ресторан, расположенный в экологически чистом районе, рядом с жилым кварталом и при этом в 15 минутах езды от миллионного Челябинска, может стать центром формирования новой рекреационной зоны.

ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНО ЮУ КЖСИ

Заведение появится между уже заселенными домами «Белого хутора» и планируемой к строительству «президентской деревней»

Уже сегодня в микрорайоне «Белый хутор» заселены десять домов разной этажности. Планируется построить еще восемь новых объектов и помещения для отделения почты, банка и фитнес-услуг. По завершении проекта общее число жителей составит около 5 тыс. Соседний коттеджный поселок рассчитан на две очереди: первая — дома класса «стандарт» площадью около 80 кв. м, бронирование и продажи которых уже стартовали, вторая — класса «премиум».

Ожидается, что 80% клиентов нового ресторана будут жителями поселка Западный, где заселяются микрорайоны «Просторы», «Залесье», «Вишневая горка» и «Привилегия». В рамках развития Западного к 2033 году планируется увеличение жилищного фонда населенного пункта в 130 раз: с 16,3 тыс. кв. м до 2,159 млн кв. м. Площадь территорий жилых кварталов увеличится в 6,3 раза: с 131,5 га до 840, 9 га. Перспективная численность населения составит 84–88 тыс. человек (при условии полного заселения). На текущий момент в поселке Западный живет около 17 тыс. человек.

«Открытие ресторанного комплекса в Белом хуторе — это планомерное и ожидаемое развитие квартала. С 2014 года здесь открылись и уже работают детский сад, магазины, салон красоты, офис врача общей практики. Сейчас в микрорайоне постоянно живут около 900 семей, и мы продолжим наполнять его социальной инфраструктурой. Дальнейший этап — строительство школы на 1100 учеников. Это серьезный проект, который требует времени. Сейчас мы ведем активную работу по подготовке рабочей документации»,— говорит заместитель гендиректора АО «ЮУ КЖСИ» Михаил Демаков.

По мнению руководителя риелторской компании «Компаньон-premium» Максима Фридмана, любая инфраструктура повышает привлекательность загородного жилья.

«Пока это не ресторан, это здание, а это большая разница. То, что в Белом хуторе появится здание, где можно разместить ресторан, очень хорошо. А каким будет заведение, конечно, зависит от того, кто будет оператором. У жителей всегда есть потребность в хороших объектах общепита и инфраструктуре. Если посчитать количество ресторанов на миллионный Челябинск, то их не так много. Качественные форматы всегда выживают. Есть много примеров, когда за городом располагались качественные объекты общепита, которые становились определенными центрами притяжения, куда ездят люди из города и ходят те, кто живут рядом, при условии, что уровень ценообразования и услуг соответствует потребностям жителей поселка»,— говорит господин Фридман.

По мнению директора компании «Андреев Consulting» Артура Андреева, ресторан может пользоваться успехом, если после международных мероприятий будет проведен «жесткий ребрендинг».

«Ресторан для саммитов — это заведение “пятизвездочное”, там должно быть соответствующее оборудование, интерьер, очень высокий сервис. В обычной эксплуатации гостям это может быть не по карману. Необходим более демократичный проект. Надо внимательно изучать локацию, но, во-первых, скорее всего посадочных мест должно быть меньше, во-вторых, нужен демократический ценник, и в-третьих, должна быть какая-то фишка по кухне, какая — надо думать»,— считает эксперт. По его словам, средний чек в размере 850 руб. — «вполне хороший» для местных жителей.

«С моей точки зрения, инвестиции в ресторан в Белом хуторе — это долгосрочный проект. Пока сложно посчитать его окупаемость. Очень много будет зависеть от развития строительства в данном направлении, от целевого сегмента, от того, как быстро будет развиваться инфраструктура. От этого будет зависеть и формат ресторана»,— говорит председатель комитета по инвестиционной деятельности Челябинского регионального отделения общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» Игорь Файнман.

По мнению сопредседателя регионального отделения «Деловой России» Антона Рудакова, проект может быть интересен либо существующим ресторанным сетям, либо крупным инвесторам, использующим его как свою точку продвижения и продаж, например, «Арианту» для продвижения бренда «Шато Тамань».

«Ключевым условием для того, чтобы ресторан окупился и приносил прибыль инвесторам, является постоянный трафик и концепция, отвечающая архетипу среднего жителя Челябинска. Думаю, самое правильное для загородного ресторана на 250 мест, сделать упор на свадьбы»,— говорит господин Рудков.

Постоянный прирост численности населения поселка Западный Сосновского района позволяет надеяться на то, что инвестиции в проект строительства современного ресторанного комплекса могут окупиться, а новый объект инфраструктуры повысит качество жизни местного населения.

челябинская агломерация

Объединение скоростью

Если создание агломерации, называемой «Большим Челябинском», фактически уже вовсю идет, то межрегиональная конурбация Челябинска и Екатеринбурга еще только в планах областных правительств, и ее будущее целиком зависит от одного проекта — высокоскоростной магистрали, которая должна соединить два миллионника. Через пять лет благодаря появлению этой линии власти рассчитывают сформировать третью по величине в России агломерацию, появление которой должно дать стимул к развитию целого ряда отраслей экономики как Челябинской, так и Свердловской областей. Между тем для того, чтобы магистраль появилась, инициаторам проекта и федеральным властям предстоит решить ряд вопросов, прежде всего, финансовых.

АНТОН БЕЛИЦКИЙ

Поезд будет преодолевать расстояние между Челябинском и Екатеринбургом чуть более чем за час

— транспорт —

Идея создания высокоскоростной магистрали (ВСМ) между Челябинском и Екатеринбургом обсуждается с конца 90-х годов, чуть более основательно к вопросу вернулись в середине нулевых, когда Эдуард Россель, занимавший в то время пост губернатора Свердловской области, заявил, что ему нужно «возить рабочую силу из умирающего Челябинска в процветающий Екатеринбург». Однако до каких-либо конкретных проектов, «дорожных карт» и договоренностей тогда не дошло. После этого к разговору о ВСМ периодически возвращались, однако движения в сторону реальных договоренностей и стратегических планов не было. Всерьез к обсуждению идеи создания магистрали регионы вернулись после того, как губернатором Челябинской области стал Борис Дубровский (ВСМ называют одним из двух его «якорных» инициатив наряду с проведением в Челябинске саммитов ШОС и БРИКС): основную активность стали проявлять именно южноуральские власти, Свердловская область ее поддержала.

Проект высокоскоростной магистрали предусматривает строительство новой железнодорожной линии протяженностью 210 км, которая соединит два областных центра. Предполагается, что между Челябинском и Екатеринбургом будут курсировать почти 50 пар поездов, время в пути составит 1 час 10 минут (скорость движения — свыше 250 км/ч). Также предусмотрены остановки в Снежинске (Челябинская область), Сысерти (Свердловская область) и двух международных аэропортах. Строительство магистрали планируется начать в 2021 году, завершить — в 2024-м, запустить в эксплуатацию — в 2025-м. Общая стоимость проекта, согласно концессионной инициативе, составит 360 млрд руб.

Концедентом и собственником магистрали станет государство, концессионером — хозпартнерство «Уральская скоростная магистраль», в которое входят министерство имущества Челябинской области, Корпорация развития среднего Урала, ООО «РВМ ВСМ» (дочерняя структура «РВМ Капитал»), а также инвесторы — АО «Русская медная компания», ПАО «Челябинский трубопрокатный завод» и ПАО «Магнитогорский металлургический комбинат». Стратегическим партнером проекта выступают «Российские железные дороги». В июне 2017 года хозпартнерство подписало соглашение с китайской China Railway Group Limited, сотрудничество с которой будет вестись по ряду направлений — среди них выбор необходимой инфраструктуры, проработка механизмов управления рисками и вопросов эксплуатации после строительства, возможности предоставления финансирования на реализацию проекта. Неделю назад Борис Дубровский подписал в Москве соглашение о сотрудничестве правительства Челябинской области с правлением Евразийского банка развития, который согласился принять участие в строительстве ВСМ, какое именно, в пресс-службе губернатора не сообщили.

До недавнего времени перспектива строительства высокоскоростной магистрали между Челябинском и Екатеринбургом была одним из ключевых аргументов в пользу проведения в столице Свердловской области в 2025 году международной выставки «Экспо». Однако неделю назад стало известно, что мероприятия на Урале не будет, оно пройдет в японской Осаке.

В марте этого года премьер-министр России Дмитрий Медведев подписал распоряжение о внесении проекта высокоскоростной магистрали Челябинск—Екатеринбург в федеральную схему территориального планирования, утвердив маршрут через Сысерть и Снежинск. В документе кабмина было указано, что в рамках создания ВСМ планируется реконструкция вокзалов в Екатеринбурге, Челябинске и станции Шарташ в Свердловской области. Также предусмотрено строительство пяти новых станций — в Кольцово, Сысерти, Снежинске, Сулейманово и Баландино. Также в планах строительство в Челябинске депо «Тракторстрой-УВСМ» производственной мощностью 600 технических обслуживаний и 20 технических ремонтов в год. В мае премьер подписал новый документ, касающийся ВСМ, — распоряжение о ее строительстве. Дмитрий Медведев назвал магистраль «важным инфраструктурным проектом, который должен положительно повлиять на развитие тех районов, через которые будет протянута уральская магистраль». В ноябре глава правительства поручил включить железнодорожную линию в комплексный план развития инфраструктуры. «Есть поручение проработать включение проекта в план, а Минфину и Минтрансу предстоит подготовить предложения о финансировании»,— сообщил «Ведомостям» представитель вице-премьера Максим Акимов.

В сентябре заместитель министра транспорта России Алан Лушников сообщил журналистам, что ключевым вопросом в проекте строительства высокоскоростной магистрали Челябинск—Екатеринбург является возможность государственной поддержки, без которой «этот проект не работает». «Необходим капитальный грант на стадии строительства. При формировании магистрального плана мы обсуждали цифру 180 млрд руб., но сейчас их в бюджете нет»,— сказал господин Лушников. Замминистра добавил, что «коллеги из регионов очень сильно этот проект поддерживают, обсуждают с уральским бизнесом инвестирование», в частности, регионы готовы поделиться с концессионером тем эффектом, который они получат от объединения Екатеринбурга и Челябинска в агломерацию после создания дороги.

Еще одну проблему, которую предстоит решить, обозначил ранее генеральный директор хозпартнерства «Уральская скоростная магистраль» Сергей Бревнов. По его словам, промышленным предприятиям Челябинской и Свердловской областей, которые являются потенциальными поставщиками материалов и оборудования для будущей высокоскоростной линии, необходимо наращивать компетенции для того, чтобы их продукция соответствовала требованиям ВСМ. «Обоими губернаторами поставлена задача, чтобы при реализации проекта мы максимально использовали возможности наших промышленных предприятий. На сегодняшний день в России отсутствует сеть ВСМ, инфраструктура и производства, способные обеспечить поставки материалов и оборудования для этих магистралей. Поэтому промышленность, которая хочет участвовать, должна модернизировать производства»,— сообщил господин Бревнов. По его словам, предприятия, даже самые крупные, не готовы «прямо здесь и сейчас» поставлять оборудование для магистрали, поэтому рассматриваются варианты локализации в регионах производств, в том числе с участием иностранных инвесторов.

По подсчетам Российского центра экономики инфраструктуры, проект ВСМ Челябинск—Екатеринбург обеспечит прирост валового внутреннего продукта России на 2,2 трлн руб., а валового регионального проекта Челябинской и Свердловской областей — на 0,9 трлн и 1,12 трлн руб. соответственно.

Между тем некоторые эксперты в области транспорта, несмотря на распоряжения правительства РФ, выражают сомнения в том, что проект будет реализован. Окончательный список инвесторов с распределением по суммам инвестиций до сих пор неизвестен. При этом, по словам директора консалтинговой компании «Кэмп» Якова Гуревича, необходимые суммы в такие проекты могут вкладывать только банки, но до сих пор нет информации о каких-либо конкретных договоренностях с такими организациями. «Это и понятно, ведь чтобы инвестировать, нужно понимать, откуда можно получать прибыль, а никакого обоснования инвестиционной привлекательности нет»,— считает господин Гуревич.

Артур Якушко