

КОНКУРЕНТЫ

тин Копытов. Покупатели адаптируются к новой реальности и начинают снова ходить в торговые центры. Кроме того, в «Столице» в этом году выросли показатели общепита и ресторанов, особенно тренд характерен для вечернего времени суток.

ИНВЕСТОРЫ ХОТЯТ УСТОЙЧИВОСТИ

На начало четвертого квартала 2023 года арендные ставки в пермских ТЦ находились в диапазоне от 350 до 2,5 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц, рассказывает директор агентства Research & Decisions Регина Давлетшина. При этом средний ценник составлял 800–900 руб. за 1 кв. м в месяц. Аренда «небольших островков» в 10–20 кв. м на первых этажах ТЦ в центральных локациях могла доходить до 10 тыс. руб. в месяц.

Стоимость аренды в первой половине и в конце 2023 года, по сравнению с окончанием 2022 года, оставалась неизменной. Госпожа Давлетшина связывает это с поглощением значительного объема вакантных площадей в ТЦ, происшедшим быстрыми темпами. По итогам третьего квартала 2023 года, количество заполненных площадей стало расти. Наметилась тенденция «осторожного» повышения базовых ставок аренды.

Директор УК ТРК «Столица» Константин Копытов указывает на «многократное» повышение финансовой нагрузки у собственников торговых помещений. Речь идет о содержании объектов согласно установленным требованиям, росте налогов, кадастровой стоимости и прочего. «Раньше, году в 2018-м, собственники коммерческой недвижимости рассчитывали на стабильную доходность 11–12% годовых. Теперь при ставке рефинансирования 15% этому сегменту становится тяжело конкурировать с банковскими вкладами. Иногда собственникам проще продать помещение за хорошие деньги и положить их в банк», — считает господин Копытов.

Из-за роста ключевой ставки Банка России увеличилась стоимость строительства, говорит



Фуд-корты теперь используются не только для питания, но и как места для общения

Регина Давлетшина. Также появился тренд на снижение девелоперской активности и сокращение объемов ввода в эксплуатацию объектов нового строительства.

Гендиректор ТРЦ «Планета» Евгений Каштанов подчеркивает, что этот бизнес по-прежнему рентабелен, но сроки его окупаемости увеличились. В 2004 году срок окупаемости ТРЦ в стране составлял четыре-пять лет, тогда как в Европе он уже на тот момент был 12–15 лет. Сегодня сроки окупаемости бизнеса торговых

центров в России приблизились к европейским показателям.

По словам гендиректора УК «Труменс групп» Елены Денисовой, сейчас выгодно инвестировать в небольшие торговые центры площадью не более 2–3 тыс. кв. м. Желательно, чтобы такие объекты были одноуровневыми, с максимальным возможным количеством входных групп. ТЦ в спальных микрорайонах быстро заполняются арендаторами, которые работают в формате «у дома» и удовлетворяют ежедневные потребности

покупателей. Небольшой объем инвестиций в такой объект быстро окупится. Похожий функционал выполняют первые нежилые этажи современных жилых комплексов. Руководитель Research & Decisions отмечает, что районные и микрорайонные ТЦ — наиболее устойчивая форма к колебаниям рынка торговой недвижимости.

ТЦ КАК МЕСТО ВСТРЕЧИ Помимо собственно торговли, пермские торговые центры стали особенно активно проводить различные



КАМСКАЯ ГЭС: ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И НАДЕЖНОСТЬ РАБОТЫ

Камская ГЭС, верхняя ступень Волжско-Камского каскада, образующего сеть гидроэлектростанций компании «РусГидро», подводит итоги уходящего года. Станция ежедневно поставляет вырабатываемую электроэнергию на поддержание баланса энергосистемы Западного Урала, является его ключевой составляющей.

2023 год для филиала ПАО «РусГидро» — «Камская ГЭС» выдался непростым, в первую очередь из-за климатических особенностей. В Пермском крае зима 2022/2023 года была малоснежной, что сформировало общий дефицит снега на территории Прикамья. Ранняя весна и аномально быстрый сход привели к преждевременному началу половодья 2023 года (начало — 25 марта). В итоге пики половодья на реках оказались низкими. Максимальный приток воды в Камское водохранилище составил лишь треть средних показателей. А лето в регионе оказалось самым засушливым за всю историю наблюдений. В результате Кама резко обмелела (ранее подобная ситуация отмечалась в 1975 году).

Несмотря на климатические условия, Камская ГЭС отработала стабильно весь год, при этом полностью выполнила производственную программу. Напомним, во всех филиалах ПАО «РусГидро» реализуется программа комплексной модернизации гидрогенерирующих объектов, в рамках которой запланирована замена половины парка турбин, генераторов и трансформаторов. Столь масштабная программа обновления устаревшего и изношенного оборудо-

вания для отечественной энергетики уникальна. Ее особенность в том, что идет не точечная замена отдельных узлов и агрегатов, а комплексная модернизация генерирующих объектов как единых технологических комплексов. Конечная цель — бесперебойная и надежная работа ГЭС.

Для Камской ГЭС, которая в следующем году будет отмечать свое 70-летие, модернизация оказалась актуальной. Она стартовала в 2007 году, и за это время было заменено много старого оборудования. Продолжались работы по ремонту и модернизации в 2023 году. В частности, на ГЭС провели капитальный ремонт четырех гидроагрегатов — №5, 15, 21 и 23. Во всех случаях проводилась модернизация оборудования, которая позволяет ему работать десятилетиями. Так, в ходе ремонта гидроагрегата №5 была проведена модернизация гидротурбины с заменой крышки турбины и регулирующего кольца направляющего аппарата. Вновь установленное оборудование изготовлено в России и отвечает всем современным требованиям эффективности и надежности работы.

Второй крупный проект, который был реализован в этом году на Камской ГЭС — последний этап замены

всех восьми маслонапорных установок (МНУ). МНУ отвечает за поддержание давления масла в системе, ответственной за управление работой гидроагрегата. Оборудование работало на станции со времен ввода ее в эксплуатацию в середине 1950-х годов. Весь период реконструкции МНУ занял почти пять лет.

Еще одна масштабная работа на Камской ГЭС началась во второй половине года и касается замены оборудования сети генераторного напряжения. Ее цель — повышение надежности энергетического оборудования, зданий и сооружений станции. Часть оборудования находится в эксплуатации с 1954 года, и в большинстве своем оно отработало нормативный срок. Замене подлежит целый комплекс оборудования, в том числе шины, изоляторы, выключатели, разъединители и реакторы. Полностью работы по реконструкции сети генераторного напряжения на Камской ГЭС будут завершены до конца 2025 года.

Надежность станции обеспечивает не только новое энергооборудование, но и новая система наблюдения за Камским гидроузлом. В ее основе несколько сотен контрольно-измерительных приборов, которые энергетики бережно устанавливают на плотинах. Сигналы с них поступают в центр станции в режиме онлайн. Система позволяет обеспечить контроль параметров безопасной работы сооружений ГЭС на любой момент.

Полностью эта система будет введена в 2027 году. Планы по модерни-



зации станции сверстаны на период до 2029 года. Камская ГЭС также поддерживает в исправном состоянии действующее оборудование, чтобы минимизировать воздействие на окружающую среду и снизить экологические риски. В 2022 году на программу ремонтов энергетического оборудования, зданий и сооружений направлено 121,496 млн руб., в 2023 году ожидаемый факт — 164,022 млн руб.

Филиал «РусГидро» — «Камская ГЭС» — социально ответственное предприятие. В компании реализуется благотворительная программа, в рамках которой проводятся масштабные социальные, гуманитарные, просветительские мероприятия в регионах присутствия. В рамках благотворительной программы «Рожденные энергией» ГБУЗ ПК «Больница

Архангела Михаила» вновь получили в дар современное, высокоточное оборудование для ранней диагностики. При поддержке филиала гидроэнергетиков Пермский театр оперы и балета провел два особенных цикла лекций. В рамках образовательного проекта «Лаборатория современного зрителя» почти тысяча жителей Перми побывала на авторских курсах оперного драматурга Ильи Кухаренко и балетного эксперта Богдана Королька. Коллектив Камской ГЭС уже 11 лет совершает добрые дела вместе с командой фонда «Дедморозим». В этом году энергетики помогли подопечным проекта «Больше жизни». В рамках подготовки к 300-летию Перми компания направила 1 млн руб. на благоустройство сквера по ул. Академика Веденеева, 54.