

ТОРГОВЫЙ ПРЕДЕЛ

ПО МЕРКАМ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ТОРГОВАЯ И ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ГАТЧИНЕ ВЫСОКО РАЗВИТЫ, ОДНАКО ДО ДОСТИЖЕНИЯ УРОВНЯ ПЕТЕРБУРГА ГОРОДУ ЕЩЕ ДАЛЕКО — ПОКА ЧТО ДЕВЕЛОПЕРАМ МЕГАПОЛИСА ПРОЕКТЫ В ГАТЧИНЕ ДАЖЕ НЕ ИНТЕРЕСНЫ. АНТОНИНА АСАНОВА



В ГОРОДЕ РАБОТАЕТ 15 ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ И КОМПЛЕКСОВ ОБЩЕЙ ТОРГОВОЙ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 29 ТЫС. КВ. М. ОБЩАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ РОЗНИЧНЫХ МАГАЗИНОВ СОСТАВЛЯЕТ ЕЩЕ 65,2 ТЫС. КВ. М

По нормам, принятым для Ленинградской области, рынок торговых площадей Гатчины если не перенасыщен, то обеспечен достаточно. В городе работает 15 торговых центров и комплексов общей торговой площадью более 29 тыс. кв. м. Общая торговая площадь розничных магазинов составляет еще 65,2 тыс. кв. м. «Обеспеченность торговыми площадями на 1 тыс. жителей составляет 693,8 кв. м при суммарном нормативе минимальной обеспеченности населения 393,3 кв. м», — говорится в отчете администрации за 2012 год. Открывать новые торговые центры и стимулировать появление розничных магазинов город планирует в основном в районах, предусматривающих активное жилое строительство, — Аэродром, Въезд и Заячий Ремиз. В последнем микрорайоне до 2019 года должен быть выделен участок под строительство торгового комплекса с гипермаркетом площадью 15 тыс. кв. м.

Однако, по оценкам экспертов, локальному рынку торговой недвижимости все же есть куда расти. Аналогичный показатель обеспеченности населения торговыми площадями в Петербурге на 1 января 2013 года составляет 1035 кв. м на 1 тыс. жителей. «Торговые площади пользуются спросом в городе, — говорит руководитель отдела коммерческой недвижимости компании «Матрикс Недвижимость» Мария Варенова. — Стоимость коммерческой недвижимости здесь не ниже, чем в Санкт-Петербурге».

«Объекты торговой сферы представлены очень небольшим количеством предложений, — соглашается и маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Юлия Троицкая. — Доля торговых площадей Гатчинского района на рынке Ленобласти составляет менее одного процента. Стоимость аренды помещений в торговых центрах варьируется от 300 до 1,2 тыс. рублей за квадратный метр». Это соответствует расценкам на аренду торговых площадей в периферийных районах Петербурга, вдали от станций метро.

На практике рынок Гатчины действительно продолжает развиваться — за 2012 год было введено около 4,8 тыс. кв. м новых площадей. В городе с численностью населения почти 100 тыс. человек работает 74 сетевых оператора в 137 объектах торговли. Наиболее значимыми объектами этого сегмента недвижимости эксперты называют три торговых центра. Это ТРЦ «Пилот» с бассейном, кинотеатром, рестораном и боулингом общей площадью 21 тыс. кв. м, ТРЦ «Мегаполис», предлагающий в аренду около 7 тыс. кв. м, а также ТК «Гатчинский» с площадью более 4 тыс. кв. м. Большая часть остальных торговых комплексов преобразована из универсальных рынков и бывших муниципальных магазинов.

Тем не менее пока петербургские девелоперы на рынок Гатчины пока не спешат. «Девелоперы относительно недавно стали выходить на рынки городов Ленобласти, — говорит директор по развитию бизнеса

«S.A.Ricci — Санкт-Петербург», партнер Роман Евстратов. — При этом, в отличие от Колпино, Гатчина менее привлекательна для девелоперов коммерческой недвижимости, поскольку здесь гораздо меньше мест приложения труда, большинство населения работает в Петербурге и, соответственно, посещает торговые центры там».

Количество и качество площадей в сегменте офисной недвижимости эксперты оценивают также невысоко. «Большинство офисных площадей в Гатчине — это объекты класса С и D, расположенные в зданиях советской постройки», — рассказал заместитель генерального директора АН «АРИН» Владимир Спирок.

«Сегодня на рынке офисной недвижимости Гатчинского района представлено 10–12 объектов — в основном класса С. Арендные ставки достаточно высокие — 600–1250 рублей за квадратный метр, так как основное предложение сосредоточено в комплексах, стоящих на главном проспекте города Гатчины», — рассказывает Юлия Троицкая. Цена продажи офисных помещений варьируется от 30 до 110 тыс. рублей за квадратный метр.

Девелоперы Гатчины предпочитают не развивать крупные бизнес-центры. В городе идет либо строительство небольших административных центров площадью до 1,5 тыс. кв. м (за последние два года таких было построено и реконструировано пять), либо развитие деловых центров как составляющих

более крупных проектов. Так, «офисный» этаж есть в открывшемся два года назад ТРЦ «Мегаполис». Бизнес-центры возводят и развивающиеся вокруг Гатчины индустриальные парки — о таких планах уже объявил «Главспецстрой», построено офисное здание в «Мариенбурге». Хотя, как правило, помещения в административных зданиях предназначены для резидентов парков.

Тем не менее, согласно Генплану Гатчины, под развитие общественно-деловой застройки город выделяет значительные территории как в новых кварталах, так и среди уже существующей застройки. К 2019 году площадь, занимаемая административными зданиями, должна увеличиться с 38 до 115 га. Кроме того, под рекреационные и общественно-деловые функции должна быть перепрофилирована часть территорий ОАО «218 Авиационный ремонтный завод».

«Я уверена, что город будет развиваться, ведь в нем очень удачно сочетаются и развитая промышленность, и культурная составляющая, и хорошая транспортная доступность, и близость к Петербургу, и анонсированные планы строительства крупных спортивных объектов к чемпионату мира по футболу 2018 года, — говорит заместитель генерального директора ЗАО «Ленстройтрест» по продажам и маркетингу Анжелика Альшаева. — Все это в комплексе делает Гатчину очень привлекательной не только как место для жизни, но и как объект инвестиций в недвижимость». ■