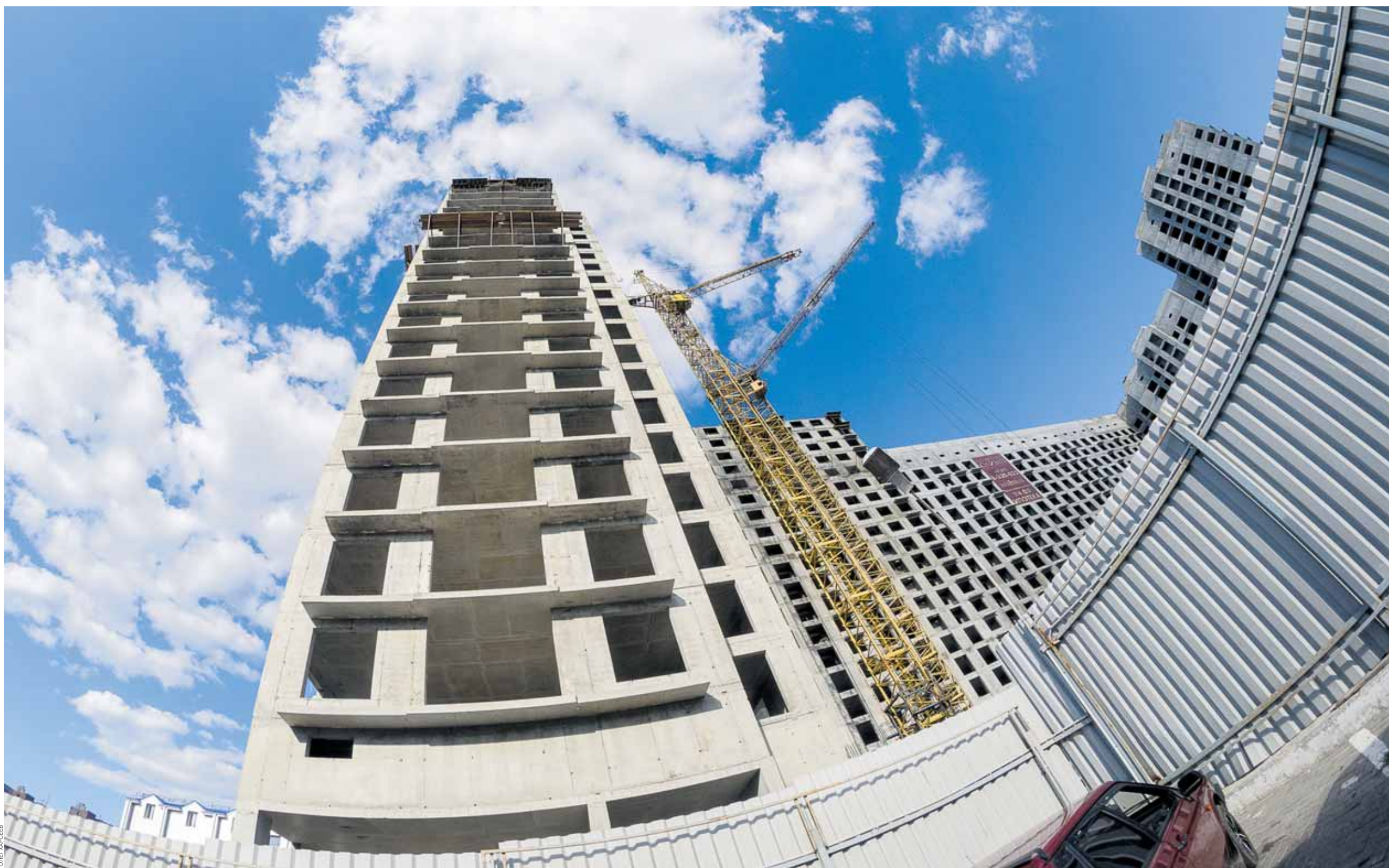


ЭКСПО



Власти обещают, что к 2020 году на каждого жителя Екатеринбурга будет приходиться 1 кв. м жилья

Город на вырост

В Екатеринбурге, который претендует на проведение международной выставки «Экспо» в 2020 году, к этому времени запланировано масштабное строительство. В городе должны будут появиться более 10 офисных центров и порядка 20 торгово-развлекательных. Ожидается, что номерной гостиничный фонд увеличится до 11 тыс. мест, а уровень ввода жилья достигнет ежегодного показателя 1 кв. метр на каждого жителя (по итогам 2012 года — 0,76 кв. метров на человека). Аналитики считают, что при столь значительном росте объемов строительства качественно изменится весь рынок недвижимости столицы Среднего Урала.

—строительство—

Офисы растут

По соотношению площади качественных офисов с числом жителей столица Среднего Урала входит в первую тройку российских городов, опережая Санкт-Петербург, но существенно отставая от Москвы. Сегодня, по данным горадминистрации, в Екатеринбурге действует 81 бизнес-центр общей площадью порядка 1,15 млн кв. метров. Ударным для офисного рынка Екатеринбурга стал 2011 год: в городе появились сразу восемь бизнес-центров общей площадью порядка 280 тыс. кв. метров.

По мнению коммерческого директора AVS Development Льва Тетина, для поглощения существующих площадей рынку потребуется порядка трех лет, после чего он вновь может столкнуться с дефицитом предложения. Генеральный директор УК «РЕД» Алексей Клименко считает, что ситуация уникальна: ввиду насыщенности рынка существенную роль начинает играть конкуренция и борьба за качество. «Когда темпы ввода на один-два года выйдут на свою кривую развития. На мой взгляд, на протяжении порядка пяти лет ввод офисов будет опережать спрос на них — рынок будет насыщенным. Возможен краткосрочный дефицит в каком-либо из сегментов», — полагает он.

Директор консалтинговой компании «Урал-Гермес» Александр Засухин называет офисный рынок Екатеринбурга высококонкурентным и ориентированным на спрос. «Потребитель имеет хороший выбор, некачественные объекты теряют конкурентоспособность. Сегодня нет дефицита предложения. На протяжении последних 2–3 лет рынок постепенно восстанавливается после кризиса — уровень вакантных площадей снижается во всех классах офисных центров», — говорит он.

В Уральской палате недвижимости (УПН) подтверждают: тенденция к сокращению уровня вакантных площадей, наметившаяся в середине прошлого года, не только сохранилась, но и усилилась. «Если за первый квартал уровень снизился на 0,3%, то за второй уже почти на 3% (вакантно на текущий момент 14,7% против 17,8% в конце 2012 года). Можно сказать, что дефицита на рынке в ближайшей перспективе ждать не стоит. Однако до конца года значительная часть свободных площадей, вероятнее всего, будет реализована как на рынке аренды, так и на рынке продаж», — отмечают в УПН.

До конца 2013 года в Екатеринбурге, по данным горадминистрации, откроется три офисных центра общей площадью порядка 30 тыс. кв. метров. До 2020 года, говорит зам-

председателя комитета по организации бытового обслуживания населения администрации Екатеринбурга Олег Китаев, объем офисной недвижимости может вырасти до 2 млн кв. метров — девелоперами заявлено порядка 10 проектов бизнес-центров: три — класса А, остальные — В и В+.

Торговля развлекается

Если по количеству офисов Екатеринбург еще отстает от Москвы, то по уровню обеспеченности жителей торговыми площадями уже обогнал столицу. По итогам третьего квартала 2013 года аналитики консалтинговой компании GWASawyer назвали Екатеринбург вторым городом России по количеству площадей в торговых центрах, приходящихся на тысячу жителей. В столице Среднего Урала этот показатель составляет 600 кв. метров, в самом обеспеченном торговыми площадями Санкт-Петербурге — почти 700 кв. метров, в Москве — 390 кв. метров. Как сообщили в комитете по товарному рынку администрации Екатеринбурга, в Екатеринбурге работает 31 торговый центр общей площадью 1,119 млн кв. метров, в них сосредоточено около 43% всех торговых площадей (в Европе — 30–35%). До конца 2013 года заявлено открытие первой очереди ТРЦ «Юбус» (бывший ТРЦ «Екатерининский», после полной реконструкции площадь составит 150 тыс. кв. метров), четвертой очереди ТРЦ «Гринвич» (120 тыс. кв. метров) и ТЦ CRYSTALS (12,2 тыс. кв. метров). К 2020 году в Екатеринбурге запланировано появление еще 18 торговых и торгово-развлекательных центров практически по всех районах города. Площадь новых объектов составит от 10 до 350 тыс. кв. метров.

Эксперты утверждают, что сегмент торговли недвижимости, несмотря на свою насыщенность, остается наиболее развитым и успешным на рынке недвижимости Екатеринбурга. По подсчетам УПН, уровень вакантных площадей не превышает 1,2% — новые объекты зачастую открываются, имея договоры аренды на 80% и более квадратных метров. В наиболее успешных торговых центрах, говорят аналитики, свободных площадок нет, формируются списки ожидания. Однако возможности для роста у торговли остаются. «Около половины торговых центров Екатеринбурга, особенно открытых до 2006 года, уже морально и технически устарели и нуждаются в реконструкции. В этой связи в Екатеринбурге в ближайшие несколько лет будут по-прежнему востребованы качественные ТЦ, особенно с оригинальной концепцией», — говорит Александр Засухин. Реконструкция уже активно идет. Обновлены торговые центры Moda (бывший «Гринго») и «Кит», проходит комплексную реконструкцию «Екатерининский» и «Пассаж», частичную — «Гермес-Плаза». Позднее развитие своей

территории с переходом в современные торговые форматы осуществляют «Таганский ряд» и ритейл-парк «Докер». О планах по реконструкции заявляли девелоперы мебельных торговых центров «На Московской горке» и «Галерея 11». В комитете по товарному рынку горадминистрации отмечают, что в условиях усиливающейся конкуренции основными тенденциями развития рынка станут увеличение развлекательной составляющей (появление в торговых центрах дельфинария, океанариума, кинотеатров), улучшение качества и дизайна объектов, а также развитие в городе новых форматов: аутлет-центров, ритейл-парков, крытых тематических парков развлечений с кинозалами.

Гостиницы стремятся в экономкласс

Гостиничный бизнес Екатеринбурга аналитики называют одним из наиболее развитых среди регионов. По данным комитета по организации бытового обслуживания населения администрации Екатеринбурга, в городе действуют 109 гостиниц, которые в общей сложности имеют 9,1 тыс. номеров. В консалтинговой компании «Урал-Гермес» отмечают, что «звезды» присвоены порядка 35% отелей: почти 55% из них сосредоточено в сегменте 3 «звезды», 22% — 1–2 «звезды», 19% — 4 «звезды» и 4% — 5 «звезд».

По подсчетам аналитиков GWASawyer, Екатеринбург входит в первую тройку российских городов по коэффициенту обеспеченности гостиничными номерами. На тысячу жителей в городе приходится 2,5 номера. Выше только в Санкт-Петербурге — порядка 3,3 номера на тысячу жителей. Практически во всех российских городах, отмечается в исследовании, показатели обеспеченности в 2–3 раза ниже, чем в Европе, и заметно ниже, чем в финансовых и туристических центрах. К примеру, в Париже на каждую тысячу жителей приходится около 8 номеров, в Лондоне — 12 номеров.

Аналитики констатируют, что уровень загрузки существующих гостиниц приближается к докризисному показателю — до 2008 года он превышал 60%, а в настоящее время, по данным горадминистрации, составляет порядка 50%. «В целом туристический поток в Екатеринбурге имеет устойчивую тенденцию к увеличению. Спад в 2009 году объясняется кризисными тенденциями. В 2012 году Екатеринбург посетило около 1 млн человек. При этом среднее время пребывания гостей города в гостиницах составляет менее 2 суток», — комментирует Александр Засухин. По данным аналитиков JonesLangLaSalle, до 70% ночевков в отелях Екатеринбурга приходится на бизнес-туристов, наибольшим спросом пользуются гостиницы средней ценовой категории, расположен-

ные в центре города и управляемые международными операторами. Гостиницами высокой ценовой категории рынок уже насыщен, и потенциал роста остается у отелей современного уровня, экономичного и среднего ценового сегментов (2 и 3 «звезды»).

По словам Олега Китаева, до 2020 года планируется ежегодный ввод 2–3 гостиниц различного уровня, реконструкция существующих мест размещения, строительство отелей в составе многофункциональных комплексов. В частности, в 2014 году ожидается возведение двух гостиниц уровня 4 «звезды», в последующие годы — преимущественно 2–3 «звезды». Как рассказали в комитете по организации бытового обслуживания населения горадминистрации, проекты новых объектов, которые будут построены до 2018 года, проходят стадию согласования, земельные участки под них уже выделены — это центральная часть города: территория Октябрьского, Ленинского и Кировского районов. Ставка делается на гостиницы со стоимостью проживания не выше 2,5 тыс. рублей за сутки, основной прирост ожидается за счет создания мини-отелей. «Мы понимаем, что во многом реализация этих планов будет зависеть от развития города, инвестиционной привлекательности, проведения значимых международных мероприятий. Срок окупаемости такого объекта — 12–14 лет. И сегодня дефицита в гостиницах нет», — говорит Олег Китаев.

Жилье ждет сети

По объему ввода жилья Екатеринбург третий год подряд пересекает отметку в 1 млн кв. метров. По мнению городских властей и девелоперов, в настоящее время этот показатель является для города сбалансированным. «Нам кажется, что миллион — это такая сбалансированная цифра, которая отражает реальную потребность города и реальный платежеспособный спрос», — считает полномочный представитель Гильдии управляющих и девелоперов в Екатеринбурге и Свердловской области Андрей Бриль.

«Екатеринбург уникален тем, что мы на протяжении восьми лет (если не брать Москву и Петербург) вводит больше всего в стране квадратных метров, и мы наиболее стабильный город. По объему ввода жилья мы стабильно три года выходим на отметку выше 1 млн кв. метров, и в этом году вновь планируем ее перешагнуть», — говорит вице-мэр Екатеринбурга по вопросам капитального строительства и землепользования Сергей Мямин. По его словам, основная задача на ближайшие годы — не допустить снижения темпов строительства. Для этого у города есть две модели — дальше уплотняться, перестраиваться и расти вверх либо вкладывать инвестиции в инфраструктуру новых районов. По новым направлениям в Екатерин-

бурга, по данным господина Мямина, есть потенциал на строительство свыше 30 млн кв. метров жилья и перспектива к 2020 году выйти на обозначенный федеральными властями показатель ежегодного ввода жилья в 1 кв. метр на человека. По итогам 2012 года, в Екатеринбурге ввод жилья достиг 0,76 кв. метров на жителя.

«Основное ограничение для такого развития — у нас катастрофически недофинансирована инфраструктура. Все, что городу можно поставить в заслугу на протяжении восьми лет, сделано исключительно за счет собственных ресурсов и средств частных инвесторов», — говорит вице-мэр. Еще один резерв города — застроенные территории с индивидуальным ветхим жильем, устаревшей панельной застройкой и промзоны. Основная сложность освоения этих участков в том, что порядка 50% из них находится в частных руках. Для вовлечения в оборот этих земель, говорит Сергей Мямин, город будет развивать механизм государственно-частного партнерства.

Аналитики планы столь грандиозного строительства оценивают оптимистично и полагают, что такой рост сделает качественнее весь рынок недвижимости. В последние годы строительством бизнес-центров было не таким активным, как до кризиса, говорит начальник отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle Юлия Никуличева, однако заявлено действительно много проектов. «Реализовывать их нужно очень осторожно, ведь спрос на качественные офисы (класса А, В+ и В) в Екатеринбурге достаточно ограничен и формируется фактически федеральными и международными компаниями. В то же время для офисов важную роль играет место: проекты в центральном деловом районе Екатеринбурга будут пользоваться спросом со стороны арендаторов, тогда как бизнес-центры на периферии могут столкнуться со сложностями при реализации». Рынок торговых центров в Екатеринбурге, дополняет госпожа Никуличева, также достаточно насыщен с точки зрения объема, но с точки зрения качества проектов городу еще есть, куда расти. «Мы видим устойчивый спрос со стороны ритейлеров на Екатеринбург — это большой город с хорошими доходами населения, поэтому в случае появления новых качественных проектов в хорошей локации торговые сети наверняка будут готовы рассматривать возможность открытия своих магазинов там. Помимо этого часть заявленного администрацией объема может включать редевелопмент уже существующих объектов, потому в реальности рынок может увеличиться в объемах не так сильно, но значительно вырасти в своем качестве», — полагает она.

Анна Асташкина