

коммерческая недвижимость

«Обводный канал»

Внес свежую струю

в рынок аренды торговых помещений

транспорт

Рынок коммерческой недвижимости города в очередной раз получил наглядный пример того, как развитие транспортно-инфраструктуры способно оживить рынок недвижимости того или иного района. Открытая в конце прошлого года станция метро «Обводный канал» изменила ситуацию на рынке аренды стрит-ритейла Лиговского проспекта и прилегающих к нему улиц. Впрочем, ожидания арендодателей оказались все же несколько завышены.

Ранее, когда не было известно о планах по строительству станции метрополитена в этом месте, встроенные помещения в окружении пользовались невысоким спросом. В основном они были востребованы продуктовыми операторами, магазинами формата «магазин у дома».

«Дело в том, что ранее там не было большого пешеходного потока, который интересен большинству арендаторов встроенных помещений. Однако, как только правительство города объявило о своих планах по развитию метрополитена, помещения вокруг будущей станции стали более востребованы. В результате собственники в расчете на повышенный спрос повысили ставки аренды на помещения минимум в два раза. Однако спрос оказался не таким высоким, как рассчитывали собственники помещений. И предложение в этом микрорайоне есть до сих пор», — рассказала Екатерина Лапина, директор

департамента коммерческой недвижимости АРИН.

Влияет на ситуацию с торговыми помещениями вокруг станции и крупный торговый комплекс, который построен над вестибюлем «Адамант»: он на 90% уже заполнен.

Любава Пряникова, руководитель направления маркетинговых исследований компании Praktis CB, считает, что существенного влияния на пешеходные потоки новая станция не окажет: «Она расположена менее чем в километре от станции метро „Лиговский проспект“ и примерно в полутора километрах от станции метро „Пушкинская / Звенигородская“.

Таким образом, существенного улучшения транспортной доступности района в связи с открытием новой станции не возникло. Соответственно, и значимого влияния на рынок коммерческой недвижимости ожидать не приходится».

Тем не менее эксперты признают, что общий имидж этой части города улучшается.



Некоторые эксперты полагают, что район, прилегающий к новой станции метро, можно отнести к разряду депрессивных. А потому одной только станции метро для его быстрого и полноценного развития недостаточно

ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА

Помимо вновь открытой станции «Обводный канал» этому способствуют такие факторы, как появление масштабных торговых объектов (ПЦ «Стокманн», «Галерея»), попадание двух кварталов в программу реновации хрущевки, заявленные планы преобразования некоторых промышленных территорий. В ближайшее время, помимо центра над вестибюлем станции метро,

значимых проектов в районе не откроется. В районе улиц Расстанная и Прилукская проектируются две гостиницы, обе классом ***, однако их открытия не следует ожидать ранее 2013 года. В конце 2010-го прошел государственную комиссию многофункциональный комплекс «Ренессанс Форум», расположенный по адресу Лиговский пр., 61–63. Комплекс включает в себя

торговую, офисную и гостиничную функции. Гостиница на 206 номеров под маркой Crowne Plaza откроется для посетителей в марте-апреле 2011 года. Среди других проектов, реализуемых в прилегающих районах, строительство жилой недвижимости, а также освоение территории Бадаевских складов. Изначально планировалось строительство венгерской компанией TriGranit

950 тыс. кв. м торговых и офисных площадей, нового конгресс-центра и гостиничного комплекса. Однако в кризис у девелопера возникли проблемы с финансированием, и судьба проекта пока под вопросом. «Повышение привлекательности района может привести к появлению новых проектов в области коммерческой недвижимости», — полагает госпожа Пряникова.

Подтверждением слов о том, что если подвижки на рынке коммерческой недвижимости и начнут происходить, то не сразу, может служить тот факт, что Фонд имущества не сумел продать в декабре 2010 года территорию «Главсбаба», на Лиговском, 236, 53 тыс. кв. м земли по этому адресу принадлежат Смольному и компании Mintaro Commercial Inc. Тор-

ги, назначенные на декабрь 2010 года, были перенесены на весну 2011-го.

Директор департамента консалтинга и оценки NAI Besag в Санкт-Петербурге Игорь Лучков, впрочем, считает, что станция метро — независимо от района, где она расположена, — является мощным магнитом для строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости. «Если объект коммерческой недвижимости находится в радиусе 500 метров, то ставки аренды в нем могут быть на 10–20 процентов выше по сравнению с объектами, удаленными от метро. В пределах ста метров ставки могут быть выше и в два-три раза. Объясняется это тем, что открытие станции метрополитена значительно увеличивает пешеходные и транспортные потоки в районе. Исторически так сложилось, что магазины всегда стремятся занять места в непосредственной близости от метро (а раньше и в самом метро). Арендаторы даже готовы записываться в лист ожидания, чтобы занять площади в торговых центрах примерно в ста метрах от станции метро. Поэтому станция „Обводный канал“ даст толчок к развитию района и строительству в нем новых объектов недвижимости», — уверен он.

Директор по развитию объектов недвижимости «ЮИТ Лентек» Максим Соболев предполагает также, что с открытием метро в данном районе на площадях, занимаемых в настоящий момент различными предприятиями, более активно будут возникать офисные центры класса В.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

«Бутербродная» торговля

Сэндвич-панели занимают львиную долю при строительстве торговых центров

стройматериалы

Строительство торговых центров, немного притормозившее во время кризиса, снова набирает темпы. Участники рынка говорят, что при строительстве коммерческой недвижимости особенно актуальны себестоимость и сроки. Ведь чем быстрее здание начнет приобретать окончательный вид, тем быстрее оно начнет обрывать арендаторами.

Благодаря этим двум факторам сэндвич-панели сегодня остаются основным стройматериалом, применяемым при строительстве торговых центров. В офисных центрах более дорогие материалы используются чаще.

Генеральный директор СК «Первый камень» Алексей Кругляничо говорит, что новые офисные помещения в основном появляются на свет за счет реконструкции старых зданий или монолитного строительства с вентилируемыми фасадами. «Монолитное строительство — самый быстрый и удобный способ создания офисных площадей, позволяющий максимально использовать полезную площадь здания, — что называется выжать все до последнего метра. Если говорить о торговых комплексах, особенно если они занимают не более двух этажей, то, конечно, металлоконструкции и сэндвич-панели. О специфике: два основных показателя при строительстве коммерческой недвижимости — это себестоимость и сроки. Ведь чем быстрее здание начнет приобретать окончательный вид, тем быстрее оно начнет обрывать арендаторами», — говорит господин Кругляничо.

Он отмечает, что чаще всего при строительстве объектов коммерческого назначения используются сэндвич-панели, ведь это недорого и быстрее по срокам. С ним согласна Евгения Буторина, старший аналитик отдела консалтинга ASTERA:



Около 50% строящейся офисной недвижимости использует кирпично-монолитные технологии, а четверть — сэндвич-панели. При строительстве торговых помещений ситуация противоположная: сэндвич-панели используются в 50% общего объема ввода, а кирпично-монолитные строения встречаются в 25% случаев

ФОТО ОЛЕГА ХАРСЕЕВА

«На долю сэндвич-панелей, по нашим оценкам, приходится около 70 процентов используемых при строительстве материалов. Выбор обусловлен приемлемой стоимостью и сравнительной простотой при монтаже».

В СГП ГАУ «Центр государственной экспертизы» дают такую «расстановку сил» по строительным материалам: «Если говорить об офисных помещениях, то процентов 50 — кирпично-монолитные, сэндвич-панели — где-то 25 процентов. При строительстве торговых помещений, как правило, используются сэндвич-панели — 50 процен-

тов, а кирпично-монолитные строения встречаются намного реже (25 процентов), ввиду дороговизны кирпича».

Мартти Хуттунен генеральный директор «Ruukki Россия», говорит, что основная специфика при строительстве офисных объектов состоит не в технологии возведения — они схожи между собой — а в подходе к работе с заказчиком. «Коммерческое строительство, будь то производственные здания, склады или офисы, „строится“ от технологии: процессов производства, хранения, деятельности людей и пр. Жилье разрабатывается исходя из принципов

организации пространства как среды обитания. Соответственно, и критерии разные: в первом случае это производительность, логистическая эффективность и пр.; во втором — комфорт, уют, удобство и безопасность при наименьших затратах», — рассуждает он. «Для достижения потенциально заложенного в наши решения качества специфика конструктивного устройства наших зданий должна учитываться при выборе подрядчика», — отмечает господин Хуттунен.

Мартти Хуттунен отмечает, что выбор материалов для жилищного строительства более жесткий и тщательный. «Мы не сторонники применения суперсовременных материалов, влияние которых на людей и окружающую среду не достаточно хорошо изучено», — говорит он.

«В наших жилых домах кирпич практически отсутствует, а применение бетона сведено к минимуму. Помимо стали, применяемой в несущих конструкциях зданий, в большом объеме в наших домах используется гипс в виде гипсокартонных листов и блоков. Это абсолютно безопасный и чистый материал, не оказывающий никакого отрицательного воздействия на человека. В качестве утеплителя и звукоизоляции применяется минеральная вата, которая располагается внутри конструкций здания и закрыта обшивкой, что абсолютно исключает ее прямой контакт со средой помещений», — говорит господин Хуттунен. При этом он уверяет, что единственное, что в части материалов принципиально отличается дома его компании от любых других, это в разы меньшая материалоемкость, что означает меньшие затраты на их производство, строительство, содержание и утилизацию, соответственно, меньшее побочное влияние на природу и человека.

РОМАН РУСАКОВ

ОПЕРАТОР ВАШЕГО УРОВНЯ

647-00-11

www.westcall.ru