

«Найфл» строит торговый комплекс в Златоусте

Шестиэтажный торгово-офисный комплекс общей площадью в 8,5 тыс. кв. м появится на улице III Интернационала, в историческом центре Златоуста. «Найфл» выкупил за 22 млн руб. один из недостроенных корпусов.

Руководство компании «Найфл» объявило о запуске крупного девелоперского проекта. В компании намерены возвести на месте одного из бывших цехов Златоустовского часового завода современный торгово-офисный комплекс.

Челябинские девелоперы считают, что из-за кризиса сроки окупаемости проекта могут сильно затянуться.

Шестиэтажный торгово-офисный комплекс общей площадью в 8,5 тыс. кв. м появится на улице III Интернационала, в историческом центре Златоуста. «Найфл» выкупил за 22 млн руб. один из недостроенных корпусов бывшего часового завода. В планах компании провести реконструкцию здания и построить рядом парковку на 200 машиномест. «Сейчас здание представляет собой коробку с подведенными коммуникациями. Требуется их разводка и внутренняя отделка помещений», — рассказывает генеральный директор ООО «Найфл» ВЛАДИМИР НАЙДЁНОВ. В комплексе планируется открыть магазины «Найфла» по продаже мебели и бытовой техники, а остальные площади — сдавать в аренду. Интерес к торговому комплексу, по его словам, уже проявили более 20 федеральных и региональных сетей, в том числе «X5 Retail Group», «Молния», «Дикси» и «Монетка».

Четыре этажа будут отданы под торговые отделы, два — под офисы. Сейчас Златоуст испытывает острую нехватку офисных площадей эконом-класса. «Мы не стали делать ставку на развлекательную составляющую и отдали два этажа под офисы, потому что городу нужны коммерческие площади. Многие златоустовские фирмы сейчас вынуждены располагаться в подвалах. Кроме того, мы рассчитываем на высокую проходимость торговой части нашего комплекса. Конечно, Златоуст не обделен магазинами. Но в основном там расположены отремонтированные универсамы советского типа. А современных зданий почти нет», — делится г-н Найдёнов.

Первоначально «Найфл» планировал вложить в реконструкцию недостроя около 500 млн руб. и открыть комплекс к 2010 г. Мировой финансовый кризис заставил компанию серьезно скорректировать планы. По словам Владимира Найдёнова, из-за невозможности

привлечь долгосрочные кредиты срок реализации проекта увеличится минимум на год-полтора. «Современная ситуация в банковской сфере ставит крест на долгосрочных кредитах, — рассказывает г-н Найдёнов. — Вообще “девелопмент” сейчас в банковской сфере — ругательное слово. Банки ужесточают условия предоставления кредитов, в частности, снижая залоговую стоимость недвижимости. Кредитные организации не финансируют инвестиционные, а тем более строительные проекты. В принципе, наша компания — надежный заемщик, таких проблем, как у других предприятий, которые вынуждены продавать недострои, чтобы рассчитаться с банками, у нас нет. Сейчас “Найфл”, как и остальные игроки рынка, может рассчитывать только на краткосрочные кредиты, позволяющие пополнять оборотные средства. Да и процентные ставки сейчас выросли. Они стали просто убийственными! Даже если бы банки давали долгосрочные кредиты, то все равно любая деятельность под 20% годовых невыгодна».

Если ранее г-н Найдёнов планировал открыть комплекс в Златоусте одномоментно, то теперь решил вводить площади в эксплуатацию поэтапно, очередями. Кроме того, в условиях кризиса компания рассчитывает на удешевление стоимости реконструкции здания. «До кризиса мы планировали вложить в объект около 500 млн руб. Но из-за кризиса стоимость стройматериалов и строительных работ уменьшилась. Так что, я думаю, объем инвестиций сократится до 300-400 млн руб.», — говорит Владимир Найденов. При этом генеральный директор «Найфла» не уверен в том, что даже подкорректированные планы строительства комплекса будут реализованы в полной мере.

С тем, что заниматься девелопментом в нынешних экономических условиях непросто, согласны и эксперты. По мнению генерального директора ИГ «Пионер» ПАВЛА БЕГЕБЫ, начинать крупные проекты сейчас очень рискованно. «Все-таки девелоперы сильно зависят от ситуации в банковской сфере, — говорит Павел Бегеба. — У компании “Найфл” может хватить собственных сил, чтобы построить этот комплекс, но когда он окупится и окупится ли вообще, неизвестно. Тем более что сейчас падают арендные ставки на коммерческую недвижимость, и собственники зданий вынуждены идти арендаторам на уступки».

По мнению директора консалтинговой компании «MD&T» КСЕНИИ ТЕНЬКОВОЙ, из-за кризиса поменялись слагаемые успешного проекта торгового комплекса: «Многие федеральные сети, озвучившие планы по размещению магазинов в ТРК, сейчас пересматривают стратегию развития. И если продуктовые “якори” вряд ли утратят интерес к рынку городов населением до 500 тыс. человек, то прочие операторы в

настоящий момент приостановили развитие даже в городах-миллионниках, в том числе и в Челябинске. Пока неясно, через сколько лет их интересы вновь обратятся к малым и средним городам. На одних продуктах ТРК не сможет работать».

В целом, отмечает Ксения Тенькова, сейчас хорошее время для строительства. Строить становится выгоднее из-за падения цен на стройматериалы и услуги проектировщиков и строителей. «На рынке через несколько лет будет дефицит торговых площадей, так как редкий из начатых сегодня проектов будет завершен в ближайшие годы», — резюмирует г-жа Тенькова.