

НАКРЫТЬСЯ ТЕНТОМ

ТАКИЕ КРУПНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ, КАК ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОРУМ, НЕ ОБХОДЯТСЯ БЕЗ ВОЗВЕДЕНИЯ НЕКАПИТАЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ. ОКУПИТЬСЯ ТАКОЕ СООРУЖЕНИЕ МОЖЕТ ЗА НЕСКОЛЬКО ДНЕЙ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ. ДЕНИС КОЖИН

По оценкам Игоря Важова, менеджера отдела коммерческой недвижимости отделения ООО «Александр недвижимость», объемы некапитального строительства в Петербурге после запрета ларьков снизились на 20%, однако спрос на такие объекты вырос: компании, занимающиеся данной деятельностью, диверсифицировали бизнес. Производители материалов, в свою очередь, расширили ассортимент выпускаемой продукции. Изменился сегмент некапитального строительства на тентовые конструкции (павильоны, выставочные комплексы). «Таким образом, строительство сохранилось примерно на том же уровне», — рассуждает господин Важов. Он обращает внимание еще на один нюанс: раньше, получив разрешение на постройку некапитального сооружения, застройщики в дальнейшем старались оформить его как капитальное. Впрочем, районные администрации все реже идут на такие шаги.

«Сроки окупаемости могут варьироваться в широком горизонте в зависимости от различных факторов, но в среднем не превышают обычно полугодя», — говорит Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент». По его оценкам, стоимость некапитального сооружения колеблется от 0,3 до 1 млн рублей.

Денис Радзимовский, генеральный директор «S.A. Ricci — Санкт-Петербург», уточняет: срок окупаемости объектов некапитального строительства зависит от профиля объекта. «Например, в сегменте общепита зачастую срок окупаемости не превышает одного года. В среднем же срок окупаемости подобных объектов составляет один-три года», — утверждает он.

В последнее время на рынке все чаще появляются временные сооружения из тентовых конструкций. Сегодня стоимость продажи квадратного метра тентовой конструкции может составлять 2,5–9 тыс. рублей. «Разница в цене зависит от типа конструкции, материала покрытия стен и кровли, наличия дополнительных опций и оборудования. Аренда тента обойдется заказчику в 300–1000 рублей за квадратный метр. При этом в аренду тент чаще берут для проведения временной акции, а крупные игроки в обязательном порядке обзаводятся собственными шатрами», — рассказала Анастасия Ильина, генеральный директор компании NWTs / «Северо-Западные тентовые системы». По ее оценкам, экономичность тента значительно выше монолитного здания, что способствует уменьшению срока окупаемости. «Тент для предприятия розничной торговли может окупиться даже за выходные, а срок окупаемости тентовой конструкции складского типа колеблется от двух до пяти лет», — подсчитала она.

Сегодня основные арендаторы тентовых конструкций — представители транспортной сферы. Это связано в первую очередь с увеличением грузооборота в регионе, а также с большим количеством мероприятий, проводимых автомобильными и транспортными компаниями. «Также качественные тенты сегодня востребованы в различных сферах: event, промышленность, сельское хозяйство, ритейл. Помимо этого, в условиях дефицита складских помещений на рынке Северо-Запада наблюдается тенденция к увеличению спроса на ангары тентового типа. Их преимущества перед монолитом — отсутствие согласований, мобильность, возможность экономии энергии за счет высокой светопропускной способности», — перечисляет госпожа Ильина.

На фоне динамичного роста рынка мелкорозничной торговли и мелких бытовых услуг, а также учитывая выраженный дефицит коммерческой недвижимости в большинстве крупных городов, данный специфический сегмент развивается сегодня очень активно. Основными поставщиками спроса на нестационарные и сборно-разборные конструкции выступает малый бизнес, преимущественно оперирующий в потребительском секторе.

Главным парадоксом подобных сооружений является то, что возведение объекта занимает максимум несколько дней, однако подготовка документации может занять месяцы. «Причем чем длительнее согласование строительства таких объектов, тем вероятнее всего коррупционная составляющая этого процесса. Коммерсанту проще поставить свой ларек без каких-либо разрешений и регулярно „благодарить“ за это отдельных представителей власти. Поэтому нелегализованные коммерческие объекты устанавливаются довольно-таки часто», — обращает внимание Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс».

Впрочем, Денис Радзимовский отмечает, что сегодня количество объектов некапитального строительства, установленных без согласований, значительно снизилось. «В первую очередь это связано с тем, что власти имеют достаточно широкий диапазон рычагов воздействия: от крупных штрафов и предписаний по переносу объекта до демонтажа», — указывает он.

В настоящее время размещение нестационарных торговых точек регулируется постановлением правительства Санкт-Петербурга от 27.09.2012 года № 1045 «О размещении нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность → 91

РЕКЛАМА. Застройщик ООО «НеваСтройИнвест». Генеральный подрядчик ООО «БАЗИС-СПБ». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.bazis-spb.ru. Люмьер — свет, световой поток, свечение. В партнерстве с архитектурным бюро «Витрувий и сыновья».

LUMIÈRE
ДОМ НА ПЕТРОГРАДСКОЙ

Остались только бриллианты!

**Новый дом премиум класса
в сердце Петроградской стороны**

**Более 40 видов планировок
Видовые квартиры и пентхаусы
Парковочные места для каждой квартиры
Оригинальные дизайнерские
и инженерные решения**

www.bazis-spb.ru

(812) 777-99-88