

Краткий обзор
рынка
инвестиций в
недвижимость
Ростова-на-Дону
2017

Пример Ростовской области показателен с точки зрения того, как государственные инвестиции в проведение Чемпионата мира по футболу 2018 года приводят к росту инвестиций во всем спектре недвижимости региона.

Бюджетные инвестиции в инфраструктуру региона создали стимул для частных инвестиций в жилую, и коммерческую недвижимость.

Инвестиции в инфраструктуру

В настоящий момент в разной степени реализации в Ростовской области находится больше сотни инвест-проектов на общую сумму, превышающую 0,5 трлн. рублей.

Драйверами роста инвестиций являются инфраструктурные проекты, приуроченные к проведению Чемпионата мира по футболу 2018 года, часть матчей которого должны пройти в Ростове-на-Дону. Это, в первую очередь, строительство нового аэропорта «Платов», строящегося в 35 км. севернее города, а также подъездных путей к нему как со стороны трассы М-4, так и со стороны Ростова-на-Дону.



Аэропорт класса А рассчитан на большую перспективу и сможет принимать до 5 млн. пассажиров в год, что в два с половиной раза больше текущего пассажиропотока ростовского аэропорта. Запуск аэропорта планируется на конец 2017 года.

Инвестиции в перенос аэропорта – 47 млрд. рублей. Всего в Ростовской области реализуется 12 инфраструктурных инвест-проектов на общую сумму, превышающую 210 млрд. рублей. Все они реализуются за счет бюджетных средств.

Помимо нового аэропорта и дорог чемпионат мира не может обойтись без нового стадиона. Стадион Ростов Арена, вместимостью 45 тыс. человек, должен быть сдан также в 2017 году. Суммарные инвестиции в строительство стадиона и другой спортивной инфраструктуры к чемпионату составляют 27 млрд. рублей.



Реконструкция и развитие дорожной сети в Ростове-на-Дону, а также реализация таких масштабных объектов повлияло на улучшение инвестиционного климата региона.

Ниже приводим репрезентативные примеры наиболее знаковых инвестиционных проектов в разных сегментах недвижимости.

Инвестиции в логистические проекты

Очевидным следствием масштабного развития транспортной инфраструктуры стал интерес к развитию в Ростовской области проектов, связанных с логистическими услугами.

На площадке в 10 Га рядом с аэропортом Платов планируется строительство нового логистического центра ФГУП Почта России на 46 тыс. кв.м.



Общие инвестиции в проект оцениваются на уровне 4 млрд. руб. Центр заработает после запуска аэропорта в 2018 году.

Холдинг Росагромаркет, созданный инвестиционной группой Proxima Capital Group совместно с девелоперской компанией Ермак, планирует инвестировать около 21 млрд. руб. в строительство оптово-распределительного центра в Аксайском районе Ростовской области.



Площадь участка, расположенного неподалеку от строящегося аэропорта – 265 Га. Планируемая площадь распределительного центра – 296 тыс. кв.м. (66 тыс. кв.м. – торговая площадь, 210 тыс. кв.м. - складская). Первую очередь планируется запустить в 2018 году.

Одним из типичных для внимания инвесторов является сегмент жилой недвижимости.

Инвестиции в жилую недвижимость

Масштабный проект по комплексному освоению территории, занятой существующим аэропортом Ростова-на-Дону, планирует реализовать компания Кортрос из ГК Ренова.

Проект, разработанный французским архитектурным бюро Антони Бешу, предусматривает возведение 3,9 млн. кв.м. недвижимости, из которой к жилой будет относиться 2,8 млн. кв.м.



Новый жилой район будет рассчитан на проживание 150 тыс. человек. Застройку планируется начать сразу же после закрытия старого аэропорта в 2018 году. Суммарные инвестиции в проект оцениваются на уровне 160 млрд. руб.

Реновация бывшего международного аэропорта в жилой район – это достаточно уникальное явление, однозначной предпосылкой которого является расположение участка аэропорта. Изюминкой проекта станет переделанная в общественное пространство взлетно-посадочная полоса.

Еще один проект по комплексному освоению территории начала реализовывать компания ЮгСтройИнвест на территории 25 Га бывшего завода в районе Нахичевань.



Общая площадь – порядка 200 тыс. кв.м. будет включать жилые дома и социальную и коммерческую инфраструктуру. Итоговое количество жителей района – 10 тыс. человек. Инвестиции в проект – порядка 15 млрд. руб.

Рост капиталовложений в жилые комплексные проекты Ростова-на-Дону свидетельствуют о росте инвестиционной привлекательности региона, которая сказывается на всех типах недвижимости.

Инвестиции в коммерческую недвижимость

Лидером по привлечению инвестиций в коммерческую недвижимость стал сектор гостиниц. Интерес инвесторов основывается на ожидании потока болельщиков чемпионата мира по футболу, а также общим ростом привлекательности региона.

В рамках подготовки к Чемпионату мира по футболу планируется открытие нескольких гостиниц под управлением международных сетей: Hyatt, Sheraton, Radisson, отель «Доломан» под брендом Hilton, Marriott.

Hyatt Regency Rostov Don-Plaza 5*

Отель строится к чемпионату мира по футболу и готовится стать первой гостиницей такого уровня в Ростове-на-Дону.



Пятизвездочный Hyatt Regency Rostov Don-Plaza, рассчитанный на 188 номеров, будет включать в себя трансформируемые конгресс-площади, конференц-зал, пресс-центр, СПА и фитнес-центры, бассейн и торговые помещения площадью 1,6 тыс. кв. м.

Консультантом проекта является компания GVA Sawyer. Общие инвестиции в проект составят порядка 6 млрд. руб. Общая площадь – 64 тыс. кв.м.

ТРК MeraMar 2

Помимо сектора гостиниц, рост инвестиционной привлекательности Ростова оживил и рынок торгово-развлекательной недвижимости, который находился в стагнации более 4 лет.

Справка

Обеспеченность торговыми площадями на 1 тыс. жителей составляет 450 кв.м. на тыс. человек. По этому показателю Ростов-на-Дону занимает 10 место среди городов России, тем не менее, это довольно высокий показатель. За период с 2013 года новые торговые центры в Ростове-на-Дону не вводились, последним открытым профессиональным торговым комплексом стал ТРЦ «Рио» (2012 г.).

В 2016 году концерн Единство начал строительство второй очереди ТРК MeraMar. Площадь новых корпусов – 54 тыс. кв.м. Объем инвестиций – 2,5 млрд. руб. Срок сдачи – 2017г.



Во второй очереди разместится первый в Ростовской области зал IMAX в составе мультиплекса Киномакс.

В процессе проектирования и согласования находятся еще несколько торговых центров.

Среди нестандартных типов коммерческой недвижимости стоит выделить следующие проекты.

Ипподром

Корпорация Газпром, помимо инвест-программы по газификации Ростовской области, которая превышает 1 млрд. руб. в год, планирует инвестировать в строительство ипподрома. Ипподром будет строиться в станице Старочеркасская, срок ввода в эксплуатацию – 2018 год. Общие инвестиции составляют 2,5 млрд. руб.



Киноцентр

Компания «Централ Партнершип» собирается инвестировать 3 млрд. рублей в строительство киноцентра в Ростовской области. Площадь участка, расположенного на территории Аксайского района, составляет 20 Га.



В рамках проекта планируется возвести масштабные декорации и съемочные павильоны. Срок сдачи 2018 год.