

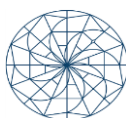
19 декабря 2016

Интервью Саркиса Карапетяна для "РИА.Недвижимость"

Согласно данным Комплекса градостроительной политики и строительства Москвы, всего в столице до 2020 года планируется построить 196 капитальных транспортно-пересадочных узлов (ТПУ), за счет которых удастся разгрузить столичные магистрали и существенно улучшить транспортную ситуацию в городе. Одним из девелоперов, проявивших наибольший интерес к строительству транспортных хабов, стала группа компаний "Ташир". В интервью РИА Новости первый вице-президент "Ташира" Саркис Карапетян рассказал, как транспортно-пересадочные узлы смогут улучшить жизнь москвичей.

— На прошлой неделе были объявлены результаты открытых конкурсов на право строительства восьми транспортно-пересадочных узлов в Москве, организатором которого выступило АО "Мосинжпроект". "Ташир" выиграл право стать застройщиком трех из них, а до этого, в августе, ваша структура победила в торгах по ТПУ "Селигерская". Расскажите, чем вызвана необходимость строительства этих объектов?

— В современном мире скорость передвижения играет ключевую роль, особенно в крупных мегаполисах, каким сегодня стала Москва. Мобильность, безопасность, наряду с быстрой пересадкой с одного вида транспорта на другой, — в итоге сокращение времени в пути и комфорт передвижения определяют многое. В этом отношении за последние годы городскими властями много сделано, а транспортно-пересадочные узлы, которые появятся в ближайшие два-три года в столице, позволят заметно изменить жизнь москвичей. По сути, ТПУ станут едиными многофункциональными транспортными хабами, способными разгрузить столичные магистрали за счет перехватывающих парковок и улучшить транспортную доступность периферийных районов. Это важнейший для инфраструктуры города проект. О его масштабности говорит тот факт, что совокупная стоимость купли-продажи по всем четырем объектам, которые будет строить "Ташир", составляет порядка 220 миллионов рублей.



— Почему именно сейчас нужно строить эти хабы?

— Необходимость появилась не сегодня. Строительство ТПУ — это часть программы по развитию транспортной системы столичного мегаполиса, которую правительство Москвы утвердило еще несколько лет тому назад. Сейчас идет ее плановая реализация. По оценкам экспертов, крупным узлом, таким как, к примеру, ТПУ "Селигерская", который будет строить "Ташир", предстоит стать центром, ключевой точкой на карте района, который даст новый толчок к развитию окружающих его городских территорий. В том числе это должно положительно сказаться и на привлекательности близлежащих жилых кварталов и, соответственно, повысить их коммерческую привлекательность. Тот факт, что уже в скором времени в Москве появятся современные транспортные хабы, ничем не уступающие мировым аналогам, это большое достижение столичных властей.

— Роль ТПУ в развитии городской инфраструктуры понятна. А что, кроме удобства и скорости передвижения, они конкретно дадут жителям Москвы и чем проект заинтересовал вас?

— Для нас как крупного столичного девелопера строительство транспортно-пересадочных узлов — это возможность разместить здесь современные многофункциональные центры, которые будут включать торговую, офисную и даже жилую части. Проще говоря, здесь сформируется активное общественное пространство, где люди смогут получать необходимые сервисы. Пассажирам это даст возможность максимально комфортно и с пользой использовать время в ожидании транспорта, а жителям близлежащих к хамам территорий — совершать покупки и проводить досуг, не выезжая за пределы района проживания. Так, например, площадь будущего торгового центра на территории транспортного узла "Селигерская" на севере Москвы составит порядка 145 тысяч квадратных метров.

Очевидно, и это подтверждают эксперты отрасли, что ТПУ станут новым этапом в дальнейшем усовершенствовании не только столичной транспортной инфраструктуры, но и откроют новые возможности для развития рынка ритейла. По предварительным прогнозам экспертов только ТПУ "Селигерская" сможет обслуживать порядка 500 тысяч человек ежедневно. Конечно, мы не

могли остаться в стороне от такого проекта и с поставленной задачей мы справимся.

— Были ли у вас раньше похожие проекты?

— В портфеле активов коммерческой недвижимости "Ташира" десятки различных проектов торговых центров как в Москве, так и за ее пределами. Отмечу, что "Ташир" работает в столице с 2005 года, мы имеем большой опыт в строительстве объектов недвижимости различного назначения, в том числе инфраструктурных. То есть с точки зрения референтности нам есть, что показать. В области девелопмента мы много лет подряд продолжаем сохранять безусловное лидерство в совокупном количестве объектов торговой недвижимости в управлении, на сегодняшний день насчитывается более 30 комплексов. Крупнейшими из них являются один из первых мегамоллов столицы — "РИО" на Дмитровском шоссе в Москве площадью 220 тысяч квадратных метра, открывшийся в 2008 году, и премьерный проект прошлого года, первый торгово-развлекательный центр сети Avenue на юго-западе столицы. Параллельно ведется строительство ряда новых крупных многофункциональных комплексов, которые объединят торговые, офисные жилые площади и административные здания.

— Сколько вы готовы вложить в строительство ТПУ в Москве?

— Совокупный объем инвестиций группы "Ташир" в строительство четырех ТПУ составит порядка 35 миллиардов рублей. Источником финансирования станут собственные и привлечённые средства.

— Расскажите подробнее о планах по реализации проекта вашего самого крупного транспортно-пересадочного узла — "Селигерской"?

— Работа предстоит ответственная. Общая площадь застройки составляет 160 тысяч квадратных метров. Он будет располагаться рядом с одноименной станцией метро, у развилки Дмитровского и Коровинского шоссе. Этот узел планируется ввести в эксплуатацию в начале 2020 года. За два года нам предстоит возвести четырехэтажный многофункциональный комплекс с торговой составляющей (порядка 145 тысяч квадратных метров), автостанцию для междугородних автобусов, перехватывающую подземную парковку, наземные и подземные пешеходные переходы — все то, что необходимо для полноценного функционирования транспортного хаба.

— То есть ТПУ "Селигерская" станет первым проектом, где уже в ближайшее время вы начнете проектирование. Почему?

— Да, это так. Мы не случайно начали с этого объекта. Дело в том, что в этом районе достаточно сложная транспортная ситуация. Здесь проходит более 20 различных маршрутов наземного общественного транспорта, а перехватывающих парковок не существует. Кроме того, "Селигерская" — один из крупнейших будущих московских ТПУ, который станет ежедневно обслуживать до полумиллиона человек.

— Где еще будут возводиться остальные три ТПУ и что они будут включать?

— Как я уже отмечал, группа "Ташир" получила право на строительство четырех транспортно-пересадочных узлов. Кроме "Селигерской" это ТПУ "Парк Победы", "Тропарево" и "Пятницкое шоссе".

ТПУ "Парк Победы" на первой линии Кутузовского проспекта объединит две линии столичного метрополитена. Пассажиры смогут воспользоваться удобной пересадкой — с метро на наземный общественный транспорт. На новой территории площадью 237 тысяч квадратных метров, помимо транспортной инфраструктуры, появятся четырехэтажный торгово-развлекательный комплекс, 35-этажный деловой центр, жилые апартаменты с подземным паркингом.

Похожий многофункциональный комплекс будет возведен и в составе транспортно-пересадочного узла "Тропарево" на западе Москвы. Работы на этом объекте планируется также завершить в 2018 году. ТПУ "Пятницкое шоссе" будет построен на пересечении одноименного шоссе с Муравской и Митинской улицами. Проект предусматривает возведение многофункционального центра и строительство пешеходной галереи для пересадки пассажиров. Открытие объекта намечено также на 2018 год.

Отмечу, что в результате реализации четырех проектов ТПУ, "Ташир" в совокупности возведет порядка 310 тысяч квадратных метров торговых площадей, а в столице появятся тысячи новых рабочих мест.

— По словам столичных властей, ТПУ станут катализаторами развития близлежащих территорий. Несмотря на предпринимаемые шаги по улучшению

транспортной инфраструктуры, проблем у города хватает. Думаете, получится переломить ситуацию?

— Уверен в этом. Иначе зачем нам было бороться за право стать инвестором этих проектов? Что касается диспута о том, станут ли транспортно-пересадочные узлы катализатором развития, то можно обратиться к мировому опыту. В этом отношении интересна история развития центрального лондонского вокзала King's Cross, который в определённой степени можно считать первым транспортно-пересадочным узлом в современном понимании. Из обычного вокзала середины позапрошлого века в наши дни он превратился в единый мощный многофункциональный комплекс с уникальной архитектурой на базе крупнейшего транспортного узла Великобритании. Подобных примеров много и в других крупных европейских городах, в Китае, Японии, США. Стараниями московских властей такие проекты в скором времени появятся и у нас. Уверен, что и нам будет, чем гордиться.

— Давайте вернемся к разговору о рынке недвижимости в Москве. Мы много говорили о строительстве торговых площадей. А как вы в целом оцениваете ситуацию на рынке коммерческой недвижимости? Многие эксперты считают, что отрасль переживает кризис. Какое ваше мнение на этот счет?

— Мы не считаем, что отрасль находится в кризисе. Конечно, уходящий 2016 год нельзя назвать сильно удачным, однако дно, очевидно, пройдено. В целом его можно охарактеризовать как стабильный. Сейчас мы видим тенденцию к тому, что постепенно начинает намечаться положительная динамика. Стали появляться предпосылки к улучшению ситуации. Да, многие магазины закрылись, однако количество новых открытых торговых точек увеличилось на 65%. Согласно оценке экспертов рынка коммерческой недвижимости, в прошлом году на российском рынке появилось порядка 40 новых международных брендов и более 1,5 тысяч магазинов. Российский рынок ритейла постепенно адаптируется к новым условиям, появляются новые игроки. Примечательно, что 85% новых магазинов международных торговых марок открылись именно в торговых центрах, а не в стрит-ритейле. Это дает нам большой повод для оптимизма.

— Что изменилось за последние два года с начала кризиса? В чем успех девелоперского бизнеса сегодня?

— В целом ситуация заметно улучшилась по сравнению с двумя прошедшими годами, когда магазины наоборот закрывались. Надо понимать, что рынок изменился, поменялись правила игры. И сегодня успех девелоперского проекта во многом зависит от умения быстро адаптироваться к текущей ситуации и находить новые возможности для развития.

— Правильно я понимаю, что в сложившейся ситуации вы решили сделать акцент на развитии ресторанного бизнеса?

— Да, это так, в 2016 году мы сделали упор на развитие собственных ритейл и ресторанных проектов, и этот подход полностью оправдал наши ожидания.

Мы видим, что у москвичей появился запрос на заведения с приемлемыми ценами, но при этом интересной концепцией. Это четко наметившаяся тенденция. Прошлый год показал незначительный, но рост количества сетевых ресторанов, кафе и баров. Речь, по прогнозу аналитиков, идет о порядка 3-4%. Да, он небольшой, но, тем не менее, есть динамика по сравнению с показателями предыдущего периода.

За последние годы мы наблюдали и другую интересную тенденцию: часть посетителей торговых центров стала приходить туда с целью посетить конкретный ресторан. Прежде такого не было.

— Какие проекты запустили вы?

— Как вы уже отметили, в уходящем году "Ташир" сделал упор на развитие собственных ресторанных сетей. Мы запустили четыре новых проекта. Речь идет о втором по счету ресторане сети Seasons, который за три года своего существования продолжает демонстрировать стабильную динамику развития, ресторан Kvartal, кафе Le Melange (все на территории ТРЦ Avenue South-West — ред.) и самый крупный ресторан в Сочи — D.O.M.

— Вы упомянули про собственный ритейл. Неужели скажете, что и здесь у вас все хорошо?

— О том, хорошо или плохо имеет смысл судить по финансовым показателям и уровню лояльности потребителей. И то, и другое себя оправдало в случае с проектом универмага Take Away. Универмаг открылся чуть больше года назад в ТРЦ "РИО" Румянцево и сразу стал крупными якорным арендатором на

территории центра — он занимает порядка 30% от общей арендуемой площади всего комплекса. Буквально на днях мы запустили еще два универмага на территории других наших торговых комплексов. Интересно отметить, что к нам обращались другие девелоперы с предложением открыть универмаг в их торговых центрах. Не это ли доказывает успешность проекта?!

— Какие еще тенденции на рынке коммерческой недвижимости вы могли бы выделить?

— Говоря об основных трендах, я бы отметил постепенное смещение форматов недвижимости от единого назначения в сторону многофункциональных комплексов (МФК). Именно такие комплексы будут создаваться на территории транспортно-пересадочных узлов, о чем мы говорили ранее. Преимущества очевидны: подобный формат обеспечивает постоянный трафик посетителей торговых центров и ресторанов за счет находящихся в их составе жилых, офисных и административных корпусов. Уверен, что сегмент МФК будет востребован и продолжит развитие на ближайшие десятилетия. Если говорить о наших проектах МФК в реализации, то сейчас группа "Ташир" возводит ряд крупных объектов на территории столицы: на Краснопресненской набережной и на Аминьевском шоссе, открытие которых намечено в ближайшие два года. Как видите, отдыхать нам пока не придется.

— А вам хотелось бы?

— (Смеется, — прим. редактора) Отдых это, конечно, не про "Ташир". Мы и в кризис умудрялись выходить с ростом и находить новые возможности для развития как, например, это было в 2008 году. На текущий момент у нас в проработке целый ряд совершенно новых для группы проектов, много среди них и стартапов.

— Сегодня только ленивый не запускает стартапы...

— Ленивыми нас назвать трудно, да. Из готовящихся к ближайшему запуску проектов — это коворкинг-центр "Атмосфера", который откроется уже в начале следующего года в "РИО" на Ленинском проспекте. На площади 2 тысячи квадратных метров будет создана комфортная территория для работы как для профессионалов, так и для тех, кто только начинает развиваться в своей сфере. Однако это не первый подобный наш проект. Эти летом на территории столичного "Красного Октября" мы открыли первый коворкинг-центр Deworkasy

площадью 1,7 тысячи квадратных метров. В этих проектах мы хотим показать, что городские общественные пространства, в том числе торговые центры, могут объединять людей различных профессий для общения и творческого взаимодействия. Это интересный опыт, и мы смотрим на него оптимистично.

— Как будет складываться ситуация на рынке коммерческой недвижимости в следующем году? Каковы ваши прогнозы?

— Мы полагаем, что в 2017 году можно ожидать некоторого периода затишья в сфере коммерческой недвижимости. Рынок будет постепенно стабилизироваться, адаптируясь к новым реалиям. Большинство девелоперов, скорее всего, будут заниматься усовершенствованием текущих концепций действующих объектов. В наших планах уверенное развитие девелоперского бизнеса и поиск новых возможностей для дальнейшего роста и расширения направлений деятельности. Как я уже говорил, продолжим запуск новых проектов в области ритейла. До конца 2017 года планируем открыть крупный ТРЦ в городе Мытищи и новый торговый комплекс за пределами России — в Ереване. В проектах группы также открытие премьерных ресторанных проектов.

— Если говорить о конкретных показателях в целом по группе компаний "Ташир", то какие итоги здесь и как выросла выручка группы "Ташир" за последний год?

— Итоги подводить пока рано, финансовый год еще не завершён, но уже сейчас есть определенная тенденция на увеличение. Мы прогнозируем рост показателя выручки по группе в среднем порядка на 30%.

Контакты

За дополнительной информацией можно обращаться в департамент корпоративных коммуникаций группы компаний «Ташир».

Тел.: +7 495 989 28 32 | E-mail: press@tashir.ru

Москва | Подколокольный пер., 13/5