

# ТРЦ VIGAS MALL – МАСШТАБНЫЙ ПРОЕКТ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПАНИИ «ПРОГРЕСС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

► *Инна Волосюк*

Через несколько месяцев в Одессе начнется строительство крупного проекта – ТРЦ Vigas Mall общей площадью около 115 000 м<sup>2</sup>. Реализацией данного проекта занимается одесская компания «Прогресс-Девелопмент». Об особенностях проекта ТРЦ Vigas Mall и специфике одесского рынка торговой недвижимости в интервью «СР» рассказал Юрий Кравченко, директор компании «Прогресс-Девелопмент».



Проект ТРЦ Vigas Mall, Одесса

## **СР:** Расскажите о компании «Прогресс-Девелопмент».

Компания «Прогресс-Девелопмент» входит в состав инвестиционно-строительной группы «Прогресс-Строй» – одного из лидеров строительного рынка Одесского региона. В портфеле группы имеется 45 реализованных объектов коммерческой и жилой недвижимости общей площадью более 330 000 м<sup>2</sup>.

На стадии строительства находится ряд крупных проектов общей площадью около 590 000 м<sup>2</sup>, на стадии разработки – около 2 миллионов м<sup>2</sup> площадей в объектах разного функционального назначения.

Девелоперская структура в составе группы «Прогресс-Строй» была основана в 2005 году в результате диверсификации направлений деятельности: девелопмент, генподрядные работы «под ключ», продажа квартир и коммерческих площадей в новых объектах. Изначально «Прогресс-Девелопмент» работал для обеспечения

потребностей группы, однако сейчас работает на рынке как самостоятельная структура.

Основная сфера деятельности компании «Прогресс-Девелопмент» – развитие и продажа бизнес-проектов по строительству объектов коммерческой и жилой недвижимости в Одессе и Одесском регионе.

Компания принимает активное участие в специализированных международных мероприятиях: SERIF, MIPIM, Time to Invest и др.

## **СР:** Почему компания приняла решение о развитии проекта торгового центра?

Рынок коммерческой недвижимости Одессы характеризуется непрозрачностью и активной экспансией девелоперов в сегмент торговой недвижимости. По нашим данным, сегодня на разных стадиях развития находится более 10 крупных проектов торгово-развлекательных центров площадью более 50 000 м<sup>2</sup> каждый.

Ввиду того, что деньги не являются эффективным средством накопления, а объекты коммерческой недвижимости на сегодняшний день выступают ликвидным товаром, мы приняли решение о развитии нескольких крупных проектов торговой и офисной недвижимости, в частности, речь идет о торгово-развлекательных центрах формата Regional Center, бизнес-центров класса А, бизнес-парка и др.

У нас имеется ряд конкурентных преимуществ, в частности, большие по площади земельные участки с выгодным расположением, строительные мощности и др. Перед нами не стоит цель заработать быстрые деньги: мы намерены создавать проекты конкурентоспособные в долгосрочной перспективе.

## **СР:** Проводились ли маркетинговые исследования, предшествующие реализации проекта ТРЦ Vigas Mall? Каковы их результаты?

Да, конечно, проводились. Компания RDC (Research Development Company),

имеющая статус официального маркетинг-консультанта группы компаний «Прогресс-Строй», провела детальное исследование рынка и подтвердила коммерческую целесообразность реализации проекта ТРЦ на данном участке.

**СР: Кто занимался разработкой названия ТРЦ?**

Разработкой концепции и названия ТРЦ занимались специалисты инвестиционного департамента группы «Прогресс-Строй».

**СР: ТРЦ будет создаваться на основе реконструкции старого здания или это будет новое строительство?**

Проект ТРЦ Vigas Mall будет построен «с нуля». Его возведение будет осуществляться на месте нефункционирующего автотранспортного предприятия.

**СР: Назовите участников проекта.**

Заказчиком проекта выступает ООО «ЮгТранс Терминал», девелопером – «Прогресс-Девелопмент», компания-консультант – Research Development Company, архитектурная мастерская – проектные институты «Прогресс-Строй», генеральный подрядчик – группа «Прогресс-Строй».

**СР: Где будет располагаться ТРЦ Vigas Mall? Чем обусловлено такое расположение?**

Расположение является одним из важнейших конкурентных преимуществ ТРЦ Vigas Mall. Участок расположится на стыке двух спальных жилых районов – Таирово и Черемушек, население которых составляет более 400 000 человек. Фасад здания будет выходить

на 8-полосную магистраль «Ильичевск-Одесса».

**СР: В каком формате позиционируется проект ТРЦ Vigas Mall?**

Это будет многофункциональный торгово-развлекательный центр формата Regional Center.

**СР: Расскажите подробнее об особенностях структуры и концепции ТРЦ.**

Общая площадь ТРЦ составит 115 000 м<sup>2</sup>. Первый этаж будет условно разбит на три зоны: продовольственный гипермаркет, зону предкассовой торговли, галерею магазинов-бутиков.

На втором этаже разместится галерея магазинов, на третьем – развлекательная часть комплекса, представленная катком, фуд-кортом и др. В центральной части этажей разместится большое агриумное пространство эскалаторной группы.

**СР: Кто осуществляет подбор арендаторов?**

Подбор арендаторов обеспечивает инвестиционный департамент группы «Прогресс-Строй».

**СР: Какие арендные ставки запланированы на помещения в ТРЦ?**

По результатам исследования одесского рынка арендных ставок и переговоров с арендаторами арендные ставки на помещения, расположенные на первом этаже, установлены в размере \$49/м<sup>2</sup>, на втором – \$30/м<sup>2</sup>, на третьем – \$22/м<sup>2</sup> (без учета НДС и эксплуатационных расходов).

**СР: Как решается вопрос с паркингом?**

Проектом предусмотрен наземный паркинг на 870 машиномест и подземный на 1264 машиноместа.

**СР: Какой объем инвестиций запланирован в реализацию проекта ТРЦ? Какие сроки окупаемости заложены в проект?**

Общий объем инвестиций составит около \$135 миллионов. Срок окупаемости, по нашим подсчетам, составит около 6-7 лет.

**СР: На какой стадии находится реализация проекта ТРЦ?**

На данный момент завершено процесс отвода земли, разработана концепция ТРЦ. На завершающей стадии находится разработка эскизного проекта. Через 4 месяца планируем начать строительство.

**СР: Когда предполагается ввести ТРЦ в эксплуатацию?**

По плану – в конце 2009 – начале 2010 года.

**СР: Кто будет осуществлять управление ТРЦ после введения его в эксплуатацию?**

Управление ТРЦ будем осуществлять собственными силами.

**СР: Какие еще проекты коммерческой недвижимости компания «Прогресс-Девелопмент» реализует на сегодняшний день? Какие потенциальные площадки рассматриваются сегодня?**

В настоящий момент мы ведем работу над более чем 25 проектами в Одессе и Одесском регионе, находящимися в полной или долевой собственности группы «Прогресс-Строй», которая,

**ТЕХБУДМЕХАНИКА**  
ПРОМИСЛОВИЙ ДЕМОНТАЖ

Ліц. АВ№193696 МБАЖКТУ від 20.10.06

Киев, ул. Гайдара, 6, тел.: +38 044 599 1919,  
+38 044 206 3072,

[www.tbm.com.ua](http://www.tbm.com.ua)

**СНОС ЗДАНИЙ  
И СООРУЖЕНИЙ**

**ПЕРЕРАБОТКА БЕТОННОГО ЛОМА**



## ТРЦ VIGAS MALL В ОДЕССЕ

**Формат:** Regional Center  
**Месторасположение:** проспект Маршала Жукова, 2  
**Девелопер:** ООО «Прогресс-Девелопмент»  
**Архитектор:** Инвестиционно-строительная группа «Прогресс-Строй»  
**Разработчик концепции:** ИСГ «Прогресс-Строй»  
**Генеральный подрядчик:** ИСГ «Прогресс-Строй»  
**Агент по сдаче площадей в аренду:** ИСГ «Прогресс-Строй»  
**Площадь земельного участка:** 9,87 гектара  
**Общая площадь ТРЦ:** 115 000 м<sup>2</sup>  
**GLA:** 82 245 м<sup>2</sup>  
**Торговая площадь:** 55 433 м<sup>2</sup>  
**Площадь развлекательного сегмента:** 26 812 м<sup>2</sup>  
**Этажность:** 3  
**Якорные арендаторы:** продовольственный гипермаркет, центр детских развлечений (включая лазерный клуб), каток, фитнес-центр с бассейнами, кинотеатр  
**Паркинг:** наземный на 870 машиномест, подземный на 1264 машиноместа  
**Начало работы над проектом:** 2008 год  
**Общий объем инвестиций:** \$123 миллиона  
**Дата ввода объекта в эксплуатацию:** 2011 год.

фактически, является основным заказчиком «Прогресс-Девелопмент». Объем открытого инвестиционного портфеля компании составляет \$165 миллионов, который позволит освоить общий объем инвестиций более \$1,5 миллиарда.

На данный момент компания завершила работу по подготовке более 14 проектов общей площадью около 1 миллиона м<sup>2</sup>. Некоторые проекты уже строятся и хорошо знакомы одесситам: жилые комплексы «Уютный», «Гагарин

Плаза 2», «Испанский», «Майями», коттеджный городок «Бригантина» и др.

Кроме того, в скором времени начнутся работы по реализации проекта бизнес-парка в районе рынка «7 километр» общей площадью 150 000 м<sup>2</sup> (партнер – компания Europort (Израиль)), ТРЦ в районе рынка «7 километр» общей площадью 150 000 м<sup>2</sup> (партнер – компания Parkridge Retail Ukraine Limited), сеть гипермаркетов площадью около 15 000 м<sup>2</sup> каждый (партнер – компания «Евраз Групп»), строительство объектов жилой недвижимости общей площадью 400 000 м<sup>2</sup> в одном из спальных районов Одессы (партнер – крупная российская группа компаний «ПИК»). Мы заинтересованы в привлечении крупных зарубежных партнеров в ряд проектов, например, проект ТЦ «Привоз» в центре Одессы (общая площадь – 140 000 м<sup>2</sup>), ТРЦ в Лесках (115 000 м<sup>2</sup>) формата Regional Center, ТРЦ Vigas Mall (115 000 м<sup>2</sup>). В разработке находится несколько проектов бизнес-центров: БЦ класса А на Гагаринском плато общей площадью 20 000 м<sup>2</sup>, БЦ класса А в районе автовокзала (16 000 м<sup>2</sup>), БЦ класса В+ в районе Таирово (17 000 м<sup>2</sup>), а также спортивно-развлекательного центра по ул. Атаман Головатого (50 000 м<sup>2</sup>).

PC

ТМ «Колорит» представляє великий вибір водно-дисперсійних фарб для внутрішніх та зовнішніх робіт, які мають широку кольорову палітру для втілення в життя будь-яких архітектурних та дизайнерських рішень.

Уся продукція ТМ «Колорит» має маркування «Екологічно чисто та безпечно», APEO-free та VOC (відповідність вмісту летючих органічних сполук стандарту Євросоюзу). Це означає, що фарби ТМ «Колорит» абсолютно безпечні для здоров'я людини та навколишнього середовища.

Тепер ви будете думати лише про реалізацію вашого дизайнерського проекту та будете повністю впевнені у безпеці власного здоров'я!

[www.tikkurila.ua](http://www.tikkurila.ua)