

Offices / General

«Медиа 3» посадят в Лефортово

Медиахолдинги, скупавшие в последние годы активы, пытаются извлечь выгоду, рассадив все свои компании под одной крышей.

Regions

У TriGranit вырос аппетит

Венгерский девелопер TriGranit вдвое увеличил масштабы своего проекта по застройке территории Бадаевских складов. Инвестиции могут вырасти до \$3,7 млрд.

Оригинальные формы определяют экономику

Необычные проекты офисных центров не только украшают город, но и могут повысить доходную составляющую бизнеса по сдаче в аренду в долгосрочной перспективе.

«Регионы» облюбовали Ржевку

Московская группа компаний «Регионы» выкупила 36 га на Ржевке под строительство бизнес-парка площадью около 500 тыс. м². По оценкам экспертов, первая очередь будет стоить около \$2 млрд.

Offices / General

«МЕДИА 3» ПОСАДЯТ В ЛЕФОРТОВО

Медиахолдинги, скупавшие в последние годы активы, пытаются извлечь выгоду, рассадив все свои компании под одной крышей. Созданный группой «Промсвязькапитал» (ПСК) холдинг «Медиа 3» инвестирует около \$10 млн в медиапарк в Лефортово, который объединит редакции «Аргументов и фактов», «Труда» и «Экстра М». Это позволит ПСК ежегодно экономить около \$1,5-2 млн. Снижение расходов сегодня становится приоритетной задачей для медиакомпаний, особенно для издательских домов, чей бизнес во многих странах идет на спад, признают эксперты.

Холдинг «Медиа 3», объединяющий все медиаактивы ПСК, создаст собственный медиапарк — единый инфраструктурный комплекс в Лефортово на улице Электроводской, рассказал «Ъ» гендиректор «Медиа 3» Александр Страхов. Холдинг взял в аренду сроком на десять лет несколько зданий общей площадью 10 тыс. кв. м бизнес-центра «Лефорт». Менеджер по маркетингу компании «Хорус капитал» (собственник БЦ) Станислав Кочерыгин подтвердили наличие арендного договора с «Медиа 3».

В медиапарке разместятся редакции всех принадлежащих ПСК изданий. Первой в медиапарк уже в этом году переедет газета «Труд», затем ИД «Экстра М Медиа», в 2009 году к ним присоединится ИД «Аргументы и факты». «Объединив редакции, мы создадим единую фабрику контента, который затем можно будет тиражировать на самых разных носителях — от традиционного принта до интернета и телепродукции», — поясняет господин Страхов. Инвестиции в аренду, ремонт, оборудование нового офиса составят \$10 млн. При этом с момента полноценного запуска медиапарка ПСК сможет экономить, в частности за счет сокращения штата сотрудников бэк-офисов, около \$1,5-2 млн в год. Холдинговая компания «Медиа 3» создана в 2007 году и управляет принадлежащими ПСК издательскими домами «Аргументы и факты», «Издательство газеты «Труд»» и «Экстра М Медиа», типографиями «Медиапресса» и «Экстра М», дистрибуторскими сетями «АРИА-АиФ», «Метропресс-СПб» и другими. Совокупная выручка всего холдинга в 2007 году — 11,9 млрд руб. (+12% к 2006 году), EBITDA — 1,6 млрд руб. (+19%), чистая прибыль — 700 млн руб. (+31%). Совокупный тираж всех изданий — 11,8 млн экземпляров.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 Апреля, № 56

«Вопрос сокращения издержек становится приоритетной задачей для российских медиакомпаний, особенно для издательских домов, чей бизнес во многих странах идет на спад», — соглашается аналитик Merrill Lynch Мария Рубановская. В июне в новый офис общей площадью 7,5 тыс. кв. м в здании Даниловской мануфактуры (возле станции метро «Тульская») с единой эфирной студией переезжает компания «Проф-медиа Business Solutions» и обслуживаемые ей телеканалы ТВЗ, MTV, VH1 и «2x2». Подыскивает себе новое здание и компания «СТС Медиа», у которой сейчас редакции трех телеканалов — СТС, «Домашнего» и ДТВ — сидят в разных офисах. «Единая эфирная аппаратная — это самый очевидный способ снижения издержек», — уверен исполнительный директор «СТС Медиа» Владимир Ханумян. Намерена объединить под одной крышей все свои радиостанции «Европейская медиагруппа», в 2006 году купившая в Москве станции «Радио 7 на семи холмах» и «Мелодия».

Переведя все свои издания в Лефортово, «Медиа 3» может заработать и на освобождающейся недвижимости. Сегодня ИД «АиФ» принадлежит особняк на Мясницкой улице общей площадью более 3 тыс. кв. м, стоимость которого около \$30-36 млн, а доход от сдачи в аренду составляет \$2,5-2,7 млн без учета НДС и операционных расходов, оценивает директор по развитию Swiss Realty Group Илья Шершнева. Еще в 2006 году ПСК продала здание площадью 4,2 тыс. кв. м в Настасьинском переулке, где располагалась редакция «Труда». По оценке господина Шершнева, сумма сделки составила около \$10-15 млн. «Вырученные средства были направлены на развитие газеты «Труд»», — напоминает Александр Страхов.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

У TRIGRANIT ВЫРОС АППЕТИТ

Венгерский девелопер TriGranit вдвое увеличил масштабы своего проекта по застройке территории Бадаевских складов. Инвестиции могут вырасти до \$3,7 млрд. На территории Бадаевских складов будет построено около 950 000 кв. м офисных, торговых, гостиничных, выставочных площадей и жилья, инвестиции в этот проект составят \$2-3 млрд, рассказал вчера после презентации своих проектов в Смольном президент компании Шандор Демьян. В конце прошлого года представители TriGranit заявляли, что построят на территории Бадаевских складов 385 000 кв. м, а инвестиции в этот проект и строительство телестудии на месте бывшего трампарка на Васильевском острове оценивали в \$800 млн. Добиться увеличения площадей на территории Бадаевских складов TriGranit намерен за счет строительства высоток. По словам Демьяна, доминантой проекта должна стать 140-метровая башня, в которой разместятся гостиница на 1500 номеров и конгресс-центр. По его словам, в «Телефабрику» с торговыми и офисными центрами и жильем общей площадью 200 000 кв. м компания инвестирует \$700 млн. Застроить территорию Бадаевских складов TriGranit собирается через четыре года после того, как получит участок. Пока город может передать инвестору только 15 из 28 га, остальные земли TriGranit придется выкупать у собственников. А они, по словам советника Демьяна Яноша Козмы, взвинтили цены. [Рыночная стоимость земли там может достигать \\$3-5 млн за 1 га, полагает гендиректор петербургского офиса Colliers International Борис Юшенков.](#) Собственники могут запросить \$9-16 млн за 1 га, считает гендиректор «МТЛ — эксплуатация недвижимости» Дмитрий Ханжин. Власти не имеют права выделять без конкурса землю под строительство жилья, поэтому TriGranit планирует строить его на собственной территории, утверждает источник, знакомый с планами компании. Согласно новому высотному регламенту на территории Бадаевских складов максимально разрешенная высотность составляет 65 м. «Такой крупный инвестор, как TriGranit, сможет договориться с властью», — утверждает один из участников рынка на условиях анонимности. TriGranit решил увеличить параметры проектов, поскольку петербургский рынок может поглотить больше коммерческих площадей, считает директор по консалтингу Praktis CB Алексей Чижов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОРИГИНАЛЬНЫЕ ФОРМЫ ОПРЕДЕЛЯЮТ ЭКОНОМИКУ

Необычные проекты офисных центров не только украшают город, но и могут повысить доходную составляющую бизнеса по сдаче в аренду в долгосрочной перспективе. В данном случае важна целесообразность использования архитектурных изысков, а также функциональность внутреннего пространства бизнес-центра. «Если конечной целью является продажа готового проекта офисного центра, например иностранным инвесторам, то считаю вычурные архитектурные решения излишними, - говорит Владимир Сергунин, старший инвестиционный аналитик Colliers International. - Конечно, мы не говорим о том, что все офисные центры должны быть безликими и однотипными, нет. Но любые нестандартные решения ведут к удорожанию проекта, и вопрос в том, нужно ли это покупателю. Как раз наиболее важным является «понятность» и функциональность архитектурного решения объекта, это повышает его ликвидность».

«Коробки» в выигрыше

Под «понятностью» подразумевается следующее: планировки должны быть удобны, при этом очень важно соблюдение санитарных норм и требований пожарной безопасности. Если же красота и необычность архитектурных форм - во главе угла, а соблюдение различных норм на втором месте, то потенциальные иностранные покупатели могут отказаться от приобретения такого бизнес-центра в пользу более простого (так называемой «коробки»), но более понятного и правильного с точки зрения законодательства объекта. «Эксклюзивный представительский офис в историческом центре может быть интересен компаниям, ориентированным на конечного потребителя, - говорит Владимир Сергунин. - При этом есть отрасли, в которых такой офис не нужен, и компании предпочтут более удобное помещение чуть дальше от центра, но зато с парковкой и удачными планировками».

Территории для смелых идей

Наибольшие возможности для строительства офисных центров оригинальной формы предоставляют территории комплексной застройки, расположенные на окраинах города. Сегодня в Петербурге и Ленобласти таких территорий насчитывается не менее 30. За архитектурными изысками при строительстве офисных центров всегда стоит экономический расчет.

Изыски стоят дороже

Комментарий. Алексей Чижов, Директор по консалтингу компании «Praktis CB»:

Арендные ставки в зданиях с оригинальной архитектурой, как правило, выше, чем в обычных офисных центрах. Вообще архитектурный проект связан не только с позиционированием объекта на рынке, но и с возможностью и с условиями строительства в конкретном месте. Так, пресловутую «коробку», себестоимость возведения которой действительно наименьшая по сравнению с другими вариантами (реконструкцией, например), можно поставить далеко не везде. Тем более в историческом центре Петербурга. Сильно влияют на возможность появления того или иного проекта охранные ограничения и градостроительные нормы, а также эстетические особенности того места, где должен появиться проект. Допустим, на пустынной территории ближе к окраине города можно разместить почти любое здание, пусть даже и самой необычной формы.

◆ [Деловой Петербург](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«РЕГИОНЫ» ОБЛЮБОВАЛИ РЖЕВКУ

Московская группа компаний «Регионы» выкупила 36 га на Ржевке под строительство бизнес-парка площадью около 500 тыс. м². По оценкам экспертов, первая очередь будет стоить около \$2 млрд. На этой территории планируется возведение многофункционального комплекса, где основной будет офисная недвижимость. Проект также предусматривает парковую зону, теннисный и сквош-корты, водоем на 2-3 га, апарт-отель на 50 номеров. Планируется создание пяти вертолетных площадок для воздушного такси.

«Мы делали анализ заявленных проектов и пришли к выводу, что именно бизнес-парк будет востребован. Тем более что мы будем строить его поэтапно», - заявил Амиран Муцоев, заместитель генерального директора ОАО «Регионы Девелопмент» (входит в ГК «Регионы»). По его словам, бизнес-парк будет строиться в четыре очереди, ориентировочно по 100 тыс. м² каждая, в зависимости от конъюнктуры рынка. Сейчас ГК «Регионы» выбирает архитектурное бюро из трех иностранных. Возможно, проектом займется лондонское Charman Taylor. Экспансия ГК «Регионы» началась с Петербурга, где холдинг в 2006 г. построил комплекс «Июнь» в районе Ржевка-Пороховые в партнерстве с ОАО «Газпромбанк». В компании не раскрывают имена собственников. Известно, что в 2006 г. 50% акций было выкуплено нынешними владельцами у АФК «Система».

Новинка

Как говорит Валерий Трушин, руководитель группы исследований и аналитики Colliers International, бизнес-парк в классическом понимании - это комплекс малоэтажных зданий на большом участке дешевой загородной земли. По словам Сергея Федорова, руководителя отдела развития и продвижения Praktis CB, таких бизнес-парков в Петербурге пока нет. Его оценка стоимости первой очереди проекта - около \$ 2 млрд.

◆ [Деловой Петербург](#)

◆◆ [К содержанию](#)