

Regions

Самонов построит склад

Фонд Accent Russia Opportunity Fund, созданный экс-совладельцем сети «Копейка» Александром Самоновым, и компания «Мир девелопмент» построит в Уфе логистический комплекс (85 000 кв. м).

Склад на трассе М4 «Дон»

Развитие Юга в связи с Олимпиадой стимулирует компании строить логистические терминалы класса А.

AFI Development поставил на воду

Девелоперская компания AFI Development приступила к реконструкции трех отелей, приобретенных ею в первом квартале текущего года в районе Кавказских Минеральных Вод.

Банки и финансы в Петербурге: Розничная витрина

Ради престижа банки готовы платить за аренду офисов на Невском проспекте до \$5000 за 1 кв. м.

Британские девелоперы заинтересовались Петербургом

Британские девелоперы заинтересованы в развитии отношений с петербургскими компаниями.

Офисы на Обводном

Санкт-Петербург. Четыре здания и участок в 0,23 га на набережной Обводного канала приобрела вчера за 183,7 млн руб. строительная компания «Инком-ДСК-3».

DM Fund принимается к «Арбат-престижу»

На расположенные в Санкт-Петербурге магазины одной из крупнейших российских парфюмерно-косметических сетей «Арбат-престиж» нашелся первый претендент.

Appointments

Отставки и назначения

Colliers International Россия.



Regions

САМОНОВ ПОСТРОИТ СКЛАД

Фонд Accent Russia Opportunity Fund, созданный экс-совладельцем сети «Копейка» Александром Самоновым, и компания «Мир девелопмент» построят в Уфе логистический комплекс (85 000 кв. м), говорится в совместном сообщении партнеров. Запланировано две очереди — на 40 000 кв. м и на 45 000 кв. м, строительство первой уже началось. Полностью комплекс будет введен в эксплуатацию в III квартале 2009 г. Инвестиции — около \$100 млн.

«Башкирия занимает девятое место среди регионов по обороту розничной торговли, а Уфа — крупный транспортный узел, где сосредоточены все виды внешнего транспорта, связывающего ее с другими регионами России и СНГ. Но современных складов в городе пока не существует», — говорит Виктор Шлепов, гендиректор Accent Real Estate Investment Managers (управляет фондом). Получить комментарии представителей «Мир девелопмент» вчера не удалось. Но о комплексе знает Антон Репин из Knight Frank, которая выступает консультантом объекта.

Комплекс удачно расположен — в черте города вблизи федеральной трассы М5, к обеим фазам подведена железнодорожная ветка, рассказывает Репин. [Максим Шакиров из Colliers International](#) говорит, что в Уфе пока не заявлено крупных логистических проектов. По его мнению, если сдавать объект небольшими очередями, можно рассчитывать на успех.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СКЛАД НА ТРАССЕ М4 «ДОН»

Развитие Юга в связи с Олимпиадой стимулирует компании строить логистические терминалы класса А. «М-Индустрия» намерена построить логистический комплекс класса А в Теучежском районе Адыгеи на трассе М4 «Дон», рассказал представитель группы «М-Индустрия» Денис Иванов. Компания арендовала участок промышленного назначения площадью 60 га. Это подтвердили в администрации района. Реализацией проекта займется специально созданное «М-Индустрией» ООО «Логистический парк «Южный». Общая площадь складских помещений составит 300 000 кв. м, инвестиции в проект — 11 млрд руб. собственных и заемных средств. Строительство начнется в 2008 г. и завершится в 2011 г.

Объявление Сочи столицей Олимпиады-2014 вызвало бурное развитие города и прилегающих регионов (Краснодарский край, Ростовская область), говорит региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Максим Шакиров. О планах построить логистические комплексы класса А до 2011 г. в Ростовской области и Краснодарском крае заявили Parkridge Holdings, Megalogix, «Девелопмент-Юг», RPDevelopment. Общая площадь проектов — более 630 000 кв. м. По словам Шакирова, локальный рынок не готов сразу принять такое количество площадей класса А, необходим поэтапный ввод в эксплуатацию.

Комплекс «М-Индустрии» будет расположен на трассе М4 «Дон», соединяющей центральную и южную части России, поэтому грузопоток через терминал будет большим, считает гендиректор Penny Lane Sochi Сергей Никитин. В Краснодарском крае есть пока только склады классов С и D, говорит ведущий специалист Mason-Realty Денис Сериков. Комплексы класса А будут востребованы, считает он, здесь активно развиваются крупные федеральные ритейлеры, которые формируют основной спрос на них.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

AFI DEVELOPMENT ПОСТАВИЛ НА ВОДУ

Компания вложится в развитие SPA-отелей в Ставропольском крае. Девелоперская компания AFI Development приступила к реконструкции трех отелей, приобретенных ею в первом квартале текущего года в районе Кавказских Минеральных Вод. В развитие инфраструктуры комплексов AFI Development намерена вложить \$108, 723 млн. В руководстве компании планируют окупить инвестиции менее чем за 7 лет. Эксперты отмечают, что стратегия девелопера будет успешной, если кроме SPA-услуг потенциальным клиентам будут предложены и другие мотивации для посещения курорта. Как сообщила „Ъ“ директор департамента по связям с общественностью AFI Development Наталия Иванова, компания приступила к реализации масштабного проекта в Ставропольском крае, начав реконструкцию двух отелей в Кисловодске и одного отеля в Железноводске. «Исторически сложилось, что курорты Кисловодска и Железноводска являются традиционным местом отдыха и лечения россиян. На сегодняшний день потенциал данного региона практически не используется, так как санатории и гостиницы обветшали и не соответствуют современным представлениям россиян о комфорте и отдыхе», – отмечает Наталия Иванова.

В Кисловодске компании принадлежит действующий отель Plaza Spa Hotel – четырехзвездочная гостиница, расположенная на участке 1,24 га, общей площадью 25,362 тыс. кв. м, вместимостью 274 номера. Отель предоставляет SPA-услуги и медицинское обслуживание. «По нашему мнению, востребованность именно в SPA-инфраструктуре среди населения РФ огромная. Заполняемость отеля в большую часть года – 100%, предварительная бронь в высокий сезон достигает двух месяцев, в низкий сезон он заполнен на 80%. Поэтому компанией принято решение развивать данное направление», – говорит госпожа Иванова. В Кисловодске компания приступила к реализации проекта Park Plaza. На территории 5,3 га земли в курортной зоне города предполагается построить трехзвездочный отель вместимостью 500 номеров, общей площадью 40 тыс. кв. м со SPA и оздоровительным комплексом. По словам Наталии Ивановой, на территории отельного комплекса предполагается строительство апартаментов. Отель Versailles расположен на 0,6 га, предполагается реконструировать его историческое здание и построить несколько новых зданий, включая SPA-отель класса «люкс» на 53 номера, общей площадью 11 тыс. кв. м. Проект реконструкции отеля «Калинина» в Железноводске предусматривает переоборудование существующего здания в трехзвездочную гостиницу вместимостью 175 номеров, общей площадью 11,5 тыс. кв. м. Как уточнила

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

29 мая, № 80

Наталья Иванова, строительные работы в рамках проектов Park Plaza в Кисловодске и «Калинина» в Железноводске предполагается завершить в 2009 году, проекта Versailles в Кисловодске – в 2010 году. AFI Development предполагает вложить в реконструкцию трех отелей \$108,723 млн. По словам госпожи Ивановой, проект Versailles ориентирован на клиентов с доходами выше среднего, все остальные проекты – на средний ценовой сегмент. В планах руководства компании AFI Development окупить вложенные инвестиции менее чем за 7 лет.

AFI Development основана в 2001 году, является подразделением международного инвестиционного холдинга Africa Israel Investment Ltd., основанного в 1934 году. Портфолио AFI Development включает 29 проектов жилой и коммерческой недвижимости, а также многофункциональные объекты в 15 точках России. Общая площадь объектов – 3,7 млн. кв. м. Компания реализовывает проекты в Москве, Санкт-Петербурге, Перми, Волгограде, Кисловодске, Украине. В мае 2007 года AFI Development провела первичное размещение собственных акций на Лондонской фондовой бирже. В рамках IPO компания привлекла \$4 млрд.

По мнению директора по консалтингу компании Colliers International Елены Риставаара, компания сможет уложиться в предполагаемые сроки. «Кавказские Минеральные Воды, Кисловодск и Железноводск пользуются высоким спросом среди россиян с точки зрения традиционного санаторно-курортного отдыха. В этом смысле выбранное местоположение для SPA-отеля очень удачное», – считает эксперт. Менеджер отеля «Акваре» (Кипр), специализирующегося на предоставлении SPA-услуг, Андри Йоанну, отмечает, что позиционирование отелей как SPA-курортов привлечет внимание потенциальных посетителей в невысокий сезон, обеспечив их круглогодичную наполняемость, что сократит сроки окупаемости проектов. В то же время, по мнению аналитика компании DAILY STROY Георгия Лукьянчикова, с учетом низкого качества окружающей инфраструктуры и отсутствия качественных заведений развлекательного формата в районе Кавказских Минеральных Вод, предложение только SPA-услуг для продвижения отелей в низкий сезон недостаточно. «Оператору придется подумать о других мотивациях, например, ввести в отелях конгресс-функцию», – отмечает эксперт.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БАНКИ И ФИНАНСЫ В ПЕТЕРБУРГЕ: РОЗНИЧНАЯ ВИТРИНА

Ради престижа банки готовы платить за аренду офисов на Невском проспекте до \$5000 за 1 кв. м. В ближайшие годы число точек на центральной магистрали может удвоиться — банки будут вытеснять залы игровых автоматов и общепит, предсказывают финансисты. С начала прошлого года на Невском открылось около 10 новых точек продаж банковских услуг, подсчитала начальник отдела по связям с общественностью петербургского филиала «Фосборн хоум» Анна Иванова. Еще несколько допфисов открылось на прилегающих к центральной магистрали улицах, добавляет она. В Петербурге по сравнению с Москвой очень маленький центр, отсутствие большого выбора вынуждает банки стремиться именно на Невский, объясняет управляющий петербургским филиалом банка «Глобэкс» Илья Морозовский. Офис «Глобэкса» занимает 200 кв. м на Невском, 22, инвестиции составили \$250 000.

Движение банков на Невский заметно — в первую очередь там открываются «дочки» иностранных банков, а также филиалы московских банков, замечает зампред правления банка ВЕФК Лариса Сомкина. Банк открыл допфис на Невском, 91, в марте прошлого года, площадь помещения — 135 кв. м, объем инвестиций не раскрывается. Филиал Альфа-банка в августе прошлого года открыл на Невском, 87, кредитно-кассовый офис площадью 100 кв. м. Инвестиции в него составили около \$300 000, говорит директор по розничному бизнесу филиала Альфа-банка Ольга Гончарова. Райффайзенбанк не раскрывает объем вложений в отделение «Староневское», которое занимает 500 кв. м на Невском, 137. «Банк Сосьете Женераль Восток» планировал открыть петербургский филиал именно на Невском, но договориться не удалось, рассказывает гендиректор петербургского филиала «Банка Сосьете Женераль Восток» Елена Шевелева. В результате филиал занял 2000 кв. м на 2-й Советской улице.

Дорого, да мило

Каждый месяц к нам поступает несколько обращений по поиску помещений для банков на Невском проспекте, подтверждает руководитель отдела стрит-ритейла Praktis СВ Анжела Пашинян. Банки очень хотят появиться на Невском, но идут туда медленно вследствие нехватки помещений, говорит управляющий партнер АРИН Игорь Горский. [На Невском ощущается дефицит подходящих помещений, отмечает директор департамента офисной недвижимости Colliers International Дмитрий Кузнецов.](#) А банкам, как правило, нужен отдельный вход, выделенные

электрические мощности, напоминает он, кроме того, велика нагрузка на перекрытия для размещения депозитных сейфов. Иногда требуется два отдельных входа — один для клиентов, другой — для сотрудников банка и инкассаторов, добавляет эксперт. Поскольку недвижимость на Невском редко выставляется на продажу, банкам чаще приходится арендовать помещения, говорит Горский. «Нам выгоднее арендовать», — утверждает Морозовский. Цена помещений на Невском, по его словам, может достигать \$20 000 за 1 кв. м, а арендные ставки — \$5000 за 1 кв. м в год. Ставки в лучших частях Невского руководитель отдела офисной недвижимости «Knight Frank Санкт-Петербург» Полина Макаренко оценивает в \$2000-4000 за 1 кв. м в год. По мере удаления от Невского по пересекающим проспект улицам ставки довольно быстро снижаются, добавляет она. По словам Пашиных, арендные ставки на уровне \$6000 за 1 кв. м в год уже не вызывают шока у москвичей, которые проявляют больше всего интереса к помещениям в центре. На Староневском проспекте ставки, по ее словам, составляют \$220-2800 за 1 кв. м в год. Самый востребованный формат у банков, по словам Макаренко, — от 150 до 400 кв. м. «Помещения стрит-ритейла на основных городских магистралях очень популярны, офисы площадью 150 кв. м сдаются быстро, даже до их появления на рынке», — говорит консультант.

Невский — лицо города, иметь здесь офис или филиал для банка вопрос имиджа и подтверждение надежности. Если банк расположен здесь, значит может оплачивать высокие ставки аренды или выкупать дорогую недвижимость, говорит Иванова. Банкам всегда интереснее выкуп, утверждает она. Помещения для своих офисов ВЕФК как выкупает, так и берет в аренду, говорит Сомкина. Выкуп в собственность, по ее словам, предпочтительнее, поскольку увеличивает капитал банка. Большинство компаний согласны держать офис на Невском, даже если он работает в ноль, за счет других точек сети, отмечает Горский. Многие банки присутствуют на Невском ради имиджа, а зарабатывают на остальных офисах, согласна Сомкина. По словам Морозовского, отделение «Глобэкса» на пр-те Чернышевского прибыльнее тех, что расположены на Невском. Но вывеска на центральном проспекте, где большой поток людей, сама по себе является бесплатной имиджевой рекламой сети, добавляет банкир. Минусом Невского Морозовский считает необходимость согласовывать преобразования с КГИОП. В старых зданиях сложно вести ремонт, поэтому многие ограничиваются лишь косметическим, добавляет он. Замдиректора регионального центра «Северо-Западный» Райффайзенбанка Александр Конышков отмечает трудности с парковкой и отсутствие электрических мощностей. Кроме высокой арендной платы на Невском проблемы с энергоснабжением, сложности с подъездом и отсутствие парковочных мест для клиентов, согласна Шевелева.

Вместо фастфуда

Количество банковских точек на Невском будет только расти, полагает Горский. С этим согласен Конышков. Насыщенность центральной магистрали банковскими офисами, по словам Гончаровой, очень велика, но переизбытка нет. Морозовский считает, что возможностей Невского хватит, чтобы удвоить количество точек продаж банковских услуг. Невский сможет вместить еще около трети от нынешнего количества банковских офисов, уверена Сомкина. Однако, по ее словам, в связи с ростом арендных ставок срок окупаемости для вновь открываемых банковских подразделений на Невском заметно увеличился, а для действующих подразделений снизилась маржа.

Горский предполагает, что экспансия банков на Невский будет связана с вытеснением точек продаж фастфуда, салонов сотовой связи и магазинов. Банки могут занять, если уже не заняли, помещения, где раньше размещались игровые автоматы, добавляет Морозовский. А Шевелева отмечает, что в последние годы многие клиенты предпочитают обслуживаться в непосредственной близости от места жительства или работы, а не в центре города, где постоянно затруднено движение и отсутствуют места для парковки. Поэтому многие банки стараются размещать свои отделения в бизнес-центрах и спальных районах Петербурга, говорит она. Однако признает, что возможности размещения дополнительных офисов в центре, конечно же, есть.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**БРИТАНСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ЗАИНТЕРЕСОВАЛИСЬ
ПЕТЕРБУРГОМ**

Британские девелоперы заинтересованы в развитии отношений с петербургскими компаниями. Об этом на открытии международного форума по строительству и недвижимости российско-британской палаты в Санкт-Петербурге сообщил генеральный консул Великобритании в городе Уильям Элиот. Он отметил, что сейчас на рынке инвестиций в петербургские проекты наблюдается изменение отношения иностранных бизнесменов. «Если пару десятков лет назад инвесторы неохотно вкладывали свои средства в развитие города, то сейчас с их стороны отмечен огромный интерес», - подчеркнул генконсул.

Стоит подчеркнуть, что Великобритания по итогам 2007г. вошла в тройку стран инвесторов, которые активно вкладывали деньги в экономику Петербурга. Второе и третье место занимают соответственно США и Белоруссия. На их долю приходится 58,1% всех иностранных инвестиций за прошлый год. В целом, объем иностранных инвестиций в экономику города в 2007г. увеличился к уровню 2006г. на 19,6%, достигнув 6,3 млрд долл., сообщает пресс-служба комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ), 82% иностранных инвестиций поступило в обрабатывающие производства.

Рост объема инвестиций первый заместитель председателя КЭРППиТ Сергей Фивейский прокомментировал следующим образом: «Правительство Петербурга, понимая привлекательность городской экономики для отечественных и зарубежных инвесторов, продолжает уделять внимание созданию наиболее благоприятных условий для ведения ими деятельности на территории Северной столицы. В частности, активно ведется инженерная подготовка первоочередных промышленных территорий, продолжается совершенствование налогового законодательства.»

◆ [РБК Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОФИСЫ НА ОБВОДНОМ

Санкт-Петербург. Четыре здания и участок в 0,23 га на набережной Обводного канала приобрела вчера за 183,7 млн руб. строительная компания «Инком-ДСК-3». Она планирует построить там бизнес-центр площадью 11 000 кв. м. Вчера на торгах в Фонде имущества был продан первый лот, в котором сочеталась городская и частная собственность. Участок площадью 2300 кв. м располагается на Обводном, 61. Там находятся четыре здания общей площадью почти 1500 кв. м, из которых 1072 кв. м принадлежат администрации, а 406 кв. м находятся в частной собственности. При стартовой цене в 64,7 млн руб. лот ушел за 183,7 млн руб. (\$7,8 млн). В торгах участвовали пять компаний, победило ООО «Инком-ДСК-3». Представитель этой компании, участвовавший в аукционе, рассказал, что его компания занимается строительством жилья. По данным «СПАРК-Интерфакс», «Инком-ДСК-3» принадлежит Нине Бреховой, Александру Еремину, Леониду Костину и Игорю Яцкову. Актуальные финансовые показатели не разглашаются. «Инком-ДСК-3» планирует построить на месте зданий бизнес-центр площадью 11 000 кв. м, это будет первый проект компании в области коммерческой недвижимости, рассказал представитель компании. Инвестиции — 440 млн руб. Победитель заплатил максимально разумную стоимость за этот участок земли, полагает директор департамента инвестиционного консалтинга петербургского офиса Colliers International Николай Казанский. А гендиректор «Охта-групп» Владимир Свинын говорит, что \$710 за 1 кв. м нового строительства — это среднерыночная цена. Обводный канал не лучшее место для бизнес-центра, но при существующем дефиците офисных площадей этот объект все равно заполнится арендаторами, замечает он. Казанский добавляет, что 11 000 кв. м — оптимальная площадь для бизнес-центра класса В в этом районе.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

DM FUND ПРИНЮХИВАЕТСЯ К «АРБАТ-ПРЕСТИЖУ»

На расположенные в Санкт-Петербурге магазины одной из крупнейших российских парфюмерно-косметических сетей «Арбат-престиж» нашелся первый претендент. По данным V&FM, недвижимостью сети интересуется инвестфонд DM Fund, специализирующийся на инвестициях в недвижимость. О том, что питерские магазины «Арбат-престижа» в скором времени будут проданы, V&FM на условиях

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

29 мая, № 80

анонимности рассказали сразу несколько участников рынка. Заместитель директора департамента по торговой недвижимости Colliers International (Санкт-Петербург) Роман Евстратов подтвердил, что в настоящий момент на продажу выставлена вся сеть: три магазина в центре (Невский проспект, 11; Невский проспект, 32; Малая Садовая, 3) и два — на севере города (проспект Мориса Тореза, 9, и проспект Науки, 24). По словам эксперта, в общей сложности площадь помещений составляет около 3 тыс. кв. м. «Суммарная стоимость этих помещений — \$30 млн», — говорит Роман Евстратов.

В «Арбат-престиже» вчера эту информацию комментировать отказались. Парфюмерная сеть «Арбат-престиж» объединяет, по собственным данным, 95 магазинов в России и на Украине. Выручка в 2007 году составила \$471,48 млн, по итогам I квартала 2008 года — \$79,4 млн. Продажа магазинов «Арбат-престижа» — ожидаемое событие. Напомним, 16 мая в компании был назначен новый гендиректор Роман Хоменко. Он сменил на этом посту владельца сети Владимира Некрасова, арестованного в январе по подозрению в неуплате налогов. Своей главной задачей на новом месте Хоменко назвал вывод компании из кризиса. В частности, он не исключил и возможности продажи собственных магазинов «Арбат-престижа». Их у ритейлера 21: 16 в Москве и пять в Петербурге. Уже известно имя первого претендента на питерские магазины — московская инвесткомпания DM Fund.

О том, что компания интересуется объектами «Арбат-престижа», знают Роман Евстратов из Colliers International и управляющий партнер питерского Агентства развития и исследований в недвижимости (АРИН) Игорь Горский. На рынке компания малоизвестна. По данным участников рынка, самый крупный ее проект — гипермаркет «Кухнистрой» на МКАД, где она выступила соинвестором строительства. Представитель DM Fund Сергей Азаров вчера отказался комментировать информацию о покупке магазинов в Петербурге. Впрочем, по мнению участников рынка, список претендентов на недвижимость «Арбат-престижа» одним DM Fund не ограничится. «Практически всем крупным действующим игрокам интересны эти помещения», — уверен Игорь Горский из АРИН.

◆ [Business & Financial Markets](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Appointments

ОТСТАВКИ И НАЗНАЧЕНИЯ

Colliers International Россия. Максим Шакиров назначен региональным директором направления складской и индустриальной недвижимости, Ольга Ясько — региональным директором департамента аналитики Colliers International Россия.



Шакиров родился 18 января 1975 г. в Горьком. В 1997 г. окончил Нижегородский государственный лингвистический университет, в 2001 г. — Волжский государственный технический институт. В 1997 г. — менеджер по проектам в Hakko Modules (Норвегия), в 1996-1999 гг. также коммерческий директор Sport Market (Нижний Новгород). С 1999 г. — менеджер проекта JSC GAZ. С 2000 г. — региональный менеджер по продажам Akzo Nobel. С 2002 г. — региональный менеджер по продажам RTM. С 2003 г. — менеджер по работе с ключевыми клиентами DHL International (Москва). С 2005 г. — консультант Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobylko. С 2006 г. — директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Москва.



Ясько родилась 26 января 1976 г. в г. Кашире Московской области. В 1998 г. окончила механико-математический факультет, в 2003 г. — аспирантуру МГУ, а также Российскую экономическую школу / New Economic School. С 2004 г. выросла от аналитика до регионального директора департамента аналитики Colliers International.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)