

Offices / General

«Константиново» застроят

Вчера «Евразия сити», близкая к акционеру казахстанского банка «Тураналем» Мухтару Аблязову, объявила о создании совместного предприятия с группой компаний «Ташир».

Парковка работает в бесплатном режиме

С 10 сентября парковки на улицах Москвы стали бесплатными, за исключением 15 автостоянок на привокзальных площадях.

Retail

«Седьмой континент» потянуло на сладкое

Компания строит сеть торговых центров «Шоколад».

Regions

Девелопер для примадонны

Алла Пугачева нашла московского строителя для театра в Петербурге.

Альтернатива: офис в центре или за городом

Многие петербургские девелоперы обратились к формату бизнес-парков. Пока все объекты находятся на стадии проекта. Первые бизнес-парки в Петербурге появятся не раньше 2010 г.

Производители готовы платить за нужный им режим

Арендовать площади в современных холодильных складах петербургские компании готовы даже по высоким ставкам.

Рынок складов идет на понижение температуры

В Петербурге сегодня наблюдается дефицит качественных холодильных складов.

Зарыть деньги, найти прибыль

Санкт-Петербург. Стоимость подземного строительства в разы превосходит стоимость подобных наземных объектов.

Offices / General

«КОНСТАНТИНОВО» ЗАСТРОЯТ

Вчера «Евразия сити», близкая к акционеру казахстанского банка «Тураналем» Мухтару Аблязову, объявила о создании совместного предприятия с группой компаний «Ташир». В рамках СП партнеры намерены застроить территорию площадью 190 га проекта «Константиново». На этой земле до 2012 г. планируется возвести около 700 000 кв. м жилья, говорится в совместном сообщении компаний. Помимо жилья там предусмотрены школы, детские сады, спортивный клуб, поликлиника и торговый комплекс. Общий объем инвестиций в проект составит \$1,6 млрд. Финансирование пройдет на паритетных условиях. Всего же проект «Константиново» предусматривает строительство до 2015 г. в Домодедовском районе Подмосковья 6,5 млн кв. м жилой и 2,6 млн кв. м коммерческой недвижимости. Общий объем инвестиций в проект составит 375 млрд руб. (около \$15 млрд). Соинвесторами проекта выступают «Первый канал» (медиапарк, инвестиции — \$1,4 млрд), «Астаросса» (центр промышленного дизайна и инноваций, инвестиции — \$113 млн), Build Investments Group (застройка центральной части проекта).

«Нам понравился сам проект, и мы захотели поучаствовать в его развитии. Кроме того, нас устроило то, что «Евразия» взяла на себя решение вопросов, связанных с инфраструктурой и коммуникациями, что снижает сроки строительства», — говорит вице-президент «Ташир» Виталий Ефимкин. «Ташир» обладает большим опытом в области строительства — и при этом у компании достаточно финансовых ресурсов для реализации подобного проекта, что особенно актуально в связи с ситуацией на финансовых рынках», — добавляет Николай Дицман, директор по корпоративным коммуникациям «Евразия сити». «Это крупнейший проект этого года, который действительно может быть реализован. Учитывая ситуацию на финансовом рынке, стратегия по объединению двух крупных девелоперов для снижения финнагрузки выглядит оправданной», — говорит управляющий партнер «Нового качества» Михаил Гец.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПАРКОВКА РАБОТАЕТ В БЕСПЛАТНОМ РЕЖИМЕ

С 10 сентября парковки на улицах Москвы стали бесплатными, за исключением 15 автостоянок на привокзальных площадях. Скоро они будут оборудованы автоматизированными системами оплаты, по аналогии с аэропортами. При этом число парковочных мест в городе не уменьшится.

Со среды практически все платные парковки в Москве объявлены вне закона. Исключение составили только полтора десятка стоянок около вокзалов. Однако радоваться автолюбителям предстоит недолго. Уже через месяц парковщика в желтом жилете сменит автоматическая система подобная тем, которые установлены в столичных аэропортах, передают Вести-Москва.

Из существовавших 116 платных парковок на 3992 машиноместа осталось только 15 на 1285 мест. Их непеременимые отличия - огороженная территория, информационные знаки, шлагбаумы и, самое главное, паркоматы. Человеческий фактор исключен. Расплачиваться можно будет даже через мобильный телефон. Правда, многим водителям к новой технике еще придется привыкать.

На крупных улицах и площадях Москвы уже установлены объявления, предупреждающие о том, что парковки машин стали бесплатными, уточняет ИТАР-ТАСС. Специальные желтые металлические щиты, на которых написано: «Внимание! Парковка работает в бесплатном режиме» установлены в парковочных «карманах» на обочинах проезжей части дорог.

Кроме того, к среде с улиц Москвы должны быть убраны дорожные знаки «Платные услуги», заявил первый заместитель мэра в столичном правительстве Москвы Петр Бирюков. «Мэр Москвы, правительство города приняли решение: с 10 сентября все парковщики - люди в жилетах, собирающие деньги с автовладельцев - должны уйти с улиц столицы. Я дал указание руководству ГИБДД убрать до среды с городских парковок таблички «Платные услуги» (белая прямоугольная табличка с цифрами «10», «15» и «20», заключенными в круг) и оставить только знаки «Место стоянки» (белая буква «Р» на синем фоне)», - цитирует слова Бирюкова Интерфакс.

«Мы также потребовали от ГИБДД не ставить на обочинах городских магистралей вместо знака «Место стоянки» знак «Стоянка запрещена». Объемы парковочного пространства Москвы не должны сокращаться», - добавил он.

Как напоминает РБК, две недели назад ГУП «Городская служба платных парковок» было предписано к 10 сентября демонтировать дорожные знаки, информационные щиты и стационарное парковочное оборудование, установленные на городских платных парковках, расположенных на улично-дорожной сети города и не отвечающих вышеуказанным требованиям.

Свое решение власти Москвы поясняют тем, что за последние 10 лет парковщики на городских улицах зарекомендовали себя не с лучшей стороны: необоснованно завышались тарифы, имели место угрозы в отношении водителей и др.

Вместе с тем, генеральный директор ГУП «Городская служба платных парковок» Игорь Хохалев подчеркнул, что количество парковочных мест не уменьшится, «просто они станут бесплатными», сообщает Интерфакс. «Если вы остановились в месте, где нет запрещающих знаков, парковка там бесплатная», - пояснил он.

При этом Хохалев отметил, что в Москве остаются служебные парковки, расположенные возле предприятий, торговых центров. Руководители таких предприятий заключают договоры с ГУП «Городская служба платной парковки», информирует РИА «Новости». «Эти парковки предназначены для клиентов и посетителей предприятий, туда могут не пустить, однако взимать плату за стоянку не имеют право», - сказал Хохалев. «Если мы узнаем, что предприятия, имеющие служебные парковки взимают плату за стоянку, то будем расторгать договоры с такими предприятиями», - добавил гендиректор.

Кроме того, Хохалев обратил внимание на то, что для водителей, которые захотят разместить свои транспортные средства на городских платных парковках, будут действовать прежние тарифы, которые на данный момент составляют 25, 35 и 40 рублей за час в зависимости от близости паркинга к центру столицы, отмечает Интерфакс. «Тарифы вряд ли изменятся. Может быть, они будут подняты до 50 рублей, если этот вопрос нам согласуют», - уточнил Хохалев. Он добавил, что «если с 10 сентября с вас попытаются взять деньги, вы можете обратиться по телефону на «горячую линию» нашей службы: 609-29-93». «Или позвоните просто «02» и сообщите о данном факте», - заключил Хохалев. Любая попытка потребовать с водителя деньги - предмет для возбуждения уголовного дела по статье «мошенничество».

И все же в то, что «черные» парковщики навсегда покинут столичные дороги, верят далеко не все. По мнению президента коллегии правовой защиты

автовладельцев Виктора Травина, сами автолюбители способствуют этому. Многие не хотят спорить с мошенниками, «ведь и шины могут проткнуться, и стекла побить». «Чтобы обезопасить себя, автолюбителям проще заплатить 100 рублей», - говорит Травин, передает РИА «Новости».

В заключение стоит также отметить, что по цене за дневную аренду места столичные парковки вошли в четверку самых дорогих в мире. Такой вывод сделала консалтинговая компания Colliers International на основе данных исследования. Стоимость парковки в Москве в день составляет в среднем \$61,54, сообщает Росбалт.

Однако ежемесячная аренда в Москве стоит не так дорого по мировым меркам. Согласно данным исследования, по этому показателю столица занимает лишь 14 место в мире: средняя стоимость организованной парковки в центре российской столицы варьируется в диапазоне \$350-\$500 за машиноместо в месяц.

◆ СМИ.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«СЕДЬМОЙ КОНТИНЕНТ» ПОТЯНУЛО НА СЛАДКОЕ

Компания строит сеть торговых центров «Шоколад». ОАО «Седьмой континент» (магазины «Седьмой континент», «Наш», «Простор») решило вернуться к идее развития собственных девелоперских проектов. Ежегодно девелоперская дочка «Семерки» — ООО «7К-Развитие» — планирует инвестировать не менее \$400 млн в строительство сети торговых центров «Шоколад». Ритейлерам становится выгоднее строить самим, чтобы не зависеть от девелоперов.

Строительством сети торговых центров площадью от 25 тыс. кв. м под брендом «Шоколад» займется созданное в начале года ООО «7К-Развитие» (см. «Ъ» от 15 мая), рассказал «Ъ» гендиректор сети Степан Ковальчук. О планах строительства сети «Шоколад» известно также топ-менеджеру ГК «Ташир».

Первый объект уже введен в эксплуатацию: в Перми ТЦ «Шоколад» занимает площадь 25 тыс. кв. м (из них 12 тыс. кв. м — гипермаркет «Наш»). Другие торговые центры «Семерки» будут больше: площадь уже строящегося в Ростове-на-Дону ТЦ составит 78 тыс. кв. м, а в подмосковном Реутове — более 100 тыс. кв. м. Еще один ТЦ «Шоколад» в следующем году должен появиться в Санкт-Петербурге: по предварительным подсчетам, его площадь превысит 50 тыс. кв. м. Во всех собственных торговых центрах «Семерка» будет размещать гипермаркеты «Наш» площадью 12-15 тыс. кв. м, добавляет господин Ковальчук.

По его словам, «Семерка» инвестирует в этом году в проект «Шоколад» до \$400 млн собственных и заемных средств, не исключая, что в следующем году инвестиции будут больше. [Региональный директор по инвестициям Colliers International Максим Гасиев](#) говорит, что на эти деньги можно построить четыре-пять ТЦ в регионах площадью по 50 тыс. кв. м каждый.

ОАО «Седьмой континент» управляет 137 магазинами (форматы — гипермаркет и супермаркет). Выручка компании в 2007 году — \$1,405 млрд. 74,81% ОАО принадлежит компании Rakwa Investments Limited, 100% которой контролирует Александр Занадворов (остальные акции торгуются в РТС и на ММВБ). Капитализация «Седьмого континента» в РТС вчера — \$1,923 млрд.

«Седьмой континент» давно считается не только участником розничного рынка, но и заметным игроком рынка недвижимости. В Pakwa Investments Limited (ранее ЗАО «7К-Инвестхолдинг») помимо ОАО «Седьмой континент», которое ведет операционный бизнес сети, входит и ОАО «Мкапитал» — владелец ее 65 помещений. В 2006 году «Мкапитал» даже заявил о планах строить собственные ТРЦ в Москве и регионах и готовился к IPO на LSE, наняв в качестве андеррайтера Deutsche Bank. Инвестбанк оценил «Мкапитал» в \$1 млрд с учетом будущих проектов. Однако планы поменялись: в интервью «Ъ» Александр Занадворов заявил, что «считает рынок недвижимости насыщенным и решил сосредоточиться на ритейле» (см. «Ъ» от 27 марта 2007 года).

Возродить девелоперский бизнес компанию заставила ситуация на рынке, утверждает Степан Ковальчук. «Строить самим быстрее, мы можем выбирать концепцию наиболее подходящую под наши розничные форматы», — говорит он. Прибыль от сдачи помещений в аренду сторонним компаниям «Семерке» тоже не помешает, считает он. Годовой арендных доход, например, ТЦ в Реутове директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила оценивает в \$23 млн.

Собственные девелоперские подразделения у ритейлеров, развивающих гипермаркеты, — это тенденция, говорит господин Могила. Например, X5 Retail Group учредила девелоперскую «дочку» X5 Development (строит два торгово-развлекательных центра и один торгово-офисный), у калининградской «Вестер» есть девелоперское подразделение «Веструс девелопмент». Господин Могила говорит, что сейчас владельцы торговых центров отдают предпочтения супермаркетам, которые платят почти в два раза больше арендных платежей, поэтому для ритейлеров девелопмент — вынужденная мера. При этом ритейлеры не могут отказаться от одного из быстрорастущих форматов. Например, рост продаж гипермаркетов, того же «Седьмого континента», по оценке аналитика Собинбанка Алексея Шелестовича, в июле этого года составил 66% (общий рост продаж сети за этот период — 38%).

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ДЕВЕЛОПЕР ДЛЯ ПРИМАДОННЫ

Алла Пугачева нашла московского строителя для театра в Петербурге. Проект многофункционального комплекса с театром песни Аллы Пугачевой на Васильевском острове в Петербурге будет реализовывать московская группа компания «Гранд Лэнд». Это будет первый проект столичного девелопера в Северной столице. По оценке экспертов, он потребует до 300 млн долл. инвестиций. При этом, по данным РБК daily, проектом активно интересовался «Главстрой-СПб», который выступал консультантом московского игрока на региональном рынке. Но дальнейшее участие в его реализации руководство «Глав-строй-СПб» отрицает.

«Гранд Лэнд» — инвестиционно-строительная компания, существует на рынке с 1997 года. Группа компаний «Гранд Лэнд» создана в 2006 году. Владеет пятью собственными объектами коммерческой недвижимости и реализует семь инвестиционных проектов на территории России: в Подмосковье, Калининграде, Череповце, Вологде, Тюмени, Геленджике.

Как стало известно РБК daily, девелопером проекта многофункционального комплекса с театром песни Аллы Пугачевой на Васильевском острове в Петербурге будет московская группа компания «Гранд Лэнд». Многофункциональный комплекс (МФК) появится в устье реки Смоленки на участке земли площадью 3,3 га, который с западной стороны прилегает к «Морскому фасаду». Как пояснили в комитете по строительству, город готовится передать землю девелоперу на инвестиционных условиях. «Сейчас идет формирование границ земельного участка. Через него проходит набережная. Это несколько затрудняет работу», — сообщили в администрации Санкт-Петербурга. В июле текущего года «Гранд Лэнд» открыла в Петербурге представительство.

В дирекции группы подтвердил РБК daily, что это будет первый проект компании в Северной столице, но его подробности раскрывать не стали. Однако, по данным источника РБК daily, знакомого с ситуацией, общая площадь МФК составит более 100 тыс. кв. м. Предполагается, что в комплексе кроме концертного зала будут офисы, а также гостиница и апарт-отель. Высота объекта, строительство которого начнется в 2009 году, по действующему законодательству не должна превышать

70 м. Для разработки проекта «Гранд Лэнд» планирует провести международный архитектурный конкурс. «На данном этапе интересы инвестора в Петербурге представляет компания «Главстрой-СПб», — сообщил источник РБК daily, который попросил не называть его имени. «Действительно, «Главстрой» выступает консультантом проекта. Но решение о дальнейшем сотрудничестве еще не принято», — заявили в «Гранд Лэнд». А директор «Главстрой-СПб» Игорь Евтушевский сообщил, что его компания этим проектом не занимается. «Хотя мы о нем слышали», — уточнил он.

По оценке экспертов, проект нового МФК потребует около 300 млн долл. инвестиций. «Подобный проект может окупиться за 7—10 лет, а его рентабельность составит 10—12%», — отметил генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер. А по словам генерального директора компании «Панфилов, Подкова и партнеры» Андрея Панфилова, новый МФК столкнется с проблемой транспортной доступности и жесткой конкуренцией, особенно в офисном сегменте. «Сейчас в районе работают бизнес-центры высокого класса общей площадью 100 тыс. кв. м, но до 2012 года будет введено еще 900 тыс. кв. м», — резюмировал он.

Напомним, что впервые о планах строительства в Петербурге театра песни Аллы Пугачевой было заявлено в марте прошлого года. На совместной пресс-конференции с примадонной губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко заявила, что такой культурный центр в Петербурге будет очень востребован.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АЛЬТЕРНАТИВА: ОФИС В ЦЕНТРЕ ИЛИ ЗА ГОРОДОМ

Многие петербургские девелоперы обратились к формату бизнес-парков. Пока все объекты находятся на стадии проекта. Первые бизнес-парки в Петербурге появятся не раньше 2010 г. В Петербурге действуют несколько объектов, позиционирующих себя как бизнес-парки. К ним относятся бизнес-парк на Софийской ул., 14, бизнес-парк «Мартышкино» (Петродворцовый район, г. Ломоносов, ул. Мира, 1) и бизнес-парк «Ржевка». Однако эти объекты не

соответствуют западным критериям этого формата. О планах строительства бизнес-парков сегодня заявляют компании «ГК Девелопмент», «Регионы Девелопмент», холдинг Setl City, «Уткина Заводь Девелопмент», а также холдинг «Фаэтон» (на участке компании «Сплав»). Общая площадь заявленных проектов составляет 692 550 м². Сроки реализации - 2010-2015 гг. Кроме того, в августе 2008 г. международная девелоперская компания «Европорт» заявила о намерении приобрести в Петербурге три земельных участка рядом с КАД площадью от 12 до 25 га под строительство бизнес-парков класса А. Площадь помещений каждого из бизнес-парков составляет около 10 тыс. м².

Особенности формата

Для определения бизнес-парков специалисты консалтинговой компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko используют следующие критерии: наличие трех и более зданий, объединенных в единый комплекс, единое управление комплексом, наличие территории, похожей на парк, и внутренней инфраструктуры для сотрудников. «Развитие бизнес-парков связано как с насыщением рынка офисных площадей, так и с недостатком и дороговизной площадей в центре. Все это подогревается транспортными проблемами и развитием рынка пригородного жилья. Около 1 млн м² бизнес-парков, заявленных к вводу в Петербурге в 2009-2011 гг., - это много, но не критично. Особенно если помнить, что факт с планом срастаются не всегда», - говорит Дмитрий Смородин, генеральный директор компании «Первая генподрядная». Близкие по концепции к бизнес-паркам виды недвижимости - офисные комплексы и офисные кластеры. Первое отличие бизнес-парка от бизнес-центра, по словам Юлии Готовской, исполнительного директора компании Praktis CB, - цена вопроса. В бизнес-парках арендная ставка колеблется от \$300 до \$500 за 1 м² в год. Кроме того, парку свойственно расположение не в центре города, а вблизи КАД либо другой автомобильной магистрали. Третье отличие - большая, чем в бизнес-центрах, площадь этажа. «В среднем в здании на 60 тыс. м² площадь этажа составляет 15 тыс. м²», - рассказала Юлия Готовская.

Перспективы есть

Эксперты и участники рынка считают проекты петербургских бизнес-парков перспективными, но предрекают жесткую конкуренцию в будущем. «Если посмотреть на несколько лет вперед, когда все проекты будут построены и введены в эксплуатацию, думаю, что каждому из бизнес-парков придется бороться за своего арендатора», - говорит Виталий Малых, управляющий проектом компании «Адитум».

Бизнес-парки, по мнению игроков рынка, нужны городу как альтернатива офисным центрам в центре города. Они обеспечивают более демократичные ставки и лучшую транспортную доступность. «Разница арендных ставок в бизнес-парках по сравнению с офисными комплексами в центре города может составлять от 30 до 50%», - говорит Валерий Трушин, руководитель группы исследований и аналитики Colliers International. При этом бизнес-парки имеют отличную инженерную оснащенность и социальную инфраструктуру.

◆ [Деловой Петербург](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПРОИЗВОДИТЕЛИ ГОТОВЫ ПЛАТИТЬ ЗА НУЖНЫЙ ИМ РЕЖИМ

Арендовать площади в современных холодильных складах петербургские компании готовы даже по высоким ставкам. Сегодня стоимость аренды начинается от \$285 за 1 м2 в год.

Основными потребителями услуг холодного хранения в Петербурге являются производители и дистрибьюторы продовольственной продукции. Намного реже в них нуждаются производители промышленной продукции, медицинских препаратов. Наибольшие площади хранения необходимы именно для хранения сырьевых товаров, так как готовая продукция в основном относится к категории товаров с быстрой оборачиваемостью.

Производители и дистрибьюторы продуктов питания и замороженных продуктов обычно используют три типа холодных складов: низкотемпературные склады, овощные базы, неотапливаемые и отапливаемые ангары. В наибольшей степени именно низкотемпературные склады отвечают требованиям арендаторов, так как именно они могут обеспечить необходимый температурный режим в широком диапазоне (от +5 до -18 градусов).

В особых условиях

Для холодильных складов классификации не существует, однако, по мнению специалистов, в этом сегменте могут применяться те же параметры оценки классности, что и для сухих складов.

По данным Colliers International, ставки аренды в современных холодильных складах начинаются в среднем от \$ 285 за 1 м² в год (triple net). Такая высокая стоимость аренды объясняется как сложностью технического оснащения холодильных складов (что увеличивает себестоимость строительства), так и практически полным отсутствием современных качественных холодильных складов в Петербурге.

Впрочем, по мнению Лили Соболевой, руководителя отдела промышленной недвижимости и земельных участков Praktis CB, у каждого предприятия свои специфические требования к параметрам холодильного склада, температурному режиму и так далее. Именно поэтому строительство холодильных складов трудно ставить на поток. В результате производителям выгоднее построить склад своими силами.

Прогнозы

В среднесрочной перспективе спрос на «холодильники» в Петербурге может вырасти на 10%. Но, как утверждают эксперты, в основном это будет связано с развитием рынка мясной и молочной продукции, а также с ростом рынка охлажденных и замороженных продуктов.

В то же время соотношение производителей, которые арендуют склады и которые строят собственные, по оценкам аналитиков, в ближайшие годы останется прежним.

◆ [Деловой Петербург](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РЫНОК СКЛАДОВ ИДЕТ НА Понижение Температуры

В Петербурге сегодня наблюдается дефицит качественных холодильных складов. Спрос на них формируют производители и дистрибьюторы продовольственной продукции.

Отсутствие достаточного количества современных высококачественных низкотемпературных складов подтолкнуло некоторых девелоперов, а также логистические компании и самих производителей продукции к строительству новых площадей или к реконструкции уже существующих. К таким компаниям можно отнести следующие фирмы: «Хома», «Пятерочка», «Рабиолло», «Дарья». Meatland, являясь 3 PL оператором на рынке обработки замороженного мяса, владеет современным холодильным складом. Ведут строительство собственных холодильных складов в настоящее время компания «Атрия Россия» и ГК «Рубеж».

Решение вкладывать средства в этот сегмент рынка компании принимают по двум причинам. Во-первых, чтобы иметь возможность оперативно решать вопросы хранения собственной продукции. Во-вторых, чтобы продавать на рынке услугу по предоставлению в аренду низкотемпературных складов.

Спрос на аренду холодильных помещений сегодня есть. Строительство склада под собственные нужды требует большого объема инвестиций в оборудование и технологии. Позволить себе их строительство могут только крупные компании. Средние и мелкие компании вынуждены довольствоваться арендой или ответственным хранением.

«В городе существует дефицит качественных низкотемпературных складов. В большинстве случаев под хранение используются морозильные камеры, установленные на овощных базах, старых промышленных помещениях, а так же хладокомбинаты, построенные еще в советское время, с оборудованием, не модернизируемым с тех времен», - рассказывает Валерий Трушин, руководитель группы исследований и аналитики Colliers International.

О том, что дефицит на качественные складские помещения с температурным режимом в городе становится все ощутимее, говорит и Владислав Ковалевский, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости «Knight Frank Санкт-Петербург». «По нашим оценкам, в ближайшие 2-3 года рынком будет

востребован 20-30%-ный рост общего объема предложения качественных низкотемпературных складов», - подчеркивает он.

По данным компании Colliers International, на данный момент в Петербурге в процессе строительства находится около 46 тыс. м2 холодильных складов, в стадии проектирования - около 48 тыс. м2.

Бизнес в режиме холода

Комментарий. Валерий Трушин, руководитель группы исследований и аналитики Colliers International:

В настоящее время отмечается рост интереса со стороны инвесторов к строительству современных качественных складов-холодильников под сдачу в аренду. Теперь все чаще на этапе проектирования логистических терминалов помимо складов сухого хранения, офисов и контейнерных площадок инвесторы включают в комплексы и склады холодильного хранения.

Из наиболее крупных действующих холодильных складов можно выделить склад в терминале «Интертерминал Предпортовый», площадь которого порядка 9 тыс. м2, «Интертерминал Парнас» площадью 3 тыс. м2. Предусматривают возможность холодильного хранения и строящиеся складские комплексы, например, в «Энерго», в технопарке Sky Trade. Планируют создание холодильных складов в своих логистических терминалах компании «Глобус Инвест», «Контейнершипс», «КПД Карго».

◆ [Деловой Петербург](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗАРЫТЬ ДЕНЬГИ, НАЙТИ ПРИБЫЛЬ

Санкт-Петербург. Стоимость подземного строительства в разы превосходит стоимость подобных наземных объектов. Но при этом его коммерческая эффективность может быть ниже.

По оценкам Романа Евстратова, заместителя директора департамента торговой недвижимости Colliers International, удельные затраты на строительство подземного коммерческого комплекса как минимум в 2 раза превосходят смету на возведение стандартного проекта.

По большому счету, прецедентов подземного строительства в Петербурге настолько немного, что каждый проект относится к уникальным. В этом случае уникальными становятся и объемы осложнений, и себестоимость строительства, и факторы, обеспечивающие окупаемость.

На сегодняшний день стоимость строительства подземного торгового комплекса составляет более \$5 тыс. за 1 м², то есть приблизительно 120 тыс. рублей.

При этом по сравнению с надземными комплексами в подземных значительно ниже доля арендопригодных площадей. Соответственно, чтобы проект был экономически эффективен, арендные ставки должны быть значительно выше, чем в сопоставимых надземных торговых комплексах.

Зоя Захарова оценивает себестоимость подземного строительства в сумму от \$2 тыс. за 1 м² при строительстве подземного паркинга в составе жилого или офисного комплекса до \$5-7 тыс. за 1 м² при строительстве многоуровневого многофункционального комплекса.

«Себестоимость таких подземных объектов, как торгово-развлекательные комплексы или многофункциональные комплексы, зависит от количества подземных уровней: чем глубже, тем дороже», - поясняет Зоя Захарова.

По мнению Алексея Чижова, директора по консалтингу компании Praktis CB, подземное строительство способно в лучшем случае выполнять дополняющую функцию при наземном строительстве, потому что коммерческая эффективность подземного строительства сама по себе вызывает большие сомнения.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11 сентября, № 125

Примером успешной реализации этой идеи может служить ТРК «Атмосфера» на Комендантской площади, в котором четыре этажа паркинга и один торговый этаж расположены под землей.

«Фактор успеха подземного строительства - верное соотношение масштаба проекта с возможностями участка, - говорит Игорь Кокорев, старший консультант отдела стратегического консалтинга «Knight Frank Санкт-Петербург». Рост доходов от увеличения размера может быть меньше роста расходов».

◆ [Деловой Петербург](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)