

## Offices/General

### Минус 1 млн метров

Еще один крупный девелопер, возможно, замораживает большую часть своего портфеля. Компания «Росевродевелопмент» приостанавливает строительство всех не начатых проектов из-за сложностей с привлечением финансирования.

## Retail

### Девелоперы сматывают сети

Один из крупнейших европейских девелоперов в торговой недвижимости — немецкая группа ECE (управляет более 97 торговыми центрами) сообщила вчера, что приостанавливает реализацию двух проектов в России стоимостью €230 млн.

### Торговцы обойдутся

Внешэкономбанк отказал в рефинансировании долга «Альфа групп», которой принадлежит свыше 47% розничной сети X5 Retail Group. Также ВЭБ не поможет и самой сети.

### Началась процедура банкротства дочерней структуры «Банана-мамы»

Арбитраж согласился признать банкротом ООО «Торговый дом «Триал» и вводит процедуру наблюдения. Процедура начата по заявлению самого «Триала».

### «Арбат» без дома

Здание на Воронцовской улице в Москве, в котором располагается офис ретейлера, больше не принадлежит ему. Сейчас его владелец — лизинговая компания «Уралсиб».

## Warehouse

### Рынок арендатора

В сентябре — октябре ставки на складские площади Подмосковья снизились на 7-10%. Девелоперы оптимизируют издержки и увеличивают перечень услуг арендаторам.

### Чужие проекты не нужны

В кризисных условиях девелоперы и арендаторы складов начинают считать каждый доллар  
PNK Group — один из немногих складских девелоперов, которым в условиях кризиса удается строить то, что заявлено, и получать финансирование под разумные проценты.

## Regions

### Хочется наличных

В ближайшие два-три года новых складских проектов Самаре ждать не стоит — на них денег нет. Хотя начатые объекты девелоперы обещают закончить.

### В поисках партнеров

Участки под склады в Санкт-Петербурге можно купить за 25% от их докризисной стоимости. Однако девелоперы не начинают новых проектов, а ищут покупателей на существующие

### Кончились деньги

Девелоперы корректируют планы сдачи логопарков в Казани. Аналитики не исключают в условиях дефицита оборотных средств пересмотра классности заявленных объектов.

## Склад в чистом поле

Строительство в Краснодаре заявленных к 2010 г. 1,5 млн кв. м складов откладывается. Администрация предлагает девелоперам осваивать сельхозземли.

## Кризис против дефицита

Качественные склады в Ростове-на-Дону все еще в дефиците. Но удорожание финансирования для девелоперов задержит реализацию ряда анонсированных проектов.

## Время строить планы

В Нижнем Новгороде дешевеют склады. Правда, только старого образца — качественные площади компании строили под себя и в аренду не сдают

## Консервация вместо развития

Новосибирску пока не нужно больше высокочассных терминалов. Эксперты ожидают, что запланированные на 2009 г. склады вовремя не откроются

## Вопрос инвестиций

Власти Свердловской области пытаются дать жизнь новым складским мегапроектам, а девелоперы отодвигают сроки строительства ранее запланированных.

## Хабаровск. В городе открылся ТРЦ стоимостью 1 миллиард

Сегодня открылся торгово-развлекательный центр «Большая медведица» площадью 28 тысяч кв. м, строительство и оснащение которого обошлось в 1 млрд. рублей.

## Китайский отель

Китайская корпорация Hisense, один из мировых лидеров производства электроники и бытовой техники, в начале следующего года откроет в Петербурге представительство и начнет реализацию первого в России гостиничного проекта.

## "Лента" инвестировала в строительство второго гипермаркета в Краснодаре 650 млн рублей

Компания "Лента" вложила в строительство второго гипермаркета в Краснодаре 650 миллионов рублей, говорится в сообщении пресс-службы администрации города.

## Санкт-Петербург. На Московском проспекте появится технопарк стоимостью 400 миллионов

Технопарк для малого и среднего бизнеса разместится в зоне промышленной застройки, между заводом «Самсон» и зданием Банка России.

## Colliers News

### Кризис – время новых возможностей

Мировой финансовый кризис повлек за собой изменение вектора развития рынка торговой недвижимости России. В частности, по мнению экспертов Colliers International, повышается вероятность успешной реализации торговых объектов среднего и малого формата по сравнению с суперрегиональными гигантами.

## Offices/General

### МИНУС 1 МЛН. МЕТРОВ

Еще один крупный девелопер, возможно, замораживает большую часть своего портфеля. Компания «Росевродевелопмент» приостанавливает строительство всех не начатых проектов из-за сложностей с привлечением финансирования, рассказали сотрудник крупного инвестбанка, а также два представителя консалтинговых компаний. Гендиректор «Росевродевелопмента» Иван Ситников информацию о заморозке не подтвердил, но и не опроверг.

На сайте компании говорится, что общий портфель проектов сейчас составляет 1,3 млн кв. м торгово-развлекательных комплексов (инвестиции — \$1,5 млрд), 1 млн кв. м складов (\$900 млн), 500 000 кв. м жилья (\$750 млн) и 100 000 кв. м офисов (\$150 млн). Из них только несколько объектов готовы или находятся в стадии строительства — среди них, в частности, ТЦ «Планета» (140 000 кв. м) в Красноярске, офисный комплекс «Росевроплаза» (27 604 кв. м) в Новосибирске, логистический парк «Крекшино».

«Например, в ТЦ “Планета” (150 000 кв. м) в Уфе закончилось проектирование, начат подбор якорных арендаторов», — говорит Татьяна Ключинская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International. Но, по ее словам, сегодня, когда непонятно, что будет со стоимостью строительства, а также форматом ритейлеров, решение о приостановке выглядит обоснованным.

Основным акционером «Росевродевелопмента» является «Росеврогрупп», еще по 10% у Morgan Stanley и французского девелопера Altarea.

◆ Ведомости

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### ДЕВЕЛОПЕРЫ СМАТЫВАЮТ СЕТИ

*Один из крупнейших европейских девелоперов в торговой недвижимости — немецкая группа ECE (управляет более 97 торговыми центрами) сообщила вчера, что приостанавливает реализацию двух проектов в России стоимостью €230 млн. Из-за удорожания кредитов почти в полтора раза вынуждены заморозить часть своих строек и российские игроки — "Торговый квартал", "Росевродевелопмент". Из заявленных к вводу в эксплуатацию в 2008 году торговых центров площадью 9 млн кв. м будет введено всего 20%, подсчитали аналитики.*

Из-за кризиса ликвидности стало сложнее привлекать кредитное финансирование, что вынудило ECE Projektmanagement GmbH (входит в группу ECE, оборот по итогам 2007 года — €12 млрд) отложить строительство двух торгцентров в России — Golden Ring Gallery (60 тыс. кв. м) в Ярославле и Volga Mall (70 тыс. кв. м) в Тольятти, передает немецкая Die Welt со ссылкой на председателя правления группы Александра Отто. Инвестиции в строительство этих объектов, запуск которых был запланирован на 2009-2010 годы, оценивался более чем в €230 млн. Вчера господин Отто не смог уточнить, когда возобновятся российские стройки. Замораживание проектов в Ярославле и Тольятти позволит ECE сконцентрироваться на строительстве торгцентров в Германии, где компания реализует 20 проектов стоимостью €5 млрд.

В отличие от ECE шведская IKEA готова работать в обычном режиме даже в условиях нехватки ликвидности. "Финансовый кризис может стать нашим конкурентным преимуществом,— радуется заместитель директора по недвижимости IKEA Хоакин Персон.— Пока многие девелоперы замораживают свои проекты, мы планируем ежегодно запускать в России по два-три новых объекта".

В самом невыгодном положении оказались российские девелоперы: для них, по словам управляющего директора "НЭО Центра" Михаила Ильина, кредиты в последние месяцы подорожали как минимум в полтора раза — с 10-13% до 20% годовых (в евро и долларах) и выше, в то время как их западные коллеги могут получить займы по ставке LIBOR (сейчас 2,3%.—"Ъ") плюс 4%. Кроме того, большинство российских банков закрыли лимиты по выдаче кредитов

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

девелоперам даже по высоким ставкам, утверждает гендиректор "Торгового квартала" Дмитрий Зотов. Он добавил, что из-за нехватки заемных средств компания вынуждена заморозить строительство второй очереди торгового центра в Набережных Челнах (60 тыс. кв. м) и объекта в Омске (100 тыс. кв. м). По данным представителей двух консалтинговых компаний, строительство торговых центров в Уфе и Новосибирске площадью 150 тыс. кв. м каждый приостанавливает "Росевродевелопмент". Вчера гендиректор компании Иван Ситников отказался от комментариев.

Кризис уже отразился на темпах строительства торговых центров. С января по октябрь 2008 года в Москве введено около 250 тыс. кв. м торговых площадей, что составляет около 16% от заявленного годового объема, в Санкт-Петербурге — 100 тыс. кв. м, или 15% от плана, подсчитал директор по развитию консалтинговой компании "Магазин магазинов" Игорь Чаплинский. По его данным, всего же по России с начала этого года было построено 1,8 млн кв. м торговых площадей, или 20% от плана.

Сегодня в тяжелом положении оказались не только девелоперы, но и собственники уже действующих торговых центров. Непродовольственные ритейлеры, у которых из-за снижения платежеспособного спроса объемы продаж за третий квартал 2008 года упали на 15%, требуют от владельцев объектов пересмотреть действующие условия аренды (см. "Ъ" от 20 ноября). В противном случае произойдет массовое закрытие торговых точек, предупреждают сети. По прогнозам директора по развитию Swiss Realty Group Ильи Шершнева, в 2009 году в Москве и крупных городах ставки снизятся как минимум на 20-30%, а при пессимистичном сценарии — на 50%.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ТОРГОВЦЫ ОБОЙДУТСЯ

*Заявки от «Альфа групп» (владеет 47,2% X5 Retail Group), от структур Александра Занадворова (74,8% «Седьмого континента») и от X5 наблюдательный совет ВЭБа рассмотрел в пятницу, рассказал источник, близкий к акционерам одного из этих ритейлеров.*

По его данным, ВЭБ отказался удовлетворить заявки. «Вряд ли X5 и “Седьмой континент” прекратят существование, если в них произойдет смена собственников в результате margin call», — передал источник мнение наблюдательного совета. Информацию об отказе ВЭБа подтвердил источник, близкий к акционерам «Альфа групп». С представителем ВЭБа связаться не удалось.

Ресурсы ВЭБа ограничены, давать деньги всем, кто попросил, неправильно, объяснил пресс-секретарь премьер-министра (и председателя наблюдательного совета ВЭБа) Владимира Путина Дмитрий Песков: предпочтение отдается стратегически важным предприятиям.

Для рефинансирования долгов три заемщика просили около \$2 млрд, говорит источник, близкий к акционерам одной из сетей-претендентов.

В начале октября «Альфа групп» получила margin call от Deutsche Bank. В апреле 2007 г. группа заключила соглашение о программе долговых обязательств на \$1 млрд на четыре года с консорциумом банков, где основными стали Deutsche Bank и BNP Paribas; тогда же был выпущен первый транш долговых обязательств на \$475 млн, говорится в отчетности «Альфы» за 2007 г. Там же указано, что почти вся доля группы в X5 заложена по этому кредиту. Источник, близкий к акционерам «Альфы», утверждает, что сейчас задолженность составляет около \$600 млн и в ближайшее время будет погашена из собственных средств.

Главный исполнительный директор X5 Лев Хасис подтвердил «Ведомостям», что компания подавала заявку в ВЭБ. «Программа ВЭБа подразумевает предоставление заимствований в долларах, а мы подавали заявку на получение рублевого финансирования», — объясняет отказ ВЭБа Хасис. По данным компании, общий долг X5 составляет \$2,3 млрд, из них краткосрочный — около \$700 млн в рублевом эквиваленте.

В начале ноября владелец сети «Седьмой континент» Александр Занадворов также получил margin call от Deutsche Bank по кредиту на \$560 млн, который

бизнесмен брал год назад на выкуп доли в сети у Владимира Груздева. Обеспечением стали 74,81% акций «Седьмого континента». Комментарии Занадворова получить не удалось. Источник в Deutsche Bank заявил, что пока письменного отказа от ВЭБа Занадворов не получил. Идут переговоры о внесении дополнительного обеспечения по кредиту, они должны завершиться в конце следующей недели, добавляет он.

Решение ВЭБа не поставит крест на ритейле, считает чиновник Минпромторговли. По его словам, министерство помогает ритейлерам получить кредиты на оборотный капитал в Сбербанке и ВТБ. Кредиты в этих госбанках уже получили «Магнит», «Седьмой континент» (по 2,5 млрд руб.), Х5 (7 млрд руб.) и «Мосмарт».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **НАЧАЛАСЬ ПРОЦЕДУРА БАНКРОТСТВА ДОЧЕРНЕЙ СТРУКТУРЫ «БАНАНА-МАМЫ»**

*Арбитраж согласился признать банкротом ООО «Торговый дом «Триал» и вводит процедуру наблюдения, говорится в определении суда от 13 ноября (копия есть у «Ведомостей»). Процедура начата по заявлению самого «Триала».*

Определение приостанавливает все имущественные взыскания, снимает наложенные на имущество «Триала» аресты и иные ограничения, наложенные в ходе исполнительного производства, запрещена выплата дивидендов и других платежей по эмиссионным ценным бумагам.

24 декабря НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» представит суду три кандидатуры арбитражных управляющих, сказано в определении. Ранее в картотеке дел на сайте суда появилась информация об иске ФНС РФ, УФНС РФ по Москве и ИФНС № 36 о банкротстве ООО «ТД «Триал». По этому иску рассмотрение вопроса об утверждении временного управляющего назначено на ту же дату.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

Олег Яковлев, президент «Банана-мамы», подтвердил наличие определения. На балансе «Триала» сейчас, по его словам, находятся товарные остатки на общую сумму около 550 млн руб.

ООО «Торговый дом «Триал» входит в группу Banana-Mama, говорится в отчете ООО «Банана-мама» за I квартал 2008 г., основная деятельность — оптовая торговля детскими товарами. «Триал» — поручитель по облигациям ООО «Банана-мама» на 1,5 млрд руб. (27 ноября истекает срок выкупа облигаций на 209,69 млн руб. по оферте в рамках технического дефолта).

К «Триалу» как к поручителю по выпуску держатели облигаций могут предъявить требования только после реального дефолта «Банана-мамы», говорит арбитражный управляющий Евгений Семченко. Но определение суда значит, что требования держателей облигаций окажутся вне реестра, они не смогут голосовать на собрании и влиять на выбор управляющего или выбор дальнейшей судьбы компании: внешнее управление (вывод из банкротства) или конкурсное производство (распродажа активов), говорит Семченко.

Поставщики пытаются через суд взыскать с «Триала» и «Банана-мамы» задолженность (см. врез).

«После начала процедуры наблюдения судьи должны оставить все иски к «Триалу» без рассмотрения», — объясняет Семченко: это выигрыш «Триала». По его словам, всем кредиторам теперь придется предъявлять требования в рамках дела о банкротстве: процедура наблюдения по закону занимает до семи месяцев, но, учитывая более 200 кредиторов, она затянется до года.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**«АРБАТ» БЕЗ ДОМА**

Здание на Воронцовской улице в Москве, в котором располагается офис ритейлера, больше не принадлежит ему. Сейчас его владелец — лизинговая компания «Уралсиб», сообщил первый вице-президент банка Дмитрий Зотов. Здание площадью 4999 кв. м неподалеку от метро «Пролетарская» было продано еще летом, тогда же, когда за \$80 млн «Уралсиб» купил в рамках сделки репо помещения ритейлера на Ленинградском, Ленинском и Кутузовском проспектах, сказал Зотов.

Председатель совета директоров «Арбат престижа» Александр Добровинский подтвердил факт продажи здания на Воронцовской, уточнив, что оно также продано по сделке репо. Новый владелец не исключает возможности перепрофилирования помещений, если ритейлер согласится с таким решением, сказал Зотов.

С тремя магазинами «Арбат престижу» пришлось расстаться, чтобы погасить облигационный заем на 1,5 млрд руб., рассказывал тогдашний гендиректор «Арбат престижа» Роман Хоменко. По словам Добровинского, \$80 млн, полученных за три помещения, на погашение займа не хватило — ритейлеру нужно было заплатить налоги.

«Учитывая ситуацию с “Арбат престижем”, цена объекта может быть любой, но вряд ли превысила \$4000 за 1 кв. м (т. е. около \$20 млн за все здание)», — считает партнер S. A. Ricci / King Sturge Владимир Авдеев. Партнер компании «Новое качество» Михаил Гец оценивает здание примерно в \$35 млн, но дисконт, по его мнению, мог составить около 30%.

У «Арбат престижа» осталось девять магазинов в собственности (общая площадь — 20 000 кв. м), пять из них по решению суда могут быть переданы Номос-банку в счет погашения задолженности по кредиту.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Warehouse

### РЫНОК АРЕНДАТОРА

*В сентябре — октябре ставки на складские площади Подмосквья снизились на 7-10%. Девелоперы оптимизируют издержки и увеличивают перечень услуг арендаторам*

Источники из консалтинговых агентств сообщают о замораживании примерно 10 складских проектов в Московской области, официально никто из застройщиков эту информацию не подтвердил, предпочитая говорить о переносе сроков.

### Выйдут позже

На вторую половину 2009 г. откладывает строительство проектируемых комплексов «Евразия логистик», сообщил ее коммерческий директор Сергей Верещагин. Холдинг «Международное логистическое партнерство» (МЛП), по словам Аллы Соловьевой, исполнительного директора, планирует достроить объект в Подольске. Назвать срок сдачи она затруднилась и добавила, что новых проектов компания пока не начинает.

«Мы ведем проектирование ответственно» — так гендиректор УК «Литер» и ГК «Санна-литер» Оник Азнаурян объясняет, почему строительство двух терминалов в Подмосквье начнется только в конце 2009 г. По информации Натальи Полухиной из «Евразия логистик», стандартный срок проектирования составляет до четырех месяцев.

Егор Дорофеев из Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobylko (C&W/S&R) говорит, что в большинстве случаев если стройка еще не начата, то в ближайшее время не начнется.

Аналитики Knight Frank подсчитали, что из запланированных на 2008 г. более 1 млн кв. м складов на рынок к концу года выйдет в лучшем случае половина. В 2009 г. можно ожидать ввода 0,5 млн кв. м, что на 60% меньше заявленного ранее объема. По данным PNK Group, в этом году будет введено не более 400 000-450 000 кв. м складов, в следующем году также не более 400 000 кв. м.

**Дешевеет неликвид**

Арендные ставки с лета снизились на \$10-15 до \$135-145, знают Олег Мамаев из PNK Group и Азнаурян.

По данным Андрея Бушина, гендиректора «Миэль — коммерческая недвижимость», классы А и В пока не дешевеют, а вот на помещения классов В- и С скидки достигают 15-20%. Дорофеев подтверждает, что такие объекты не дешевеют. МЛП скидок не предоставляет — приводит пример Соловьева.

«Официально платежи остаются на прежнем уровне, но, когда приходит клиент, ему готовы предоставлять дисконт», — заявляет Бушин. «На неликвидные объекты в ближайшие полгода мы увидим дисконт до 50-90%, — добавляет Владимир Пинаев из Jones Lang LaSalle (JLL), — но они и даром никому не нужны».

По его информации, сделок купли-продажи в сентябре — ноябре не было, а спрос на аренду упал — до 50%, говорит Дорофеев. Арендаторы оптимизируют расходы, в том числе и за счет сокращения площадей или перехода в склады более низких классов, подтверждает Бушин.

**Навстречу клиентам**

Для привлечения клиентов собственники готовы не только идти на снижение ставок, но и пересматривать условия аренды. Например, снизить минимальный срок договора. «Если раньше семь лет было жестким условием, то сейчас люди соглашались на пять», — говорит Дорофеев.

Оптимизируются взаиморасчеты. Например, ГК «Санна-литер» предлагает арендаторам, испытывающим финансовые сложности, до их фактического заезда в терминал оплатить себестоимость зарезервированной площади в обмен на фиксированные ставки по будущей обработке их грузов, рассказал Азнаурян. А PNK Group готова адаптировать складские площади под специфические нужды клиентов, установив дополнительное оборудование.

**Нелояльность банков**

За сентябрь — октябрь стоимость проектного финансирования возросла в два-три раза, отмечает Вячеслав Холопов из Knight Frank. Ставки по кредитам для девелоперов выше 20%, говорит Дорофеев: «Кредиты выдаются, но банки очень

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

избирательны». Мамаев утверждает, что можно договориться и на 14-17%: в зависимости от качества проекта, кредитной истории и т. п.

Девелоперы продолжают договариваться. Например, PNK Group заключила договор со Среднерусским банком Сбербанка России об открытии кредитной линии по проекту «PNK-Чехов» (класс А, 138 000 кв. м). «Евразия логистик» получила \$100 млн на три года от Евразийского банка развития на сеть логистических комплексов Greengate. Aareal Bank AG предоставил \$89 млн Raven Russia на строительство «Логопарк-Истра».

Консультанты говорят, что в основном девелоперы сумеют найти финансирование для завершения уже начатых проектов. «Даже дорогой кредит в большинстве случаев окажется экономически более выгодным, нежели отказ от проекта, находящегося в стадии активного строительства», — объясняет Холопов.

С финансированием будущих проектов ситуация сложнее. «Мы рассматриваем разные варианты привлечения средств, в том числе стратегическое партнерство с отраслевыми компаниями, планирующими создавать в регионах складскую инфраструктуру», — рассказывает Азнаурян.

## Управление издержками

Главной заботой девелоперов сейчас станет управление себестоимостью строительства, уверен Мамаев, только так они смогут оптимизировать арендные ставки и, значит, выиграть на сужающемся рынке.

Снизить издержки возможно: с лета стройматериалы, например, подешевели на 20-40%, приводят данные аналитики Knight Frank. Цемент упал в цене на 50%, добавляют эксперты JLL. Подрядчики также вынуждены снижать стоимость своих услуг, говорит Пинаев.

Начиная с сентября на 50% выросло предложение по участкам под склады, отмечает Дорофеев. По его информации, скидки «в ходе переговоров» составляют от 5% до 30%. У Пинаева нет данных, что собственники «предлагают значительный дисконт на ликвидные участки».

Но сделки по земле висят: потенциальные покупатели ожидают развития событий на рынке.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

Новые объекты вряд ли будут строиться, если ставки упадут ниже \$130 за 1 кв. м, говорит Пинаев: «Бизнес станет нерентабельным». Сейчас, по словам Мамаева, доходность складского бизнеса составляет 15-30%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ЧУЖИЕ ПРОЕКТЫ НЕ НУЖНЫ

*В кризисных условиях девелоперы и арендаторы складов начинают считать каждый доллар.*

*PNK Group — один из немногих складских девелоперов, которым в условиях кризиса удастся строить то, что заявлено, и получать финансирование под разумные проценты.*

— В каком состоянии находятся ваши проекты?

— Мы продолжаем реализацию всех трех заявленных комплексов: «PNK-Толмачево» в Новосибирске, «PNK-КАД» в Ленобласти и «PNK-Чехов» в Подмосковье. От своих обещаний мы не отказываемся и склады построим.

— Где находите финансирование?

— В сентябре был заключен договор со Среднерусским банком Сбербанка России об открытии кредитной линии для «PNK-Чехов». Сейчас качественные проекты можно финансировать под 14-17%. Это тяжелый вариант, но реальный.

— Какова доля собственных средств компании?

— Не хотел бы раскрывать детали, но нас устраивает, если они составят 40-45%. Это непросто, но мы не заявляем 20 проектов, поэтому можем контролировать процесс.

— Сколько вы инвестируете в проекты?

— Пока они не реализованы, трудно сказать. Надеюсь, что по факту цифра будет существенно ниже плана. До недавнего времени было модно мериться объемом инвестиций. Но сейчас гораздо важнее уметь управлять себестоимостью. Этим мало кто занимался на рынке, но уверен, что сейчас займутся многие.

— Думаете приобретать участки или проекты?

— Нам нужны участки под конкретные проекты, мы не приобретаем про запас. Нет проекта — нет необходимости в площадке. В ближайшие полгода не планируем ничего покупать. Земля была явно переоценена и еще не упала в цене до

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

приемлемого уровня. Что касается покупки проектов — мы же не инвесткомпания, зачем нам проект, который хуже нашего.

— Какие участки вам были бы интересны?

— Это минское, киевское, симферопольское направления и север — в районе бетонки между Дмитровкой и Ленинградкой. Там уже построены первые километры платной дороги, рано или поздно ее достроят, и тогда улучшится транспортная доступность.

— Что сейчас востребовано у арендаторов?

— По моим оценкам, до 50% спроса в Москве приходится на площади в 2000-4000 кв. м: здесь в отличие от регионов бессмысленно предлагать маленькие помещения, так как местные терминалы играют роль федеральных распределителей.

— Когда спрос и предложение достигнут баланса?

— В Москве спрос пока будет выше, но не в таком объеме, как раньше. Для клиентов возрастет роль цены склада и его качества. Рынок будет двигаться в сторону снижения ставок, пример Петербурга это ясно показывает. Там глобальный переизбыток стандартных складов, и сейчас ставки упали до \$115-120 за 1 кв. м. В Москве такого падения пока не будет.

— Вы планируете строить высокие склады?

— Насколько я знаю, в России из построенных высотных складов чуть ли не 50% неэффективны. Может быть, со временем мы будем это делать. Но подобные проекты были бы интересны при массовом спросе. Сейчас найти компанию, которая захочет войти в такой проект и разделить с нами риски, достаточно сложно.

— Но вы можете формировать спрос своим предложением.

— Мы эволюционеры, а не революционеры. Мы стремимся улучшить тот продукт, который есть, смотрим объекты в Европе, Штатах. Российский продукт очень сильно отличается от западного, там комплексы более высокотехнологичные.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

Например, есть склады, которым не нужно отопление, настолько хорошо в них выполнена теплоизоляция, и т. п.

В России основная тенденция рынка — повышение оборачиваемости товарных запасов с целью снижения стоимости хранения. Чем лучше компания управляет товарными запасами, тем лучше управляет себестоимостью. В ответ на эти требования мы в полтора раза увеличили количество ворот. На мой взгляд, стандарт «одни ворота на 1000 м» устарел.

— Почему вы решили заняться складами? Этот сегмент не так доходен.

— Многие девелоперы сейчас оценивают доходность офисной недвижимости ниже, чем складской. В складском сегменте существенно ниже расходы на рекламу, стоимость земли, ниже административная рента. Срок строительства меньше, соответственно, меньше абсолютная стоимость заемного финансирования. И хотя на склады арендные ставки в 10-15 раз ниже, чем на офисы, в совокупности это позволяет обеспечить разумную рентабельность бизнеса.

— Какова доходность складского бизнеса?

— От 15% до 30%.

— На офисном рынке девелоперы говорят о 25-40%.

— Площадь офисного проекта — 20 000-30 000 кв. м, у нас стандарт — 100 000-120 000 кв. м. Количество людей, занятых в производстве, сравнимо. В абсолютных цифрах доходность сравнима. Плюс нам приятно делать то, что мы умеем делать хорошо. Для нас это не просто средство получения денег. Интересно делать продукт, который является лучшим на рынке, интересно задавать новые стандарты качества.

— Какой был ваш первый проект?

— Первый проект «Чистая вода» в Новосибирске был сделан по необходимости, был заказ, который надо было реализовать. Потом мы сделали проект в Ленинградской области «Шушары-1». Тогда мы еще думали, как развиваться, обсуждалось развитие логистического направления бизнеса, но выбрали проектный бизнес.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

— Почему ваша компания решила, что сможет построить склад, если до этого не занималась строительством?

— Тогда, в принципе, мало кто умел строить склады. Проще научиться строить хорошо, чем найти того, кто сделает хорошо, тем более в Новосибирске.

— Как вы выбираете регионы?

— Мы выходим в те города, где всегда будет спрос, где есть специализированные ниши: Москва, Санкт-Петербург и Новосибирск, который является распределительным центром для всего Зауралья.

— А Екатеринбург?

— Он тоже интересен. Но мы туда не успели, там работает компания «Евразия логистик», которая сняла первый спрос. Кроме того, там нужна команда: подрядчиков со стороны мы не берем. Это большие риски: несоответствие качеству, срыв сроков. Управление должно быть в наших руках.

— Что будете дальше делать?

— У нас нет планов охватить всю Россию. Сейчас хорошее время, чтобы перестать мериться объемами, пора говорить о качестве. Хорошее время, чтобы получить большую долю в тех городах, где мы присутствуем.

*PNK Group - девелоперская компания. Чистая прибыль на 2007 г. – 129 млрд («СПАРК-Интерфакс»). Учредители – ООО «ПНК-2», ООО «Акватэк» («СПАРК-Интерфакс»). Основана в 2002 г. Реализовала пять проектов складской недвижимости общей площадью около 130 000 кв. м. Сейчас в работе находятся три проекта логистических комплексов класса А общей площадью более 700 000 кв. м*

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### ХОЧЕТСЯ НАЛИЧНЫХ

*В ближайшие два-три года новых складских проектов Самаре ждать не стоит — на них денег нет. Хотя начатые объекты девелоперы обещают закончить*

В III квартале 2008 г. предложение высококачественных складов в аренду в Самарской области уменьшилось по сравнению со II кварталом на 40% — до 98 200 кв. м, говорится в исследовании компании «Индэст-девелопмент». Одновременно почти вдвое увеличился объем площадей на продажу — до 77 700 кв. м, утверждают аналитики. Все из-за того, что многие крупные торговые сети сворачивают развитие и отказываются от ранее заключенных предварительных контрактов на долгосрочную аренду, объясняет гендиректор «Индэст-девелопмент» Михаил Ненашев. Поэтому владельцы складов хотят получить наличные и выставляют участки на продажу. Директор по логистике Самарской логистической компании (СЛК) Татьяна Малькова подсчитывает, что всего в Самарской области около 800 000 кв. м складских комплексов. Из них около 190 000 кв. м приходится на класс А, еще 210 000 — на класс В.

### Воздерживаются от заявлений

Согласно заявленным ранее планам девелоперов до 2009 г. в области должно было появиться около 80 000 кв. м качественных складов классов А и В, напоминают эксперты из Knight Frank. Пока публично о заморозке складских проектов в Самаре никто не заявлял. Но для экспертов Knight Frank очевидно, что будут построены лишь объекты, которые находятся сейчас на завершающей стадии. В частности, к двум существующим достраивает еще две очереди (40 000 кв. м) складского комплекса компания «Виктор и Ко». Таким образом, общая площадь комплекса составит примерно 132 000 кв. м.

Ассоциация «Версиво» в текущем году сдала первую очередь (5800 кв. м) склада, а до 2010 г. обещает построить еще две очереди (общей площадью около 9000 кв. м), говорит ее директор по развитию и инвестиционному анализу Денис Сергеев. X5 Retail Group объявила о возведении комплекса на 28 000 кв. м в следующем году, рассказал гендиректор поволжского представительства X5 Retail Group Владимир Рыжков.

Новых складских проектов ждать пока не стоит, уверены аналитики Knight Frank: «Финансовый кризис привел к тому, что участники рынка заняли выжидательную позицию, проводят анализ затрат и снижение внутренних издержек». Выжидание, по мнению экспертов, продлится два-три года. На самарском рынке логистики работают только местные игроки, хотя о планах по выходу в Самару заявляли «Евразия-логистик», Megalogix, «Каширский двор», «Протек», «Логика движения» и др.

«Сейчас ситуация в сегменте строительства складов такая же, как и у всех девелоперов, — кредиты очень дорогие и получить их крайне сложно. С собственными средствами тоже проблема», — говорит Рыжков. По его словам, склад строится для собственных нужд: «Дешевле самим построить, чем арендовать». Он будет достроен, поскольку находится уже на завершающей стадии, отметил Рыжков.

### **Дорогие деньги**

По словам старшего вице-президента самарского Первобанка Дениса Хадеева, в ноябре кредиты стоили девелоперам от 18% до 25% годовых, в то время как до кризиса можно было взять кредит под 13-18%. «Требования к заемщику и к предоставляемому залогу тоже ужесточились», — говорит он. Кредит можно получить в любом банке, но под большие проценты, что просто невыгодно строителям, продолжает Ненашев. Например, СЛК работала с Номос-банком, «Версиво» — со Сбербанком. «Но сейчас кредиты под строительство складов никто не берет — дорого», — добавляет Ненашев.

Из-за удорожания кредитов у девелоперов пока не снижается себестоимость строительства — несмотря на удешевление стройматериалов (металлопрокат, например, с лета подешевел на 70%, арматура — на 60%), утверждает Рыжков. «То, что раньше получали подрядчики, теперь получают банки», — соглашается Сергеев из «Версиво». Ненашев уточняет, что 1 кв. м строительства класса А и В составляет от \$500.

### **Помощи ждать неоткуда**

На проблемы логистики недавно обратил внимание губернатор Самарской области Владимир Артяков: «Необходимо расширять наметившиеся проблемы <...> используя для этого все имеющиеся в нашем распоряжении ресурсы и помощь федерального центра». В первую очередь губернатор намерен «более активно

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

продвигать инициативы по изменению законодательной базы». Как область намерена это делать, в пресс-службе сказать не смогли.

По мнению Дениса Сергеева, ситуация в секторе логистики может развиваться по двум сценариям. Первый: собственники складов поднимут арендные ставки. Второй вариант: если кризис усилится, то сократится количество арендаторов, предложение превысит спрос, и складской сегмент станет убыточным.

Уже сейчас появились проблемы с наполнением складских комплексов — например, в объекте СЛК вакантно 40%, рассказала Малькова, у «Версиво» — 30%.

## **Чем дешевле, тем лучше**

«Арендаторы предпочитают более дешевые склады. Сейчас 1 кв. м в классе А стоит 305-480 руб. в месяц, а клиенты согласны на 240 руб. Такая же ситуация и в классе В: клиенты ради экономии соглашаются и на менее качественные склады», — говорит Малькова. «Сейчас дефицита нет. Полгода назад был», — добавляет Сергеев.

Аналитики Knight Frank прогнозируют либо стабилизацию арендных ставок, либо их снижение — на 3-5% уже в 2009 г. В СЛК раздумывали о целесообразности поднятия цен, но тогда можно совсем остаться без клиентов, поэтому от этой идеи отказались, добавляет Малькова.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**В ПОИСКАХ ПАРТНЕРОВ**

*Участки под склады в Санкт-Петербурге можно купить за 25% от их докризисной стоимости. Однако девелоперы не начинают новых проектов, а ищут покупателей на существующие.*

В начале ноября предложение складских площадей класса А и В составило 743 000 кв. м, по данным Colliers International.

**Отложили на потом**

Из запланированных в этом году более 750 000 кв. м складов за первые три квартала в эксплуатацию поступило 223 000 кв. м, говорит руководитель группы исследований и аналитики Colliers International Валерий Трушин. У большей части объектов сроки ввода пересмотрены. Так, с III на IV квартал этого года были перенесены даты ввода «Колпино» (первого корпуса первой очереди), «МЛП — Уткина заводь» (второй очереди), логопарка «Нева» (вторая и третья очереди), «Евросиб-терминал», приводит примеры Трушин.

На 2009 г. было запланировано еще 1,2 млн кв. м, добавляют аналитики GVA Sawyer. Но финансовый кризис скорректировал эти планы. Сейчас на рынке нет инвесторов, готовых вступать в новые проекты, новые объекты не заявляются, констатирует Вера Бойкова из Astera St.Petersburg. До конца года будет сдано не более 40% всех заявленных к вводу складских площадей, считает эксперт.

**Рынок покупателя**

В октябре число предложений земельных участков под логистические комплексы выросло в два-три раза по сравнению с весной 2008 г., говорит Елена Александрийская из Maris Properties in association with CB Richard Ellis. «Дисконт, с которым сейчас можно купить землю под склады, составляет от 15% до 50%», — рассказывает она, отмечая, что оснащенный инженерией участок с хорошим месторасположением можно приобрести по \$70-100 за 1 кв. м.

Цены на землю в районе Кольцевой автодороги (КАД) с начала года снизились на 25-35% в зависимости от местоположения, соглашается Трушин. Если до кризиса участки продавались по \$180-200 за 1 кв. м, то сейчас цена упала уже до \$100,

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

подтверждает и Бойкова. До конца года ставка капитализации складских проектов достигнет 12%, уверен Валерий Трушин.

«В денежном выражении это означает снижение стоимости объектов складской недвижимости примерно на 20-25%», — говорит он.

Девелоперы ждут и снижения себестоимости строительства в среднем на 5% (за счет удешевления стройматериалов и рабочей силы), правда, оно компенсируется ростом ставок по банковским кредитам, сетует гендиректор ЗАО «Строительное объединение «М-индустрия» Матвей Закашанский.

## Невыгодные склады

Чтобы стимулировать инвестиции в складской сегмент, городское правительство обещает бюджетные инвестиции в транспортную и инженерную инфраструктуру в районе КАД. Однако это не поднимает дух девелоперов. Ситуация на рынке заставляет их искать партнеров, покупателей либо отказываться от проектов.

«Теорема девелопмент» решила продать свой складской комплекс площадью около 100 000 кв. м на проспекте Обуховской обороны, 295 (юго-восток города), рассказал управляющий компанией Игорь Водопьянов. Из-за банковского кризиса «М-индустрия» ищет партнера для реализации складского проекта класса А площадью 100 000 кв. м в Уткиной заводи на участке в 20 га, рассказал Закашанский. Сейчас «М-индустрия» ведет переговоры с AKM Logistics и Built Mat AG, добавил он.

«ВТБ управление активами» изменил концепцию индустриального парка «Марьино» рядом с Петродворцом, отказавшись от ранее планировавшихся в его рамках 270 000 кв. м складов, говорит Владимир Фролов, гендиректор «Эспро инвестмент» (занимается концепцией проекта). «Складская функция возможна, только если появится гарантированный покупатель», — добавляет он.

Таким образом, из-за сохраняющегося дефицита складов класса А и В вновь вводимые объекты будут иметь хорошую рентабельность, которая сегодня в среднем составляет 12-14%, полагает Закашанский. «Наступило удобное время выхода на рынок, еще пару месяцев назад территорий, подходящих под строительство, не было», — советует он.

Сейчас заниматься складами в спекулятивных целях в Петербурге слишком рискованно, заявлено много проектов, а спрос маленький, не согласен Фролов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## КОНЧИЛИСЬ ДЕНЬГИ

*Девелоперы корректируют планы сдачи логопарков в Казани. Аналитики не исключают в условиях дефицита оборотных средств пересмотра классности заявленных объектов.*

Пока реальный ввод в эксплуатацию складов в Казани смогли обеспечить лишь местные девелоперы, строящие небольшие объекты.

### От А до Е

Первый в регионе объект класса А — комплекс площадью 15 400 кв. м в полутора километрах от Казани — еще в начале 2007 г. вывела на рынок Поволжская логистическая компания (ПЛК). Еще один склад класса А — «Ринго-терминал» (5300 кв. м) — в I квартале 2008 г. в Ново-Савиновском районе Казани сдал другой местный застройщик — управляющая компания «Ринго».

По данным Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobylko (C&W/S&R), общий объем качественной складской недвижимости в городе составил после их ввода 200 000 кв. м. Остальное предложение по-прежнему представлено неспециализированными объектами. «Большинство складов — бывшие овощные, промтоварные или производственные цеха в городской промзоне», — говорит Ильдар Шафиков, директор компании «Желдорэкспедиция» в Казани.

### От заявлений к делу

Среди крупнейших логистических парков, заявленных к строительству под Казанью, — «Q-парк Казань» (девелопер — RDS Developments, класс А,

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

230 000 кв. м) и «Биек Тау» от «Евразии логистик» (250 000 кв. м). Сдача этих объектов в несколько очередей намечена на 2009-2010 гг.

Планы местных застройщиков выглядят скромнее. Строительство еще одного логотерма — «Константиновский» — заявила в Высокогорском районе Республики Татарстан казанская компания «С-логистик». Он заявлен девелопером как класс А, его общая площадь составит 44 000 кв. м, первая очередь — 12 000 кв. м. Объем инвестиций — более 600 млн руб. Строительство было начато в 2007 г. на участке в 20,8 га. Сдача намечена на I квартал 2009 г.

На март — апрель 2009 г. наметил сдачу объекта класса А «Прогресс» (5500 кв. м) местный застройщик «Стройград». Склад строится в городской черте — в Ново-Савиновском районе.

По оценке C&W/S&R, при условии реализации анонсированных проектов уже к концу 2009 г. объем качественного предложения складов в Казани мог бы достигнуть 600 000-700 000 кв. м, что насытит бы рынок. Однако девелоперы активно корректируют планы.

Например, о переносе начала строительства на неопределенное время заявила местная логистическая компания «Драйв», заявлявшая в прошлом году логистический комплекс на 100 000 кв. м. До сих пор не сданы в эксплуатацию первые очереди комплексов «Q-парк Казань» и «Биек Тау». «Реализация многих проектов приостанавливается в связи со сложностями в привлечении финансовых ресурсов», — объясняет Юрий Галеев, директор Республиканского центра маркетинга.

«Банки не будут сейчас давать денег на проекты со сроком окупаемости 7-8 лет», — говорит коммерческий директор «С-логистик» Дмитрий Овсянников. «Наверняка будут пересмотрены сроки строительства вторых очередей существующих объектов. Однако все, что находится в стадии строительства, будет завершено», — уверена Елена Стрюкова, консультант C&W/S&R.

Руководитель отдела продаж компании «Стройград» Вадим Семененко говорит, что, несмотря на сложности с привлечением кредитов, вряд ли девелоперы пойдут на пересмотр классности объектов с целью удешевить строительство. «Себестоимость возведения класса А немногим больше В и В+, а ставки аренды могут отличаться заметно. Сейчас в Казани выгодно строить класс А», — считает Семененко. «Если стадия строительства позволяет переиграть планы, каждый

девелопер будет исходить из необходимой стоимости привлечения денег для завершения строительства. Если не найдет средств на класс А, то будет строить В, а то и С», — возражает Овсянников.

Семененко говорит, что сейчас главное для собственника — заполнить объект. Поэтому они будут готовы и на пересмотр ставок, и на смягчение условий договоров с клиентами.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## СКЛАД В ЧИСТОМ ПОЛЕ

*Строительство в Краснодаре заявленных к 2010 г. 1,5 млн кв. м складов откладывается. Администрация предлагает девелоперам осваивать сельхозземли.*

Город нуждается в качественных логистических комплексах, но пока строить их негде, говорит главный архитектор Краснодара Александр Кузнецов. По словам директора проекта Megalogix Давида Гуссе, в Краснодаре есть подходящие по площади участки, но, как правило, они не имеют необходимой транспортной и инженерной инфраструктуры.

### Из центра на восток

Кузнецов рассказал, что администрация разработала проект «Восточная промзона» (ВПЗ). Девелоперам предлагается площадка около 1000 га, расположенная в восточной части города между железнодорожными направлениями Краснодар — Тихорецк, Краснодар — Кропоткин и объездной дорогой Кропоткин — Тимашевск. На расстоянии пяти километров от территории ВПЗ расположена федеральная автотрасса М4 «Дон». На эту площадку администрация планирует вывести часть промпроизводств из центра города. Пока что данные земли имеют статус сельхозугодий, и вопрос об их перепрофилировании под строительство складов остается открытым. «Это

большая проблема, решать которую необходимо на федеральном уровне», — говорит Кузнецов.

### **Некуда класть**

Опрошенные «Ведомостями» аналитики говорят о складском дефиците. По данным GVA Sawyer, на конец III квартала 2008 г. в городе имелось 291 640 кв. м складов. Большинство из них — склады промышленных предприятий, построенные по схеме build-to-suit. Специалисты Mason Realty Group называют цифру в 350 000 кв. м — с учетом низкокачественных площадок, в основном класса C и D, введенных 10-20 лет назад.

По данным GVA Sawyer, спрос на складскую недвижимость в Краснодаре аккумулируется торговыми сетями, FMCG-компаниями (преимущественно московскими), транспортными структурами. Наибольшим спросом у арендаторов пользуются помещения от 500 до 1000 кв. м (50% запросов). Треть потребителей заинтересованы в складских помещениях площадью от 150 до 300 кв. м.

### **Кто на новенького**

В 2008 г. новых складов в Краснодаре не вводилось. В городе строится лишь один качественный объект: «Prologica Park Тахтамукай» (класс A, 100 000 кв. м, из них 15 000 кв. м — для низкотемпературного хранения). По словам представителя «Девелопмент-логистик» (девелопер проекта), окончание строительства запланировано на II квартал 2009 г. Источник в компании уверяет, что, несмотря на финансовый кризис, параметры проекта останутся прежними, так как ожидается, что он будет обеспечен спросом: на рынке пока нет готовых объектов класса A.

В сентябре в непосредственной близости от Краснодара, на территории Теучежского района Адыгеи, питерская «М-индустрия» начала строительство логопарка «Южный» (300 000 кв. м). По данным компании, первую очередь предполагается ввести в IV квартале 2010 г., вторую — еще через год. «М-индустрия» объявила, что вложит в проект 11 млрд руб. По словам Алексея Топольницкого, директора по маркетинговым коммуникациям, девелопер пока не собирается корректировать планы в связи с кризисом. «Все ранее заявленные нами параметры и сроки остаются в силе», — сказал он.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

Со своими проектами на рынок готовились выйти Megalogix и Parkridge Holding. Но финансовый кризис заметно скорректировал первоначальные планы, признались компании.

«Изначально мы собирались выходить на рынок с готовым проектом в поисках арендаторов. Теперь, чтобы снизить риски, мы намерены договориться с конкретными компаниями и строить под них», — рассказал Алексей Новиков из Parkridge Holding. По его словам, компания может выйти на стройплощадку весной 2009 г. На территории Адыгеи в 10 км от Краснодара Parkridge Holding планирует построить складской комплекс с первой очередью в 30 000-50 000 кв. м.

По словам Гуссе, строить компания будет, но «это вопрос времени». «Нам важно оценить спрос в 2009 г. Если из-за кризиса он окажется невысоким, мы сдвинем выход на рынок на более поздний срок», — сказал он. Пока девелопер даже не подобрал участка и не определился с площадью застройки. По словам Гуссе, скорее всего, это будет логопарк класса А площадью до 100 000 кв. м.

## **Остановят стройку**

По разным оценкам, общий объем ранее заявленных до 2010 г. складских объектов равен 1-1,5 млн кв. м. «Потенциальными арендаторами такого крупного объема складских площадей могут стать лишь компании международного уровня. Однако с учетом влияния финансового кризиса их планы по выходу на рынок Краснодарского края могут быть приостановлены», — считают эксперты GVA Sawyer, скептически оценивая реальность подобного масштабного ввода.

В ближайшие несколько лет спрос хоть и будет превышать предложение, однако вряд ли сможет поглотить более 1 млн кв. м качественных складов, считает и гендиректор Mason Realty Group Илья Володько. Поэтому «вполне вероятно, что часть заявленных проектов никогда не будет реализована», говорит он.

## **Неплохие перспективы**

Тем не менее Володько высоко оценивает потенциал развития для складского сегмента: в Краснодаре пока полностью отсутствуют качественные логокомплексы. К тому же, отмечает эксперт, сектор торговли, который обслуживается складами, даже в условиях кризиса будет динамично развиваться.

В отчете «Девелопмент-логистик» сказано, что география обеспечит успех складских проектов в Краснодаре: через него идут товарно-транспортные потоки в ряд городов ЮФО, к крупным портам Черного и Азовского морей.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## КРИЗИС ПРОТИВ ДЕФИЦИТА

*Качественные склады в Ростове-на-Дону все еще в дефиците. Но удорожание финансирования для девелоперов задержит реализацию ряда анонсированных проектов*

В Ростове 400 000 кв. м складов и всего 10 000 кв. м класса А, по данным Knight Frank. В 2008 — 2009 гг. дефицит не будет преодолен.

По словам директора «НЛК-транс Юг» Тимура Захарченко, неудовлетворенный спрос на качественные терминалы равен 150 000-180 000 кв. м. Дефицит минимизирует влияние кризиса на складской сегмент, говорит гендиректор Mason Realty Group Илья Володько. Но девелоперы пересматривают планы.

Hermitage Construction & Management Group (HC&MG) будет делать логопарк по схеме build-to-suit — сейчас, по утверждению компании, ведутся переговоры с клиентами. Ранее предполагалось, что строительство складского комплекса на 110 000 кв. м начнется в IV квартале 2008 г., а в начале 2010 г. он будет введен в эксплуатацию.

Сложности с ростовским проектом испытали Raven Russia и ГК «Авалон». VTB Bank Europe сократил кредитную линию по проекту Megalogix: вместо \$100 млн на строительство первой очереди логистического парка банк даст только \$60 млн. Как сообщил «Ведомостям» Игорь Богородов из Raven Russia, «недостающие \$40 млн возьмут из собственных средств или других источников». Первая очередь (87 500 кв. м) будет достроена уже к концу года, а строительство второй «будет

зависеть от спроса на рынке», отметил Богородов. Ранее ввод в эксплуатацию второй очереди намечался на IV квартал 2009 г.

Корректировки в сроки реализации проекта в Ростовской области внесла Taller Capital: строительство зоны торгово-промышленного развития «Майская» (общая площадь застройки — более 50 га, в том числе складской центр класса А) должно было начаться в I квартале 2009 г., но перенесено на IV квартал 2009 г. «Перенос сроков связан все с тем же, не хочу называть это слово», — говорит Владимир Лепсая из Taller Capital.

### **Дефицит и инвесторы**

Риэлторы отмечают сокращение числа заявок на большие блоки в складах и с опаской дают прогнозы о востребованности логистических комплексов класса А. «Еще пару месяцев назад я бы сказал, что качественные складские комплексы будут востребованы ростовским рынком, даже по высоким арендным ставкам», — говорит Владимир Литвинов из «Титула». Но сейчас, когда, по его словам, заявки на площади 5000-10 000 кв. м перестали поступать, в «безоблачном будущем» логистических комплексов эксперт уже не уверен.

Тем не менее все опрошенные эксперты говорят о сохраняющемся дефиците предложения складских помещений. Доля вакантных площадей низкого качества оценивается на уровне 5%, в классах А и В — 2%, говорит Володько.

Инвесторы сегодня вкладывают деньги в небольшие склады: для нужд хранения переделываются производственные помещения и гаражные блоки. По данным «Титула», ставки в них колеблются от 150 до 250 руб. за 1 кв. м в месяц.

Под строительство складов можно приобрести и земельный участок. Есть предложение земель вблизи трассы М4 «Дон» — участки от 1 до 50 га стоят от 1 млн руб. за 1 га в зависимости от коммуникаций и близости к дороге, говорит Чебаный. Но это, как правило, участки сельскохозяйственного назначения, что потребует дополнительных затрат на их перевод в другой статус, предупреждает эксперт.

Сэкономить можно на другом: Володько прогнозирует снижение себестоимости строительства на 6-8% в ближайшие полгода, что обусловлено удешевлением стройматериалов и рабочей силы. Сейчас себестоимость строительства 1 кв. м

качественного склада в Ростове составляет 13 000-17 000 руб., по данным Mason Realty Group.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ВРЕМЯ СТРОИТЬ ПЛАНЫ**

*В Нижнем Новгороде дешевеют склады. Правда, только старого образца — качественные площади компании строили под себя и в аренду не сдают.*

За сентябрь — октябрь складские площади подешевели на 10-15%, приводит данные Центр коммерческой недвижимости (ЦКН).

### **Ставки вниз**

По оценке Владимира Лашманова, коммерческого директора ЦКН, за сентябрь — октябрь складское предложение выросло на 25-30%. Кризис, по словам эксперта, заставляет компании экономить: сокращать арендуемые площади или вообще отказываться от них. В процессе торга собственники идут на снижение арендной ставки на 10-15%, уточняет он.

Выросло предложение и по продаже складов. Правда, говорит Надежда Данилова, менеджер АН «Адрес», рынок пополняют в основном малоликвидные объекты, а покупатели очень разборчивы. Поэтому сделок мало, отмечает Лашманов.

### **Много планов — мало дел**

Проектов логистических комплексов класса А в Нижнем Новгороде было анонсировано много, девелоперы обещали построить к 2011 г. более 1 млн кв. м. Только в Автозаводском районе заявили четыре крупных проекта. «Тезаурус НН» (УК «Литер») получила участок площадью 50 га для строительства таможенно-логистического комплекса «Литер Ока» в поселке Доскино. РЖД, владеющая 58 га

земли в районе станции Доскино, также планировала здесь строительство терминала. В районе нижегородского аэропорта был выделен участок площадью 9 га Garbe Group для строительства мультимодального логистического терминала, девять участков получило ООО «Джи би ди инвест лимитед». Вдоль трассы М7 со стороны Дзержинска и Кстова также планировалось строительство нескольких складских комплексов.

Из этого числа о своем твердом намерении осуществить задуманное заявила пока только ГК «Литер». Сейчас ведутся проектные работы. «Сдача проектной документации на госэкспертизу планируется во II квартале 2009 г., — сообщила Ксения Фатеева, ведущий менеджер по маркетингу УК «Литер», — а сдача в эксплуатацию объекта — в первой и второй половине 2010 г. (разные очереди)».

Как утверждает Диана Аракелян, ведущий консультант отдела складской и индустриальной недвижимости компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, из заявленных к реализации в 2008 г. объектов действительно был реализован только логистический комплекс «Волжский индустриальный парк» в Кстовском районе (девелопер — «Гриффин партнерс»). Первая часть (около 30 000 кв. м) его первой очереди будет введена в декабре. Практически на все площади уже есть арендаторы, сообщила Аракелян. Ставка triple net составит, по информации эксперта, около \$130-135 за 1 кв. м в год. Вторая часть первой фазы (около 30 000 кв. м) запланирована к вводу в середине 2009 г., вторая очередь (60 000 кв. м) — к концу 2009 г., третья очередь (60 000 кв. м) — в 2010 г.

Другие компании, планировавшие начать строительство складских комплексов для себя, с реализацией проектов не спешат. Например, компания «Энко» заморозила проект, а ВКТ перенесла начало строительства на II квартал 2009 г. «из-за необходимости доработать проект», сообщила директор по логистике Ирина Щукина. А дистрибуторская компания «Алиди» сдвинула сроки сдачи склада класса А, который строит для собственных нужд, на полгода: вместо I на III квартал 2009 г., рассказал Максим Соболев, директор по развитию ГК «Алиди». «Банк, уже одоббивший в августе открытие кредитной линии, в сентябре отозвал оферту, и мы финансируем строительство за счет собственных ресурсов», — объяснил он отставание от графика.

По мнению Татьяны Романчевой, директора Нижегородского центра научной экспертизы, замедлится реализация и других проектов — в первую очередь потому, что у главных потребителей логистических услуг — ритейлеров — снизились обороты. «Хотя, пока компании не начали строить, понять, отложили

они проект или работы продолжаются, практически невозможно, а большая часть объектов еще не дошла даже до стадии разработки проекта», — говорит эксперт.

## Перспективы

По мнению Аракелян, в 2009 г. себестоимость строительства может снизиться примерно на 20%: с сегодняшних \$900-1100 за 1 кв. м до \$700-800 за 1 кв. м. А вот сильного снижения ставок на высококлассные площади эксперт не прогнозирует, особенно в Нижнем Новгороде, где качественные склады в дефиците.

Романчева согласна с тем, что серьезного снижения ставок не будет. «Но даже их сохранение на прежнем уровне в условиях растущей инфляции равносильно их падению», — резюмирует эксперт.

Романчева сомневается, что снижение себестоимости строительства станет стимулом к немедленной реализации проектов. Дефицит собственных и кредитных ресурсов и вероятные сложности с реализацией объектов логистики — весомые аргументы для притормаживания проектов.

Пока что девелоперы продолжают подавать в областной инвестиционный совет заявки на строительство складских комплексов. В частности, ОАО «Нижегородский порт» заявило о намерении построить терминалы в Сорновском районе Нижнего Новгорода и Кстовском районе области.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## КОНСЕРВАЦИЯ ВМЕСТО РАЗВИТИЯ

*Новосибирску пока не нужно больше высококласных терминалов. Эксперты ожидают, что запланированные на 2009 г. склады вовремя не откроются*

В декабре 2007 г. областной администрацией была принята «Стратегия социально-экономического развития на период до 2025 г.», определившая четыре приоритетных территориально-отраслевых кластера Новосибирской области, один из которых — транспортно-логистический.

### Бумажная стратегия

Все виды бизнеса, связанные с транспортом, находят безусловную поддержку у местной администрации, говорит начальник планово-экономического отдела ОАО «Трансконтейнер» Владимир Яблонский. Совместно с обладминистрацией компания развивает проект контейнерного терминала «Клещиха» стоимостью 700 млн руб. Однако, добавляет Яблонский, пока компании приходится полагаться на свои силы: власть «ограничивается моральной поддержкой, в материальном плане есть, видимо, другие приоритеты».

По информации опрошенных «Ведомостями» экспертов, при участии обладминистрации активно реализуются семь из 11 проектов в сфере дорожного строительства, складского хозяйства, логистики.

Помимо «Клещихи» это хаб в аэропорту «Толмачево» (со складом в 80 000 кв. м), логопарк «Евразии логистик» (общая площадь — 800 000 кв. м), складской комплекс компании «Евросиб» (50 000 кв. м), терминально-складская сеть компании «Запсибтрансблок» (шесть грузотерминалов), транспортно-логистический комплекс в районе Барышево от Сибирской транспортно-логистической компании (40 000 кв. м).

В заслугу обладминистрации аналитики ставят работу по строительству третьего (Оловозаводского) моста и выделение земли девелоперам для логопарка «Толмачево». Неподалеку от аэропорта на территории в 214 га должно быть построено около 800 000 кв. м складов класса А и контейнерная площадка общей площадью 130 000 кв. м. Примерный объем инвестиций — \$14 млрд.

**Неощутимый дефицит**

Сейчас в городе и пригородах насчитывается 750 000 кв. м складов, делится цифрами Игорь Дидух, гендиректор «Евросиб-терминал-Новосибирск». Складами класса А (их общая площадь — 130 000 кв. м) сейчас располагают шесть складских операторов: «Машкомплект», ItellaNLC (до сентября 2008 г. — Национальная логистическая компания), «Сибирский грузовой терминал», Siblogix, Bee Logistic и «Евросиб-терминал-Новосибирск», говорит он. Складов класса В, по подсчетам Дидуха, — 270 000 кв. м.

До 2009 г. было заявлено строительство до 1,5 млн кв. м высоkokлассных складов, говорит Полина Винокурова из ItellaNLC. Евгений Новиков, директор Siblogix, рассказывает, что в связи с усложнившейся ситуацией на финансовом и строительном рынках сдача этих площадей отодвинется. Сергей Дьячков, управляющий партнер DSO Consulting, предполагает, что до конца 2009 г. может быть введена только первая очередь (95 000 кв. м) складского комплекса «Евразии логистик».

**Уровни падения**

По разным оценкам, в ноябре 2008 г. ставки аренды 1 кв. м в классе А составляли от \$140 до \$190 в год. Ставка аренды палето-места в классе А колеблется от 300 до 380 руб. в месяц без НДС, поделился Новиков. По данным Верещагина, ставки на услуги ответхранения в Новосибирске на 20% выше, чем в Москве, «из-за нехватки логистических операторов и перегруженности имеющихся».

Однако кризис повлек за собой снижение объема товарных потоков. В 2009 г. объем возимых товаров сократится на 15-20%, прогнозирует Яблонский. Это приведет к падению спроса на складские площади высокого класса, полагает Луговой. По мнению Новикова, вероятность увеличения товарных запасов существует, но логисты «пока не ощутили затоваривания».

Пока что падает спрос на покупку складских площадей более низкого качества. Андрей Белов, риэлтор компании «Сибкадемстрой недвижимость», говорит, что в ноябре 2008 г. склад класса В (1000-2000 кв. м) стоил в среднем от 10 млн до 35 млн руб., класс С — примерно от 32 млн до 40 млн руб.

Для такой покупки небольшая компания может вынуть из оборота в лучшем случае половину, на остальное обычно брались кредиты, говорит Иван Стрижев,

специалист компании «Центр коммерческой недвижимости». А сейчас банки отказываются кредитовать такие покупки, добавляет он. «Сроки кредитования коммерческой недвижимости в среднем 10-15 лет, а банки сейчас хранят свой портфель, а не раздают деньги, как раньше», — объясняет Стрижев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ВОПРОС ИНВЕСТИЦИЙ

*Власти Свердловской области пытаются дать жизнь новым складским мегапроектам, а девелоперы отодвигают сроки строительства ранее запланированных*

В Екатеринбурге насчитывается около 982 000 кв. м складских помещений, примерно 40% из них составляют склады класса А и В, приводит данные Олег Альтшуль из Jones Lang LaSalle. Опрошенные «Ведомостями» эксперты говорят, что дефицит складских площадей ликвидировать пока не удастся.

### Проекты замерли

Завершение проектирования «Новокольцовского» (застройка 570 га общественно-деловыми и производственно-логистическими зданиями компаниями Megalogix и «Синара»), которое планировалось осуществить в ноябре 2008 г., переносится на I квартал 2009 г., заявил представитель Megalogix Александр Горбачев.

ЗАО «Стройфаза» намеревалось к 2011 г. построить логистический терминал «Чкаловский» площадью 382 000 кв. м, его первая очередь должна была быть завершена к 2009 г. В конце октября 2008 г. ГК Red (заказчик объекта) объявила, что он заморожен из-за недостатка финансирования.

В стадии поиска инвесторов застыли и крупные проекты, продвигающиеся администрацией города. Например, из запланированных к 2009 г. 130 000 кв. м «Европейско-азиатского международного транспортно-логистического центра»

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

(ЕАМТЛЦ) пока введено 10 500 кв. м. На 2008 г. было запланировано сдать 50 000 кв. м, но, по информации городской администрации, в эксплуатацию поступит не более 10 000 кв. м. Для того чтобы привлечь дополнительные средства на строительство, в начале осени ОАО «ЕАМТЛЦ» продало 60% акций Отраслевому центру внедрения («дочка» ОАО «РЖД»).

А проект «Бюро управления и развития бизнеса» (БУРБ) — Международный сельскохозяйственный логистический центр площадью 80 000 кв. м, — по словам директора по маркетингу БУРБ Ольги Третьяковой, находится в стадии «заключения договоров с инвесторами», правда, контрактантов она не называет.

По признанию пресс-секретаря замглавы Екатеринбурга по вопросам потребительского рынка и услуг Илоны Стародубцевой, решить проблемы инвестирования обоих проектов пока не удалось. «Компании, переговоры с которыми подошли уже к стадии заключения договора, отдалают сроки или вообще отказываются от участия в проектах», — прокомментировала она.

Сергей Верещагин из «Евразии логистик» прогнозирует, что объемы и темпы ввода складских площадей в Екатеринбурге существенно сократятся. «Сильнее всего влиянию кризиса будут подвержены проекты, не входящие в глобальные девелоперские сети», — говорит он. «Евразия логистик», по его словам, в сентябре начала строительство третьей очереди (85 000 кв. м) логопарка «Пышма».

## Привлекают инвесторов

Правительство Свердловской области решило повысить привлекательность складского рынка. В середине октября оно обнародовало концепцию развития транспортно-логистической инфраструктуры в регионе. Концепцию подготовили AVS Group и консалтинговый консорциум Logcinet. Ее результатом, по словам Валерия Савельева из AVS Group, должно стать увеличение пропускной способности транспортных узлов и создание хаба на базе международного аэропорта «Кольцово».

Кроме того, планируется построить около 1,5 млн кв. м складских помещений класса А и В, новые контейнерные терминалы и сервисную инфраструктуру. По информации пресс-службы AVS Group, концепция учитывает как ранее заявленные и реализуемые проекты, так и новые. Например, AVS Group намерена построить на нескольких участках в Екатеринбурге комплексы площадью не менее 50 000 кв. м

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

каждый, а в других городах области — склады по 10 000-25 000 кв. м, рассказала пресс-секретарь Татьяна Брызгалова. Подбор площадок, по ее словам, планируется закончить в первой половине 2009 г.

Если концепция станет реальностью, то регион получит девять складских терминалов в Екатеринбурге и два в его городе-спутнике Березовском, надеется специалист министерства промышленности и науки Свердловской области Светлана Усманова, курирующая данный проект. И хотя концепция, по ее словам, еще согласовывается, министерству по управлению госимуществом уже поручено заняться выделением землеотводоов. Кроме того, чиновница рассказала, что управлением проекта стоимостью в 36 млрд руб., скорее всего, займется управляющая компания, в создании которой будут участвовать как девелоперы, так и правительство Свердловской области.

Савельев утверждает, что такая схема оптимальна, «так как частный бизнес, действуя самостоятельно, нарушает баланс развития территории». Тем не менее Андрей Гостяев из «Лорри» считает, что рынок внесет коррективы в планы властей. «Равномерно распределить складские площади по узловым центрам не получится. Каждая компания будет подбирать участок в соответствии с собственной стратегией развития. Потому что точно спрогнозировать, сколько складских площадей возведут на том или ином участке, сейчас невозможно», — объясняет он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ХАБАРОВСК. В ГОРОДЕ ОТКРЫЛСЯ ТРЦ СТОИМОСТЬЮ 1 МИЛЛИАРД

Сегодня открылся торгово-развлекательный центр «Большая медведица» площадью 28 тысяч кв. м, строительство и оснащение которого обошлось в 1 млрд. рублей. ТРЦ построен на деньги частных инвесторов и администрации. Первоначально стоимость проекта оценивалась в 1,2 млрд. рублей, однако благодаря использованию инновационных технологий при его строительстве удалось снизить на 200 млн.

Как сообщает «РИА Новости – Недвижимость», в центре расположились единственный в городе каток с искусственным льдом, кинотеатр, супермаркет, бутики, кафе, боулинг.

◆ [«РИА Новости – Недвижимость»](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## КИТАЙСКИЙ ОТЕЛЬ

*Планирует построить в Петербурге корпорация Hisense*

Китайская корпорация Hisense, один из мировых лидеров производства электроники и бытовой техники, в начале следующего года откроет в Петербурге представительство и начнет реализацию первого в России гостиничного проекта. Как стало известно РБК daily, в настоящее время компания рассматривает четыре адреса в центре Петербурга под создание отеля класса пять звезд. Больше всего китайских инвесторов заинтересовали здания на Сытнинской ул., 9—11, которые в следующем году будут выставлены на торги через Фонд имущества Петербурга.

Корпорация Hisense основана в 1969 году. Входит в десятку крупнейших компаний Китая, связанных с электроникой. Специализируется на разработке и производстве высокотехнологичной продукции, владеет сетью гостиниц. Доходы Hisense в 2007 году составили 6,7 млрд долл.

Компания владеет тремя известными брендами — Hisense, Kelon и Ronshen. Продукция экспортируется более чем в 100 стран мира.

Как сообщил РБК daily начальник отдела стран Азии комитета по внешним связям правительства Петербурга Дмитрий Новиков, первым проектом китайского инвестора в Северной столице станет строительство отеля класса пять звезд. Для этого власти города предложили Hisense четыре адреса на выбор. В перечне значатся здания на Сытнинской ул., 9—11 (они будут выставлены на торги единым лотом через Фонд имущества Петербурга не раньше марта 2009 года), а также три объекта, которые могут быть предоставлены компании целевым назначением: Марсово поле, 5, наб. Мойки, 16—18, и наб. Мойки, 40. Эту информацию подтвердили в комитете по инвестициям городской администрации. Связаться с центральным офисом Hisense в городе Циндао, а также с представительством компании в Москве вчера не удалось.

По словам г-на Новикова, в здании, где разместится гостиница, китайские инвесторы планируют открыть также представительство своей компании. «Юридическое лицо в Петербурге Hisense регистрирует до конца года. Их очень заинтересовал актив на Сытнинской улице из-за глубокой проработки документации под проект. Это будет первый отель от Hisense на территории России», — пояснил г-н Новиков. В Фонде имущества РБК daily сообщили, что дома по этому адресу действительно готовятся к продаже единым лотом. «Но аукцион будет только в следующем году», — заявила пресс-секретарь фонда Алина Куберская.

Согласно данным Фонда имущества, площадь земельного участка на Петроградской стороне составляет 0,6 га, а сами расселенные здания имеют площадь 3 тыс. и 2,15 тыс. кв. м соответственно. Стартовая цена лота еще не определена, но, по мнению руководителя отдела гостиничного консалтинга и брокериджа Praktis СВ Елены Игнатий, она может составить от 17—22 млн долл. Интересно, что по генплану этот участок относится к категории D, значит, строить там можно не только гостиницу, но также офисные помещения и жилье. Важным преимуществом объекта является также отсутствие ограничений со стороны КГИОП — здания можно будет снести. По мнению руководителя отдела оценки АРИН Инны Поповой, на этом участке можно построить отель площадью более 30 тыс. кв. м на 400 номеров. «Но вряд ли такие

объемы нужны в центре города. Было бы логично построить здесь многофункциональный или жилой комплекс. Инвестиции в проект составят от 170 млн долл. Окупаемость — не менее семи лет», — считает она.

Строительством гостиницы присутствие нового инвестора в регионе не ограничится. По словам г-на Новикова, компания также планирует строить сборочное предприятие электронной техники (телевизоров, кондиционеров, мобильных телефонов) и уже запросила под эти цели у города участок земли площадью 0,5 га.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**"ЛЕНТА" ИНВЕСТИРОВАЛА В СТРОИТЕЛЬСТВО ВТОРОГО ГИПЕРМАРКЕТА В КРАСНОДАРЕ 650 МЛН РУБЛЕЙ**

Компания "Лента" вложила в строительство второго гипермаркета в Краснодаре 650 миллионов рублей, говорится в сообщении пресс-службы администрации города.

В нем рассказывается, что второй гипермаркет "Ленты" площадью более 8 тысяч квадратных метров открылся в Краснодаре в субботу, 22 ноября.

"В магазине представлен богатый ассортимент товаров - около 13 тысяч наименований, при этом на полках гипермаркета представлены товары 50 кубанских компаний", - подчеркивается в пресс-релизе.

В сообщении уточняется, что гипермаркет расположился на улице Российская.

Свой первый гипермаркет в столице Кубани "Лента" открыла в июне нынешнего года в районе аэропорта "Краснодар", напоминает в пресс-релизе.

◆ [«РИА Новости – Недвижимость»](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. НА МОСКОВСКОМ ПРОСПЕКТЕ ПОЯВИТСЯ ТЕХНОПАРК СТОИМОСТЬЮ 400 МИЛЛИОНОВ**

Технопарк для малого и среднего бизнеса разместится в зоне промышленной застройки, между заводом «Самсон» и зданием Банка России. Девелопером проекта выступает ИК «Кварта», созданная группой собственников земли в данном квартале. По некоторым оценкам, инвестиции в проект превысят \$400 млн.

Как сообщает «РБК Daily», проект подразумевает развитие территории площадью 7 га на Московском проспекте – между бывшим заводом «Самсон» и зданием Центробанка РФ. Согласно проекту предусмотрено создание 230 тысяч кв. м

коммерческой недвижимости разного профиля. Основной акцент будет сделан на офисы небольшой площади – от 15 до 50 кв. м, которые удобно арендовать и покупать предприятиям малого и среднего бизнеса. Площадь офисной части проекта, по предварительной оценке, составит 80 тысяч кв. м. Около 90 тысяч кв. м будет отведено под логистику. Кроме того, 10 тысяч кв. м займет торговля. Предусмотрена также гостиница класса «3 звезды» на 100 номеров и парковки, где смогут разместиться до 2 тысяч машин. Максимальная высота комплекса составит 59 м. Концепция технопарка разработана ЗАО «Система управления» и учтена проектом планировки территории, который в июле прошел публичные слушания.

ЗАО «ИК «Кварта» было образовано в 2007 году пулом собственников земли в квартале будущей застройки. В числе пула – ЗАО «Валвертон СПб», ЗАО «АБ» и ЗАО «Генератор идей». Реализовать проект технопарка планируется за пять лет.

По словам гендиректора ЗАО «ИК «Кварта» Андрея Кузнецова, компания планирует привлекать под проект средства западных инвестиционных фондов, а также будет искать соинвесторов: «С этой целью мы представим проект на выставке MIPIM в Каннах в 2010 году».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Colliers News

### КРИЗИС – ВРЕМЯ НОВЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

Мировой финансовый кризис повлек за собой изменение вектора развития рынка торговой недвижимости России. В частности, по мнению экспертов Colliers International, повышается вероятность успешной реализации торговых объектов среднего и малого формата по сравнению с суперрегиональными гигантами. Можно сказать, что подобно тому, как кризис 98-го года дал возможность развиваться и окрепнуть локальным сетям и местным производителям, так сегодняшние события дают уникальный шанс локальным девелоперам вывести на рынок свои проекты в области торговой недвижимости. Такие проекты отмечаются меньшим объемом финансирования, однако обладают высокой чувствительностью даже к небольшим концептуальным просчетам. В то же время, любые объекты, которые будут выводиться на рынок, должны будут обладать максимально эффективными планировочными и строительными решениями, максимально устойчивыми концепциями. В связи с этим, компания Colliers International представляет новую услугу на рынке коммерческой недвижимости – экспресс-анализ планировочных решений торговых объектов. В период кризиса мировой экономики, когда финансируются самые доходные, высокорентабельные и быстро окупаемые проекты, экспресс-анализ может оказать помощь банкам в выборе проекта для финансирования, а девелоперам оптимизировать затраты и повысить рентабельность объекта. Даже для торговых операторов экспресс анализ может стать эффективным средством принятия решения о входе в тот или иной проект.

Проводимая без затрат времени и денег, оценка существующей маркетинговой концепции проектируемого торгового комплекса, осуществляется в течение 24 часов с момента получения исходных данных и является актуальной на любой стадии проектирования объекта. Ее основная задача – своевременное выявление недостатков в концепциях торговых комплексов.

Услуга позволяет получить конструктивную оценку существующей концепции объекта с точки зрения влияния его функциональных особенностей на маркетинговую концепцию. К рассмотрению принимаются проекты торговых комплексов с общей площадью более 10 000 кв.м.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 ноября, № 160

По результату работы вниманию заказчика представляются замечания, выполненные на копиях поэтажных планов комплекса с соответствующим экспертным заключением. Более подробная информация предоставляется по запросу.

◆ [www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)