

Offices/General

Гаражи вместо «России»

Парковка заменит небоскреб в «Москва-Сити».

Новое дело «Сбера»

Сбербанку за 13,9 млрд руб. достался недостроенный «Город столиц». Теперь банк будет достраивать его за свой счет.

Retail

Harvey Nichols идет на Москву

Падение цен на московскую недвижимость сделало город привлекательным для иностранных ритейлеров, которые пугались докризисных цен. Британская сеть Harvey Nichols хочет арендовать или построить новое здание для своего флагманского универсама.

Кредиторы переработают Таганский мясокомбинат

Сбербанк и Юникредитбанк могут получить завод в счет долга.

«Эльдорадо» осталось в долгу

Отдав PPF половину своего бизнеса.

Regions

Заработать на остатках

В кризис ритейлеры активно открывают дисконтные магазины, где распродают вещи из старых коллекций.

Строительство складов площадью 1,5 млн кв м заморозили за последние 9 месяцев в Петербурге

Объем замороженного строительства складов в последние девять месяцев достиг в Петербурге 1,5 миллиона квадратных метров, говорится в исследовании петербургского офиса консалтинговой компании Colliers International.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

Office/General

ГАРАЖИ ВМЕСТО «РОССИИ»

Парковка заменит небоскреб в «Москва-Сити»

Столичные власти придумали, как освоить простаивающий во время кризиса участок площадью 2,4 га в «Москва-Сити», где Шалва Чигиринский планировал возвести 600-метровую башню «Россия». Город намерен построить здесь многоэтажную парковку на 3 тыс. машиномест, что позволит решить проблему дефицита парковочных мест в деловом центре. Стоимость проекта оценивается в 2,1 млрд руб. Г-н Чигиринский участвовать в нем скорее всего не будет.

Вчера столичные власти обнародовали новые планы по освоению участка №17-18 в «Москва-Сити», где ранее проектировалась башня «Россия», претендовавшая стать самым высоким зданием в Европе и вторым по высоте в мире. Заморозка этого проекта, вызванная финансовыми проблемами у Шалвы Чигиринского, вынуждает город рассматривать альтернативные варианты обустройства участка в центре ММДЦ «Москва-Сити». Глава Москомархитектуры Александр Кузьмин заявил, что простаивающую стройплощадку можно превратить в сквер либо построить на ней многоэтажный паркинг на 3 тыс. машиномест.

По данным РБК daily, это предложение Москомархитектуры в ближайшее время будет представлено на утверждение мэра Юрия Лужкова, который должен определиться с финальной концепцией освоения участка. Источник, близкий к руководству столичного стройкомплекса, уверен, что город построит многоэтажный паркинг. Эту концепцию столичные власти выработали совместно с ОАО «Сити», которое управляет строительством делового центра, сообщил РБК daily президент этой компании Владислав Левченко. По его словам, наземный паркинг на участке «СТ Тауэрс» Шалвы Чигиринского будет действовать до окончания строительства и введения в эксплуатацию комплекса «Москва-Сити», то есть до конца 2011 года.

В пресс-службе Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции Москвы подтвердили эту информацию, заметив, что от проекта башни «Россия» город еще не отказался. Тем не менее в правительстве Москвы вчера не смогли официально прокомментировать участие г-на Чигиринского в строительстве гаражей и назвать источники финансирования этого проекта. В компании

«Снегири-Девелопмент», которая в настоящее время управляет девелоперскими активами Шалвы Чигиринского, и в его компании Russian Land вчера также не смогли прокомментировать эту ситуацию.

Г-н Левченко уверен, что Шалва Чигиринский не будет инвестировать в эту стройку, которая оценивается в 2,1 млрд руб. По его мнению, одно машиноместо потребует 30—35 кв. м общей площади, а стоимость строительства 1 кв. м составит 18—20 тыс. руб. Собеседник РБК daily полагает, что паркинг может быть построен либо за счет города, либо с привлечением инвестора, который должен будет компенсировать прежнему владельцу участка затраты на его освоение. Зимой интерес к этому участку проявляла Mirax Group, которая направила в правительство предложение допустить корпорацию к проекту строительства башни «Россия». «Пока столичные власти не ответили на наше предложение», — сообщил РБК daily член совета директоров Mirax Group Дмитрий Луценко.

По данным г-на Левченко, «СТ Тауэрс» еще формально является инвестором-застройщиком и владельцем прав долгосрочной аренды участка №17-18. Тем не менее Шалва Чигиринский лишится этих прав, утверждает источник, близкий к руководству стройкомплекса. По его словам, в настоящее время предприниматель договаривается с городом о компенсации.

«Построить многоэтажный паркинг город планирует самостоятельно без привлечения инвесторов», — утверждает собеседник РБК daily. Это обусловлено острым дефицитом парковочных мест в «Москва-Сити», говорит он. Сейчас на одно машиноместо в деловом центре приходится 300 кв. м офисных площадей, тогда как должно быть 30—50 кв. м.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НОВОЕ ДЕЛО «СБЕРА»

Сбербанку за 13,9 млрд руб. достался недостроенный «Город столиц». Теперь банк будет достраивать его за свой счет

Из-за неплатежей строителей Сбербанк рискует сам превратиться в девелопера. Как указано в годовом отчете банка по МСФО, «20 марта 2009 г. в результате урегулирования задолженности одним из заемщиков группа получила права на имущество в размере 13,903 млрд руб., а также заключила договор

соинвестирования на сумму 3,044 млрд руб.». Речь идет о проекте девелоперской компании «Капитал групп» — «Городе столиц», который возводится в деловом центре «Москва-сити», сообщили «Ведомостям» источники, близкие к Сбербанку и «Капитал групп». Представители сторон это не подтвердили и не опровергли.

Девелопер просрочил платеж по кредиту в \$400 млн в феврале и сам предложил Сбербанку забрать залог. А 30 марта Сбербанк, «Сбербанк капитал» и «Капитал групп» подписали договоры о реструктуризации этого кредита, сообщив, что завершение проекта профинансируют структуры Сбербанка.

«Город столиц» строится на 9-м участке делового центра «Москва-сити». Его общая площадь — 288 680 кв. м (апартаменты — 101 440 кв. м, офисы — 72 315 кв. м). Близкий к «Капитал групп» источник оценивает долю непроданных площадей в 70-75%, в таком случае банку недвижимость досталась примерно по 64 214-68 800 руб. за 1 кв. м. При этом своим покупателям «Капитал групп» предлагает апартаменты начиная с \$15 000 за 1 кв. м. Старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский оценивает всю эту недвижимость (офисы и апартаменты) гораздо дешевле — в \$5000 за 1 кв. м на момент готовности. Достройка объекта такого уровня, по его мнению, обойдется примерно в \$2000 за 1 кв. м. Представитель «Капитал групп» Динара Лизунова утверждает, что большая часть комплекса «Город столиц» уже построена, но дать более точную информацию отказалась. В эксплуатацию сданы торговые помещения, парковка и офисы в южной башне — одной из двух башен проекта.

Аналитик Credit Swisse Андрей Никитин прогнозирует, что из-за проблем с кредитами к концу 2009 г. крупные банки увеличат свои позиции в недвижимых активах в среднем на 30%. Действительно, наибольшая часть обеспечения по просроченным ссудам Сбербанка — это объекты недвижимости, их справедливая стоимость — 36,76 млрд руб., сообщил вчера банк.

В отчете также сказано, что банк в 2008 г. получил в счет погашения кредитов объекты недвижимости, сдаваемые в аренду, стоимостью 6,9 млрд руб. Представитель банка Ирина Кибина отказалась уточнить, что это за недвижимость. За прошлый год Сбербанк выдал строителям 281,5 млрд руб. кредитов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

HARVEY NICHOLS ИДЕТ НА МОСКВУ

Падение цен на московскую недвижимость сделало город привлекательным для иностранных ритейлеров, которые пугались докризисных цен. Британская сеть Harvey Nichols хочет арендовать или построить новое здание для своего флагманского универмага

Harvey Nichols возобновила поиск площадки для флагманского универмага в Москве, рассказал «Ведомостям» управляющий директор компании Джозеф Ван. До кризиса стоимость недвижимости, отвечающей требованиям Harvey Nichols — расположение в историческом центре, подземная парковка и т. д., — в 3-4 раза превосходила цену аналогов в Лондоне и Нью-Йорке, но теперь цены стали более адекватными, продолжает он. Один из возможных вариантов развития в России, по словам Вана, — это строительство универмага с нуля. В этом случае минимальная площадь необходимого помещения — 15 000 кв. м. «Надеюсь, в скором времени нам будет что рассказать», — говорит Ван.

По оценке управляющего партнера компании «Новое качество» Михаила Геца, покупка либо строительство такого здания в центре Москвы обойдется компании не менее чем в \$80 млн.

В универмагах Harvey Nichols представлены как классические люксовые бренды (Armani, Chanel, Christian Dior и др.), так и остромодные марки, позиционирующиеся в премиум-сегменте. Как считает Ван, именно такая концепция помогла Harvey Nichols стать лидером среди британских ритейлеров, управляющих торговыми площадями свыше 100 000 кв. футов, по выручке с 750 фунтами стерлингов с 1 кв. фута (без учета НДС).

Впервые о намерении начать работать в России руководство Harvey Nichols заявило в 2005 г. В прошлом году Harvey Nichols пыталась выйти на российский рынок в партнерстве с ООО «Юнирет» — «дочкой» турецкой компании, владеющей франшизой Harvey Nichols на страны Восточной Европы. «Юнирет» вела переговоры с AFI Development об аренде площадей в торговом центре Mall of Russia, строящемся в новом деловом центре «Москва-сити».

«Мы вели переговоры с турецким франчайзи Harvey Nichols об открытии флагманского магазина площадью более 5000 кв. м в ТРЦ Mall of Russia, однако из-за кризиса турецкая компания пересмотрела планы по экспансии на российский рынок», — говорит директор департамента маркетинга и продаж AFI Development Натали Шмурин.

В России пока не работает ни один из европейских конкурентов Harvey Nichols. 12 лет назад закрепиться на российском рынке пыталась Galeries Lafayette, арендовавшая площади в ГУМе, но в скором времени была вынуждена закрыть магазин. Galeries Lafayette вышла на российский рынок слишком рано — когда были очень высокие таможенные барьеры, отсутствовала логистика, был низкий спрос, говорит генеральный директор компании «Магазин магазинов / CB Richard Ellis» Анна Ширяева. «В последнее десятилетие универмаги очень слабо развивались в принципе, — говорит Ширяева. — В европейских странах представлено около 45% глобальных сетей department store всех ценовых уровней, а в России — только 7%. Мы в этом вопросе отстаем, несмотря на то что выручка ритейлеров класса люкс в России в 2-3 раза выше».

Гендиректор ГУМа Таймураз Гугуберидзе считает, что основное препятствие для западных универмагов в России — в их концепции: они до 40% выручки получают от обслуживания туристов. В России это невозможно, и отечественные универмаги полностью рассчитаны на локальный рынок.

По мнению коммерческого директора Crocus Group Эмина Агаларова, Москва перенасыщена операторами люксовых брендов, о чем можно судить хотя бы по избыточному количеству бутиков премиум-марок: например, Dolce & Gabbana есть в ЦУМе, Lotte Plaza, Третьяковском проезде и Барвихе. «Если даже Harvey Nichols найдет подходящее помещение в центре, что само по себе непросто, ей придется очень трудно», — считает Агаларов.

Директор отдела агентских услуг ритейл-департамента компании Colliers International Галина Малиборская считает, что скорее всего Harvey Nichols не станет выходить в Россию самостоятельно: на нашем рынке выгоднее иметь франчайзингового партнера, который возьмет на себя возможные риски. По мнению эксперта, если Harvey Nichols будет работать в Москве на арендованных площадях, то скорее всего за аренду будет платить процент с оборота, оптимальный размер которого — 5-8%. «Иметь у себя в качестве арендатора Harvey Nichols довольно престижно, и владельцы торговых площадей могут пойти британцам на уступки», — говорит эксперт. По словам Малиборской, наиболее

подходящее место расположения для универмагов Harvey Nichols — исторический центр, например Кузнецкий Мост, гостиница «Москва» или торговый центр класса люкс, такой как Mall of Russia, у которого размер, местоположение и пул арендаторов подходят под концепцию Harvey Nichols.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КРЕДИТОРЫ ПЕРЕРЕБОТАЮТ ТАГАНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ

Сбербанк и Юникредитбанк могут получить завод в счет долга

Группа "Самохвал" Дмитрия Кувшинова договаривается о передаче примерно 74% ОАО "Таганский мясоперерабатывающий комбинат" (ТАМП) Сбербанку и Юникредитбанку в счет долга. ТАМП может обойтись этим банкам более чем в 2,6 млрд руб.: около 2 млрд руб. "Самохвал" задолжал непосредственно им, еще свыше 600 млн руб. может потребоваться на выкуп задолженности "Самохвала" СМП-банку (ему была заложена доля в ТАМПе) и другим кредиторам. Юникредитбанк согласен на сделку, ответ Сбербанка ожидается на этой неделе.

"Самохвал" ведет переговоры с консорциумом банков о продаже принадлежащих ему более 70% московского ТАМПа, рассказал "Ъ" один из столичных банкиров. Источник, близкий к одному из кредиторов "Самохвала", уточнил, что акционерами ТАМПа предложено стать Юникредитбанку и Сбербанку в счет погашения просроченных долгов.

По данным "СПАРК-Интерфакса", на 1 января 2009 года крупнейшими владельцами ОАО "Таганский мясоперерабатывающий комбинат" были ООО "Самохвал" (71,9%) и департамент имущества Москвы (25%). Топ-менеджер "Самохвала" уточнил, что ООО недавно продало акции комбината управляющей компании ТАМП, на 100% принадлежащей лично Дмитрию Кувшинову, основателю "Самохвала". Кроме того, сейчас доля УК ТАМП в ОАО ТАМП увеличена до почти 74%, добавил он. Юникредитбанку и Сбербанку будут переданы 100% УК ТАМП, подчеркнул собеседник "Ъ". По его словам, эта схема уже одобрена Юникредитбанком, а от Сбербанка "Самохвал" ждет ответ на этой неделе. Менеджер Юникредитбанка подтвердил эту информацию, попросив об анонимности. Господин Кувшинов и представитель Сбербанка Ирина Кибина от комментариев отказались.

ОАО "Таганский мясоперерабатывающий комбинат", по оценке Мясного союза, в 2007 году выпускал около 50 тонн мясной продукции в день и занимал около 25% московского рынка. Сейчас комбинат производит всего 20 тонн в день, хотя его мощность близка к 100 тоннам. В долгосрочной аренде ТАМПа находится земельный участок площадью 4,7 га около метро "Таганская".

В группу "Самохвал" помимо ТАМПа сейчас входит ООО "Самохвал", владелец недвижимости одноименной розничной сети. С марта розничный бизнес выделен в ООО "Самторг", которое на 25% принадлежит Дмитрию Кувшинову, еще по 37,5% делят СМП-банк и банк "Возрождение". Финансовые проблемы у "Самохвала" возникли в конце 2008 года: в октябре почти все поставщики приостановили сотрудничество с одноименной сетью магазинов из-за задержки оплаты. Долги только розничного бизнеса Дмитрий Кувшинов оценивал в 3,5 млрд руб. (см. "Ъ" от 15 октября и 14 ноября 2008-го). Весной заявления о признании банкротом ООО "Самохвал" подали два поставщика — ООО "Коррадо сейлз энд маркетинг" и ОАО "Портвинский мясокомбинат". Позже заявление поступило от самого ООО, а поставщики иски отозвали. В марте розничный бизнес "Самохвала" был выведен в новое ООО "Самторг", которое на 75% принадлежит кредиторам группы — банкам СМП и "Возрождение" (см. "Ъ" от 11 марта).

Тогда господин Кувшинов говорил "Ъ", что Сбербанку и Юникредитбанку также предлагалось войти в уставный капитал "Самторга". Источники, близкие к этим банкам, утверждают, что долг "Самохвала" им достигает почти 2 млрд руб. Если банки согласятся принять в зачет долю в ТАМПе, им придется выкупить некоторые долги "Самохвала" и у других кредиторов, в частности, около 600 млн руб. у СМП-банка, которому был заложен комбинат. СМП готов переуступить долг, но его не устраивает предложенный 30-процентный дисконт, подтвердил источник, близкий к СМП-банку. Ранее Дмитрий Кувшинов рассказывал "Ъ", что в августе 2008 года независимый аудитор оценил производство и землю ТАМПа в 7 млрд руб. А в 2007 году "Самохвал" покупал 71,9% акций ТАМПа за \$100 млн.

Продать ТАМП кому-то из профильных игроков вряд ли получится, считает глава Мясного союза Мушег Мамиконян. [До кризиса на земельном участке ТАМПа можно было построить торгово-развлекательный центр площадью примерно 70 тыс. кв. м, и он был интересен девелоперам, рассуждает исполнительный директор Colliers International Максим Гасиев.](#)

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ЭЛЬДОРАДО» ОСТАЛОСЬ В ДОЛГУ

Отдав PPF половину своего бизнеса

В условиях финансового кризиса 500 млн долл. за контроль над «Эльдорадо» — слишком высокая цена, решила чешская финансовая группа PPF. Вчера инвестор объявил, что покупает 50% плюс одна акция компании Fasipero, владеющей всеми активами розничной сети, за 300 млн долл. путем конвертации части ранее предоставленного кредита. Оставшиеся 200 млн долл. «Эльдорадо» придется вернуть. Получается, что компанию оценили всего в 60% от прежней цены, отмечают аналитики.

Кредит в 500 млн долл. PPF предоставила «Эльдорадо» в сентябре прошлого года. Чехи выдали его под залог 51% акций российской сети бытовой техники и электроники. Условия кредитования предусматривали, что в перспективе чешская группа приобретет пакет акций «Эльдорадо» вплоть до контрольного.

В феврале PPF и основатель «Эльдорадо» Игорь Яковлев объявили о создании СП под названием Fasipero, в которое переводилось 100% ООО «Эльдорадо». Доля PPF в этом СП должна была составить 50% плюс одна акция. Оставшиеся акции СП получал г-н Яковлев. Тогда в официальном сообщении говорилось, что сделка организована «путем конвертации существенной части долга компании перед PPF Group в долю в капитале предприятия». Детали соглашения не раскрывались, но аналитики предполагали, что в 500 млн долл. оценен контрольный пакет акций «Эльдорадо».

Вчера стало известно, что PPF получает контроль над ритейлером всего лишь за 300 млн долл. При этом в сообщении инвестгруппы отмечается, что обязательства «Эльдорадо» по оставшимся 200 млн долл. кредита остаются в силе. По условиям сделки, PPF станет совладельцем торговой недвижимости сети и ряда девелоперских проектов Игоря Яковлева. При этом СП не включает в себя активы или обязательства «Эльдорадо» на Украине.

«Что касается распределения долей и ролей в новом СП, наше соглашение с Игорем Яковлевым однозначно, и мы его не намерены менять, — заявил РБК daily пресс-секретарь PPF Алексей Бехтин. — PPF будет заниматься процессами и финансами «Эльдорадо», в то время как Игорь Яковлев сосредоточится на

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28 апреля, № 64

развитии продаж». PPF и г-н Яковлев будут назначать по два представителя в совет директоров Fasipero.

«Эльдорадо» оценили в 60% от изначальной цены из-за возросших рисков на рынке, уверена аналитик ИФК «Метрополь» Мария Сулима. По ее мнению, PPF могла сделать переоценку, посмотрев на динамику рынка и динамику продаж компании: потребительский спрос на бытовую технику и электронику снижается, и не исключено, что сеть показала негативную динамику продаж. Аналитик ФК «Открытие» Ирина Яроцкая соглашается, что PPF заложила в цену пакета «Эльдорадо» риск возможной стагнации рынка бытовой техники и электроники, которая ожидается в 2009—2010 годах. «На оценку компании могла также повлиять высокая долговая нагрузка компании», — добавляет аналитик.

Однако Алексей Бехтин уверяет, что «в оценке «Эльдорадо» не произошло изменений, просто стороны договорились о другой схеме сделки». Игорь Яковлев заявил РБК daily, что схема сделки изменилась из-за «ситуации на рынке».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ЗАРАБОТАТЬ НА ОСТАТКАХ

В кризис ритейлеры активно открывают дисконтные магазины, где распродают вещи из старых коллекций

В феврале компания «Энроф» открыла в ТК «Румба» дисконтный магазин Topshop. В начале апреля на Ленинском проспекте появился пятый магазин «Сток-центр» в Петербурге. Компания «Чажма» завершает реконструкцию помещения, в котором расположится стоковый магазин марок Women Secret, Colours and Beauty и Springfield. По словам представителя «Чажмы», до сих пор в Петербурге у компании не было магазина, где можно было бы реализовать остатки коллекций. Дисконт будет запущен в тестовом режиме на базе принадлежащего холдингу магазина «Интерспорт» в ТК «Румба». В мае там же откроется дисконт французской торговой марки Lacoste. Недавно подписан договор на аренду между голландским офисом Nike и «АйБи групп», управляющей компанией центра дисконтных магазинов «Румба», сообщил гендиректор «АйБи ритейл» (входит в «АйБи групп») Дмитрий Бердиган

Дисконт-магазины стали открываться чаще, отмечает Денис Богатырев, гендиректор компании «Энроф» (развивает по франчайзингу Mexx, Calvin Klein и Topshop). Он объясняет это стремлением ритейлеров поскорее вернуть средства, потраченные на закупку товара. В отсутствие кредитов ритейлерам особенно нужны оборотные средства, говорит он. К тому же ожидания ритейлеров, закупавших коллекции до кризиса, не оправдались, много вещей не продано, добавляет Богатырев. По его словам, скидки зависят от глубины остатков, года коллекции, а если деньги требуются срочно, товар продается ниже себестоимости. Раньше остатки коллекции подолгу продавались в обычных магазинах рядом с новыми, остатки были незначительными и их увозили на склад, говорит представитель «Чажмы». По его словам, теперь компании будут быстрее менять коллекции. Богатырев оценивает рост оборота дисконтных магазинов в 20% в год, в I квартале этого года динамика сохранялась.

Не считая спортивных брендов, в Петербурге всего два дисконт-центра: на Синопской набережной и в ТК «Румба», говорит Роман Евстратов, замдиректора

департамента торговой недвижимости [Colliers International](#). По словам Бердигана, арендные ставки стоковых магазинов на 20% ниже, чем в обычных, в остальном инвестиции не отличаются от обычных. Такие магазины открываются в торговых центрах с неопределенной концепцией, в которых арендная ставка может быть вдвое ниже, чем в обычных, замечает Богатырев. [Сегмент магазинов распродаж, по оценке Евстратова, будет расти теми же темпами, что и магазины масс-маркета. Это возможность не столько заработать, сколько сохранить вложенные средства, добавляет он.](#) Повышенное внимание ритейлеров к открытию дисконтных магазинов связано с усилением интереса покупателей к недорогому сегменту — они стали экономить, уверен Бердиган.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДОВ ПЛОЩАДЬЮ 1,5 МЛН КВ М ЗАМОРОЗИЛИ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 9 МЕСЯЦЕВ В ПЕТЕРБУРГЕ

[Объем замороженного строительства складов в последние девять месяцев достиг в Петербурге 1,5 миллиона квадратных метров, говорится в исследовании петербургского офиса консалтинговой компании Colliers International.](#)

"Основная причина сворачивания активности девелоперов - падение спроса. По оценкам Colliers International (Санкт-Петербург), показатель вакантных площадей к концу года может составить 50% и, таким образом, превысит полмиллиона квадратных метров. При этом заполняемость складских комплексов, введенных до 2008 года, остается на высоком уровне - 80% и выше", - отмечается в докладе.

Как указывают эксперты, основной удар кризиса пришелся на проекты, построенные в третьем и четвертом кварталах прошлого года, где показатель заполняемости составляет от 0% до 10%.

Из-за кризиса и низкого спроса на склады в городе, отмечают аналитики, во втором полугодии 2008 года - первом квартале 2009 года долларовые ставки аренды логистической недвижимости упали примерно на 30% - до 90 долларов за квадратный метр в год для классов А и В.

Подобные показатели рынка складской недвижимости, подчеркивается в отчете консалтинговой компании, заставляют скорректировать прогноз ввода в строй новых площадей в Петербурге в этом году.

Специалисты ожидают, что до конца 2009 года в городе будет построено не более 280 тысяч квадратных метров складов - на 56,9% меньше, чем предполагалось еще в начале этого года.

"В настоящий момент около 120 тысяч квадратных метров складов находятся на стадии получения актов ввода в эксплуатацию, 160 тысяч квадратных метров складов площадей подходят к завершающей стадии строительства, но в связи с кризисом вероятность сдачи этих проектов в срок находится под вопросом", - поясняется в докладе.

Вместе с тем, свидетельствуют данные исследования, в отличие от рынка складской недвижимости, на рынке производственной недвижимости Петербурга наблюдается активизация спроса.

"Повышение импортных пошлин стимулирует компании искать возможности организации сборочных производств. В настоящее время востребованы земельные участки под строительство, а также качественные производственные помещения с хорошей транспортной доступностью и большой выделенной электрической мощностью. В Санкт-Петербурге доля помещений с данными характеристиками составляет менее 10%, на 90% рынок представлен бывшими цехами заводов, складскими базами, как правило, с плохой транспортной доступностью, аварийным или неудовлетворительным состоянием, низкой квотой по электроснабжению", - констатируется в отчете.

Поэтому, делают вывод эксперты, в настоящее время петербургские девелоперы, проектирующие складские комплексы, имеют возможность переориентировать свои проекты на строительство новых производственных зданий.

◆ [РИА Новости - Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

2009

Commercial Real Estate Market

DIGEST NEWS

28 апреля, № 64

COLLIERS
INTERNATIONAL

Our Knowledge is your Property