

Offices/General

Типографию вернули на место

«Московский комсомолец» и группа «Гута» отказались от девелоперского проекта на месте типографии «Московская правда».

Retail

Мегамолл от Гуцериева

Группа БИН может построить 1 млн кв. метров на Варшавском шоссе.

На Украине хорошо, а дома лучше

Группа компаний «Детский мир» приняла решение о закрытии двух торговых точек в Харькове и Днепропетровске.

Банк Москвы расставит киносеть

Структуры банка приобрели пять мультиплексов в Москве, Казани и Оренбурге.

Warehouse

Переговоры вместо договоров

Доля вакантных складов в Московском регионе в июне достигла 8%. Вместо контрактов арендаторы подписывают с девелоперами соглашения о намерениях.

Regions

Лишние кладовые

Новые складские комплексы Петербурга пустуют на 80%. К декабрю число вакантных площадей может составить 1 млн кв. м, считают аналитики.

Складская перезагрузка

Дефицит складов в Екатеринбурге, который до кризиса оценивался городской администрацией в 0,8 млн кв. м, превратился в их излишек. Складские проекты приостановлены, но свободных площадей все больше.

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](#)

Offices/General

ТИПОГРАФИЮ ВЕРНУЛИ НА МЕСТО

«Московский комсомолец» и группа «Гута» отказались от девелоперского проекта на месте типографии «Московская правда»

Делового комплекса на месте государственной типографии «Московская правда» на ул. 1905 года не будет, рассказали источник, близкий к руководству «Московского комсомольца» (МК), и чиновник столичного правительства. Реализации проекта, по их словам, помешал один из собственников участка. «Он запросил слишком большие деньги за продажу земли, и у сторон договориться с ним не получилось», — говорит один из собеседников «Ведомостей». Из-за этого участка, по их словам, не удалось объединить участки, один из которых принадлежит ОАО «Московская газетная типография», а второй — группе «Гута». Они добавляют, что собственником является один из советников мэра Москвы Юрия Лужкова. Разыскать его в пятницу не удалось.

Весной 2008 г. правительство Москвы и «Московский комсомолец» создали ОАО «Московская газетная типография», 51% акций которого принадлежит городу, а 49% — редакции МК. Москва внесла в уставный капитал ОАО «ГУП «Московская правда», а МК — принадлежащие ему помещения. Именно тогда владелец и главный редактор МК Павел Гусев и группа «Гута» решили построить на месте типографии деловой комплекс, а саму типографию вывести за территорию города, рассказывали в прошлом году источники в мэрии и в «Гуте». «Гута» владеет участком в 5 га на 2-й Звенигородской улице. Параметры девелоперского проекта так и не были определены. Ранее участники рынка говорили, что, инвестировав \$700-800 млн, на этой территории можно построить до 400 000 кв. м недвижимости.

В группе «Гута-девелопмент» в пятницу не смогли найти сотрудника, который мог бы дать объяснения по данному поводу. По словам начальника управления департамента имущества Москвы Антона Поскониина, «Гута» должна выступить инвестором реконструкции Звенигородского шоссе. Реализация проекта затягивается из-за общей ситуации на рынке, говорит он, но о полной его отмене пока речи не идет.

Площадка, на которой находится типография «Московская правда», очень хорошо подходит для строительства делового центра, считает управляющий партнер компании «Новое качество» Михаил Гец. Но сейчас офисы часто сдаются и продаются по себестоимости, которая из-за необходимости вывода типографии была бы слишком высокой.

Сейчас в типографии устанавливают новую печатную машину. Установка, по данным Поскониной, должна завершиться к 2010 г. О том, что в «Московской правде» ставят современную газетную машину, знает коммерческий директор издательского дома «Коммерсантъ» Павел Филенков. Получить официальные комментарии руководства МК не удалось.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

МЕГАМОЛЛ ОТ ГУЦЕРИЕВА

Группа БИН может построить 1 млн кв. метров на Варшавском шоссе

Как стало известно РБК daily, группа БИН Михаила Гуцериева, который с августа 2007 года скрывается от уголовного преследования, намерена реализовать в Москве мегапроект стоимостью более 1,5 млрд долл. На минувшей неделе столичные власти одобрили предложение построить на пересечении Варшавского шоссе и МКАД многофункциональный комплекс общей площадью около 1 млн кв. м. По данным участников рынка, семья Гуцериевых намерена «упаковать» таким образом принадлежащий им торгово-технический центр «Варшавский». Однако заняться перестройкой авторынка девелопер сможет не раньше чем через три года, так как вынужден инвестировать в строительство второй фазы «Смоленского пассажа».

Группа БИН (промышленно-финансовая компания БИН) образована в 1992 году президентом компании «РуссНефть» Михаилом Гуцериевым, контролируется его младшим братом Саитом. По данным ГМЦ Росстата на 10 февраля 2009 года, учредителем ЗАО «ПФК «БИН» выступает гражданин России, а ПФК контролирует 100% ЗАО «ГМГ-БИН», 50% ЗАО «Корпорация А.Н.Д.», 19% ОАО «Петровский пассаж» и 2,96% ОАО «Бинбанк». Группе Гуцериевых принадлежат универмаги «Петровский пассаж» и «Смоленский пассаж» (через АКБ «Мосстройэкономбанк»), центр Festival Mall, ТРЦ «Фестиваль», офисные комплексы класса А «Чайка Плаза», а также торгово-технический центр «Варшавский» на МКАД. По данным участников рынка, группе принадлежит ГК «Моспромстрой», через которую БИН контролирует три московских отеля Marriott и два Holiday Inn — на Лесной улице и в Сокольниках, а через ОАО «Садко Отель» Гуцериевы владеют гостиницей «Hilton Moscow Ленинградская».

Столичные власти утвердили на заседании общественного градсовета предпроектное предложение построить на Варшавском шоссе в районе владения 170 гостинично-деловой и культурно-досуговый центр с офисами, торговыми и физкультурно-оздоровительными зонами, тематическим парком и гостиницей на 1 тыс. мест. Площадь комплекса, который планируется построить на участке 22 га рядом с метро «Аннино», составит около 1 млн кв. м, в том числе 400 тыс. кв. м

составят подземные помещения. По оценке директора департамента торговой недвижимости Knight Frank Юлии Дальновой, на строительство комплекса уйдет от 1,5 млрд долл. Заказчиком этого мегапроекта, который, по словам Юрия Лужкова, не имеет аналогов по объему, выступает ЗАО «ССК «Система-А». В этой компании подтвердили свое участие в проекте лишь в качестве заказчика, но не инвестора. От других комментариев в «Системе-А» воздержались.

Как рассказали РБК daily топ-менеджеры нескольких консалтинговых компаний, владельцем проекта выступают структуры Гуцериных, которые намерены застроить таким образом территорию автомобильного рынка и техцентра (22 га). По данным участников рынка, этот проект курирует Саит Гуцеринов. Связаться с ним на минувшей неделе не удалось. В префектуре Южного административного округа не смогли ответить на вопросы РБК daily, а в Москомархитектуре посчитали некорректным говорить об инвесторе. В Бинбанке также не смогли прокомментировать этот вопрос.

Источник, близкий к владельцу банка Михаилу Шишханову, который является племянником Михаила и Саита Гуцериных, сообщил РБК daily, что ни Бинбанк, ни лично г-н Шишханов не имеют отношения к этому проекту. В дирекции ТРЦ «Фестиваль» посоветовали обратиться в головную компанию — ЗАО «ГМГ-БИН» (на 100% подконтрольно ПФК). Указанный телефон привел в корпорацию «А.Н.Д.», которая, по данным ГМЦ Росстата на 10 февраля, на 50% принадлежит ПФК «БИН». В «А.Н.Д.» пообещали передать запрос РБК daily нужным людям, однако обратная связь не состоялась.

О девелоперских планах ПФК «БИН» стало известно в конце 2005 года. Тогда Саит Гуцеринов заявил о намерении в течение семи лет построить вторую фазу «Смоленского пассажа» и возвести еще восемь торгово-развлекательных центров, в том числе один на месте автотехцентра на Варшавском шоссе. Вся инвестпрограмма оценивалась в 1 млрд долл. По данным источника, знакомого с планами Гуцериных, концепцию проекта МФК на Варшавском шоссе разработало британское архитектурное бюро Ove Arup & Partners Int. Ltd. Этот проект предполагает строительство около 800 тыс. кв. м коммерческих площадей.

В настоящее время девелопер рассматривает несколько вариантов развития проекта, говорит собеседник РБК daily. По его словам, застройщик наверняка пересмотрит объемы проекта в меньшую сторону, но даже в этом случае на

Варшавке будет построен крупнейший молл в Европе. «Для этого Гуцериевы будут привлекать синдицированный кредит, но стадию преддевелопмента сделают сами», — говорит собеседник РБК daily. Торговый центр здесь будет востребован, так как рядом находится Бутово и развязка с Симферопольским и Варшавским шоссе, а близость к метро «Аннино» может сделать успешным проект туристической гостиницы, считает директор отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle Юлия Никуличева.

По данным источника, близкого к ПФК «БИН», реализацией мегапроекта на Варшавке девелопер вплотную займется через два-три года, так как в настоящее время он вынужден инвестировать в строительство второй фазы «Смоленского пассажи» (58,51 тыс. кв. м), сдать которую должен к 2013 году. «В любом случае на проектирование, оформление и согласование граддокументации уйдет около трех лет», — считает председатель совета директоров Sparta Holding Corporation Алексей Шепель. По мнению г-жи Никуличевой, ввод объекта может состояться не ранее чем через пять-семь лет.

Тем не менее опрошенные РБК daily эксперты скептически относятся к новому мегапроекту. В [сегодняшних условиях он представляется утопичным, считает управляющий директор Colliers Int. Максим Гасиев: «К такому проекту стоит обращаться, когда на рынке появится спрос на коммерческую недвижимость и доступное финансирование»](#). Текущая доходность не позволит окупить строительство 1 млн кв. м, из которых половина закопана, уверена г-жа Дальнова. Эксперты полагают, что проект носит спекулятивный характер и рассчитан на продажу.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НА УКРАИНЕ ХОРОШО, А ДОМА ЛУЧШЕ

Группа компаний «Детский мир» приняла решение о закрытии двух торговых точек в Харькове и Днепропетровске. Кроме того, розничная сеть откладывает на неопределенный период планы развития компании на украинском рынке.

«Группа компаний закрывает пилотный проект в Украине, который был рассчитан

на год, поскольку тенденции развития потребительского рынка страны не оправдали ожиданий группы. Тем более когда корпоративные требования к каждому, даже вновь открытому магазину нашей сети - обязательный выход в зону прибыльности в текущем году», - сообщили portalу «Арендатор.ру» в пресс-службе компании.

Директор по информационной политике и коммуникациям компании «Детский Мир» Александр Бархатов сообщил, что «на данный момент план долгосрочного вхождения группы в Украину отложен на неопределенный период».

По его словам, работники закрытых магазинов трудоустроены. «Персонал обоих магазинов в Днепропетровске и Харькове, это порядка 120 человек, трудоустроен, с арендодателями достигнута договоренность обо всех сроках и условиях закрытия проекта», - сообщил он.

Напомним, что «Детский мир» в июне прошлого года открыл магазин в Днепропетровске, торговая площадь которого составляла 1500 кв. м, а в октябре - магазин (2,004 тыс. кв. м) в Харькове. Компания также высказывала заинтересованность в выходе на украинский рынок и рассчитывала открыть в пяти-семи городах страны магазины в формате гипермаркета площадью более 3 тыс. кв. м.

Эксперты рынка недвижимости высказывают свои предположения о закрытии магазинов в Украине. Галина Малиборская, директор отдела агентских услуг департамента торговой недвижимости Colliers International, отмечает, что скорее всего, решение связано с несколькими моментами. «Прежде всего, не самые лучшие показатели работы сети в Украине, что сложно сделать, имея только два магазина, расходы, связанные с содержанием нераскрученной сети в стране, а также более приоритетное развитие в России, где компания занимает ведущие позиции и имеет возможность воспользоваться кризисом и занять интересные площадки своего конкурента «Банана-мама». Скорее всего, в условиях кризиса, который более глубокий в Украине, чем в России, содержание двух магазинов было дороже, чем решение их закрыть», - поясняет она.

По словам Малиборской, украинский рынок другой, на нем давно состоялись местные игроки, такие как «Антошка» и «Смик». «Будучи практически монополистом на российском рынке, Детский мир должен был играть на «чужом

поле», отвоевывая место среди конкурентов. Конечно же, много времени и усилий нужно потратить на то, чтобы бренд стал узнаваемым и любимым - этого времени у «Детского мира» не оказалось. Ошибочным также было решение открывать первые магазины не в Киеве, а в Харькове и Днепропетровске, не в самых лучших местах. В Харькове - ТРЦ «Дафи» - небольшой ТРЦ, находящийся в спальном районе и магазин на улице Карла Маркса в Днепропетровске - хоть и в центре города, но не самая оживленная его часть», - отмечает эксперт.

Детский мир - единственная российская компания, принявшая решение уйти с украинского рынка. Остальные компании, такие как Спортмастер, O'Stin, «Бюстье», «Дикая орхидея», «Кира Пластинина», InCity, Respekt, Tervolina, Savage и другие активно работают в Украине. Это объясняется тем, что компании успели вывести и закрепить позиции бренда на рынке.

Группа компаний «Детский мир» лидирует в розничной торговле товарами для детей и подростков в России. В настоящее время Группа объединяет национальную сеть магазинов «Детский мир», luxury центр «Детская Галерея «Якиманка» и компанию «С-тойз», одного из ведущих дистрибуторов детских товаров в России.

Сеть магазинов «Детский мир» состоит из 125 форматных супер- и гипермаркетов в 65 городах России. Общая торговая площадь - более 210 000 квадратных метров. Выручка ГК «Детский мир» по US GAAP в 2008 году выросла на 34,3% и составила \$ 802 млн.

Головная компания группы – ОАО «Детский мир–Центр», более 99% акций которого принадлежит ОАО АФК «Система».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БАНК МОСКВЫ РАССТАВИТ КИНОСЕТЬ

Структуры банка приобрели пять мультиплексов в Москве, Казани и Оренбурге

Банк Москвы вышел на рынок кинопоказа. Как стало известно "Ъ", структуры, близкие к банку, стали владельцами пяти кинотеатров, в том числе московского "Киноцентра в Алтуфьевском", казанской сети "Сувар" и мультиплекса в Оренбурге. Управляющая компания "Синема инвест", куда вошли кинотеатры, при участии банка планирует до конца года приобрести 60-70 залов, покупка которых оценивается в \$20-30 млн, для создания новой федеральной сети кинотеатров.

Как рассказали "Ъ" топ-менеджеры нескольких кинопрокатных компаний, структуры, близкие к Банку Москвы, в течение последнего года приобрели пятизальный "Киноцентр в Алтуфьевском", казанскую сеть "Сувар" из трех мультиплексов и строящийся девятизальный кинотеатр в Оренбурге. Основатель "Киноцентра в Алтуфьевском" Эдуард Пичугин сообщил, что принадлежащая ему и продюсеру Сергею Сельянову компания "Россинема инвест" действительно продала 100% дочернего ООО "Киносфера" (управляет "Киноцентром в Алтуфьевском") компании "Профит Синема". "Эта структура ("Профит Синема".— "Ъ") принадлежит инвестору, которого нам помог привлечь Банк Москвы",— пояснил он, отказавшись уточнить, есть ли банк в составе совладельцев "Профит Синема".

Позже другая компания — "Синема инвест", принадлежавшая господам Пичугину и Сельянову и строящая кинотеатр в Оренбурге, также была продана. "Покупателем выступила компания 'Профит Синема'",— говорит господин Пичугин. "Киноцентр в Алтуфьевском" был передан в управление "Синема инвест". По словам господина Пичугина, "Синема инвест" выступила и покупателем крупнейшей казанской сети "Сувар", которая включает одноименный кинокомплекс в ТРК "Сити Центр", а также мультиплексы Port Cinema и Grand Cinema, оценивается в \$10 млн. (см. "Ъ" от 17 октября 2008 года). Источники в девелоперской компании ООО "Компания "Сувар-Казань"" ранее рассказывали "Ъ", что продали киносеть "структурам Банка Москвы".

В информационно-аналитическом бюллетене "Российская кинематография-2008", выпускаемом при поддержке Минкультуры, отмечается, что в "Синема инвест" есть участие Банка Москвы. Представители банка от комментариев отказались.

До кризиса банк планировал создать вертикально интегрированный кинохолдинг, включающий компанию "Профит" Игоря Толстунова, кинопрокатную структуру "Профит Синема Интернешнл", а также сеть кинотеатров, которую строил Эдуард

Пичугин. Но кризис приостановил переговоры на неопределенный срок (см. "Ъ" от 16 января).

По словам господина Пичугина, он остался руководителем проекта "Синема инвест" и привлек в проект бывших сотрудников "Кронверк синема". Сейчас "Синема инвест" планирует строительство федеральной сети мультиплексов — компания достраивает девятизальный мультиплекс в торговом центре "Атриум" в Оренбурге. "Наша стратегия в том, чтобы приобретать успешные региональные кинотеатры и консолидировать их в одну сеть", — рассказывает господин Пичугин. До конца года планируется приобрести 60-70 залов. По словам гендиректора сети "Люксор" Дмитрия Шмулевича, инвестиции в строительство одного зала, как до кризиса, так и сейчас, составляют \$600-800 тыс. Таким образом, вложения в строительство 60-70 залов могут оцениваться примерно в \$50 млн.

Гендиректор сети "Формула кино" Андрей Терешок отмечает, что до кризиса на российском рынке кинопоказа фактически не было сделок, кроме продажи сети "Кронверк синема", которую в 2006 году приобрела "Альфа-групп" за \$50 млн, по экспертным оценкам. Его компания уже получала два предложения о покупке мультиплексов в регионах, хотя в прошлые годы таких ofert не было. "В городах, где закрылись градообразующие предприятия, снизилась посещаемость кинотеатров. Кроме того, для многих операторов оказались слишком высокими арендные ставки, привязанные к валюте", — объясняет он.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

ПЕРЕГОВОРЫ ВМЕСТО ДОГОВОРОВ

Доля вакантных складов в Московском регионе в июне достигла 8%. Вместо контрактов арендаторы подписывают с девелоперами соглашения о намерениях

Вдобавок к сданным в I квартале 60 000 кв. м во II квартале были введены два крупных объекта — «ПНК-Чехов» (137 000 кв. м, девелопер — PNK Group) и терминал «Восточный» (129 000 кв. м, ГК «Эспро»). Но эксперты, опрошенные «Ведомостями», не уверены, что площади будут сданы арендаторам.

По данным Knight Frank, на начало июня 2009 г. в Московском регионе свободными оставалось более 8% качественных складских площадей, или около 380 000 кв. м. Например, в первом полугодии 2008 г. доля вакантных площадей составляла всего 1%.

Новичкам не везет

В 2009 г. резко увеличилась конкуренция между объектами, чего раньше не было, говорит Виталий Антонов, гендиректор «Эспро девелопмента». В самом сложном положении, по его словам, оказались склады, вышедшие на рынок в 2009 г., — они стоят полупустые. Олег Мамаев, исполнительный директор PNK Group, не стал скрывать, что на момент ввода «ПНК-Чехов» в нем сдано всего 40-50%. По его словам, крупные логистические компании уже не берут площади «на вырост», а только под конкретно выигранный тендер, для поиска же других арендаторов требуется время. По данным ГК «Эспро», в ИП «Восточный» «есть договоры о намерениях» на 80% площадей. Сколько площадей уже сдано, в компании затруднились ответить, ссылаясь на то, что любая цифра не будет соответствовать действительности, так как по многим сделкам «идут переговоры».

Оживление рынка

После стагнации, говорит Мамаев, когда с января по апрель сделок не было, в мае — июне складской рынок постепенно восстанавливается. Активность демонстрируют и ритейлеры, и производственные компании.

Только Knight Frank за II квартал заключила 10 договоров на склады площадью до 10 000 кв. м каждый. А самой крупной на рынке стала сделка в «ПНК-Чехов». Крупная ритейловая компания (ее название не разглашается) арендовала 20 000 кв. м. Логисты также констатируют оживление рынка. Николай Гвоздев из Национальной логистической компании отметил, что во II квартале возвращаются к прежним показателям объема хранения и обработки грузов, в некоторых терминалах они даже превысили докризисные. «За II квартал мы не только не потеряли ни одного клиента, но и наладили сотрудничество с новыми», — утверждает Веса Вертанен, старший вице-президент корпорации Itella.

За счет других

Аналитики Knight Frank говорят, что арендаторы рассматривают возможность переезда из одних терминалов в другие — на более выгодных условиях. «При выборе склада ключевым параметром становится бюджет, а не местоположение или качество объекта, как раньше», — отмечает Вячеслав Холопов, директор отдела Knight Frank. По его словам, у компании есть клиенты, торгующие дешевой одеждой и обувью, готовые сменить логокомплексы класса А вблизи Москвы на склады класса В, находящиеся до 40 км от МКАД. Но эти компании требуют фиксированные ставки в рублях не выше 3500 руб. за 1 кв. м в год (с учетом НДС и коммунальных платежей).

Петр Зарецкий, замдиректора отдела Jones Lang LaSalle, говорит, что «идет тяжелый и долгий переговорный процесс», но самих переездов фактически нет. По его словам, арендаторы хотели бы переехать в качественные помещения класса А, но по «вчерашним ставкам класса В».

В 2009 г. значительно вырос рынок субаренды, отмечают аналитики. По итогам II квартала 2009 г. аналитики Knight Frank оценивают объем суммарных площадей, повторно вышедших на рынок, в 250 000-300 000 кв. м.

Компании сокращают и объемы хранимой на складах продукции, и арендуемые площади, объясняет Андрей Вахляев из «Финэкспертизы консалтинг». Зарецкий добавляет, что сейчас почти все крупные логистические компании «в любом из объектов» сдают площади в субаренду. Торговые и производственные компании теперь получили возможность выбирать логистического провайдера не только исходя из того, сколько свободных площадей, но и по качеству услуг, цене и т. д., говорит Вертанен.

Назад в 2007-й

Арендаторы стремятся пересмотреть условия по уже заключенным договорам. Алла Соловьева, исполнительный директор МЛП, подтвердила, что сейчас есть «повальное желание» получить скидку. «Но МЛП реагирует только на запросы, где подтверждена неплатежеспособность клиента», — подчеркивает она.

Девелоперы складских комплексов класса А самые несговорчивые. Как объясняет Зарецкий, «любой дисконт понизит капитализацию их инвестпроектов». Олег Мамаев возражает, что большинство собственников попали в тупиковую ситуацию, боятся потерять арендаторов, поэтому вынуждены идти им навстречу. Брокер одной из консалтинговых компаний признался, что в знаковом проекте класса А на востоке Подмоскovie некий дистрибутор, арендовавший 20 000 кв. м, смог добиться скидки в 15% по уже подписанному договору. «Если компания скидки не получает, то сокращает арендуемые площади», — добавляет Мамаев.

Ниже некуда

По данным Knight Frank, во II квартале 2009 г. арендные ставки на склады класса А составили \$100-120 за 1 кв. м в год, что почти соответствует уровню 2007 г. По словам Ольги Павлик из Praedium, снижение ставок в первом полугодии 2009 г. больше затронуло склады классов В и С, которые до кризиса были переоценены. «Сейчас они подешевели на 30-60%», — уточняет она. Собственники предлагают ставки в рублях и отказываются от системы расчетов triple net, предполагающей отдельный учет арендных ставок, коммунальных и эксплуатационных расходов, а также НДС, добавил Холопов.

Мамаев прогнозирует дальнейшее снижение ставок. Он объясняет это тем, что девелоперы-предбанкроты могут «пойти на все». Правда, оговаривается собеседник, это будет временным явлением: «Речь может идти только о краткосрочных договорах максимум на год».

Сместили сроки

Зарецкий говорит, что сейчас девелоперы притормаживают и проекты, близкие к завершению, — до тех пор, пока не появятся арендаторы. «Как только кто-то из клиентов подписывает соглашение о намерениях, стройка возобновляется», — рассказывает консультант.

Источник в ТЛК «Томилино» объяснил смещение сроков строительства четвертой фазы ориентировочно на 2010-2011 гг. отсутствием потенциальных клиентов. Пресс-служба ГК «Эспро» прокомментировала, что они не торопятся начинать строительство второй очереди «Восточного», пока не сданы площади в уже готовом терминале. В 2009 г. компания вводит еще один объект — четвертую очередь логотерминала «Истра». «Мы постепенно адаптируемся к жизни в поставленных условиях», — рассказывает Антонов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ЛИШНИЕ КЛАДОВЫЕ

Новые складские комплексы Петербурга пустуют на 80%. К декабрю число вакантных площадей может составить 1 млн кв. м, считают аналитики

Общее предложение складов классов А и В в Петербурге и области в конце 2008 г. составляло 1,5 млн кв. м, по данным Astera. С января по май 2009 г. было построено еще 90 000 кв. м: сданы «Кулон-Пулково», Megalogix и вторая очередь Ahlers. Это примерно в 1,6 раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года, подсчитывает Николай Казанский, коммерческий директор Colliers International.

Не до цифр

По мнению Казанского, до конца года может быть сдано еще 190 000 кв. м. По оценкам Colliers, около 120 000 кв. м объектов сейчас получают акты ввода в эксплуатацию, а еще 160 000 кв. м — достраиваются. Но из-за кризиса вероятность сдачи их в срок под вопросом, девелоперы не спешат сдавать объекты, которые не будут приносить доход, отмечает Казанский. С увеличением предложения уровень вакантных площадей может достичь 50%.

Сейчас заполняемость давно действующих в Петербурге комплексов, по оценке Colliers, составляет примерно 80%, а вновь построенных — около 20%. По оценке «Евразии логистик», в начале 2009 г. в городе пустовало до 0,5 млн кв. м. Для сравнения: по данным Astera, в I квартале 2008 г. заполняемость складов классов А и В составляла 97% и 90% соответственно.

Из-за нехватки у девелоперов средств с августа 2008 г. приостановлено строительство около 1,5 млн кв. м складов, говорит Казанский. В начале этого года «Евразия логистик» объявила о приостановке проекта класса А на 200 000 кв. м в Колпино. Рынок складской аренды в Петербурге остановился, вводить еще один объект в такой ситуации бессмысленно, объясняет коммерческий директор «Евразии логистик» Сергей Верещагин.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

29 июня, № 98

AKM Logistics выполнила инженерную подготовку 33 га в Шушарах. Проект рассчитан на 200 000 кв. м, компания не исключает возможности его реализации как built-to-suit, говорит представитель AKM Logistics Андрей Осипов.

Одни на складе

Портрет арендатора высоkokлассных площадей изменился: теперь это чаще производители, а не логистические операторы, на которых делалась ставка до кризиса, говорит Казанский.

В июне «Эспро девелопмент» завершил строительство складского комплекса «Кулон-Пулково» площадью 36 000 кв. м и стоимостью 30 млн евро. Пока у комплекса только один арендатор: компания WeMaТес заняла в нем 2000 кв. м. Девелопер продолжает переговоры с потенциальными клиентами, сообщил источник в компании. Единственного арендатора (Кондитерскую фабрику им. Крупской) удалось найти и в новый складской комплекс AKM Logistics в Шушарах. Здесь 50 000 кв. м заполнено лишь на четверть, говорит Осипов.

Спрос на качественные складские помещения все равно останется, удлинится лишь срок окупаемости проектов, не унывает гендиректор «Эспро девелопмента» Виталий Антонов. Построенные склады постепенно будут заполняться, а новых проектов не начинают, поэтому рано или поздно заявленные площади будут востребованы, тогда «Евразия логистик» и завершит проект в Колпино, добавляет Верещагин.

Казанский оценивает спрос на склады в 2009 г. на уровне 25 000-30 000 кв. м.

Крупные сделки по аренде складов с начала года были единичны. Кондитерская фабрика им. Крупской в январе арендовала на семь лет 6300 кв. м в складском комплексе AKM Logistics в Шушарах, а в июне увеличила занимаемую площадь вдвое, рассказал Осипов. Удобнее сосредоточить площади для хранения на одном складе, объясняет выбор ее представитель Ольга Агафонова. «Фабрика могла получить скидку в размере 15% при ставках в комплексе \$105-110 за 1 кв. м в год», — считает Кайл Патчинг, директор по развитию Colliers. Но и первая сделка в комплексе AKM Logistics, по его словам, уже была заключена «с поправкой на кризис», поэтому девелопер мог пойти на уступки по другим условиям аренды, например ввести дополнительные электропотребности и т. д.

Фармдистрибутор «Катрен» в начале года объявил об аренде 6000 кв. м в складском комплексе класса А «МЛП — Уткина заводь», вторая очередь которого площадью 127 000 кв. м была сдана в конце прошлого года. «Катрен» искал подходящий склад с лета прошлого года, тогда выбор складов был гораздо меньше, сообщил сотрудник компании. «Из 127 000 кв. м второй очереди комплекса "МЛП — Уткина заводь", введенной в эксплуатацию в конце 2008 г., договоры аренды заключены на 95 000 кв. м, а в первой очереди свободных площадей нет», — утверждает исполнительный директор МЛП Алла Соловьева. «МЛП — Уткина заводь» — один из немногих терминалов, где есть разрешение на размещение производственных компаний, сегодня это очевидное преимущество, объясняет она успех проекта.

Все индивидуально

Сейчас владельцы складов очень трепетно подходят к клиентам. AKM Logistics, сохраняя рыночный уровень ставок, предлагает гибкие условия потенциальным арендаторам, дипломатичен Осипов. Но большинство охотно идет на компромиссы — лучше получать небольшой доход, чем нести убытки при простаивании пустых комплексов, говорит Вера Бойкова из Astera St. Petersburg. Кроме ставок снижаются или отменяются депозитные платежи, допускаются льготные периоды аренды, перечисляет она. Спрос резко снизился и сместился в сторону более мелкой нарезки — 1500-3000 кв. м (вместо 5000-10 000 кв. м до кризиса), уменьшились и сроки аренды — с 5-7 до трех лет, говорит Елена Александрийская из Maris Properties.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СКЛАДСКАЯ ПЕРЕЗАГРУЗКА

Дефицит складов в Екатеринбурге, который до кризиса оценивался городской администрацией в 0,8 млн кв. м, превратился в их излишек. Складские проекты приостановлены, но свободных площадей все больше

Уральская палата недвижимости (УПН) оценила объем складских площадей в Екатеринбурге и городах-спутниках (Верхняя Пышма, Березовский, Арамил,

Среднеуральск) в 1,5 млн кв. м. По подсчетам аналитика УПН Гурама Тухашвили, к качественным помещениям классов А и В можно отнести 340 000 кв. м, остальные представляют собой устаревшие здания, в том числе переоборудованные помещения фабрик, заводов, построенных в советское время.

Дорого и ненужно

До начала кризиса чиновники администрации и аналитики УПН оценивали дефицит качественных складских площадей в Екатеринбурге в 800 000 кв. м. Компенсировать его предполагалось за счет строительства новых логистических терминалов — в 2008 г. в городе было заявлено о возведении более 1,3 млн кв. м. Планы по строительству в Екатеринбурге новых комплексов обозначили такие крупные игроки, как MLP (100 000 кв. м), ГК «Авалон» и фонд Raven Russia (проект Megalogix, 350 000 кв. м), Parkridge Holdings (150 000 кв. м), VVV Company и британский фонд London & Regional Properties (100 000 кв. м). О намерениях строить склады заявляли и местные компании.

Однако эти планы были пересмотрены: что-то было заморожено, что-то строится, но медленно, сообщил Тухашвили.

«Из-за кризиса мы временно отказались от строительства логистического комплекса на 35 000 кв. м. Банк поднял нам ставку по кредиту с 13% до 25% годовых, и проект стал экономически нецелесообразен», — говорит гендиректор ГК «Оборонснабсбыт» Игорь Суханов. По информации коммерческого директора «Евразии логистик» Сергея Верещагина, компания перенесла сроки ввода третьей очереди логопарка «Пышма» с 2009 на 2010 г. — «из-за сокращения спроса на качественные площади».

42 000 кв. м за год

Гендиректор ОАО «Синара-девелопмент» Тимур Уфимцев охарактеризовал нынешнюю ситуацию со складами как «перезагрузку». «После нее в перспективе можно не увидеть большую часть игроков, анонсирующих свои планы», — уточнил он.

Как сообщила главный специалист комитета по товарному рынку администрации Екатеринбурга Наталья Емельянова, сейчас в городе продолжается строительство только двух складских терминалов: «Русь» (ул. Альпинистов, 75) и «Чкаловский» (ул. Чернышевского). По ее словам, в 2009 г. в первом объекте планируется ввести

20 000 кв. м, во втором — 22 000 кв. м складских площадей класса А. «Кризис не остановил, но затормозил реализацию проекта, в основном по выполнению строительно-монтажных работ», — рассказал управляющий проектом торгово-складского комплекса «Чкаловский» Сергей Грехов.

Гендиректор «ЛогинУрал» Эмзар Гимаев считает, что развитие рынка складской недвижимости Екатеринбурга остановилось, как только стал расти уровень вакантных площадей. Как указывают опрошенные «Ведомостями» участники рынка, он сейчас достигает 50%. «В целях сокращения издержек арендаторы активно сокращают занимаемые площади», — объясняет Емельянова. Гимаев подтверждает: «ЛогинУрал» пересмотрел планы на будущее и уменьшил занимаемые площади вдвое из-за снижения товарооборота клиентов.

По информации УПН, с октября 2008 г. средняя арендная ставка на склады уменьшилась на 20%, составив в мае 2009 г. 250-280 руб. за 1 кв. м в месяц (включая НДС). По данным «Урал-Гермес», в июне склады класса А в среднем сдавали по 300-350 руб. (включая НДС) за 1 кв. м в месяц, класса В — по 250-300 руб., класса С — по 200-250 руб., класса D — по 120-170 руб.

Время трудностей

Большинство экспертов полагают, что снижение потребностей в складах — временно. «Отсутствие спроса не значит, что нет дефицита. Весь мир живет на качественных площадях, и регионы России не станут исключением. Пока спрос отложен», — уверен глава IQ Property Management Евгений Гриханов. Верещагин соглашается, что в кризис собственники старых, некачественных складов получили «очередную передышку», однако в перспективе они все равно потеряют позиции: когда произойдет переход от понятия «складирование» к понятию «эффективное складирование».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)