

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 октября, № 135

Offices / General

Следователи подбираются к Егиазаряну

Следственный комитет при прокуратуре попросил Госдуму разрешить возбудить уголовное дело против депутата Ашота Егиазаряна. Его подозревают в мошенничестве при строительстве гостиницы «Москва».

Сроком не вышли

Компания RGI может лишиться своего нового акционера. Synergy Петра Шуры, купившая в мае около 22% акций девелопера, требует вернуть ей деньги обратно.

Retail

«О'кей» поднимет ритейлеров

После проведения IPO компании другие торговые сети могут подорожать на 15%.

X5 открыла в Кировской области свой первый гипермаркет

X5 Retail Group N.V., крупнейшая в России розничная компания по объемам продаж, вышла в Кировскую область, где открыла свой первый торговый объект - гипермаркет "Карусель".

«Подсолнухи» наполнились арендаторами

Торговый комплекс «Подсолнухи», расположенной у метро «Улица Подбельского», разнообразил набор арендаторов восьмью «новичками» из сферы услуг.

Warehouse

Первый на Дальнем Востоке таможенно-логистический терминал заработает в 2011 году

Первый на российском Дальнем Востоке таможенно-логистический терминал, который строится в Приморском крае недалеко от российско-китайской границы, может начать работу уже в 2011 году.

В «Климовске» открылся фармацевтический склад

Отечественный фармацевтический дистрибьютор Alliance Healthcare Rus запустил новый фармацевтический складской комплекс на территории логопарка «Климовск».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 октября, N° 135

Regions

Дорогое развлечение

Развлекательный комплекс Trance-Force группы «Транзас» проработал на Невском проспекте всего год.

Подорожание вернулось в офис

Арендные ставки в столице начали расти.

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](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 октября, № 135

Offices / General

СЛЕДОВАТЕЛИ ПОДБИРАЮТСЯ К ЕГИАЗАРЯНУ

Следственный комитет при прокуратуре попросил Госдуму разрешить возбудить уголовное дело против депутата Ашота Егиазаряна. Его подозревают в мошенничестве при строительстве гостиницы «Москва»

Председатель Следственного комитета при прокуратуре (СКП) России Александр Бастрыкин обратился в Госдуму с просьбой дать согласие на возбуждение уголовного дела в отношении депутата Ашота Егиазаряна, говорится в сообщении СКП. В действиях депутата следствие «усматривает признаки состава преступления, предусмотренного статьей № 159 ч. 4 («Мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере», до 10 лет лишения свободы)».

Егиазаряна подозревают в мошенничестве, связанном со строительством гостиницы «Москва», утверждает источник в СКП. В августе бизнесмен Виталий Смагин обратился в Генпрокуратуру с заявлением, в котором обвинил Егиазаряна в хищении принадлежащих Смагину 20% акций ЗАО «Центурион альянс» (владеет торговым центром «Европарк»). Комплекс был заложен в Deutsche Bank по кредиту в \$100 млн, которые пошли на строительство гостиницы «Москва». Спустя месяц с похожим заявлением в Генпрокуратуру обратился и бывший заместитель главы РФФИ Михаил Ананьев, у которого депутат, по его словам, похитил \$18 млн. Деньги тоже пошли на возведение «Европарка» и «Москвы», утверждал в заявлении в прокуратуру бизнесмен. «Насколько я знаю, генпрокуратура провела проверку и, обнаружив признаки преступления, направила дело в СКП РФ», — говорит адвокат Смагина и Ананьева Рубен Маркарян.

Председатель думской комиссии по мандатным вопросам Александр Гуров подтвердил, что представление в палату поступило. Сначала его рассмотрит мандатная комиссия, затем — совет Думы, а потом проект постановления будет вынесен на голосование палаты, говорит оппозиционер Егиазаряна Сергей Иванов. Егиазарян от комментариев отказался. СКП не имел права подавать такое представление — по Конституции это право есть только у Генпрокуратуры, говорит источник, близкий к Егиазаряну. «Ранее такие представления вносил действительно генпрокурор, но сейчас законодательство изменилось и по УПК такие представления вносит председатель СКП. Но по Конституции действительно таким правом

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 октября, № 135

обладает генпрокурор», — признает Гуров. Поэтому депутаты «проведут консультации», говорит он.

Представление в Госдуму близкий к депутату источник связывает с судебными разбирательствами вокруг гостиницы «Москва». Егиазарян подал иски в окружной суд Никосии и лондонский международный арбитраж к сенатору Сулейману Керимову, бизнесмену Аркадию Ротенбергу и его партнеру Константину Голощапову, экс-мэру Москвы Юрию Лужкову и его жене Елене Батуриной и ряду юридических лиц. В своих исках Егиазарян обвинял ответчиков в захвате его доли в «Москве». Кипрский суд наложил арест на имущество ответчиков. Среди арестованных активов — акции «Уралкалия», «Полюс золота», 51% акций ОАО «Декмос» (строит гостиницу «Москва»). Представитель ответчиков говорит, что арест вынесен «на основании надуманных и необоснованных обвинений».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СРОКОМ НЕ ВЫШЛИ

Компания RGI может лишиться своего нового акционера. Synergy Петра Шуры, купившая в мае около 22% акций девелопера, требует вернуть ей деньги обратно

Synergy Classic Limited, принадлежащая предпринимателю Шуре, требует, чтобы RGI International выкупила у нее 22,25% своих акций в связи с нарушением условий договора, говорится в сообщении девелопера. В мае — июне этого года Synergy потратила на приобретение этих акций около \$90 млн. Шура говорит, что RGI на четыре дня нарушила сроки предоставления акций на счет Synergy, поэтому он воспользовался своим правом и потребовал выкупить у него акции обратно. Причем по договору RGI должна будет заплатить за пакет \$99 млн.

Истинная причина демарша в том, что компания не выполняет обещанного, говорит Шура. Для повышения ликвидности акций компания должна до конца июня 2011 г. выйти на основную биржу LSE (сейчас она торгуется в альтернативном секторе LSE). Для этого необходимо провести допэмиссию акций, развить существующие и купить новые проекты, однако ничего для этого не делается, а переход на основную биржу превращается в пустую формальность с целью выполнения обязательств перед Synergy, жалуется Шура. Ключевые проекты реализуются медленно, продолжает он: сроки открытия ТЦ «Цветной» (36 500 кв. м)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 октября, № 135

переносятся, а для строительства проекта Kingston (1,3 млн кв. м жилья недалеко от Митина) не найдено финансирование, при том что разрешение на строительство RGI уже получила, считает Шура. Кроме того, права миноритариев в RGI ущемляются, заявляет Шура. В частности, компания в первом полугодии 2010 г. понесла убытки, при этом топ-менеджерам компании в июле — августе было выплачено вознаграждение в размере \$4,5 млн, тогда как по договоренности с независимыми директорами выплата бонусов должна быть заморожена, приводит он пример. (В отчете компании за I квартал 2010 г. говорится об \$1,7 млн.)

RGI в своем сообщении указывает, что никаких нарушений не допускала и требование Synergy необоснованно. Директор RGI Эмануил Кузинец вчера не ответил на запрос «Ведомостей».

Если в договоре четко указаны сроки исполнения обязательств и они были нарушены, то перспективы Synergy добиться обратного выкупа достаточно высоки, утверждает адвокат «Князев и партнеры» Андрей Князев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 октября, № 135

Retail

«О'КЕЙ» ПОДНИМЕТ РИТЕЙЛЕРОВ

После проведения IPO компании другие торговые сети могут подорожать на 15%

Предстоящее размещение акций продуктового ритейлера «О'кей» может устроить переполох на бирже. Капитализацию компании перед IPO организаторы размещения оценили в 2,5—3,3 млрд долл., обогнав по мультипликатору EV/EBITDA одного из лидеров 3D рынка — X5 Retail Group. По мнению аналитиков, даже разместившись по нижней границе, «О'кей» может спровоцировать рост котировок X5 Retail Group, «Магнита» и «Дикси» на 10—15%. Впрочем, некоторые эксперты полагают, что спрос на дорогие бумаги «О'кей» будет невысок и ритейлеру придется понизить цену.

«Фактически оценка депозитарных расписок «О'кей» идет с премией к бумагам X5 Retail Group, и в зависимости от мультипликаторов премия достигает 20%», — удивляется аналитик «Уралсиба» Тигран Оганесян. Так, мультипликатор EV/EBITDA у X5 равен 14, у «О'кей» — 14—16. «Даже если бы X5 собралась сейчас на биржу, компании стоило бы предлагать инвесторам бумаги с дисконтом», — замечает г-н Оганесян.

Инвестиционные аналитики, опрошенные РБК daily, считают, что такая высокая оценка «О'кей» скорректирует котировки остальных публичных торговых сетей. По мнению аналитика Газпромбанка Рустама Шихахмедова, стоимость бумаг ритейлеров поднимется на 10—15%. «Если новую компанию оценят так дорого, то примерно такие же параметры должны использоваться для определения стоимости расписок и акций сектора», — поясняет он.

Аналитик Rye, Man & Gor Securities Екатерина Андриянова полагает, что на размещение «О'кей» в первую очередь должна отреагировать «Дикси», тогда как X5 и «Магнит» и сейчас «довольно дорогие». Вчера на Лондонской фондовой бирже глобальные 3D депозитарные расписки X5 торговались по 41 долл. за штуку, капитализация компании составила 11,1 млрд долл. Бумаги «Магнита» продаются в Лондоне по 27,75 долл. за штуку, капитализация — 12,3 млрд долл. Дешевле всего торгуется «Дикси»: на РТС акция ритейлера стоит 11,5 долл., капитализация — 989 млн долл.

«О'кей» рассчитывает разместиться в рамках коридора 9,9—12,9 долл. По мнению г-жи Андрияновой, IPO пройдет по нижней границе диапазона. «Компания могла бы рассчитывать

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 октября, № 135

на более успешное размещение, предложив инвесторам дисконт к основным игрокам в 10—20%», — замечает она.

В то же время г-н Оганесян настроен пессимистично и полагает, что озвученная «О'кей» цена акций не найдет спроса, достаточного для продажи 14,2% компании. «Ритейлер либо не разместится вообще, либо будет вынужден существенно снизить диапазон», — прогнозирует аналитик. В случае если «О'кей» разместится в границах ценового коридора, сразу после IPO стоимость бумаг компании на бирже сильно упадет, уверен г-н Оганесян.

Будущее удешевление «О'кей» эксперты связывают не только с завышенной оценкой, но и географическими рисками сети. Так, в «Уралсибе» указывают на высокую концентрацию магазинов ритейлера в Санкт-Петербурге. «Здесь все сети теряют в продажах и имеют невысокую маржу», — замечает г-н Оганесян. По подсчетам г-на Шихахмедова, Северная столица генерирует «О'кей» около 30% выручки. «При этом только в Питере мы наблюдаем 80% проникновения форматов в рынок, то есть продуктовый ритейл ощущает самую высокую конкуренцию, а магазины теряют покупателей», — предостерегает он.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Х5 ОТКРЫЛА В КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ СВОЙ ПЕРВЫЙ ГИПЕРМАРКЕТ

Х5 Retail Group N.V., крупнейшая в России розничная компания по объемам продаж, вышла в Кировскую область, где открыла свой первый торговый объект - гипермаркет "Карусель", говорится в опубликованном сообщении компании.

Торговая площадь магазина составляет 7 тысяч квадратных метров, ассортимент - около 26 тысяч наименований. Он стал седьмым гипермаркетом Х5 в Волго-Вятском филиале, отмечается в сообщении. Планируется, что в некоторых сегментах товарных групп гипермаркета доля местных производителей составит около 50%.

Х5 Retail Group N.V., основанная в мае 2006 года путем слияния компаний "Пятерочка" и "Перекресток", развивает одноименные торговые сети, а также сеть гипермаркетов "Карусель". На 30 сентября 2010 года под управлением компании находилось 1,630 тысячи магазинов (чистая торговая площадь - 1,177 миллиона квадратных метров), включая 1,232 тысячи

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 октября, № 135

дискаунтеров, 289 супермаркетов, 65 гипермаркета и 44 магазина "у дома". Выручка Х5 за январь-сентябрь 2010 года выросла на 29% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года - до 7,779 миллиарда долларов, в рублях - на 20%, до 235,332 миллиарда.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ПОДСОЛНУХИ» НАПОЛНИЛИСЬ АРЕНДАТОРАМИ

Торговый комплекс «Подсолнухи», расположенной у метро «Улица Подбельского», разнообразил набор арендаторов восьмью «новичками» из сферы услуг.

Площади в торговом комплексе арендовали ООО «Городская Аптека» (157 кв.м.), ООО «ЛиСа» (152,8 кв.м.), ООО «Компания Биг» (60 кв.м.), ООО «Радиус Красоты» (49,7 кв.м.), ООО «Ателье мебели» (36,6 кв.м.), коммерческий банк «Юниаструм Банк» и другие.

Якорными арендаторами торгового комплекса «Подсолнухи» являются «Мебель России» (3270 кв.м), «Фамилия» (2000 кв.м), «Перекресток» (1800 кв.м), «Эльдорадо» (1600 кв.м) и Sprandi (870 кв.м.). Также на территории торгового комплекса находятся кафе «Ростикс», отделения банков, галерея одежды и обуви, магазины детских товаров, салоны связи, ювелирные магазины, ремонт одежды и обуви, салон красоты, продуктовый рынок.

Арендные ставки в ТЦ варьируются от 350 до 950 \$ за кв.м. в год, включая НДС, коммунальные и эксплуатационные расходы.

По словам Людмилы Бочаровой, руководителя управления недвижимостью ГК «Экоофис», занимавшейся подбором арендаторов комплекса, «компания отдала предпочтение арендаторам, удовлетворяющим бытовые нужды жителей и улучшающим социальную инфраструктуру района».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 октября, № 135

Warehouse

ПЕРВЫЙ НА ДАЛЬНЕМ ВОСТОКЕ ТАМОЖЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ТЕРМИНАЛ ЗАРАБОТАЕТ В 2011 ГОДУ

Первый на российском Дальнем Востоке таможенно-логистический терминал, который строится в Приморском крае недалеко от российско-китайской границы, может начать работу уже в 2011 году, сообщил в четверг начальник Дальневосточного таможенного управления (ДВТУ) Сергей Пашко.

"Очень рассчитываю, что в конце первого квартала 2011 года мы отправим пакет документов на утверждение, чтобы он был признан таможенно-логистическим терминалом", - сказал Пашко на пресс-конференции во Владивостоке. "Думаю, он заработает уже в следующем году", - добавил начальник ДВТУ.

Этот терминал создается недалеко от действующего многостороннего автомобильного пункта пропуска "Пограничный", проект предусматривает строительство склада временного хранения, административных зданий.

Таможенно-логистические терминалы создаются для таможенного оформления и контроля товаров, ввозимых на таможенную территорию Таможенного союза, за исключением российско-белорусского и российско-казахстанского участков государственной границы.

Таможенное оформление и контроль товаров на терминалах позволит быстрее оформлять товары, свести к минимуму расходы участников внешнеэкономической деятельности, а также будет способствовать декриминализации таможенной сферы.

Федеральная таможенная служба также считает целесообразным разместить таможенно-логистические комплексы возле пунктов пропуска "Марково", "Полтавка", "Краскино" в Приморском крае, а также в регионах деятельности Биробиджанской, Благовещенской и Хабаровской таможен, в частности на Большом Уссурийском острове, где предполагается создать российско-китайскую зону торговли и туризма.

Сроки начала работы этих таможенно-логистических терминалов пока не определены.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 октября, № 135

В «КЛИМОВСКЕ» ОТКРЫЛСЯ ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИЙ СКЛАД

Отечественный фармацевтический дистрибьютор Alliance Healthcare Rus запустил новый фармацевтический складской комплекс на территории логопарка «Климовск».

Девелопером объекта является британская компания Raven Russia. Площадь склада Alliance Healthcare составляет 17,8 тыс. кв. м. Консультантом сделки выступила компания Warehouse Solutions & Consulting.

Логистический парк «Климовск» находится в 21 км от Москвы по Симферопольскому шоссе в Подольском районе Московской области. Общая площадь парка - 108 тыс. кв. м. Проект реализуется в две фазы. На данный момент площади первой фазы сданы на 90%.

Эта сделка является продолжением тенденции восстановления рынка складской недвижимости и постепенного сокращения вакантных площадей, уверен Вячеслав Юрченко, заместитель генерального директора по развитию бизнеса «Эспо-Девелопмент». «Учитывая хорошее качество проекта и объем арендованных площадей, ставка аренды могла составить \$100-105 за кв. м в год, не включая операционные расходы и коммунальные платежи», - предположил эксперт. Однако, если арендодатель сделал необходимые улучшения до момента въезда арендатора в здание ввиду определенной специфики фармацевтической логистики, то ставка аренды может быть выше, резюмировал Юрченко.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 октября, № 135

Regions

ДОРОГОЕ РАЗВЛЕЧЕНИЕ

Развлекательный комплекс Trance-Force группы «Транзас» проработал на Невском проспекте всего год

Группа «Транзас» в сентябре закрыла свой развлекательный комплекс на Невском, 88. Trance-Force, объединяющий ресторан и познавательно-развлекательное интерактивное шоу, занимал около 550 кв. м в помещении бывшего кинотеатра Union. Он открылся в августе прошлого года, инвестиции в него составили около 10 млн руб. «Мы ошиблись с местом», — сказал «Ведомостям» президент «Транзаса» Николай Лебедев.

Помещение было выбрано неправильно — там оказалась низкая плотность пешеходного потока, а с владельцем недвижимости не удалось договориться об организации парковки для гостей, рассказывает представитель «Транзаса» Николина Гурина. По ее словам, договор аренды предусматривал повышение ставки на 10%. Все это в совокупности сделало проект неинтересным, добавляет она. Ставок, по которым компания арендовала помещение, представители «Транзаса» не называют, как и оборотов комплекса, рассчитанного на 120 человек.

Помещение предлагается за 550 000 руб. в месяц, сообщил брокер, который сдает в аренду это помещение (оно принадлежит физлицу).

У «Транзаса» остался только Trance-Force в ТРК «Планета Нептун» на Марата, 86. От этого проекта компания не планирует отказываться, сообщил Лебедев. А Гурина говорит, что компания ищет место для второго Trance-Force. «Нам интересны торговые комплексы, в том числе в спальных районах», — добавляет она.

Для Невского проспекта, где площади нередко сдаются и по 6000-8000 руб. за 1 кв. м в месяц, ставку около 1000 руб. можно назвать невысокой, в большинстве случаев она является посильной для магазинов промышленных и продовольственных товаров, общепита, аптек, говорит Людмила Рева, директор по развитию бизнеса Astera. При такой ставке оборот сервисной компании должен быть не менее 1,5 млн руб. в месяц, а торговой компании — не менее 3 млн руб., оценивает Денис Котов, гендиректор «Буквоеда». Проблема этого помещения в том, что оно во дворе и, чтобы организовать поток посетителей с Невского проспекта, нужен сильный бренд или активная маркетинговая работа, добавляет он. Огромный поток потенциальных клиентов проходил мимо заведения, согласна Рева. Как правило, такие

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 октября, № 135

особенности расположения помещений не мешают успешно размещать там ночные клубы, казино и другие развлекательные заведения, которые умеют правильно сориентировать поток посетителей, говорит Рева. **Формат развлечений хорош в сочетании с другим видом деятельности, например торговлей, когда развлечения генерируют поток покупателей, а торговля обеспечивает оборот, полагает гендиректор Colliers International в Петербурге Николай Казанский.**

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПОДОРОЖАНИЕ ВЕРНУЛОСЬ В ОФИС

Арендные ставки в столице начали расти

Офисный рынок Киева начал оживать после падения арендных ставок на помещения класса А вдвое и более. С начала года аренда офисов подорожала на 5-7%, а количество свободных площадей снизилось с 18% до рекордных 7%. Впрочем, в ближайшие несколько лет ситуация может измениться – к сдаче в эксплуатацию планируется большое количество офисов, что может вызвать очередное падение ставок.

По версии консалтинговой компании Colliers International, в мировом рейтинге городов с самой дорогой недвижимостью Киев занял 35 место (данные за июнь, замеры проводятся два раза в год). Согласно опубликованным в пятницу данным Colliers, максимальные ставки на офисные помещения в столице в июне достигали \$44,6/кв. футов в год (подробнее см. таблицу). Офисы в Киеве стоят дороже, чем в Риме (39 место), Южном и Деловом районах Манхэттена в Нью-Йорке (40 и 44 места). На первом месте в мировом рейтинге – Гонконг с максимальной ставкой \$161,42/кв. футов. А в регионе EMEA (Европа, Ближний Восток и Африка) лидирует Лондон – \$129,58/кв. футов.

"После резкого снижения арендных ставок во второй половине 2009 года на рынке наступила оттепель. Сейчас самое благоприятное время для переезда арендаторов в новые офисы – благодаря широкому выбору и низким ставкам", – говорит старший аналитик отдела экономических и стратегических исследований Jones Lang LaSalle в России и СНГ Мария Шарпетина. Арендные ставки в прошлом году снизились на 60% – до \$30/кв. м в месяц для

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 октября, № 135

офисов класса А (данные за первые девять месяцев 2009 года). Для сравнения: до кризиса, по данным DTZ, аренда достигала \$70-85. "Многие компании, ранее занимавшие большие офисные площади, сменили их на меньшие", – отмечали Ъ в DTZ. Сейчас рынок восстанавливается – с начала года ставки для офисов класса А выросли на 5-7% – до \$30-38 на начало июля, подсчитали в Colliers. Аренда офисов класса В достигла \$15-26/кв. м (в январе – \$13-20), класса С – \$8-15/кв. м (\$8-13).

В бизнес-центрах класса А не только выросли ставки, но и сократился уровень вакантных площадей – с 18% в январе до 7% в июле – это рекордный показатель с начала кризиса, отмечают в Colliers. В бизнес-центрах классов В и С свободных помещений стало меньше на 7% – с 23% до 16%. "Восстановление экономики и небольшая разница между ставками в зданиях класса А и В будут привлекать арендаторов в центральный деловой район Киева. Благодаря этому уменьшится количество свободных площадей и повысятся арендные ставки", – считают в Jones Lang LaSalle.

Рост ставок и снижение количества свободных площадей происходит также из-за сокращения объемов строительства. В первой половине текущего года, по данным Colliers, в эксплуатацию было введено около 20 тыс. кв. м – более чем в два раза меньше, чем в первой половине 2009 года и почти в пять раз меньше, чем за аналогичный период 2008 года.

В ближайшие два года ситуация может измениться – в эксплуатацию будет введено большое количество площадей, что не на руку арендодателям. "У нас есть несколько крупных проектов, которые будут сданы в 2011-2013 годах. Это бизнес-центры 'Эспланада' и 'Торонто' на 50 и 36 тыс. кв. м, и ряд проектов на 90 тыс. кв. м", – рассказывает директор департамента офисных помещений по работе с арендодателями Colliers International Максим Ткаленко. В Киеве объем рынка офисной недвижимости составляет всего 1,1-1,2 млн кв. м, поэтому одновременная сдача многих объектов может стать проблематичной, говорит господин Ткаленко. Быстро сдать площади в аренду будет непросто, и девелоперам придется соглашаться на большие скидки.

◆ Коммерсант

◆ ◆ 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](#)