

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, № 73

## Office/ General

### Рейтинг городов мира по ценам на парковку. Москва в конце списка

По показателю месячной стоимости парковки Лондон стал самым дорогим городом мира, заняв первую и вторую строчки рейтинга, подготовленного международной консалтинговой компанией Colliers International.

### Два здания появятся на месте башни "Россия" в "Москва-Сити"

Два здания, вместо ранее запланированных трех, будут построены на месте башни "Россия" в Московском международном деловом центре (ММДЦ) "Москва-Сити"

### Клуб «Рай» снесут и на его месте построят элитный дом

Несмотря на отказ московских властей от массового строительства в историческом центре, по соседству с Кремлем скоро может развернуться элитный мегапроект.

### Австрийский банк запустит два фонда недвижимости

Австрийский банк планирует выйти на рынок недвижимости осенью этого года.

## Retail

### «Ютинет» ищет жадных

Интернет-ритейлер «Ютинет.ру» нашел нестандартный способ привлечь в ходе IPO частных инвесторов.

### Плаза для коррупции

Приговор суда по делу арестованного в прошлом году бывшего префекта Южного административного округа Юрия Буланова начнет оглашаться 4 августа, но новое дело, связанное с ним, начало набирать обороты.

### Строительство подземного комплекса на площади Павелецкого вокзала завершится к 2014 году

Все строительные работы на площади Павелецкого вокзала завершатся к 2014 году, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе префектуры ЦАО в понедельник.

## Regions

### ЯНАО планирует построить выставочный комплекс стоимостью 30 млрд. руб. для выставки "ЭКСПО-Арктика 2015"

Ямало-Ненецкий автономный округ планирует построить выставочный комплекс стоимостью около 30 млрд рублей для проведения международной выставки "ЭКСПО-Арктика 2015".

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, № 73

**Инвестиции в проект создания Каспийского прибрежного кластера оцениваются в 140 млрд. Руб.**

Общий объем инвестиций в проект создания Каспийского прибрежного кластера может составить 140 млрд рублей.

**Временные трудности с неизвестными переменными**

Бурный рост рынка коммерческой недвижимости в Беларуси во всех его сегментах прогнозируют специалисты.

---

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

18 июля, № 73

## Offices / General

### РЕЙТИНГ ГОРОДОВ МИРА ПО ЦЕНАМ НА ПАРКОВКУ. МОСКВА В КОНЦЕ СПИСКА

По показателю месячной стоимости парковки Лондон стал самым дорогим городом мира, заняв первую и вторую строчки рейтинга, подготовленного международной консалтинговой компанией Colliers International.

Так, в лондонском Сити стоимость парковки составляет 1, 08 тыс. долл. в месяц, а в западной части города (Вест Энд) - 1, 01 тыс. долл. Далее следуют Цюрих - 822 долл., Гонконг - 745 долл., Токио - 744 долл. и Рим - 719 долл. Москва занимает 24-е место в рейтинге, со средней стоимостью 421 долл. в месяц за машиноместо. Отметим, что Киев по этому показателю оказался на 74 месте. Средняя стоимость машиноместа в подземной парковке, доступной для общественного пользования в центре столицы Украины, составляет в среднем 202 долл.

Самые высокие дневные цены на парковку зафиксированы в Осло (89 долл.). На втором месте оказались парковки в деловых центрах города Копенгагена (73 долл.), за которым следуют Мельбурн (70 долл.), Сидней (67 долл.), Лондон-Сити (66 долл.) и Токио (62 долл.). Как и в предыдущие годы цены на парковку в индийских городах Ченнай и Мумбаи являются самыми низкими в мире - около 1 долл. в день. Со стоимостью суточной парковки 33 долл. Москва занимает 19 место.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### ДВА ЗДАНИЯ ПОЯВЯТСЯ НА МЕСТЕ БАШНИ "РОССИЯ" В "МОСКВА-СИТИ"

Два здания, вместо ранее запланированных трех, будут построены на месте башни "Россия" в Московском международном деловом центре (ММДЦ) "Москва-Сити", сообщил первый заместитель мэра Москвы Владимир Ресин в интервью газете "Известия", опубликованном в понедельник.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, № 73

В 2009 году Юрий Лужков, занимавший в то время пост мэра Москвы, сообщил, что "башня "Россия" в обозримом будущем возведена не будет". В настоящее время на участке расположена временная автостоянка. Однако в январе 2011 года стало известно, что компания "СТ Тауэрс" все-таки займется строительством в "Москва-Сити". Однако вместо башни "Россия" девелопер возведет комплекс из трех зданий общей площадью 250 тысяч квадратных метров.

"На одном стилобате будет два здания приемлемой высоты и площади. Не 1 миллион квадратных метров, а 250 тысяч", - заявил собеседник агентства.

Он пояснил, что в ближайшее время проект будет рассматриваться и утверждаться комиссией.

Участок в "Москва-Сити" под строительство самого высокого небоскреба Европы - башни "Россия" (высота 612 метров) - компания Russian Land Шалвы Чигиринского получила в 2007 году в аренду на 49 лет. Презентация строительства башни "Россия" состоялась в марте 2006 года. По проекту строение представляло собой три башни, объединенные в одну. Но из-за финансовых трудностей у бизнесмена проект был заморожен.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## КЛУБ «РАЙ» СНЕСУТ И НА ЕГО МЕСТЕ ПОСТРОЯТ ЭЛИТНЫЙ ДОМ

Несмотря на отказ московских властей от массового строительства в историческом центре, по соседству с Кремлем скоро может развернуться элитный мегапроект. Как стало известно РБК daily, группа «Гута» готовится приступить к редевелопменту территории фабрики «Красный Октябрь» на «золотом острове». Бюджет проекта может превысить 300 млн долл. Строительство начнется на месте ночного клуба «Рай», который пойдет под снос в конце 2012 года.

Подконтрольное группе «Гута» ОАО «Красный Октябрь» планирует провести реконцепцию пула арендаторов, сократив до минимума клубную составляющую, рассказали РБК daily представители московских консалтинговых компаний. По их словам, закрытие танцполов станет первым шагом в проекте редевелопмента исторической фабрики.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, № 73

Комплекс «Красный Октябрь» расположен на 5 га Болотного острова, прозванного девелоперами «золотым». Он включает в себя 23 здания (три из них признаны памятниками архитектуры) общей площадью 60,2 тыс. кв. м, в том числе 30 тыс. кв. м сдаются в аренду. Среди арендаторов «Красного Октября» значатся ночные клубы «Рай», Funky Mama, Progressive Daddy, Rolling Stones, Glazur' и Gipsy. По данным собеседников РБК daily, «чистка» арендаторов пойдет очередями одновременно с новым строительством и начнется с 2013 года. Первым с «Красного Октября» уйдет ночной клуб «Рай», который занимает на Болотной набережной помещения площадью 2,5 тыс. кв. м. Срок аренды истекает в конце этого года.

С промоутерами «Рая» продлят аренду до конца 2012 года, после чего ночной клуб будет снесен и на его месте начнется строительство первой очереди элитного жилого комплекса, утверждают источники, знакомые с планами владельцев «Красного Октября». По такой же схеме будут ликвидироваться и застраиваться другие клубы, добавляют собеседники РБК daily. Промоутеры клуба «Рай», который отметил в этом году свое четырехлетие, не осведомлены о планах арендодателя. Однако перспектива сноса не пугает их. «Рай» уже морально устарел и выработал свой ресурс, — отмечает главный промоутер клуба Андреас. — У нас есть запасная площадка, где мы запустим новый проект».

На месте «Рая» предполагается строительство двух жилых домов, объединенных общей дворовой территорией и инфраструктурой, знает руководитель проектов департамента оценки бизнеса и инвестпроектов группы «НЭО Центр» Анастасия Залуцкая. По ее данным, архитектурная концепция этих объектов будет выдержана в стиле текущей застройки «Красного Октября».

В группе «Гута» отказались комментировать проект на «Красном Октябре». Весной этого года замгендиректора «Гута Девелопмент» Анна Миронова говорила РБК daily о том, что проект проходит стадию доработки концепции. По данным официального сайта компании, до конца текущего года девелопер рассчитывает завершить концепцию и представить ее на суд общественности.

Владельцы «Красного Октября» не смогут реализовать девелоперский проект, пока город не сделает проект планировки и режим охраны всего острова, заявил РБК daily глава столичного стройкомплекса Марат Хуснуллин. По его словам, завершить эти работы столичные власти рассчитывают до конца 2011 года. Пока же проект редевелопмента «Красного Октября» не

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, № 73

утвержден. «Инвесторы хотят построить максимально больше, а мы предлагаем оставить в существующих объемах», — говорит г-н Хуснуллин.

Проект застройки «Красного Октября» планировалось запустить в 2003 году в рамках утвержденной тогда программы развития «золотого острова» (47,8 га). Здесь должны были построить более 1 млн кв. м гостиниц, жилья, торгово-развлекательных комплексов, технических и офисных площадей. Разработанная тогда концепция развития территории «Красного Октября» предполагала строительство многофункционального комплекса общей площадью 82,7 тыс. кв. м, который включал в себя элитное жилье (58,5 тыс. кв. м), пятизвездочный отель (20,6 тыс. кв. м), офисы (3,56 тыс. кв. м) и торговую улицу.

Эта концепция сохранилась, но объемы строительства могут измениться, утверждают представители консалтинговых компаний. Доминантой элитного комплекса, по словам г-жи Залуцкой, станут лофты.

До кризиса инвестиции в редевелопмент «Красного Октября» оценивались в 500 млн долл., а на выходе его рыночная стоимость должна была составить 2,5 млрд долл., говорит один из миноритарных акционеров кондитерской фабрики. Сегодня инвестиции в реконструкцию и новое строительство в планировавшихся ранее объемах (82,7 тыс. кв. м) превысят 300 млн долл., считает управляющий директор компании Praedium Oncor Int. Михаил Гец. Если же город не позволит завышать текущие объемы исторического комплекса, проект потребует около 250 млн долл.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## АВСТРИЙСКИЙ БАНК ЗАПУСТИТ ДВА ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ

Австрийский банк планирует выйти на рынок недвижимости осенью этого года. «Мы хотим предложить новые продукты на рынке недвижимости», - сказал генеральный директор Meinl Bank Питер Вайнцирл в интервью Austrian FORMAT.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, N° 73

«Раньше это было невозможно, т.к. банк согласился не конкурировать с преемником Meinl European Land (MEL), Atrium Real Estate, в течение трех лет. Этот период закончился, и наши планы весьма реальны», - сказал Вайнцирл.

Банк планирует предложить два разных продукта: первый из них консервативный или «скучный», который, согласно Вайнцирлу, включает инвестирование в коммерческую недвижимость в Центральной и Восточной Европе. Предполагаемая прибыль - 6,0 % ежегодно.

Второй продукт, «захватывающий» - инвестиции в девелопмент недвижимости на Украине и в России. Эта компания будет оффшорным юридическим лицом. Предполагаемая прибыль - 20 % ежегодно, сказал Вайнцирл. В целом, банк стремится привлечь 100 млн. евро. Запланировано размещение на фондовой биржи.

В то же время, есть еще много судебных дел против Meinl Bank, требующих внимания Петера Вайнцирла, сообщает издание.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, № 73

## Retail

### «ЮТИНЕТ» ИЩЕТ ЖАДНЫХ

Книга заявок на акции «Ютинет.ру» закрывается завтра. А в пятницу ритейлер разослал потенциальным покупателям письмо (копия есть у «Ведомостей»), в котором обещал инвесторам, купившим более 0,01% в капитале компании, право на приобретение любых товаров из всего ассортимента по себестоимости. «Это значит, что мы будем продавать им товар практически по цене закупки плюс, условно говоря, один рубль», — объяснил представитель «Ютинета» Михаил Ятковский.

Исходя из оценки компании в 2,9-3,9 млрд руб. (145-195 руб. за акцию), эта привилегия обойдется возможным акционером в 290 000-390 000 руб.

Наценка магазина на товары, по словам Ятковского, редко превышает 7-8%. Валовая рентабельность (разница между ценой продажи и себестоимостью товара) ОАО «Платформа Ютинет.ру» в 2010 г. составила 10,4%, следует из отчета компании. Если покупатель будет экономить в интернет-магазине даже 10%, ему нужно будет купить товара на 2,9-3,9 млн руб., чтобы окупить вложение только за счет скидок.

«Для человека, который может позволить себе потратить больше 300 000 руб. на акции, возможность сэкономить на технике вряд ли покажется достаточно привлекательной, чтобы стать доводом в пользу покупки этих бумаг», — считает руководитель управления корпоративных финансов ИК «Алор-инвест» Максим Дремин. Частных инвесторов такой маркетинговый ход может заинтересовать, для них это может быть стимулом купить больше акций, чем они планировали, возражает управляющий директор инвесткомпании «Велес капитал» Михаил Зак. К примеру, частные акционеры «Роснефти» неоднократно предлагали менеджменту компании ввести скидки на заправках, а ВТБ — предоставлять специальные условия по вкладам и кредитам. Впрочем, рассуждает Зак, основными покупателями акций «Ютинета» станут, скорее всего, фонды, а для них скидка не аргумент.

При этом книга заявок на акции «Ютинета» вечером в пятницу уже была переподписана 2,7 раза по верхней границе (195 руб. за акцию) и 5 раз по цене 175 руб., сказал источник в «Финаме» (банк-организатор).



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, № 73

«Предлагая скидку, мы пытаемся сделать некие преференции частным инвесторам, стимулировать их приобретать больше бумаг», — объяснил Ятковский.

Специализирующийся на продаже ноутбуков и другой цифровой техники интернет-магазин «Ютинет.ру» намерен разместить акции в секторе инновационных и растущих компаний ММВБ и исходя из объявленного диапазона может привлечь 290-390 млн руб.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ПЛАЗА ДЛЯ КОРРУПЦИИ

Приговор суда по делу арестованного в прошлом году бывшего префекта Южного административного округа Юрия Буланова начнет оглашаться 4 августа, но новое дело, связанное с ним, начало набирать обороты. В пятницу портал Lifenews сообщил, что сотрудники ФСБ обыскали офисы компании «Стинком-групп» и ее директора Геннадия Степаняна, совладельца торгово-развлекательного центра «Ереван-плаза». В самом ТРЦ оперативно-следственных мероприятий, по словам его представителя, не проводилось. По сообщению Lifenews, через этот центр неназванные чиновники правительства Москвы занимались хищением и отмыванием средств, ущерб превысил \$1 млн, а покровительствовал им арестованный в прошлом году и обвиненный в растрате (ст. 160 УК, до 10 лет) 33 млн руб., выделенных на ремонт жилых домов, Буланов. Сам же торговый центр был построен с нарушениями и небезопасен для линии метро, над которой он стоит, утверждалось в сообщении.

Представитель мэрии Москвы предложил обратиться за комментариями в ФСБ. Представители УФСБ по Москве и ГУ МВД по Москве на телефонные звонки не отвечали. Но сотрудник полиции и сотрудник следственных органов подтвердили «Ведомостям», что обыск в пятницу в офисе «Стинком-групп» по уголовному делу, выделенному из дела Буланова, действительно был, дело ведет ГСУ ГУ МВД по Москве при сопровождении московского УФСБ, арестованных и обвиняемых пока нет.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, N° 73

Адвокат Буланова Сергей Старовойтов говорит, что его клиент ознакомился в сизо с сообщениями о новом деле, связанном с его именем, и утверждает, что привязка его имени к «Ереван-плаза» нелепа — этот российско-армянский проект носил межгосударственный характер и реализовывался на уровне мэрии, префектура лишь занималась выделением земли. По мнению Старовойтова, следователи стряхнули пыль с дела в отношении неустановленных лиц, выделенного из дела Буланова в ноябре прошлого года, чтобы подстраховаться на случай провала переданное в суд дело, не случайно информация об активизации расследования появилась после того, как суд удалился на вынесение приговора.

Представитель группы компаний «Ташир» (совладелец ТРЦ) от комментариев отказался. Источник, близкий к руководству ТРЦ, говорит, что якобы некачественное строительство комплекса — всего лишь повод для того, чтобы «зайти на объект». «Если бы у бизнес-центра действительно были проблемы, то его бы не ввели в эксплуатацию, — говорит собеседник «Ведомостей». — Кроме того, проверки качества строительства в компетенции несколько других служб, нежели ФСБ. Им нужно было получить документы по Буланову, вот они и нашли повод для этого».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## СТРОИТЕЛЬСТВО ПОДЗЕМНОГО КОМПЛЕКСА НА ПЛОЩАДИ ПАВЕЛЕЦКОГО ВОКЗАЛА ЗАВЕРШИТСЯ К 2014 ГОДУ

Все строительные работы на площади Павелецкого вокзала завершатся к 2014 году, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе префектуры ЦАО в понедельник.

"Строительные работы на площади начались в 2006 году. Недавно градостроительно-земельная комиссия правительства Москвы изменила проект подземного комплекса", - сказал собеседник агентства.

Он пояснил, что, в частности, сокращены торговые площади на 5 тыс. кв. метров, за счет чего количество машиномест на парковке увеличится до 1230.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, N° 73

"Кроме того, принято решение отказаться от строительства второго этажа входного павильона в подземный комплекс, а также благоустроить привокзальную площадь", - добавили в префектуре.

Как сообщил "Интерфаксу" префект ЦАО Сергей Байдаков, на площади Павелецкого вокзала не будет таких наземных сооружений, как у Курского и Киевского.

"Территория Павелецкой площади будет приведена в порядок. В настоящее время с учетом решения градостроительно-земельной комиссии правительства Москвы корректируется предпроектная документация", - сказал С.Байдаков.

"Строительные работы на площади не ведутся. Архитектурное решение предполагает благоустройство сквера", - отметил префект.

Комментируя сроки окончания работ на площади Павелецкого вокзала, префект подчеркнул, что 2014 год назван в связи с тем, что стройка осложняется сложными подземными работами по замене коммуникаций.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, № 73

## Regions

### **ЯНАО ПЛАНИРУЕТ ПОСТРОИТЬ ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС СТОИМОСТЬЮ 30 МЛРД РУБ ДЛЯ ВЫСТАВКИ "ЭКСПО-АРКТИКА 2015"**

Ямало-Ненецкий автономный округ планирует построить выставочный комплекс стоимостью около 30 млрд рублей для проведения международной выставки "ЭКСПО-Арктика 2015" и арктического саммита, сообщает пресс-служба губернатора ЯНАО.

Предполагается, что подготовка и проведение выставки, строительство выставочного комплекса будет финансироваться за счет средств стран Арктики и арктических регионов России.

"В строительство отдельных объектов Арктического выставочного комплекса на основе тендеров и аукционов инновационных проектов будут привлекаться средства частных российских и зарубежных инвесторов", - отмечается в пресс-релизе.

Участникам реализации проекта планируется предоставить льготы, а также организовать страхование инвестиционных рисков.

Вместе с тем, уточняет пресс-служба, для решения вопроса о проведении выставки "ЭКСПО-Арктика 2015" необходимо постановление правительства РФ, согласование с правительствами государств - членом Совета стран Арктики. Для этих целей создается координационный совет по строительству комплекса, сформирован временный творческий коллектив.

Ранее сообщалось, что выставочный комплекс в Салехарде будет представлять собой купольное многоэтажное здание с деловым, медицинским, спортивным залами, информационно-вычислительным центром, административными помещениями, подземным гаражом и энергоцехом с автономными генераторами.

Как ожидается, появятся тематические павильоны выставки, в том числе, павильоны России (с секциями по арктическим регионам), Северной Америки (Аляски, Канады), Скандинавии и Гренландии.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, № 73

На 2012 год намечено формирование проекта и рабочего плана подготовки выставки, его согласование с заинтересованными министерствами, ведомствами, регионами и странами. В 2013 году начнется строительство арктического выставочного центра, в 2014 году - комплектование экспозиций выставки.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ИНВЕСТИЦИИ В ПРОЕКТ СОЗДАНИЯ КАСПИЙСКОГО ПРИБРЕЖНОГО КЛАСТЕРА ОЦЕНИВАЮТСЯ В 140 МЛРД. РУБ.**

Общий объем инвестиций в проект создания Каспийского прибрежного кластера может составить 140 млрд рублей. Согласно сообщению пресс-службы АО "Курорты Северного Кавказа", об этом заявил генеральный директор АО Алексей Невский в пятницу на совещании под руководством министра экономического развития РФ Эльвиры Набиуллиной. В общем объеме инвестиций средства федерального бюджета составят 27%, частных инвесторов - 73%.

Согласно концепции создания Каспийского прибрежного кластера, курорты расположатся на протяжении 200 км береговой линии Дагестана. Ожидается, что туристический поток на каспийские пляжи к 2025 году достигнет 250 тыс. человек в год. А с учетом горнолыжного курорта Матлас республика будет принимать до 5 млн туристов ежегодно. Общий потенциал северокавказского туристического кластера оценивается в 10 млн туристов в год.

Развитие Каспийского прибрежного кластера позволит создать 21 тыс. рабочих мест в туристическом секторе и свыше 33 тыс. - в смежных отраслях. В совещании по вопросу создания Каспийского прибрежного кластера приняли участие руководители регионов Северного Кавказа, федеральных министерств и ведомств, банковского и бизнес-сообществ. Э.Набиуллина поручила АО "Курорты Северного Кавказа" совместно с руководителями регионов просчитать и представить финансовую оценку синергетического эффекта от объединения горнолыжного и прибрежного кластеров.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, № 73

## ВРЕМЕННЫЕ ТРУДНОСТИ С НЕИЗВЕСТНЫМИ ПЕРЕМЕННЫМИ

Бурный рост рынка коммерческой недвижимости в Беларуси во всех его сегментах прогнозируют специалисты.

Как отреагировал рынок на девальвацию белорусского рубля и проблемы на внутреннем финансовом рынке? Как изменились цены, арендные ставки, спрос и предложение? [На эти и другие вопросы корреспондента "БР" отвечает глава представительства международной консалтинговой компании Colliers International Андрей АЛЕШКИН.](#)

- Безусловно, произошедшая девальвация белорусского рубля и проблемы на финансовом рынке не могли не оказать негативного влияния на всех субъектов рынка коммерческой недвижимости. Это связано с ухудшением финансового состояния субъектов хозяйствования, в первую очередь из-за уменьшения оборотов, корректировки планов и стратегий в сторону ужатия.

Поэтому мы сегодня можем наблюдать тенденции увеличения уровня вакансий и снижения ставок арендной платы во всех сегментах.

Однако не стоит также забывать, что на сегодняшний день в Минске все еще наблюдается дефицит высококачественных объектов коммерческой недвижимости в каждом из сегментов. Именно ограниченное предложение по данным площадям дает собственникам возможность со своей стороны влиять на уровень арендных ставок. Ведь снижение ставок по качественным объектам лимитировано, и, более того, объекты, у которых есть профессиональная управляющая команда, состоящая в том числе и из консультантов, сохраняют своих арендаторов и даже успешно сдаются в аренду в настоящее время.

Кроме того, сегодняшняя ситуация - это время возможностей для входа на рынок новых иностранных компаний, которые имели такие цели ранее, но считали ставки аренды завышенными или видели серьезную конкуренцию, мешающую продвижению. Сейчас же многие вчерашние конкуренты, которые уже работали на рынке, сокращаются и новым компаниям открывается путь на рынок. Это касается в первую очередь ритейла, но и офисная недвижимость представляет интерес, так как новым компаниям офисы нужны и, как правило, новые.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, N° 73

Также необходимо отметить, что ряд компаний, которые уже накопили достаточно большую рублевую денежную массу и имеют ограниченные возможности конвертации рублей в валюту, рассматривают варианты вложения данных средств в объекты коммерческой недвижимости. Таким образом, мы ожидаем увеличения количества спекулятивных сделок с объектами коммерческой недвижимости.

Участники рынка в целом оценивают сложившуюся ситуацию как временную. Одновременно профессиональными участниками рынка осознается огромный потенциал развития проектов коммерческой недвижимости в Беларуси. Поэтому в перспективе мы прогнозируем рост во всех сегментах рынка, причем он будет очень бурным.

Относительно того, как и когда изменится ситуация, говорить достаточно сложно. Слишком много неизвестных переменных. В частности, многое зависит от проводимой денежно-кредитной политики государства, реализации программ привлечения внешних заимствований, приватизации госактивов и т. д.

- Что будет с теми объектами, которые были запланированы к вводу в 2011 году?
- В 2011 году на рынке торговой недвижимости ожидалось ввести в эксплуатацию 10 новых объектов общей площадью 78.000 кв. м.

За первые полгода было открыто два объекта торговой недвижимости: торговые площади в МФК "Европа" и дискаунтер "Бимарт" в здании реконструированного ДЦ "Декорум". Фактически в первом полугодии 2011 года был запущен специализированный торговый комплекс "Автомолл "Кольцо".

К сожалению, в текущем году повторится привычная ситуация с переносом сроков ввода новых объектов на следующий год. Например, сдача в эксплуатацию первой очереди торгово-развлекательного комплекса "Замок" перенесена на 2012 год.

Наиболее вероятно открытие до конца текущего года пяти торговых и многофункциональных комплексов с развитой торговой частью. Общая арендуемая площадь новых объектов составит 42,1 тыс. кв. м.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, N° 73

Что касается самых знаковых торговых центров, то в 2011 году запланировано ввести в эксплуатацию торгово-развлекательный центр в составе многофункционального комплекса "Автовокзал "Центральный". Кроме торговых площадей, в состав комплекса входят международный автобусный вокзал, многоуровневый паркинг и офисные помещения, а также фуд-корт и мультиплекс. Общая площадь комплекса составляет 44.000 кв. м, торгового центра - 20.400.

Комплекс - 7-этажный. В том числе 2 этажа займет паркинг на 550 машино-мест. Это современный торговый центр европейского уровня, где будут представлены бренды, которых раньше не было на рынке РБ.

Colliers International выступает эксклюзивным консультантом данного проекта в части разработки торговой концепции и торгового плана, а также сдачи его в аренду.

Совместно с немецким архитектурным бюро ESP Hannover были кардинально переработаны планы этажей, которые теперь позволяют заполнить объект современными магазинами и создать правильный торговый центр. Так что открытие "Автовокзала" будет самым ярким событием на рынке ритейла в 2011 году.

Что касается офисной недвижимости, то всего 16 бизнес-центров и multifunctional комплексов с развитой офисной частью запланированы к вводу в эксплуатацию в 2011 году. Общая сдаваемая в аренду площадь должна была составить 105 тыс. кв. м. В первом полугодии введено три объекта с общей арендуемой площадью 20,6 тыс. кв. м. До конца года мы ожидаем ввода еще 11 объектов с общей арендуемой площадью 68 тыс. кв. м.

Как минимум два объекта из заявленных на 2011 год однозначно не будут введены в запланированные сроки.

Таким образом, планы по реализации проектов в 2011 году были довольно масштабными. Часть проектов удалось реализовать, часть из них, несмотря на кризис, реализуется, однако существует и ряд проектов, которые так и не будут реализованы в этом году.

Текущая ситуация на финансовом рынке лишь увеличивает долю проектов, по которым сроки будут перенесены либо вовсе заморожены. И ключевую роль здесь играет то, насколько сильный и устойчивый девелопер развивает данный проект.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, № 73

- Как оценивают текущую ситуацию на минском рынке коммерческой недвижимости ваши зарубежные коллеги?

- Безусловно, текущая ситуация в стране воспринимается иностранными компаниями и партнерами с настороженностью. Вместе с тем массового выхода из проектов коммерческой недвижимости не происходит. Это связано прежде всего с огромным потенциалом развития объектов коммерческой недвижимости во всех сегментах рынка.

Розничные сети, которые планировали развиваться на местном рынке, либо пересмотрели структуру брендов в сторону более дешевых при одновременном поиске торговых площадей, либо пребывают в ожидании стабилизации ситуации на рынке. Мы не исключаем, что часть некоторых сильных зарубежных компаний решит выйти на белорусский рынок именно сейчас, когда конкурентная среда еще не столь высока.

- Какие объекты находятся сегодня в работе у вашей компании? Насколько усложнилась их реализация и как вы эти сложности предлагаете преодолевать?

- Список объектов, с которыми сегодня работает наша компания, представлен офисными, торговыми и складскими объектами.

Это БЦ Silver Tower, БЦ Rubin Plaza, БЦ Sky Towers, БЦ Stella, БЦ А-100, БЦ на Мясникова, строящийся бизнес-центр на Октябрьской площади, а также транспортно-логистический центр "БелВингесЛогистик", многофункциональный комплекс "Автовокзал Центральный". С полным списком объектов, а также с их подробными характеристиками можно ознакомиться на нашем сайте, который в скором времени перейдет на новую платформу и новый корпоративный стиль. Помимо этого, в ближайшее время данный список планируется расширить за счет включения ряда значимых для локального рынка коммерческой недвижимости объектов.

Хочу отметить, что мы не ограничиваемся только "своими" объектами, а активно работаем со всем рынком и постоянно держим руку на пульсе - как по уже введенным, так и по строящимся объектам коммерческой недвижимости во всех сегментах. Кроме того, мы активно работаем непосредственно с международными арендаторами в разных сегментах, которые традиционно работают с Colliers International в других странах, - это корпоративный бизнес, который нам

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июля, N° 73

очень помогает. Налаженная система мониторинга позволяет владеть текущей ситуацией и делать прогнозы.

Относительно трудностей, которые присущи рынку в целом, могу сказать, что мы справляемся с ситуацией и довольно успешно реализуем все наши проекты. Являясь крупной международной компанией, мы имеем достаточный опыт работы в различных условиях, в том числе и в ситуациях, подобных той, что сложилась на белорусском рынке коммерческой недвижимости.

- Каковы ваши рекомендации застройщикам, продавцам, покупателям, арендаторам и арендодателям?

- Кризис - явление временное. После него всегда идет подъем, а качество - всегда в цене.

Поэтому мы советуем прорабатывать различные сценарии, причем как на краткосрочную, так и на средне- и долгосрочную перспективу.

Не надо пытаться охватить все сразу. Вкладывайте все силы в свой профиль деятельности, все остальное - на аутсорсинг. Чтобы быть успешными в своем бизнесе, работайте с настоящими профессионалами.

◆ [Белорусы и Рынок](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)