

# Office Sector

МОСКВА | III КВАРТАЛ | 2008

На протяжении III квартала рынок пребывал в состоянии неопределенности и ожидания. В сложившейся экономической ситуации стало очевидно, что предполагавшееся насыщение рынка откладывается на неопределенный срок, а основным фактором, диктующим будущую динамику рынка, является финансовый кризис, его развитие и последствия в ближайшей перспективе.

## Общее предложение и новое строительство

В III квартале 2008 г. общий объем нового строительства и реконструкции офисных площадей классов А и В составил около 600 000 кв. м (класс А – 8%, класс В – 92%). Резко снизилась доля вышедших на рынок офисных зданий класса А. Соотношение нового строительства и реконструкции оказалось примерно равным – по 50%. Таким образом, общий объем зданий классов А и В на конец III квартала текущего года составил 8,75 млн кв. м. Объем новых офисных помещений, которые должны выйти на рынок до конца 2008 г., оценивается на уровне 0,5–0,6 млн кв. м. По итогам года ожидаются отрицательные темпы изменения прироста предложения.

График 1. Общее предложение и новое строительство, классы А и В



Источник: Colliers International

## Office Sector

МОСКВА | III КВАРТАЛ | 2008

Таблица 1. Наиболее значимые проекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2008 г.

Здание	Класс здания	Арендваемая офисная площадь, кв. м
БЦ «Омега Плаза», Автозаводская ул., д. 6	B	73 000
БЦ «Даниловский Форт», Новоданиловская наб., вл. 8	B	32 800
БЦ «Мирленд», 2-я очередь, Хуторская 2-я ул., д. 38а	B	30 800
БЦ «Военторг», Воздвиженка ул., д. 10/2	A	27 000
БЦ «Персона Грата», Андроновское ш., д. 26	B	25 000
МФК «Метрополис», Ленинградское ш., д. 16, стр. 2	A	22 600
Новодмитровская ул., д. 5, стр. 8	B	18 000
БЦ «Куб», Волгоградский пр-т, д. 47	B	15 500
Тушинская ул., д. 17	B	11 500
БЦ «Ярд», Магистральный 1-й туп., д. 11	B	11 500
БЦ «Тушино», Походный пр-д, д. 8	B	8 000

Источник: Colliers International

## Спрос

В III квартале 2008 г. было сдано в аренду около 300 000 кв. м офисных помещений классов А и В, из которых на сделки аренды в зданиях класса А пришлось около 30% всех сданных площадей. Таким образом, сохранилось соотношение, наблюдавшееся в первом полугодии. За этот же период было продано около 280 000 кв. м офисных площадей. При этом большинство сделок купли-продажи пришлось на класс В. Сделки предварительной продажи составили 37% от всех сделок продажи (см. Таблицу 2).

Таблица 2. Наиболее значимые сделки за III квартал 2008 г.

Арендатор/Покупатель	Здание	Класс здания	Тип сделки	Офисная площадь, кв. м
Конфиденциальный арендатор	БЦ «Двинцев», Здания А, С, Двинцев ул., д. 14	A	Аренда	23 069
«Рамблер»	БЦ «Омега Плаза», Ленинская Слобода ул., д. 19	B	Аренда	6063
«Боинг»	БЦ «Макдональдс», Газетный пер., д. 17/9	B	Аренда	5149
«Севморнефтегаз»	БЦ «Фьюжн Парк», Малая Трубецкая ул., д. 1, стр. В	A	Аренда	4919

## Office Sector

МОСКВА | III КВАРТАЛ | 2008

Таблица 2. Наиболее значимые сделки за III квартал 2008 г.

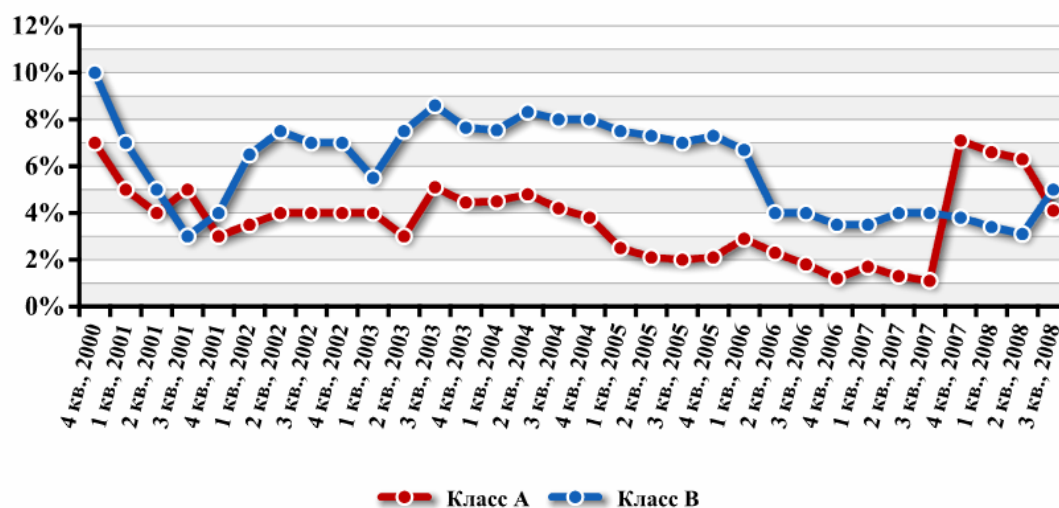
Арендатор/Покупатель	Здание	Класс здания	Тип сделки	Офисная площадь, кв. м
Sandoz	МФК «Город Столиц», Краснопресненская наб., уч. 9	A	Аренда	4741
Regus	МФК «Метрополис», Ленинградское ш., д. 16, стр. 3	A	Аренда	3650
«ОТП Банк»	МФК «Метрополис», Ленинградское ш., д. 16, стр. 1	A	Аренда	2970
Hellenic Bank	Рождественский б-р, д. 21	B	Продажа	1431

Источник: Colliers International

## Вакантные площади

На конец III квартала 2008 г. средний уровень вакантных помещений в зданиях класса А составил 4,1%, что объясняется снижением предложения вновь вводимых офисных зданий. Обратная тенденция наблюдалась в сегменте офисов класса В: новое предложение превысило спрос, что привело к росту доли вакантных площадей до 5%. Также наблюдалось резкое увеличение предложений субаренды, причем не только в офисных зданиях класса А, но и в зданиях класса В.

График 2. Средний уровень вакантных площадей



Источник: Colliers International

## Office Sector

МОСКВА | III КВАРТАЛ | 2008

## Ставки аренды, цены продаж

За III квартал 2008 г. средние ставки аренды офисных площадей в зданиях классов А и В существенно не изменились. Наблюдалось некоторое снижение, не носившее, однако, массовый характер. Сильнее всего ставки аренды снизились для офисных помещений класса В-. До конца года ожидается корректировка ставок аренды в сторону понижения, которая будет значительнее всего – для объектов более низкого качества.

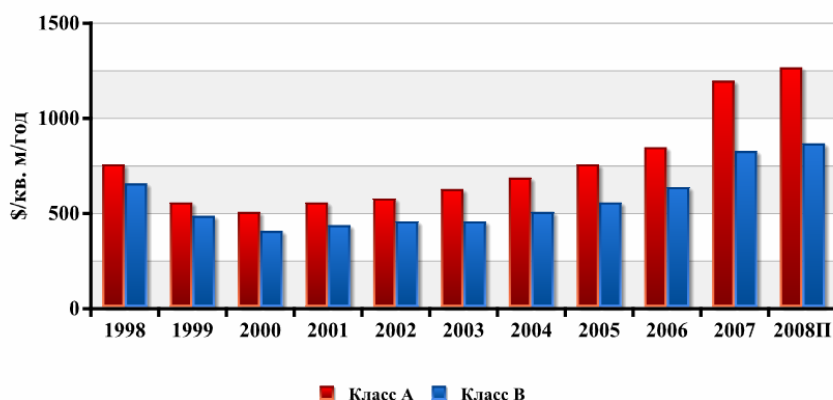
На рынке продаж наблюдалась схожая картина: не было ни повышения, ни существенного снижения цен по предлагаемым на продажу офисным зданиям. Увеличилось количество предложений продажи офисных зданий как функционирующего бизнеса (см. Таблицу 3, График 3). К концу квартала активность покупателей начала резко снижаться.

Таблица 3. Диапазон запрашиваемых арендных ставок и цен продажи

Класс здания	Район	Ставка аренды, \$ <sup>1</sup> / кв. м / год (не вкл. НДС и экспл. расходы)	Стоимость, \$ / кв. м (не вкл. НДС)
Класс А	Центр	1200–2100	11 000 – 17 000
	За пределами центра	800–1400	7000 – 12 000
Класс В+		800–1100	6000–9000
Класс В-		500–700	4000–7000

Источник: Colliers International

График 3. Динамика средневзвешенных запрашиваемых арендных ставок по годам (без учета НДС, не вкл. экспл. расходы)



Источник: Colliers International

<sup>1</sup> По курсу доллара на 30.09.2008 г.



# Office Sector

МОСКВА | III КВАРТАЛ | 2008

## Тенденции

- В связи с текущей экономической ситуацией многие девелоперы вынуждены приостанавливать строящиеся проекты и замораживать проекты, находящиеся на стадии проектирования.
- Арендаторы стали чаще отказываться от переезда в офисы более высокого класса и от планов по расширению занимаемой площади, либо откладывать их на неопределенной срок.
- Появились предложения субаренды в офисных зданиях класса В.
- К концу III квартала на рынке началось снижение заявляемых ставок аренды. Ожидается, что этот процесс продолжится в IV квартале, хотя конкретные цифры сейчас назвать сложно.

## Новости рынка\*

- Согласно заявлению мэра г. Москвы Юрия Лужкова, формирование района «Большой Сити» продолжится. Площадь застройки составит 1000 га. Окончание реализации проекта запланировано на 2020 г.
- Специально для освоения российского рынка недвижимости израильским бизнесменом Яковом Энгелем создана компания EngellInvest, которая планирует построить около 1,1 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости в России.
- Городские власти приняли решение ограничить высотное строительство в столице несколькими десятками площадок, выделенными под программу «Новое кольцо Москвы» (высотным зданием является строение высотой более 75 м).
- ЗАО «Российская инжиниринговая энергетическая сетевая компания», учредителями которого являются Mirax Group и «Интеко», выиграло конкурс на разработку схемы застройки участков общей площадью 674,3 га в Москве, занятых линиями электропередачи (ЛЭП). На этих участках можно возвести около 3 млн кв. м различных объектов недвижимости.
- Компания Capital Group приобрела участок в «Москва-Сити», предназначенный для строительства общественной автостоянки. На участке площадью 1,56 га будет построена гостиница и многоэтажная автостоянка на 3740 машино-мест.



# Office Sector

МОСКВА | III КВАРТАЛ | 2008

- Компания AFI Development займется реконструкцией транспортно-пересадочного узла в районе станции метро «Кунцевская». В рамках проекта общей площадью 22,24 га планируется возведение многофункционального центра, гостиничного комплекса, офисно-делового центра, культурно-развлекательного комплекса, административно-управленческого блока и многоярусных парковок.
- Компания «Система-Галс» планирует до 2012 г. сократить портфель своих проектов на четверть.
- Корпорация Mirax Group объявила о заморозке всех своих проектов, находящихся в стадии проектирования.

---

\* На основании данных, полученных из открытых источников.

---

© Colliers International, 2008

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

**Пол Блэкман**  
Региональный Директор  
Департамент Офисной недвижимости

**P.Blackman@colliers.ru**

Тел. (+7 495) 258 51 51  
Факс (+7 495) 258 51 52

Colliers International CIS





В III квартале 2008 г. в Москве не открылось ни одного качественного торгового центра. Предложение профессиональных торговых площадей осталось на прежнем уровне. На начало IV квартала 2008 г. общая площадь функционирующих профессиональных торговых центров в Москве составляет около 3 564 000 кв. м, торговая площадь – около 1 869 000 кв. м. До конца 2008 г. на рынке должно появиться еще приблизительно 880 000 кв. м новых торговых площадей.

**Таблица 1. Торговые объекты, открытые в 2008 г.**

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м	Якорные арендаторы	Дата открытия
«Облака»	Ореховый б-р, д. 22а	95 600	33 000	Гипермаркет «Наш Гипермаркет», магазин бытовой техники «Эльдорадо», семизальный кинотеатр «Кронверк Синема»	Февраль
«Неглинная Плаза»	Трубная пл., д. 2/20	18 000	15 600	Супермаркет «Азбука вкуса», магазин бытовой техники «М.видео»	Март
«Аэробус»	Варшавское ш., д. 95	17 400	11 100	Гипермаркет компьютерной и цифровой техники «Санрайз-Экстра»	Апрель

*Источник: Colliers International***Таблица 2. Крупнейшие торговые объекты, заявленные к открытию в 2008 г.**

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м
«Метрополис»	Ленинградское ш., 16	205 000	80 000
«Рио» на Дмитровском	Дмитровское ш., 163а	179 000	50 000
«Тройка»	Верхняя Красносельская ул., вл. 3а, 3б	118 000	60 000
«Мегаполис»	Андропова пр-т, вл. 4-10	72 000	44 000
«Принц Плаза»*	Новосеневский пр-т, вл. 1	72 000	32 500
ТЦ на Профсоюзной улице	Профсоюзная ул. / Новосеневский пр-т	54 000	38 000
«Маркос»	Алтуфьевское ш., стр. 70	41 800	36 200
«Фаворит»	Южнобутовская ул. / Веневская ул.	35 000	21 900
«Тряпка»	Ленинградское ш., вл. 25	25 000	20 000
«Праздник»*	Тушинская ул., д. 17	24 000	19 000

*Источник: Colliers International*

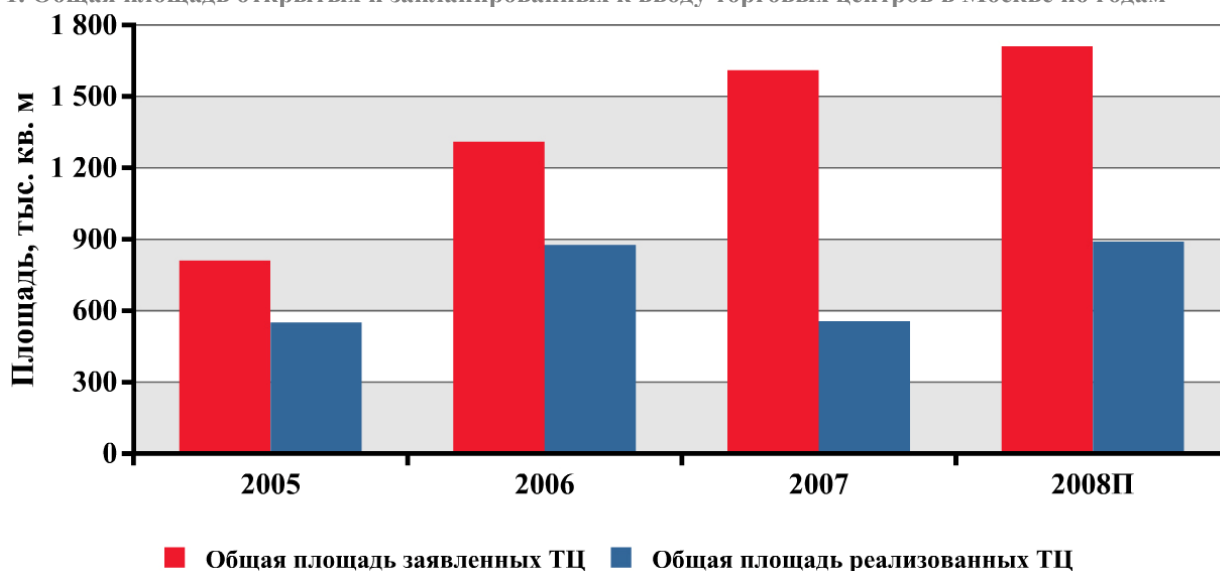
\* Открытие торговых центров состоялось в начале октября 2008 г.



## Почему не открываются торговые центры?

Текущий год удивляет почти полным отсутствием значимых событий на рынке торговой недвижимости. Из более чем полутора миллионов торговых площадей, заявленных в начале года, на рынок даже в лучшем случае выйдет не более трети. При этом открываются преимущественно небольшие торговые объекты.

График 1. Общая площадь открытых и запланированных к вводу торговых центров в Москве по годам



Источник: Colliers International

С чем это связано? Только лишь с влиянием кризиса ликвидности? Если рассматривать проблему комплексно, то можно выявить четыре основные причины того, почему торговые объекты выходят на рынок намного позднее заявленных сроков (или не выходят совсем).

Первая причина – пресловутый *административный ресурс*. До недавнего времени вполне типичной была практика, при которой строительство объекта велось параллельно с оформлением всех разрешительных документов на его возведение. В последнее время в связи с ростом рисков неполучения всех необходимых документов и связанных с этим сложностей с привлечением финансирования большинство девелоперов предпочитают начинать стройку лишь после получения всех требуемых разрешений. Это обстоятельство привело к увеличению сроков реализации проектов (очевидно, что сроки оформления всех необходимых документов совершенно непредсказуемы, а заниматься этим параллельно с подготовкой площадки и строительством не удастся). Кроме того, есть различия в процессе получения документов в столице и региональных городах. В регионах локальным девелоперам, как правило, намного легче пройти эту процедуру, чем федеральным, благодаря связям в местных администрациях.





**Финансирование.** В связи с кризисом ликвидности получить кредит на строительство стало почти невозможно. Поэтому строительство ряда объектов, особенно находящихся на начальной стадии реализации, останавливается в связи с отсутствием средств. В некоторых случаях происходит увеличение процентной ставки по кредитам. Что касается рефинансирования, то пока банки откладывают принятие решений по таким сделкам до начала следующего года.

**Сдача площадей в аренду.** В настоящий момент в Москве площади тех проектов, процесс реализации которых продолжается, сдаются в аренду практически без затруднений, однако в региональных городах этот процесс становится все сложнее и сложнее. Причин тому несколько, основные из них:

- растущая конкуренция при незначительном увеличении объема платежеспособного спроса;
- вероятная корректировка планов экспансии федеральных сетей в регионы.

**Процесс строительства.** Отметим, что задержки с вводом объектов в эксплуатацию были характерны для рынка всегда. Этому есть несколько объяснений. Во-первых, очень часто девелоперы, желая как можно раньше заявить о своем объекте на рынке (с тем чтобы заинтересовать потенциальных арендаторов), называют более раннюю дату открытия, чем реально ожидаемая. Во-вторых, это может быть вызвано ошибками в прогнозировании реальных сроков строительства, связанными с невозможностью учесть все нюансы выбора и заключения контракта с подрядчиком, проведения строительных работ и сдачи объекта в эксплуатацию с получением всех необходимых разрешений.

## Ставки аренды

В настоящее время снижения ставок аренды на рынке торговой недвижимости не наблюдается. Это может быть обусловлено как позитивными оценками потребительского платежеспособного спроса, так и инертностью рынка. Ценовая динамика рынка аренды в ближайшем будущем будет определяться результатами развития двух разнонаправленных тенденций. С одной стороны, в предстоящие 1–2 года ожидается обострение дефицита качественных площадей в результате снижения темпов роста предложения, вызванного текущим кризисом. С другой стороны, проблема привлечения финансирования и рефинансирования не обойдет стороной и ритейлеров, значительная часть которых развивается на кредитные средства. В ближайшем будущем это может привести к тому, что они пересмотрят планы своего развития, учитывая, помимо прочего, и ситуацию на потребительском рынке.

## Основные события III квартала 2008 г.

- В начале июля петербургская сеть кинотеатров «Кронверк Синема» купила многозальный кинотеатр «Сезон Синема» в ТЦ «Вэйпарк». Мультиплекс в ТЦ «Вэйпарк» стал третьим кинотеатром сети в Москве.
- В июле в ТЦ «Молл Гэллери Сигнальный» открылся первый в Москве и второй в России магазин детских товаров польской сети SMYK (первый магазин был открыт в Санкт-Петербурге в ТЦ «Северный Молл» в начале этого года).
- В июле стало известно о выходе на российский рынок французской сети одежды для детей Du Pareil Au Meme. До конца 2009 г. планируется открыть 10 магазинов.
- В начале августа состоялось открытие первой очереди торгового центра «ГиперСити» (общая площадь 50 000 кв. м) в Кургане. Также началась реализация второй очереди ТЦ общей площадью 27 000 кв. м, ввод которой в эксплуатацию намечен на 2010 г.
- В августе стало известно о выходе на российский рынок японской сети магазинов одежды UNIQLO. Первый магазин должен открыться в 2009 г.



COLLIERS INTERNATIONAL | ОБЗОР РЫНКА

# Торговая недвижимость

МОСКВА | III КВАРТАЛ | 2008

- В августе было объявлено о продаже группой «АЛПИ» новосибирского торгового центра «АЛПИ-Сити» паевому фонду «Коммерческая недвижимость» под управлением «Тройки Диалог».
- В августе компания Mirax Group продала проект ТЦ «Смоленка» под Смоленской площадью (общая площадь 32 000 кв. м) компании «Мегастрой».
- В августе стало известно, что Андрей Рогачев (основатель сетей «Карусель» и «Пятерочка») приобрел у Павла Андреева 50% акций британской компании Fire & Cooper, владеющей 99% ООО «Макромир». До заключения сделки А. Рогачеву и П. Андрееву принадлежало по 50% акций британской компании.
- В сентябре чешско-словацкий инвестиционный фонд Penta Investments приобрел у компании «ЭКС» пермскую торговую сеть «Семья».
- В сентябре стало известно о выходе на российский рынок английской сети товаров для дома Habitat, развивать которую будет компания Fashion Distribution Lab. Компания рассматривает варианты размещения магазинов сети в торговых центрах «Ривер Молл», «Молл «Россия» и «Золотой Вавилон Ростокино».
- В сентябре состоялось открытие трех крупных торговых центров в региональных городах: ТЦ «Волга-Молл» (общая площадь 45 000 кв. м) в городе Волжский Волгоградской области, крупнейшего в Оренбурге торгового центра «Армада» (120 000 кв. м) и многофункционального комплекса Clover Citycenter общей площадью 48 500 кв. м в Калининграде. В состав последнего входят офисный центр (общая площадь 13 200 кв. м), торгово-развлекательный центр (10 100 кв. м), фитнес-центр и гостиница, открытие которой запланировано на 2009 г.

© Colliers International, 2008

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

**Татьяна Ключинская**  
Директор Департамента  
Торговой недвижимости

**T.Klyuchinskaya@colliers.ru**

Тел. (+7 495) 258 51 51  
Факс (+7 495) 258 51 52

Colliers International CIS





## Предложение

По итогам III квартала 2008 г. общий объем предложения складских площадей класса А превысил 2 500 000 кв. м. Кризис на финансовом рынке оказал сильное влияние на девелоперов складской недвижимости, вызвав многочисленные переносы сроков ввода реализуемых проектов в эксплуатацию. По нашим оценкам, до конца года в эксплуатацию будет введено еще около 148 820 кв. м высококачественных складских площадей (см. Таблицу 1, График 1), а в целом за год – 448 820 кв. м, тогда как в начале года планировалось, что эта цифра превысит 1 000 000 кв. м.

**Таблица 1. Наиболее значимые складские проекты, заявленные к вводу в IV квартале 2008 г.**

Объект	Девелопер	Местоположение	Фаза, площадь, кв. м
Логистический терминал «Южный»	Raven Russia	Варшавское ш., 21 км от МКАД	I фаза – 53 500
Индустриальный парк «Истра»	«Эспро Девелопмент»	Новорижское ш., 40 км от МКАД	III фаза – 45 100
Логистический парк «Крекшино»	«РосЕвроДевелопмент»	Киевское ш., 24 км от МКАД	II фаза – 44 600
ТЛК «Томилино»	ТЛК «Томилино»	Новорязанское ш., 6 км от МКАД	5620

Источник: Colliers International

**График 1. Динамика прироста складских площадей класса А по годам**



Источник: Colliers International



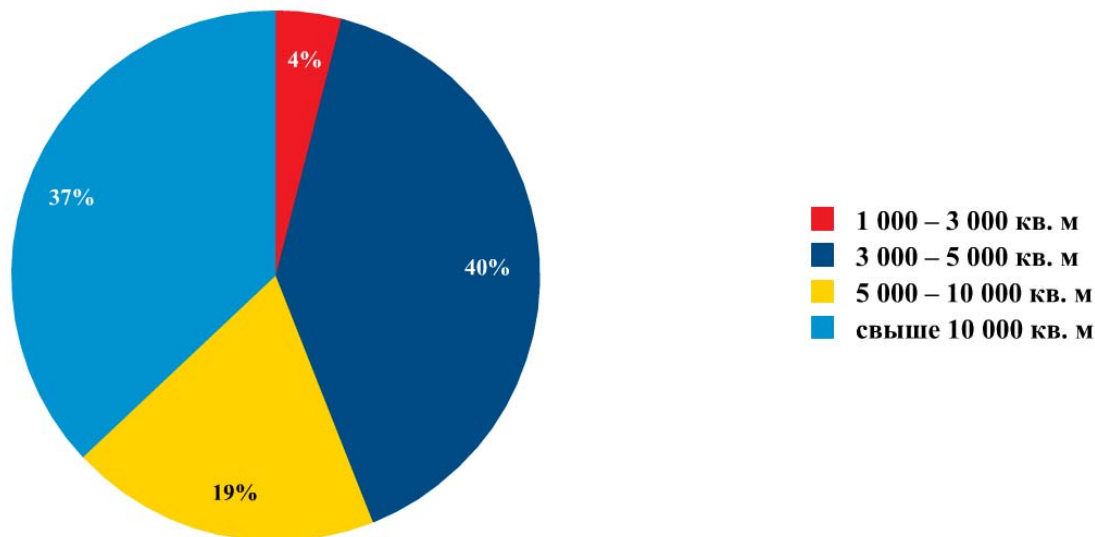


## Спрос

Спрос на высококачественные складские помещения в III квартале 2008 г. оставался по-прежнему высоким. При этом кризис на финансовых рынках повлиял и на арендаторов. Компании не спешат с расширением бизнеса, спрос на помещения площадью свыше 10 000 кв. м сократился до 37% в общем объеме по сравнению с 58% в конце первого полугодия 2008 г. (см. Диаграмму 1, Диаграмму 2). Стабильно высоким спросом продолжают пользоваться блоки средних размеров – от 3000 кв. м до 5000 кв. м. Спрос на такие площади составляет 40% от общего спроса на складские помещения.

Сохраняется тенденция передачи складских помещений в субаренду, ввиду того что многие логистические операторы арендовали складские площади крупными блоками с расчетом на дальнейший рост собственных потребностей. «Лишние» помещения делят на небольшие блоки и предлагают в субаренду малым и средним компаниям.

Диаграмма 1. Распределение спроса по площадям в III квартале 2008 г.\*



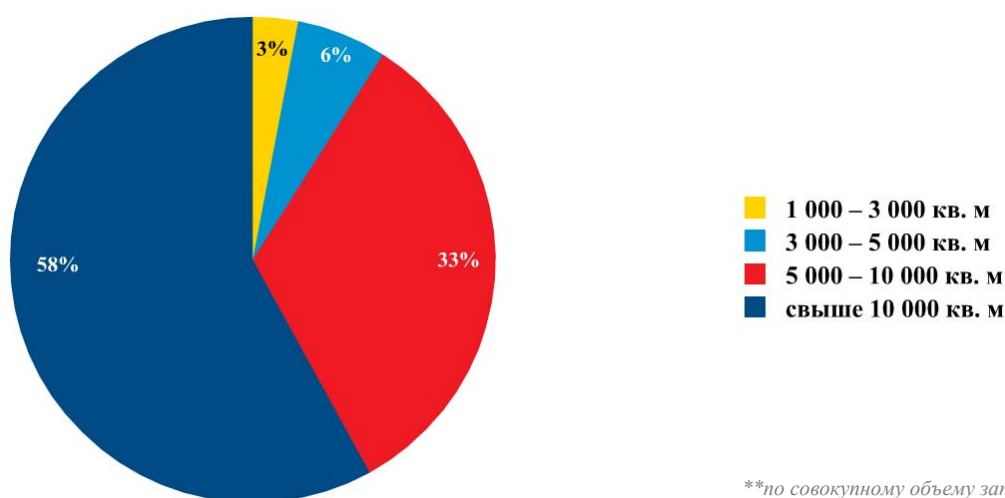
\*по совокупному объему запрашиваемых площадей

Источник: Colliers International





Диаграмма 2. Распределение спроса по площадям в 1 полугодии 2008 г.\*\*



\*\*по совокупному объему запрашиваемых площадей

Источник: Colliers International

## Арендные ставки

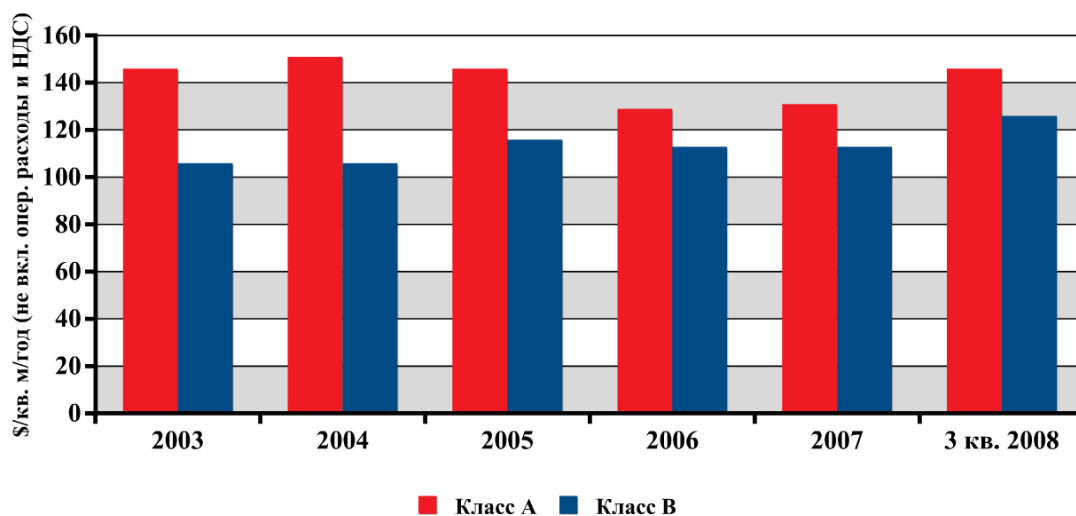
На конец III квартала 2008 г. уровень арендных ставок для складских помещений классов А и В составил \$135–155 / кв. м / год без учета НДС и операционных расходов (см. График 2). Операционные расходы для складов класса А составляют \$40–50 / кв. м / год. С начала года арендные ставки на складские помещения в Московской области выросли в среднем на 10–15%. Это можно объяснить отставанием предложения от спроса из-за массовых задержек ввода новых объектов, а также стремлением девелоперов возместить растущую стоимость привлечения средств и увеличение себестоимости строительства. Так, с марта 2007 г. по март 2008 г. цены на бетон и цемент выросли на 33% и 106% соответственно. Отметим, однако, что в последнее время наблюдается снижение цен на некоторые виды основных строительных материалов. В ближайшем будущем оно может оказаться даже более интенсивным ввиду наблюдаемого в последнее время снижения объемов строительства, вызванного финансовыми трудностями застройщиков.

В некоторых случаях девелоперы стали применять гибкий подход при установлении арендной ставки, иногда облегчая финансовые обязательства по договорам аренды, а иногда снижая ставку при заключении договора аренды и увеличивая при этом размер ежегодной индексации.





График 2. Динамика уровня арендных ставок по годам



Источник: Colliers International

## Основные события

- Группа компаний «Детский мир» создает распределительный центр в логистическом парке «Крекшино». Ведущий оператор по торговле товарами детского ассортимента ГК «Детский мир», компания «РосЕвроДевелопмент» и международная консалтинговая компания Colliers International, выступающая консультантом в данной сделке, объявили о заключении соглашения, согласно которому ОАО «Детский мир – Центр» арендует 21 417 кв. м складских помещений на территории логистического парка класса А «Крекшино» в Московской области. В Крекшино будет расположен центральный распределительный центр Группы. Переход к работе на складских комплексах класса А даст возможность повысить производительность складских операций более чем в 1,5 раза. Оптимизация деятельности распределительного центра и внедрение современной системы управления складами (WMS – Warehouse Management System) позволят существенно сократить издержки реорганизации управления цепочкой поставок.
- Группа компаний «М-Индустрия» планирует вложить 11 млрд рублей в строительство логистического парка класса А в Теучежском районе Республики Адыгея. Для размещения проекта «Южный» «М-Индустрия» оформила в аренду участок площадью 60 га в непосредственной близости от федеральной трассы М4 «Дон». Строительство первой очереди складов начнется в текущем году и завершится к 2010 г., сроки строительства второй очереди – 2009–2011 гг. Общая площадь складов составит 300 000 кв. м.
- Международное Логистическое Партнерство, в 2006 г. заявившее о намерении построить склад в Новосибирске, определилось с площадкой. Компания оформила землеотвод участка недалеко от Советского шоссе и приступает к строительству. Склад будет расположен на ОбьГЭС недалеко от автоцентра «Новосибирск–Лада». Управлять складом компания намерена самостоятельно.
- Российско-бельгийский девелопер «ИммоРосИндастри» планирует создать логистическую сеть в России и странах СНГ. Компания построит 18 индустриальных парков, ключевые места расположения которых намечены в Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону, Новосибирске, Екатеринбурге, Самаре, а также на Украине и в Казахстане. Первыми будут построены



COLLIERS INTERNATIONAL | ОБЗОР РЫНКА

# Складская недвижимость

МОСКВА | III КВАРТАЛ | 2008

объекты на севере и юге России площадью 210 000 кв. м и 290 000 кв. м соответственно. Компания заявляет, что собирается реализовывать свои проекты исходя из пожеланий заказчика, то есть работать по принципу built-to-suit, учитывая особенности бизнеса заказчика и специфику производственных процессов.

- ООО «РусПромДевелопмент» (Екатеринбург) приступило к поиску площадки в Пермском крае для строительства крупного логистического комплекса высокого класса. Девелопера интересуют участки площадью не менее 40 га, расположенные вблизи федеральной трассы, железнодорожной ветки и коммуникаций. В качестве приоритетных городов для развития складского девелопмента рассматриваются также Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Челябинск.
- Инвестиционный холдинг «Авалон» арендовал на 49 лет участок площадью 2,7 га в поселке Прибрежный Саратовской области, чтобы построить на нем «Логопарк Саратов». Комплекс класса А будет включать в себя 137 000 кв. м складских и 13 000 кв. м офисных помещений. В IV квартале 2009 г. планируется сдать первую очередь комплекса, а через год после этого – вторую. Также ГК «Авалон» совместно с Raven Russia намерены начать строительство первой очереди комплекса «Логопарк Кубань», который будет расположен к северу от Краснодара на трассе М4 «Дон». Площадь комплекса составит более 100 500 кв. м, офисы займут более 6 500 кв. м, сдача планируется в IV квартале 2010 г.

© Colliers International, 2008

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

**Владислав Рябов**  
Руководитель Департамента  
Индустриальной и складской недвижимости

[V.Ryabov@colliers.ru](mailto:V.Ryabov@colliers.ru)

Тел. (+7 495) 258 51 51  
Факс (+7 495) 258 51 52

Colliers International CIS

