

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОДМОСКОВЬЕ РАСКЛАДЫВАЮТ
ПО ПОЛОЧКАМ. ВДОЛЬ БУДУЩЕЙ
ЦКАД УЖЕ НАЧАЛОСЬ
СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДОВ / 27
СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЛОЩАДКИ
ЛЕЖАТ ПОД НОГАМИ.
МОСКОВСКИЕ ВЛАСТИ ПЫТАЮТСЯ
ЗАРАБОТАТЬ НА ПОДЗЕМЕЛЬЯХ / 31
РАСТУЩАЯ НОМЕРНАЯ ЕМКОСТЬ.
ИНОСТРАННЫЕ СПЕЦИАЛИСТЫ
ПРИНИМАЮТ РОССИЙСКИХ ГОСТЕЙ
КАК ДОМА / 33

Вторник, 10 апреля 2007 №59
(№3635 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №25–40
являются составной частью газеты «Коммерсантъ»
Рег. №01243 22 декабря 1997 года.
Распространяются только в составе газеты.

Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE

4 601865 000226

07115

www.kommersant.ru



АЛЕКСЕЙ ХАРНАС,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

КРУГ ЗАМКНУЛСЯ

Будущее внешнее транспортное кольцо Москвы, ЦКАД, которая даже на бумаге существует в весьма прилизительном варианте, уже портит жизнь одним землевладельцам и формирует перспективы развития бизнеса другим. Дорога построена будет — с этим уже никто не спорит, особенно учитывая тот факт, что и строить-то принципиально нового ничего не надо, требуется лишь расширить уже имеющуюся асфальтовую двухполоску.

Но строительство любой дороги в России превращается в битву с окружающим миром, и, разумеется, в этой битве есть победители и проигравшие. Победители не скрывают лиц. Вот они, строят склады и АЗС вдоль будущей магистрали и ждут подрядов на строительство самой дороги. Для них ЦКАД — новое Эльдorado. Понятно, что именно на этой полоске земли, опоясавшей Москву, в ближайшие три года сосредоточится лавина доля априори высокодоходных проектов.

Но будут и проигравшие — кто по мелочи, а кто и по-крупному. По-мелкому проиграют владельцы дачных участков, попавших в зону отчуждения,— их настойчиво попросят поискать другое место для любительского разведения капусты. Более серьезно пострадают крупные землевладельцы, не готовые делить свои территории под дорожное строительство. Несложно догадаться, кого я имею в виду. Арест Василия Бойко, владельца компании «Вашь финансовый попечитель» (ВФП), стал самым важным событием на девелоперском рынке. Его задержание и избрание ареста мерой пресечения — сигнал остальным землевладельцам. То, что Василия Вадимовича взяли за обман простых рузских крестьян, иначе как издевательством над бизнесменом и назвать нельзя: выкуп паев разоренного совхоза и рядом не лежал с консолидацией бумаг Братского алюминиевого завода, корпоративной войной на «Иркутскэнерго» и прочими известными операциями главы ВФП. Забавно и то, что один из его оппонентов — чиновник местной администрации, распродавшей буквально под носом господина Бойко участки вокруг деревни Мамошино, стоящей на территории будущей ЦКАД,— сейчас также томится в СИЗО. И, по слухам, оказался он там не без помощи юристов ВФП. А земля в итоге досталась тем, кто все это время наблюдал за схваткой со стороны.



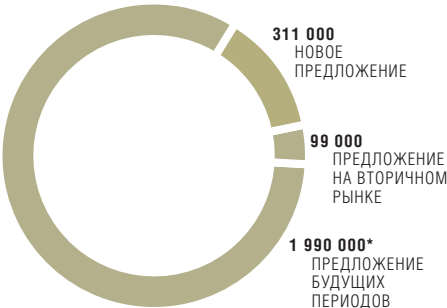
КОЛОНКА РЕДАКТОРА

СКЛАДОИСКАТЕЛИ ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТОРЫ НАШЛИ ДЛЯ СЕБЯ НОВОЕ ЭЛЬДОРАДО. ЗА МИНУВШИЙ ГОД ИХ СТАРАНИЯМИ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В ПОДМОСКОВНЫЕ ЛОГИСТИЧЕСКИЕ КОМПЛЕКСЫ ВЫРОС ПОЧТИ В ДВА РАЗА. НО У ВЗРЫВНОГО РОСТА РЫНКА ЕСТЬ И ОБРАТНАЯ СТОРОНА: НЕБОЛЬШИЕ ТОРГОВЫЕ КОМПАНИИ УЖЕ НЕ МОГУТ НАЙТИ СЕБЕ СКЛАД, ВЛАДЕЛЬЦЫ ПЛОЩАДЕЙ ОРИЕНТИРОВАНЫ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО НА КРУПНЫЕ СДЕЛКИ. ПО ПРОГНОЗАМ УЧАСТНИКОВ РЫНКА, СИТУАЦИЯ НЕ ИЗМЕНИТСЯ ДАЖЕ НЕСМОТРЯ НА ТО, ЧТО В 2007 ГОДУ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОЯВИТСЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНО ОКОЛО 1,2 МЛН КВ. М ВЫСОКОКАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДОВ.

ТАТЬЯНА РЫБАКОВА

ИНВЕСТИЦИИ НА ПОЛКАХ

Прошлый год в сегменте складской недвижимости рынка Московской области характеризовался рекордными темпами притока инвестиций и новых инвесторов. Если в 2005 году вложения в складскую недвижимость составили \$250 млн, то в 2006-м их объем оценивался уже на уровне \$450 млн. Инвестиционный всплеск обеспечили фонды с иностранным капиталом. В минувшем году было совершено сразу несколько крупных сделок с их участием: AIG European Real Estate Fund приобрел у девелопера FM Logistic 70 тыс. кв. м площадей за \$60 млн; фонд Raven Russia Limited осуществил сразу две сделки — приобрел у «Росевродевелопмента» 115 тыс. кв. м логистического терминала «Крекшино» за \$110 млн и создал совместное предприятие с «Эспро-Девелопментом» для строительства склада «Кулон Восточный». Еще один новый иностранный участник российского рынка складской недвижимости — английский фонд Fleming Family & Partners — приобрел у PNK Logistics 40 тыс. кв. м одноименного склада компании в Шолохово. А в конце февраля текущего года дочерняя структура фонда — FF&P Russia Real Estate Development, созданный специально для вложений в недвижимость, заявил о намерении построить



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ВЫСОКОКАЧЕСТВЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА КОНЕЦ 2006 ГОДА (КВ. М)

*ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ, ЗАПЛАНИРОВАННЫХ К ВЫХОДУ В 2007 ГОДУ. ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK.

260 тыс. кв. м производственных и складских площадей, для чего уже приобрел 50 га на юге Московской области, в 45 км от МКАД.

Интерес западных инвесторов вызван в первую очередь начальной стадией развития рынка и огромным неудовлетворенным спросом. Растущий уровень товарного

потребления в регионе, перенаселенность Москвы, строительство новых торговых центров, опережающее внутреннее производство товаров — эти факторы привели к дефициту качественных складских площадей. Объем неудовлетворенного спроса сейчас превышает 1 млн кв. м, и дефицит этот будет сохраняться еще в течение двух лет (по расчетам компании Praedium, работающей на рынке складской недвижимости).

Несмотря на постепенное увеличение стоимости строительства складов, доходность для девелопера в этом сегменте составляет 16–18%, а для инвестора-покупателя — 11–13%. Это нелегко высокие для Европы показатели. При этом характерно, что девелоперы складских комплексов предпочитают не дожидаться, пока комплекс окупится, и выходят из проекта, продавая его инвестору.

В последнее время наметилась тенденция экспансии в регионы девелоперов, ранее занимавшихся только столичными складами. Многие крупные компании — «Росевродевелопмент», MLP, НЛК, «Авалон», Tablogix, ИПГ «Евразия», ЕСМТС — заявили о намерении реализовывать крупные сетевые проекты строительства логистических комплексов в российских регионах и странах СНГ. К примеру, ИПГ «Евразия» в настоящий момент начала строи-



СЕРГЕЙ СЕМЕНОВ

ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА

тельство логистического парка «Пышма» под Екатеринбургом общей площадью 240 тыс. кв. м; еще один проект компании в этом же регионе — логистический парк «Колпино» (около 200 тыс. кв. м складских площадей).

На рынке Подмоскovie конкуренция усиливается, и вскоре покупатель или арендатор сможет выбрать из нескольких предложений в нужном ему районе. К примеру, только вдоль трассы М-4 (Каширское шоссе) сейчас строится сразу несколько крупных складских комплексов. Увеличение конкуренции и себестоимости строительства способствует росту количества заявленных девелоперами масштабных проектов общей площадью 200–600 тыс. кв. м, которые соответствуют международным стандартам и по площади, и по качеству. В рамках своей экспансии девелоперы от отдельных складских комплексов переходят к созданию сетевых проектов со стандартизованным набором сервисов и единой тарифной политикой.

Большой спрос на качественные складские помещения приводит к тому, что большинство долгосрочных договоров аренды заключается на ранней стадии строительства объекта, и к моменту, когда он сдается, большинство площадей уже занято. В 2006 году свыше 62% договоров аренды и покупки было заключено за четыре-восемь месяцев до сдачи в эксплуатацию здания. Доля вакантных площадей в уже построенных складских комплексах составляла 1% для проектов класса А и 3% для складов класса В. Логично предположить, что в нынешнем году эта тенденция сохранится, хотя, конечно, по мере ввода в строй новых складских комплексов доля свободных площадей в них после сдачи будет увеличиваться.

ВРЕМЯ ПОДОЖДАТЬ Любoй сверхбыстрорастущий рынок в России становится потенциально опасным. Взрывной рост цен на жилье перевел в разряд обманутых соинвесторов тысячи людей, большинство из которых уже никогда не увидят ни своих денег, ни квартир. Срывы сроков строительства начали случаться и в секторе коммерческой недвижимости. По подсчетам компании Blackwood, к концу 2006 года было введено в строй только 40% площадей от тех объемов строительства складских комплексов, которые планировались в начале года. Поэтому потенциальным покупателям и арендаторам приходится с осторожностью подходить к выбору помещения в недостроенном комплексе.

В то же время претензии собственников складов растут. Ориентируясь на уже заключенные сделки по аналогичным проектам, они рассчитывают впоследствии выгодно перепродать свои склады стратегическим инвесторам, а потому с особой тщательностью подходят к выбору арендаторов. Показательно то, что владельцы высококачественных складов в последнее время стараются не сдавать площади менее 2 тыс. кв. м. Во всяком случае, по словам складских брокеров, спрос на складские помещения площадью менее 2 тыс. кв. м, оцениваемый в 3,6% от общего, не удовлетворен. Помимо маленьких площадей относительно неразвита ниша холодных складов, но ее развитие связано с рядом особенностей, создающих существенные препятствия.

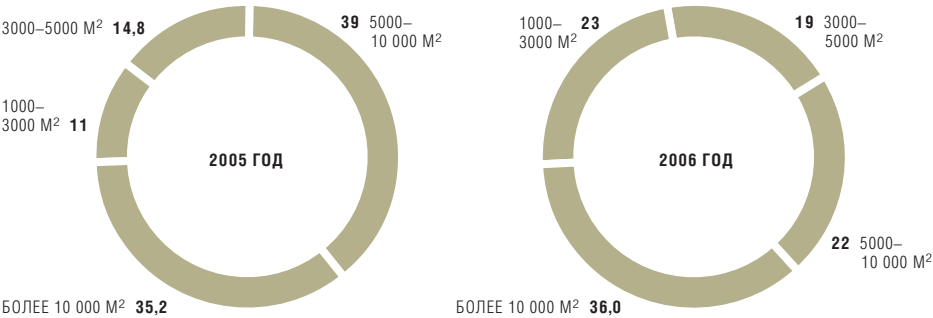
Как следствие, на рынке фиксируются в основном крупные сделки. Так, компания «Русская логистическая служба» арендовала 56 тыс. кв. м в комплексе «MLP-Подольск», розничная сеть «Перекресток» полностью арендовала комплекс PNK Logistics в Шолохове площадью 23 тыс. кв. м, а логистический оператор Tablogix арендовал 22 тыс. кв. м площадей в ТЛК «Томилино». Площадь арендованных логистическими компаниями помещений составила в 2006 году 45,3% от общего объема реализованных высококачественных площадей.

В последнее время возрос интерес девелоперов к строительству индустриальных и промышленных парков, пред-

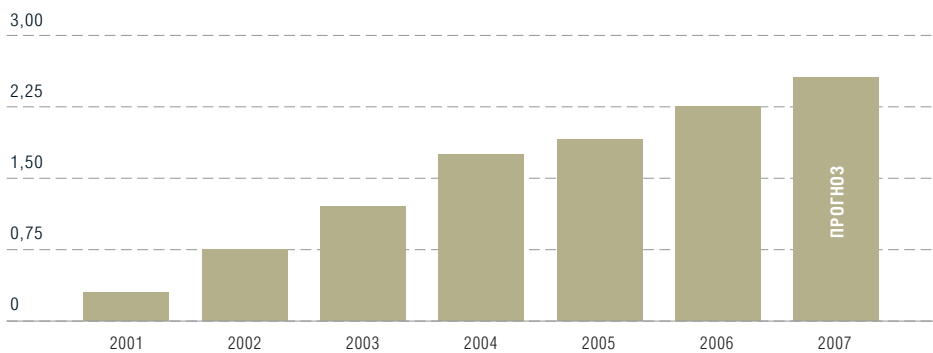
РАСТУЩИЙ УРОВЕНЬ ТОВАРНОГО ПОТРЕБЛЕНИЯ В РЕГИОНЕ, ПЕРЕНАСЕЛЕННОСТЬ МОСКВЫ, СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, ОПЕРЕЖАЮЩЕЕ ВНУТРЕННЕЕ ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ ПРИВЕЛИ К ДЕФИЦИТУ КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ



ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА



СРАВНЕНИЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СПРОСА ПО ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДУЕМОЙ ПЛОЩАДИ (%)
ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK.



СПРОС НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ (млн кв. м)
ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK.

полагающих комплексное развитие территории (он стимулируется программой правительства Московской области по созданию промышленных округов). В Клинском районе Подмоскovie заявлено строительство первого международного экоиנדустриального парка. Он будет включать в себя логистический комплекс, а также производственные, жилые и офисные помещения. Другие примеры таких проектов — промышленный парк Алекса Хартманна (девелопером которого является компания «Аксис и Ко») вокруг Лобни, многофункциональный парк «Белый Раст» в Дмитровском районе Подмоскovie.

В течение 2007 года должно быть завершено строительство свыше 1 990 000 кв. м помещений классов А и В, соответственно, их общий объем к концу года может пре-

высить 5 219 000 кв. м. Однако при прогнозировании выхода проектов в 2007 году стоит ориентироваться на ключевые проекты, заявленные к постройке в этом году. Их суммарная площадь превышает 1,2 млн кв. м. Однако аналитики компании Blackwood полагают, что, учитывая процентное соотношение действительно сданных объектов к заявленным, можно предположить, что фактически будет введено в эксплуатацию менее 700 тыс. кв. м.

КОЛЬЦО ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ

Главная тенденция развития рынка складских комплексов, которая проявится в среднесрочной перспективе (5–10 лет), — строительство логистических центров по периметру будущей ЦКАД. Ряд крупных девелоперских и инвестиционных компаний уже сегодня заблаговременно купили на этой территории участки под склады площадью несколько десятков гектаров. На будущую кольцевую дорогу ориентировано и несколько уже заявленных проектов — создание логистического парка «Восточный» фонда Raven Russia и ГК «Эспро» в Ногинском районе (300 тыс. кв. м), строительство компанией Giffels складского комплекса в Домодедовском районе Подмоскovie (500 тыс. кв. м).

По данным компании Knight Frank, территориально 74% всех современных складских комплексов находится между МКАД и первой бетонной кольцевой дорогой А-107, располагающейся на расстоянии 25–45 км от МКАД. Наибольшее количество складских площадей по-прежнему сосредоточено на Ленинградском шоссе (более 30% от всего объема предложения складских площадей). Далее следуют районы Ярославского и Осташковского шоссе (22%), Каширского шоссе и трассы «Дон» (14%) и район Варшавского и Симферопольского шоссе (13%).

На расположение складских комплексов влияют несколько факторов. Первый — это направление грузопотока. Поэтому, несмотря на ужасную транспортную ситуацию на Ленинградском шоссе, склады тут до сих пор пользуются спросом у арендаторов, а участки под склады — у девелоперов. Объясняется это просто: до 40% экспортных грузов в Москву идет через северо-западное направление (из порта Санкт-Петербурга и прибалтийских портов). А растущая популярность юга и юго-востока Подмоскovie объясняется тем, что Москва — крупнейший центр перевалки грузов, до 60% экспортных товаров после растаможивания отправляется именно по этому направлению в глубь России. Второй фактор — это состояние трассы. Поэтому вокруг относительно свободной трассы «Дон» сейчас и происходит формирование новой складской зоны в Подмоскovie.

Третий фактор — наличие свободных электрических и инженерных мощностей. Например, дефицит энергетических мощностей в Красnogорском районе в свое время не позволил развиваться здесь складской зоне, хотя территориально район расположен очень хорошо, а трасса Москва—Рига также является одной из лучших в регионе по пропускной способности.

Еще одна тенденция рынка, отчасти вызванная быстрым ростом цены аренды, — попытки крупных торговых компаний строить под себя складские комплексы. В качестве примера можно привести склад компании «Эльдорадо» (100 тыс. кв. м), склады сетевых ритейлеров X5 и «Копейка».

Еще одна из FMCG-компаний, решившаяся на строительство склада для собственных нужд, — компания «Евросеть». Ее склад расположится в 2 км от МКАД по Киевскому шоссе, в поселке Румянцево. Площадь складских помещений составит 75 тыс. кв. м, для строительства которых компания приобрела участок площадью 18 га. Помимо складов на территории планируется строительство офисного комплекса для нужд самой «Евро-сети». Стоимость проекта оценивается в \$60 млн. «Евросеть» планирует как пользоваться комплексом для своих нужд, так и сдавать в аренду ненужные компании площади. ■

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА

площадью до 20 000 кв.м

Можайское шоссе, 32 км от МКАД

Идеальная транспортная доступность, ж/д ветка, газ

площадь участка 3,8 Га; аренда земли на 49 лет

Продажа: (495) 743-1253, 722-2102

Реклама



HorusCapital

OWNER AND DEVELOPER

www.horuscapital.com



ЛЕФОРТ

ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР

на Преображенской набережной

- 50 000 м² арендуемых офисных площадей
- Блоки от 400 до 3900 м²
- Эксклюзивный особняк 400 м²
- Соотношение парковочных мест 1:70
- 2 ресторана самообслуживания
- Собственная кондитерская
- Ресторан на набережной
- Профессиональная управляющая компания

1-я очередь: 15 500 м² — полностью сдана в аренду

2-я и 3-я очереди: 34 500 м², готовность под отделку — II квартал 2007

Сайт проекта: www.le-fort.ru

+7 (495) 788-55-75

КРУПНЕЙШИЕ СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ ПОДМОСКОВЬЯ

Яркий пример совмещения современных тенденций складского строительства — многофункциональный комплекс «Белый Раст», в состав которого входит **логистический комплекс «Белый Раст Логистика»**. По информации областной госструктуры — Дмитровского межрайонного агентства инвестиций и развития, многофункциональный комплекс, в состав которого войдут промышленные и складские помещения, потребует инвестиций в размере 25 млрд рублей. Общий объем застройки составит до 1,5 млн кв. м, из которых 245 тыс. кв. м займет логистический комплекс класса А «Белый Раст Логистика». Основной инвестор и девелопер проекта — бельгийская компания Ghelamco, ранее не имевшая проектов в России. Компания вложит в проект около \$170 млн. Вторым проектом этой компании на территории Дмитровского района будет проект строительства **логистического комплекса «Ермолино»** общей площадью 145 тыс. кв. м (объем инвестиций — \$100 млн). О приобретении этого участка руководством Ghelamco заявлено буквально месяц назад.

Также в начале марта стало известно о строительстве **производственно-логистического парка в Каширском районе**, на необычном для крупного складского комплекса удалении от Москвы — почти 120 км от МКАД. Анатолий Архипкин, вице-президент банка «Московский капитал», инвестора проекта, полагает, что такое расположение комплекса оптимально. «Уже сейчас в Корыстово пересекаются две федеральные трассы — Москва—Дон и Москва—Каспий, которые связывают Москву с югом страны. А через несколько лет через Корыстово пройдут объездные пути вокруг столицы с севера. Таким образом, Корыстово будет находиться в центре транспортного коридора, который свяжет промышленный север России с сельскохозяйственным югом», — пояснил он ВГ. Площадь участка, где будет построен будущий центр, составит более 82,5 га. На нем разместятся офисы (площадью до 35 тыс. кв. м), производственные территории (125 тыс. кв. м), жилье (20 тыс. кв. м), площади социального назначения (3,5 тыс. кв. м) и склады (430 тыс. кв. м). Арендаторы пока не определены, но руководство банка полагает, что это будут представители логистического бизнеса, производители строительных матери-



СДЕЛКА ПО АРЕНДЕ ЛОГИСТИЧЕСКИМ ОПЕРАТОРОМ TABLOGIX 22 ТЫС. КВ. М ПЛОЩАДЕЙ В ТЛК «ТОМИЛИНО» (НА ФОТО) СТАЛА ОДНОЙ ИЗ КРУПНЕЙШИХ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ



СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС «СЕВЕРНОЕ ДОМОДЕДОВО» ОРИЕНТИРОВАН НА ГРУЗОВЫЕ ПОТОКИ, СВЯЗАННЫЕ С АЭРОПОРТОМ ДОМОДЕДОВО

алов и компании по переработке сельхозпродукции. Банк «Московский капитал» планирует окупить проект к 2015 году, при том, что строительство завершится в 2011 году.

Крупнейший в Европе, по предварительным оценкам аналитиков рынка, **производственно-логистический комплекс «Северное Домодедово»** строит в Подмосковье, рядом с трассой М-4 инвестиционно-промышленная группа «Евразия».

На земельном участке площадью 263 га будет возведено более 1 млн кв. м складских площадей класса А. Инфраструктура комплекса будет включать офисные и технические помещения, несколько пунктов общественного питания. Планируемый срок реализации проекта — 2006–2008 годы. Во втором квартале 2007 года запланирован ввод в эксплуатацию первой очереди комплекса площадью 360 тыс. кв. м. По оценкам специалистов ИПГ «Евразия», окупаемость этого проекта составит семь-восемь лет. Инвесторы делают ставку на выгодное местоположение «Северного Домодедова». Комплекс с одной стороны примыкает к федеральной трассе М-4 (Москва—Дон), а с другой — к Домодедовскому шоссе; по оценкам аналитиков компании, на момент принятия решения о строительстве это направление было самым перспективным для складской недвижимости. Наличие железнодорожной ветки и небольшое расстояние от аэропорта Домодедово с растущим грузовым оборотом также повлияли на принятие

решения. Кроме того, площадь земельного участка, на котором ведется строительство комплекса, имеет возможности для расширения. Конкуренции в «Евразии» не боятся. По их мнению, производственно-логистический комплекс «Северное Домодедово» имеет самое выгодное расположение с точки зрения логистики среди комплексов, строительство которых будет завершено в ближайшее время.

Понятно, что такое выгодное расположение не прошло мимо внимания конкурентов. На Каширском шоссе в Домодедовском районе будет построен еще один крупный складской комплекс класса А — **логистический парк «Домодедово»**. Он разместится на пересечении трассы Москва—Дон (М-4) и бетонки (А-107), в 29 км от МКАД. Девелопер проекта компания Capital Partners объем инвестиций не разглашает. Общая площадь проекта составит около 700 тыс. кв. м, первую очередь проекта планируется завершить к концу 2007—началу 2008 года, площадь построенных складских помещений к этому времени составит около 156 тыс. кв. м.

Австрийская группа C.R.E.D.O. Real Estate, занимающаяся строительством складских и офисных площадей в Восточной Европе, возведет складской комплекс в 52 км от МКАД, рядом с поселком Малино Ступинского района, недалеко от Московского большого кольца. Общая площадь парка составит около 110 тыс. кв. м, включающих складской и контейнерный терминалы классов А и В. Стоимость проекта составит около €65 млн, а закончить строительство

во склада предполагается уже к концу 2007 года. Согласно проекту, логистический парк общей площадью около 110 тыс. кв. м, включающий складской и контейнерный терминалы, примерно равные по площади, будет построен на земельном участке площадью 40 га и сдан в эксплуатацию осенью 2007 года. Помимо складов C.R.E.D.O. возведет **промышленный парк в Ступине**.

Технологистический комплекс «Томилино» (ТЛК «Томилино») станет первым в России крупномасштабным проектом, объединившим складской терминал класса А, логистический центр и индустриальную площадку с развитой инфраструктурой; а также предоставляющим своим арендаторам широкий комплекс дополнительных услуг. ТЛК «Томилино» расположен на территории площадью 140 га на расстоянии 6 км от МКАД по Новорязанскому шоссе; ориентировочная площадь проекта составляет 500 тыс. кв. м складских, производственных и офисных помещений. Первая очередь проекта была сдана в эксплуатацию в 2005 году, в 2007-м планируется сдача третьей очереди проекта, завершение строительства намечено на 2010 год. Общая сумма вложенных в проект средств оценивается приблизительно в \$500 млн. Здания сооружаются под конкретных заказчиков, которые вносят предоплату и частично финансируют строительство; среди клиентов комплекса — «Вимм-Билль-Данн», «Фамилия», Tablogix, UPS-SCS, «Рольф» и т. д. Срок окупаемости проекта — до шести лет.

1

2

3

4

5

6

01

02

03

04

земельный участок - 4,5 Га

общая площадь здания - 135000 кв. м

подземно-наземная парковка

готовность объекта - IV квартал 2008 года

ЗАО ОСК "Объединенная Строительная Компания"

ОСК

место приземления

МАРЬИНО

многофункциональный культурно-спортивный и торгово-развлекательный комплекс

РЕКЛАМА

С проектной декларацией Вы можете ознакомиться на сайте www.osk.ru

Уникальный многофункциональный комплекс, расположенный в экологически благополучном и благоустроенном районе Москвы. Особенностью комплекса является включение разнообразных развлекательных составляющих, объединенных уникальной для России концепцией "edutainment-center". Данная концепция предполагает сочетание развлекательной и образовательной функций в одном центре.

СЕКТОР КУЛЬТУРЫ И СПОРТА (29 тыс. кв. м): театральный комплекс на 400 мест, концертный зал на 600 мест, зал для проведения общественных мероприятий на 1000 мест, центр искусства, спортивно-оздоровительный комплекс с теннисным кортом, спортивным залом и бассейном.

ТОРГОВАЯ составляющая (35 тыс. кв. м): продуктовый супер-

маркет; магазин бытовой техники и электроники, гипермаркет спортивных товаров, крупный магазин детских товаров, торговая галерея. Предприятия общественного питания — 2200 кв. м.

РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ СЕКТОР (46 тыс. кв. м): земный сад под крышей атриума. Развлекательные зоны — 9000 кв. м (в т.ч. мультисенс). Залы компьютерных игр, аттракционная, скалолазная.

продажа, аренда

(495) 737.8822; (495) 737.7744

ЗАГЛЯНИ В БУДУЩЕЕ!

30 / КОММЕРСАНТЪ BUSINESS GUIDE / №59 ВТОРНИК 10 АПРЕЛЯ 2007 ГОДА

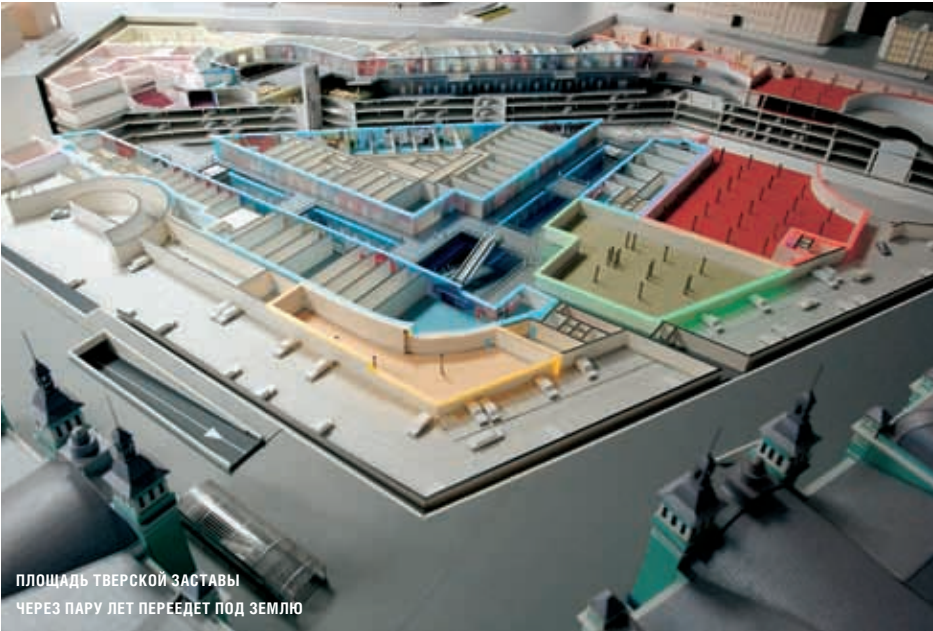
ДЕЛЬЦЫ ПОДЗЕМЕЛЬЯ

В НАЧАЛЕ МАРТА СТОЛИЧНЫЕ ВЛАСТИ УТВЕРДИЛИ КОНЦЕПЦИЮ ОСВОЕНИЯ ПОДЗЕМНОГО ПРОСТРАНСТВА МОСКВЫ. ДО 2010 ГОДА ДОЛЯ ПОДЗЕМНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОЛЖНА ВЫРАСТИ ДО 15%, А В САМЫХ «ПРОХОДНЫХ» МЕСТАХ ПОЯВИТСЯ НЕСКОЛЬКО ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, АНАЛОГИЧНЫХ «ОХОТНОМУ РЯДУ». ДЕЛО ЗА ИНВЕСТОРАМИ.

НАТАЛИЯ ПАВЛОВА-КАТКОВА

НЕТ МЕСТА ПОД СОЛНЦЕМ Хотя в столице доля площадей, пригодных для застройки в черте города, невысока, по объемам подземного строительства Москва отстает от других мировых мегаполисов. В департаменте градостроительной политики Москвы ВГ рассказали, что в последние пять лет число подземных строек составило лишь 8% от всех возводимых объектов, в то время как в Европе почти втрое больше. Впрочем, даже 8% — это не совсем корректное число. В нем учтена не только собственно подземная недвижимость, но и подземные части возвышающихся над землей строений. Завлечь инвесторов под землю городские власти пытались не раз. Так, еще во времена строительства подземного ТЦ «Охотный ряд» было анонсировано несколько подобных ему проектов. Например, шли разговоры о подземном торговом центре «Царев сад», который должен был появиться у Москворецкого моста, на месте бывших купеческих лабазов. Одновременно говорилось и о появлении подземного торгового центра неподалеку от Курского вокзала. В рамках этого проекта под землей планировалось разместить примерно 200 магазинов, а также мультиплекс на девять залов. Но ни один из этих объектов не появился. За исключением разве что Тверского пассажа под Пушкинской площадью, который, однако, удачей подземного строительства торговых объектов не назовешь.

Вторая волна намерений продать инвесторам подземное пространство прокатилась примерно два года назад. Три глобальных подземных проекта с обширной торговой частью (на Пушкинской площади — не более 62 тыс. кв. м, на площади Тверской заставы и под Новым Арбатом), воз-



ПЛОЩАДЬ ТВЕРСКОЙ ЗАСТАВЫ
ЧЕРЕЗ ПАРУ ЛЕТ ПЕРЕЕДЕТ ПОД ЗЕМЛЮ

можно, скоро начнут строиться. Во всяком случае, подготовительные работы на площади Тверской заставы уже начались. Скорее всего, будет освоено и подземное пространство комплекса «Москва-Сити» (где в числе прочего разместится торговый центр на 150 тыс. кв. м), а также построен четырехуровневый подземный торговый комплекс под Болотной площадью (30 тыс. кв. м), который являет-

ся составной частью проекта «Золотой остров». Еще два запланированных подземных проекта — у Павелецкого вокзала (120 тыс. кв. м) и под Смоленской площадью.

Но в мэрии говорят, что это только начало. В первой декаде марта нынешнего года была принята концепция освоения подземного пространства, предполагающая до 2010 года освоить под землей 1,8–3 млрд кв. м различного на-

значения. Концепция предусматривает создание не менее 25 сопряженных с торговлей проектов. Помимо уже названных многофункциональные подземные комплексы могут появиться на Крымском валу, на Старой, Триумфальной, Тургеневской и Яузской площадях. Может быть застроено пространство между гостиницами «Метрополь» и «Москва», а также под Бульварным кольцом, ВВЦ, проспектом Академика Сахарова, Водоотводным каналом и рядом с некоторыми станциями метро и железной дороги.

ТАЛАНТЫ В ЗЕМЛЕ Чисто технически планы эти вполне осуществимы. В Москве масштабные подрядные работы такого профиля могут организовывать и проводить несколько десятков компаний, самые известные из них — «Мосинжстрой» и «Метрострой», а также Enka, Hochtif, Strabag и Kodest Engineering. Опыт привлечения субподрядчиков разного профиля для их выполнения тоже имеется. Как вспоминают в «Мосинжстрое», который в свое время был генподрядчиком строительства ТЦ «Охотный ряд», многоплановость подобных объектов изначально предполагает участие специалистов разного профиля. Поэтому на том же «Охотном ряду» трудилось более 50 субподрядчиков (СУ-5 «Метрострой», «Ингеоком» и многие другие). Специфика работ знакома и девелоперам. Так, концерн Africa Israel Investment Ltd., в который входит компания «Стройинком-К» (реализует проект на площади Тверской заставы), участвовал в строительстве нескольких подобных объектов. Как говорит главный управляющий проектами «Стройинком-К» Михаил Дорфман, одна из сложностей — выровнять внутреннее подземное дав-



ПРОДАЖА ОФИСОВ

ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ

ул. Пырьева, вл. 2, м. Киевская

ПЛОЩАДЬ 5 149 кв. м

1 этаж	1000 кв. м
2 этаж	1383 кв. м
3 этаж	1383 кв. м
4 этаж	1383 кв. м

- Удобный доступ к магистралям – Кутузовскому проспекту, Третьему кольцу
- Отдельный вход с улицы
- Профессиональное управление зданием
- Оптико-волоконная телекоммуникация
- Современная телефония, спутниковое TV

- Развитая инфраструктура
- Современные инженерные системы
- Система видеонаблюдения, контроля доступа
- Современный дизайн и архитектура
- Свободная планировка этажей
- Собственная эксплуатационная компания



ДВУХУРОВНЕВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

ул. М. Бирюзова, вл. 41, м. Октябрьское Поле

ПЛОЩАДЬ 654,5 кв. м

1 уровень	185,2 кв. м
2 уровень	469,3 кв. м

- Офис расположен на северо-западе Москвы
- Удобное транспортное сообщение с магистралями города
- Отдельный вход
- Подземный паркинг
- Современные инженерные системы

- Интернет, оптико-волоконная сеть
- Современная телефония, спутниковое TV
- Системы безопасности и круглосуточная охрана
- Собственная эксплуатационная компания



С ПРОЕКТОЙ ДЕКАРАШЕЙ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ НА САЙТЕ WWW.DON-STROY.COM

РЕКЛАМА ЗАО «ДОН-СТРОЙ»



«ДОН-СТРОЙ»

Лич. МСН №024449, 041338, 041466

+7 495 105-41-38

www.don-stroy.com



«ОХОТНЫЙ РЯД» СТАЛ ПЕРВЫМ И ПОКА ЕДИНСТВЕННЫМ КРУПНЫМ ТОРГОВЫМ КОМПЛЕКСОМ ПОД ЗЕМЛЕЙ



ГРИГОРИЙ ТАМБУЛОВ

СЕРГЕЙ ПОПОВИЧЕВ

ПОДЗЕМНЫЕ
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
СТОЯТ ДОРОЖЕ
ТРАДИЦИОННЫХ,
НО ЗА СЧЕТ
ВЫСОКИХ
СТАВОК АРЕНДЫ
ОКУПАЮТСЯ
БЫСТРЕЕ

ление: под строительство ТЦ требуется вынуть около 1,2–1,3 млн тонн грунта, что втрое превышает массу самого будущего объекта. Впрочем, как утверждает директор Научно-исследовательского, проектно-изыскательского и конструкторско-технологического института оснований и подземных сооружений (НИИОСП имени Герсевича) Валерий Петрухин, современные геотехнологии и методы прогнозирования позволяют обеспечить надежность и безопасность подземного строительства любых масштабов и в любых геотехнических условиях.

Иное дело вопросы финансирования. Согласно концепции освоения подземного пространства, город

готов потратить на эти цели около \$10 млн. Понятно, что \$400 тыс. на каждый торговый центр — это смехотворная сумма, ее не хватит даже на предпроектную подготовку.

А инвесторов в проекты привлечет прежде всего расположение будущих подземных моллов. Потребительский потенциал районов у станций метро «Пушкинская» и «Белорусская» очень высок. Дневной людской поток здесь столь интенсивен, что окупает высокую стоимость строительства подземных центров. Себестоимость доходит до \$2 тыс. за кв. м, но и доходность площадей достигает 30–40% в год.

По словам первого заместителя руководителя Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции Москвы Константина Королевского, такие объекты могут быть выгоднее наземных в плане эксплуатации. «Располагаясь ниже средней отметки точки промерзания — для Москвы это 2,5 м, — они находятся в зоне постоянных температур. В результате такие объекты более энергоэффективны, чем наземные постройки», — говорит он.

И все же полная себестоимость подземного строительства может выйти далеко за рамки \$2 тыс. за кв. м. По словам генерального директора компании «Ингеоком», каждый подземный ярус делает строительство дороже примерно на 30%, а начиная с третьего яруса расходы растут в геометрической прогрессии. В результате, например, себестоимость строительства подземного четырехуровневого центра на Смоленской площади оценивается в \$4–5 тыс. за кв. м. Но и это не все. Из-за специфики подземного строительства итоговые затраты могут непредсказуемо возрасти. В итоге приходится выходить из проекта. Именно по этой причине в Москве не появилось большинство из анонсированных в конце 1990-х годов объектов. Например, по словам специалистов компании Jones Lang LaSalle (компания является консультантом проекта на Тверской заставе), бюджет ТЦ, который должен был появиться по соседству с гостиницей «Золотое кольцо», урезался настолько, что строить его вообще потеряло всякий смысл.

Напомним, что ТЦ «Охотный ряд», на строительство которого было привлечено около \$350 млн, планировалось сделать больше, чем нынешние 62 тыс. кв. м. Такая же ситуация сложилась и с будущим ТЦ под Пушкинской площадью (инвестиции должны составить около \$160 млн, девелопер — торгово-досуговый центр «Тверской»). Из него уже исключили подземный кинотеатр вместе с развлекательной зоной, и все пространство займет исключительно торговая часть, хотя изначально при общей площади проекта 96 тыс. кв. м на торговую зону совместно с развлекательной планировалось отвести 36 тыс. кв. м.

Несколько особняком в этом ряду стоит подземный молл, строительство которого планируется под Новым Ар-

батом (проектировщик и заказчик всего проекта должен быть определен до конца июля). По мнению экспертов, несмотря на всю популярность трассы, с точки зрения реализации под ней масштабного торгового проекта она менее интересна, чем Пушкинская площадь или площадь Тверской заставы.

Как полагает генеральный директор компании «МИАН-Девелопмент» Анатолий Морозов, активная популяризация подземных проектов — шаг скорее политический, нежели экономически оправданный. Причем это в равной степени касается и наземных объектов недвижимости с ярко выраженной подземной частью. Некоторое время назад компания рассматривала возможность участия в одном из таких проектов, подземную часть которого планировалось использовать для организации торгового пространства. Однако после экономических подсчетов «МИАН-Девелопмент» от этой идеи отказался. Среди находящихся ныне в работе у компании объектов есть только один с просторной подземной частью — офисный центр класса А в районе проспекта Вернадского. «В нем предусмотрена трехуровневая подземная зона, которая будет использоваться как парковка», — говорит господин Морозов. — Причем поскольку этот объект возводится на месте недостроенного здания, за рамки ранее заложенного в него подземного уровня мы не выходим, что несколько облегчает задачу. Но даже при этом я считаю, что подземная часть работ на этом объекте крайне сложна и требует больших финансовых затрат — а суммарные инвестиции в строительство оцениваются в \$100 млн. Что уж говорить о строительстве с нуля тех объектов, которые появятся на Пушкинской площади или на Новом Арбате».

Не рассчитывают на сверхприбыли и сами девелоперы, осуществляющие строительство подземных центров. Как пояснили в Mirax Group (девелопер проекта на Смоленской площади), подземный центр интересен компании «не столько в экономическом плане, сколько как возможность приобрести новый, необычный опыт строительства». Найдутся ли другие столь же немеркантильные инвесторы и на остальные запланированные московскими властями проекты, станет ясно в ближайшее время. ■

ГАРАЖ НА СКЛАД

Комментируя концепцию освоения столичного подземного пространства, первый заместитель руководителя департамента градостроительной политики развития и реконструкции Москвы Константин Королевский сообщил ВГ, что в перспективе под землей можно размещать до 70% всех гаражей и 80% складских помещений. Первая часть у инвесторов недоумений не вызывает. Например, еще в

прошлом году специально для участия в тендерах на строительство подземных гаражных комплексов российское подразделение французской компании Vinci Park создало совместное предприятие с Московским институтом гаражного строительства. Она планирует инвестировать до \$300 млн в строительство и эксплуатацию подземной стоянки на Цветном бульваре, а также поучаствовать в проектах под гостиницей

«Метрополь», Тверской улицей, Триумфальной и Лубянской площадями. Срок окупаемости подобных стоянок — около пяти лет. В то же время идея размещать под землей логистические центры не является столь популярной, как не попадающая в категорию активного спроса. По подобной технологии построены лишь некоторые принадлежащие Минобороны склады оружия, а также поме-

щения, используемые для хранения веществ особой категории. К тому же дополнительных вложений потребуют организация вертикальных коммуникаций для свободного перемещения груза и персонала между подземным и наземным пространствами. Поэтому, как говорят эксперты, инвесторы скорее заинтересуются логистическими центрами, вынесенными за черту города, чем помещенными под землю.

Реклама

МИАН
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ДЛЯ БИЗНЕСА НЕОБХОДИМЫ УСЛОВИЯ

Профильный консалтинг

Полный спектр услуг:
от формирования коммерческого замысла до выхода проекта на стадию реализации в сфере коммерческой, жилой и загородной недвижимости.

- Глубинные исследования отдельных сегментов рынка, в т. ч. региональных, прогнозирование тенденций
- Масштабные объектные исследования
- Оценка недвижимости
- Стратегическая оценка ликвидности площадки под застройку
- Анализ наилучшего использования площадок и объектов
- Полная разработка концепции проекта, включая проектирование и инжиниринг
- Разработка технико-экономических обоснований инвестиционно-строительных проектов
- Разработка маркетинговой концепции позиционирования и продвижения объекта на рынке
- Построение системы реализации и управление продажами
- Комплексное юридическое сопровождение

Качество услуг сертифицировано ISO 9001 : 2000

974•74•73

Центральный офис: ул. Правды, д. 26

www.mian.ru

ШИРОКО ЗАКРЫТЫЕ ДВЕРИ

ПАРАДОКСАЛЬНАЯ ВЕЩЬ — ЗАПАДНЫЕ ГОСТИНИЧНЫЕ СЕТИ, РАСПОЛАГАЮЩИЕ СОТНЯМИ, А ТО И ТЫСЯЧАМИ ОБЪЕКТОВ ПО ВСЕМУ МИРУ, ПРЕДСТАВЛЕНЫ В РОССИИ ПАРОЙ-ТРОЙКОЙ ОТЕЛЕЙ. И ЭТО НА ФОНЕ ВЗРЫВНОГО СПРОСА НА КАЧЕСТВЕННЫЕ ГОСТИНИЧНЫЕ УСЛУГИ В РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ И СЛОЖИВШЕГОСЯ БОЛЕЕ ВЫСОКОГО, ЧЕМ В ЕВРОПЕ, УРОВНЯ ЦЕН НА НИХ. ПО ПРОГНОЗАМ ЧИНОВНИКОВ, В 2008 ГОДУ ТОЛЬКО В МОСКВЕ КАЖДЫЙ ТРЕТИЙ ДЕНЬ БУДЕТ ОТКРЫВАТЬСЯ НОВЫЙ ОТЕЛЬ. ОДНАКО ТОЛЬКО ЕДИНИЧНЫЕ ПРОЕКТЫ БУДУТ НОСИТЬ ИМЕНА ИЗВЕСТНЫХ ЗАПАДНЫХ СЕТЕЙ. ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

ФЛАГИ В ГОСТИ К НАМ «В 2007 году мы откроем 15 новых гостиниц, а в следующем — уже 100, это фактически новая гостиница каждые три дня», — делится планами развития гостиничного бизнеса в Москве заместитель столичного мэра Иосиф Орджоникидзе.

Участники рынка настроены менее оптимистично. По их мнению, планам мэрии вряд ли суждено сбыться в заданные сроки. Для этого уже сейчас под строительство отелей должно быть выделено гораздо больше площадок, нежели фактически оформлено сейчас.

Сложности с утверждением предпроектной документации в столице по-прежнему испытывают едва ли не все девелоперы вне зависимости от той ниши рынка недвижимости, в которой они работают. Одним именем, даже всемирно известным, открыть двери необходимых кабинетов не удастся. По мнению участников рынка, к 2009 году в столице гостиниц станет больше, но не на 115, а на 30–40 объектов. Среди них отелей под брэндом западных гостиничных сетей — меньше десятка. Главная причина медленного развития международных гостиничных сетей в России — это отсутствие подходящих под строительство гостиниц участков, а также огромное количество административных барьеров, предъявляемых к девелоперам.

POKROVKA SUITE HOTEL УЖЕ В МАЕ ЗАРАБОТАЕТ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ MAMAISON HOTELS & APARTMENTS



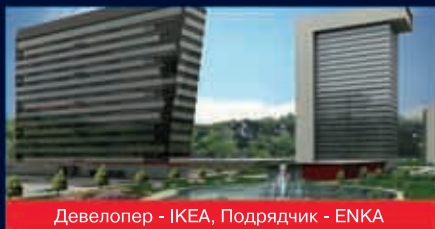
ВАЛЕРИЙ МЕЛНИКОВ

Ведь иностранные гостиничные сети не планируют вкладывать свои деньги в российскую недвижимость. Их бизнес — управлять, а не строить. А вот управлять в Москве (да и в других городах страны) им пока особо нечем.

«Приход в Россию западных гостиничных сетей совпал с поворотным в их стратегии развития моментом. Сети начали продавать собственное имя и на франшизе, а также на управлении гостиничным бизнесом», — объясняет Вадим Прасов, вице-президент Федерации рестораторов и отельеров. — Отели под известными именами принадлежат другим собственникам. От западных гостиничных сетей у них в большинстве случаев только имя и управляющая компания. Сети редко вкладывают в недвижимость собственные деньги».

Последнее утверждение справедливо для мирового рынка отелей вообще и для России особенно. Высокая взяткоемкость строительного бизнеса в Москве просто не позволяет сетевым компаниям даже думать о собственных инвестициях в строительство — перспектива быть замешанным в коррупционном скандале сводит на нет все экономические резоны подобного мероприятия.

Высокая себестоимость строительства, вызванная как коррупционной составляющей, так и дороговизной строительных материалов (большую часть внутренней отделки приходится импортировать), привела к тому, что отели класса «две-три звезды» в Москве вообще не строят.



Девелопер - IKEA, Подрядчик - ENKA

ХИМКИ БИЗНЕС-ПАРК

Офисный комплекс класса А

- Офисные здания, отели, конгресс-холл, рестораны, фитнес-центр
- Парковочный коэффициент - минимум 1 м/м на 40 кв. м
- Фирменные автобусы каждые 5 мин. до ст. м. «Речной вокзал» и «Планерная»

Готовность к отделке: I квартал 2007 г.



FOUR WINDS PLAZA

Бизнес-центр класса А на ул. Тверская

- Трехуровневая подземная парковка
- Первокласный фитнес-центр с бассейном, ресторан, респектабельная торговая зона
- Непосредственное соседство с отелями Sheraton и Marriott
- Архитектурная концепция международного уровня

Сдача в эксплуатацию: III квартал 2007 г.



Торгово-развлекательный центр RIVER MALL

- Уникальный торгово-развлекательный центр на набережной Москвы-реки
- Третье транспортное кольцо, ул. Автозаводская
- Общая площадь - 220 000 кв. м
- GLA - 85 000 кв. м

Открытие: I квартал 2009 г.

- Гипермаркет, супермаркет, DIY, развлекательный центр, мультиплекс, гипермаркет бытовой техники
- 210 магазинов торговой галереи
- Рестораны с видом на реку
- Парковка 2,5 уровня - 3 300 м/м

АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ - РЕКЛАМА



The COLLIERS

MAKING SENSE OF REAL ESTATE WORLDWIDE

Office & Retail Collection

Подробнее об этих и других объектах офисной, торговой и складской недвижимости Вы можете узнать на нашем сайте www.colliers.ru



Лучшее в «Москва-Сити» соотношение парковочных мест и арендуемой площади

СЕВЕРНАЯ БАШНЯ

Бизнес-центр класса Премиум в ММДЦ «Москва-Сити».

- Отличная транспортная доступность
- Роскошные атриумы, панорамные лифты
- Уникальная инфраструктура

Сдача в эксплуатацию первой очереди: III квартал 2007 г.



ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ШКОЛА ЖУРНАЛИСТОВ

Бизнес-центр класса А на ул. М. Дмитровка (Садовое кольцо). Здание прошло Госкомиссию.

- Общая арендуемая площадь - 6 427 кв. м
- Площадь этажа ~ 1 600 кв. м
- Двухуровневая подземная парковка

Готовность к отделке: I квартал 2007 г.



САМЫЙ КРУПНЫЙ ПОДЗЕМНЫЙ ТРЦ В ЕВРОПЕ!

Торгово-развлекательный центр ПАВЕЛЕЦКИЙ

- Садовое кольцо, Павелецкая площадь
- Общая площадь - 120 000 кв. м
- GLA - 40 000 кв. м
- 4 подземных уровня
- Парковка - 960 м/м

Открытие: II квартал 2009 г.

Генеральная концепция - RTKL
Дизайн интерьеров - Studio Bartoli
Архитектор - «Товарищество Театральных Архитекторов»

МОСКВА (7-495) **258 5151**

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ (7-812) **718 3618**



ГОСТИНИЦА «ИНТУРИСТ» С НОВЫМ МЕНЕДЖМЕНТОМ СТАНЕТ МЕНЬШЕ И ДОРОЖЕ

«Срок окупаемости проекта будет тем больше, чем ниже класс гостиницы. Соответственно, увеличение стоимости единицы номерного фонда вследствие стремления застройщиков повысить звездность отеля приведет к получению большего дохода по сравнению с гостиницами экономкласса», — рассказывает Сергей Баранов, руководитель отдела инвестиций компании «Пересвет-Девелопмент». — Нижняя ценовая планка гостиниц бизнес-класса сегодня — не менее 4–4,5 тыс. рублей в сутки за номер. Даже при таких ценах, по нашим расчетам, окупаемость такого проекта наступит через четыре года, а уровень прибыли достигнет 15–20% в год».

Получается, что по сравнению с постройкой и продажей элитного жилья гостиницы гораздо менее прибыльный проект.

Несмотря на достаточно высокие московские цены на номерной фонд, тарифы продолжают расти. Даже в таких неоднозначных гостиницах, как, к примеру, комплекс «Измайлово». Так, за 2006 год цены на номера там выросли по некоторым позициям в два раза в зависимости от уровня номера. Причем быстрее всего дорожали в «Измайлово» наиболее доступные по стоимости номера.

Соответственно, как считают участники рынка, не стоит ожидать, что открытие новых гостиниц снизит цены на номерной фонд. По крайней мере, в ближайшие пять лет.



СОЧИНСКИЕ ГОСТИНИЦЫ ДО СИХ ПОР НУЖДАЮТСЯ В ПРАВИЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ

ОНИ ВСЕ ЕЩЕ ВЕРТЯТСЯ Тем не менее иностранцы медленно проникают в российский гостиничный бизнес. В этом году в стране начнет работать гостиничная сеть Four Seasons, и стартует она со знаковым проектом, который не нуждается в представлении, — гостиница «Москва». Four Seasons займется управлением

отелем сразу после того, как он будет воссоздан (проект кредитует Deutsche Bank в размере \$600 млн).

Уже летом 2007 года к российской сети Hilton должен присоединиться еще один отель под управлением этой западной гостиничной сети. Речь о реконструируемой высотной гостинице «Ленинградская». Ее введут в эксплуатацию



КОМПАНИИ SWISSOTEL В УПРАВЛЕНИЕ ДОСТАЛАСЬ ОДНА ИЗ САМЫХ ВЫСОКИХ ГОСТИНИЦ В МОСКВЕ

под новым именем — «Hilton-Ленинградская». На месте бывшей гостиницы «Минск» к началу 2009 года построят многофункциональный комплекс с пятизвездным отелем (она будет управляться InterContinental Hotels Group) на 205 номеров и офисами на 16 тыс. кв. м. Финансирует проект банк «Российский кредит», принадлежащий холдингу «Уникор». Последнему также фактически принадлежит гостиничный комплекс «Центральная» на Тверской улице, который после реконструкции достанется в управление все той же InterContinental Hotels Group. На реставрацию объекта планируется потратить порядка \$200 млн, что поможет превратить гостиничный комплекс в фешенебельный отель класса «люкс» с торговой зоной и подземной парковкой. Площадь гостиницы при этом увеличится до 55 тыс. кв. м. Заодно «Центральную» переименуют, вернув ей дореволюционное название «Люкс Отель».

Строительству нового корпуса пятизвездной гостиницы на 207 номеров приступил Центр международной торговли в Москве. Управлением займется Crowne Plaza (входит в InterContinental Hotels Group). Под этим же брендом — Crowne Plaza — будет работать после реконструкции расположенная здесь же гостиница «Международная».

Сейчас все 577 номеров «Международной», а также холл отеля перестраиваются в соответствии с международными стандартами качества InterContinental Hotels Group. К концу текущего года сдадут в эксплуатацию восемь из 13

Ваше

МОРЕ

МОСКОВСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВОЗМОЖНОСТЕЙ.

ЕСЛИ ДЛЯ ВАС ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ:

- Опыт владельца и застройщика
- Отличная транспортная доступность
- Собственная развитая инфраструктура
- Огромная подземная и удобная наземная парковка
- Современный фасад и лобби
- Открытая эффективная планировка этажа
- Современные инженерные и телекоммуникационные системы
- Усиленные системы безопасности и контроля доступа

ТО ВЫ ВЫБИРАЕТЕ БИЗНЕС-ЦЕНТР ДВИНЦЕВ

Бизнес-центр будет готов к внутренней отделке в III квартале 2008 г.

Адрес здания: Москва, ул. Двинцев, вл.14.

СМОТРИТЕ www.more.ru

ПИСЬМИТЕ info@more.ru

ПРИХОДИТЕ Москва, ул. Павловская, д.7, Бизнес-центр Павловский.

ДВИНЦЕВ

БИЗНЕС-ЦЕНТР

771 77 88

РЕКЛАМА

ОПОРА НА СОБСТВЕННЫЕ СИЛЫ

Российские отельеры вслед за западными гостиничными сетями тоже пытаются зарабатывать на управлении отелями, принадлежащими другим собственникам. На сегодня таких примеров всего два. Так, компания «Русские отели» в настоящее время создает направление эффективного гостиничного оператора и планирует применять его на собственных и привлеченных объектах именно в регионах РФ. «Мы намерены объединить опыт строительства объектов гостеприимства и особенностей управления ими в России со

знаниями западных гостиничных технологий обеспечения высококачественного сервиса, эффективных продаж и обработки финансовых результатов», — рассказывает Андрей Славецкий, руководитель департамента развития компании «Русские отели». Управляющая компания есть также у российской сети отелей Heliopark — Heliopark Hotel Management. Компания выступает одновременно как инвестор и оператор. Как правило, при управлении чужим бизнесом риски управляющей компании минимальны, поскольку деятельность управленцев редко распространяется на сферы инвести-

ций. Расходы на строительство, возможные убытки — проблемы собственника бизнеса. К сфере деятельности управляющей компании относятся техническое сопровождение (и то не всегда), то есть соответствие здания общепринятым требованиям гостиничного бренда, подбор и обучение персонала. Услуги западных управляющих компаний обходятся владельцам бизнеса в среднем в 4–8% от оборота и в 8–12% от прибыли отеля. Российские управляющие компании зарабатывают чуть меньше. Тем не менее это все равно выгоднее, нежели приобретение франшизы. Стоимость франчайзинга высчитывается индивидуально для каждого объекта и составляет от 1,5 до 5% с оборота, не считая \$10–15 за каждое бронирование номера. За эти деньги собственники отелей могут рассчитывать на включение гостиницы в международную систему бронирования номеров, консультации специалистов международной сети, а иногда и на частичное финансирование проекта.

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА



ОБМЕН ОПЫТОМ

этажей отеля. Однако реконструкция ведется поэтапно, и «Международная» продолжает принимать гостей и сейчас.

Гостиничная сеть Starwood Hotels начала экспансию на российский гостиничный рынок с Санкт-Петербурга. В 2008 году именно здесь откроется первый в Восточной Европе бутик-отель W Hotel. Реконструкцией здания рядом с Исаакиевским собором (по адресу Вознесенский проспект, 6), рассчитанного на 130 номеров, занимается девелоперская компания Р.Е.Д. Необходимые \$30 млн кредитовал Сбербанк. Starwood Hotels & Resorts свои деньги в объект не вкладывает и лишь займется управлением отелем. Таким образом, питерская гостиница станет 22-м в мире и первым в России отелем под брэндом W Hotel.

Планы открытия в Петербурге бутик-отеля есть также у компании Rezidor SAS Hospitality. Компания уже заключила контракт на дизайнерские работы с домом Missoni, но пока не может договориться с собственником объекта недвижимости, поэтому точный адрес будущей гостиницы не называется.

Открыть четырехзвездный отель под брэндом Crowne Plaza в Петербурге собирается и знаменитая сеть InterContinental Hotels Group. Речь идет о месте бывшего Никольского рынка в центре города. Реконструкцией займется российская компания Rastor Management. Гендиректор компании-девелопера — экс-директор гостиницы «Прибалтийская» Андрей Якунин собирается инвестировать в проект \$70–90 млн. Crowne Plaza займется управлением объектом.

Открытие двух отелей в Санкт-Петербурге на деньги российских инвесторов значится также в планах междуна-

родной сети Holiday Inn. По словам вице-президента по стратегическому развитию InterContinental Hotels Group (структурное подразделение Holiday Inn Hotels & Resorts) в России и на Украине Майкла Купере, на текущий год запланировано открытие гостиницы в Самаре, а также подписание соглашения по строительству до конца 2008 года отелей в Новосибирске и Челябинске. Holiday Inn Hotels & Resorts в 2008–2010 годах собирается управлять гостиницами под собственным брэндом в Нижнем Новгороде, Уфе, Екатеринбурге, Ростове, а также в Сочи и Казани.

Исключением из правил можно считать европейскую компанию Orco Property Group. Она готова вложить в течение 2007 года в покупку российских гостиниц €250 млн и даже значительно больше, если дела будут идти хорошо.

Первый отель сети под брэндом MaMaison Hotels & Apartments примет гостей уже в мае этого года. Это Pokrovka Suite Hotel на Покровке. Отель на 86 номеров входит в офисно-гостиничный комплекс «Покровские ворота», построенный на месте бывшей гостиницы «Урал». По мнению участников рынка, застройщик — компания «Система-Галс» получила от Orco Property Group за гостиничную часть комплекса около \$40 млн.

Сейчас компания Orco занимается поиском других подходящих объектов. Помимо Москвы интересы MaMaison Hotels & Apartments распространяются также на Санкт-Петербург и регионы. Компания рассматривает возможность покупки небольшой российской гостиничной сети. Однако недвижимости, отвечающей требованиям Orco, немного даже в Москве: компания работает в сегменте «люкс».

ОБМЕН ОПЫТОМ

Леонард Блаватник — один из акционеров российской нефтяной компании ТНК-ВР — стал владельцем двух роскошных французских отелей: Grand-Hotel du Cap-Ferrat на Лазурном берегу и Hotel Vendome в центре Париже. Приобретение обошлось ему как минимум в €215 млн. Еще €47 млн будет вложено в развитие отелей. Grand-Hotel du Cap-Ferrat занимает участок площадью 7 га и находится на полуострове, с двух сторон окруженном Средиземным морем. В отеле 53 однокомнатных номера, 9 двухместных и один президентский площадью 550 кв. м.

Grand-Hotel du Cap-Ferrat входит в 100 лучших отелей планеты по версии издания Travel + Leisure. Согласно этому рейтингу, отель на Лазурном берегу занимает 14-е место среди лучших гостиниц Европы и 70-е — в мировом топ-листе. Однако Grand-Hotel du Cap-Ferrat — это не просто дорогая гостиница, а своего рода место-легенда. Он был открыт в начале прошлого века — зимой 1908-го — и быстро завоевал популярность у аристократических семей Европы. Здесь не раз останавливалась российская императорская семья, представители европейских монархий, а также множество знаменитостей:

Сомерсет Моэм, Чарли Чаплин, Уинстон Черчилль и Аристотель Онассис, Пикассо, семейство Пола Маккартни, Фрэнк Синатра. Второе приобретение господина Блаватника — камерный пятизвездный отель в самом центре Парижа — Hotel Vendome. В нем всего 18 однокомнатных и 11 двухместных номеров. По оценкам специалистов, подобная недвижимость приносит владельцу 5–7% прибыли в год и ежегодно дорожает на 7–10%. Франция по-прежнему остается одной из самых посещаемых туристами стран. Только в Париж ежегодно приезжает 25 млн человек, еще

примерно столько же гостей принимает за сезон Лазурный берег. Соответственно, можно рассчитывать на заполняемость номерного фонда на 68–80%.

АРЕНДА ОФИСОВ КЛАССА DE LUXE

В двух шагах от Кремля



ЛЕГИОН II

ВПЕРВЫЕ В СТОЛИЦЕ УНИКАЛЬНЫЙ
КВАРТАЛ КЛАССА DE LUXE

Компания «Легион Девелопмент» представляет новый многофункциональный комплекс «Легион II» класса De Luxe, состоящий из офисных и жилых корпусов, задающий новые стандарты на рынке коммерческой недвижимости — эксклюзивные решения для успешного развития бизнеса. Впервые в столице — уникальный квартал класса De Luxe, в непосредственной близости от Кремля, воплотивший в себе все достижения современного градостроения, обеспечивающий атмосферу творчества, эстетику и непревзойденное качество жизни. «Легион II» расположен в Замоскворечье, оазисе в одном из самых крупных европейских мегаполисов. Новый современный многофункциональный комплекс, объединенный общей идеей роскоши, состоит из офисных и жилых 3–10 этажных зданий общей площадью 140.000 кв. м на огороженной и охраняемой территории площадью 4,3 гектара. Безупречный архитектурный стиль зданий, эффективно спланированные пространства, изысканные интерьеры, полные света, элитная инфраструктура делают «Легион II» уникальным предложением для искушенных клиентов. В аренду предлагаются офисные помещения в первой очереди комплекса от 1500 кв. м. Срок ввода в эксплуатацию — 2007 год.



На правах рекламы

МОСКВА, КЛИМЕНТОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК, Д. 2
ТЕЛ.: +7 (495) 411 77 11
E-MAIL: ARENDA@LEGIONCOM.RU
WWW.LEGION-DEVELOPMENT.COM

LEGI
ON
DEVELOP
MENT
ЛЕГИОН ДЕВЕЛОПМЕНТ

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

По некоторым данным, сейчас Orco Property Group ведет переговоры о приобретении недостроенной гостиницы на 56 номеров в районе Таганской площади. Кроме того, сотрудники компании подыскивают в столице подходящий отель на 200 номеров. Москва занимает второе место после Токио в мировом рейтинге цен на гостиничные услуги, напоминают сотрудники Orco, объясняя, что они в России всерьез и надолго.

Кроме того, о планах строительства 20 отелей в России объявила одна из крупнейших частных компаний Европы британская London & Regional Properties. До 2010 года компания планирует инвестировать в этот рынок \$500 млн собственных средств.

Компания достраивает офисно-гостиничный комплекс в Новосибирске с отелем категории «четыре звезды» на 185 номеров, а также четырехзвездный отель на 270 номеров на Васильевском острове в Петербурге. Открытие запланировано на лето этого года. Управлять обоими отелями будет финская сеть спа-отелей Holiday Club.

Участок под строительство гостиницы куплен London & Regional Properties в Ростове-на-Дону. Через два года там появится гостиница класса «три звезды» не менее чем на 200 номеров. Она станет частью гостинично-офисного центра.

МОСКВА НЕ РЕЗИНОВАЯ London & Regional Properties ведет активные поиски подходящих площадок также в Воронеже, Самаре, Саратове, Казани, Красноярске, Краснодаре, Екатеринбурге, Челябинске, Нижнем Новгороде, Волгограде, Омске, Уфе, Перми, Калининграде и Мурманске. Предполагается, что будущие отели в этих городах отдадут в управление таким именитым управленцам, как Hilton, Marriott и InterContinental.

Участники рынка не исключают возможность приобретения компанией London & Regional Properties российской сети отелей Heliopark. Компании уже принадлежит Heliopark Country на Дмитровском шоссе. За него было уплачено \$20 млн.

И надо признать, это не единственная компания, интересующаяся гостиничной недвижимостью, расположенной вне двух российских столиц.

К примеру, открытие в Екатеринбурге отеля «Парк Inn» задало планку работы для всех гостиниц города. Управляющей компании «Парк Inn» пришлось столкнуться со сложностями при наборе персонала, их конкурентам — побороться за клиентов, соблазнившихся более высоким уровнем сервиса. В результате уровень гостиничного бизнеса Екатеринбурга в целом считается одним из наиболее высоких в российских регионах.

Теперь, вероятно, должен принципиально измениться бизнес гостеприимства в Челябинске. Сеть Holiday Inn пополнится в сентябре 2007 года отелем, построенным группой компаний «Азия» в Челябинске. Этот четырехзвездный отель на 165 номеров строят на берегу реки Миасс. Сумма инвестиций в строительство гостиницы Holiday Inn Chelyabinsk составляет более 400 млн рублей. Западная сеть будет работать здесь по франшизе, что позволит включить новый отель в мировую систему бронирования оператора ICHG.

Еще две гостиницы под брендом Holiday Inn в Челябинске собираются построить в центре города — на террито-



ДЕМОКРАТИЧНАЯ СЕТЬ HOLIDAY INN ОТКРЫЛА В МОСКВЕ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО КРУПНЫХ ОТЕЛЕЙ

рии бывшей ткацкой фабрики (перекресток проспекта Ленина и улицы Свободы) и на пересечении улиц Ангельса и Труда. На сегодняшний день не определена даже этажность зданий, известно лишь, что каждый отель будет расчитан на 20 номеров.

Компания Arthurs Hotel Management подписала договор на управление отелем на 75 номеров «Байкал отель» в городе Улан-Удэ (Республика Бурятия). В ближайшей перспективе — открытие под брендом Arthurs

Hotels многофункционального комплекса, включающего гостиницу на Ленинградском шоссе в Москве.

Целых пять отелей сети Kempinski должны появиться в Краснодарском крае к предполагаемой Олимпиаде в 2012 году. Реализация проектов уровня «пять звезд», да еще с гольф-полями потребует не менее \$450 млн. Причем собственные средства Kempinski Hotels вкладывать не собирается. Подбором инвесторов занимается администрация Краснодарского края.

Предполагается, что три объекта расположатся в Сочи и по одному — в районах Архипо-Осиповки и Геленджика. Во всех отелях Kempinski будет не менее 220 номеров. У западной гостиничной сети строгие требования к местоположению и размерам участков: под отель требуется порядка 2 га земли, а для отеля с гольф-полями — не менее 70 га. К примеру, уже был прецедент, когда Kempinski Hotels отказалась от проекта в Одессе по причине неподходящей площадки.

По словам руководителя департамента комплексного развития курортов и туризма Краснодарского края Юрия Пожидаева, в крае к 2012 году должно появиться 10–12 гостиниц категории «пять звезд», пять из которых будут работать под брендом Kempinski. Юрий Пожидаев рассказал, что в Канне было подписано соглашение о намерениях с компанией Hermitage Hospitality (США), краем также интересуются Marriott, Hilton и Sheraton.

В сущности, властям Краснодарского края Kempinski Hotels нужна гораздо больше, нежели новые отели самой западной сети. Хотя бы потому, что приход в регион именитого отельера подтолкнет к действиям и других участников рынка, повысит шансы Сочи выиграть право проведения Олимпиады и рейтинг Краснодарского края в принципе.

Привлечением инвестиций в Краснодарский край теперь занимается консалтинговая компания Blackwood. Аналогичные договорные обязательства подписаны Blackwood на МИПИМе и с другими регионами. В частности, с чиновниками Екатеринбурга, Ижевска, Сочи, Геленджика, Минеральных Вод. Вероятно, на появление западных гостиничных сетей рассчитывают и там.

«Нужно помнить о том, что западные гостиничные операторы и созданные ими сети функционируют за границей с 50-х годов прошлого столетия и достигли в этом бизнесе высокой эффективности и требуемого владельцами качества управления. Что же касается их выхода на пространство России, стран СНГ и Прибалтики, то в настоящее время мы видим и здесь все так же успешные, но единичные примеры присутствия в столичных и крупных городах профессиональных международных операторов. Это обусловлено тем, что, имея налаженные в течение десятилетий каналы продаж гостиничных услуг, международные операторы применили их к новым территориям — там, где сформировался поток иностранных туристов: в городах, имеющих деловые и культурные центры, — рассказывает Андрей Славецкий, руководитель департамента развития компании «Русские отели». — С налаживанием инфраструктуры в удаленных промышленных центрах и городах с высоким туристическим потенциалом международные операторы стали обращать свое внимание и на российские регионы. Этот процесс не стремителен. Из-за наличия ряда экономических и социальных рисков они делают первые шаги в регионы очень осторожно. А поток потребителей гостиничных услуг в российских регионах увеличивается, в последнее время не столько иностранные, сколько российские туристы и бизнесмены являются потребителями качественного, а следовательно, дорогого гостиничного продукта».

Соответственно, лет через 50 можно ожидать, что и в России счет отелям, принадлежащим западным гостиничным сетям, будет идти на сотни и даже тысячи. ■



ГОСТИНИЦА У ДОРОГИ

Мотели — едва ли не единственный символ американской культуры, который в России распространения так и не получил. Хотя самые доступные по цене одноэтажные гостиницы с парковкой у каждого номера и минимум обязательств со стороны постояльцев знакомы даже тем, кто никогда не был в Соединенных Штатах. Преимущественно благодаря голливудским фильмам, к сожалению.

«Протяженность нашей страны гораздо больше, чем США — лидера по числу мотелей, но по некоторым трассам можно в течение часов десяти не встретить ни одного мотеля. Менталитет российских людей еще не готов к гостиницам на краю дороги, — считает Михаил Гец, вице-президент по стратегическому развитию компании Blackwood. — Строительство большого числа мотелей по всей России должно стимулировать развитие

внутреннего туризма. Но сетей как таковых в России на сегодняшний день нет».

И вряд ли мотели станут распространенным явлением в ближайшие годы.

«Гостиничный формат мотелей в России фактически отсутствует. Это также объясняется требованиями рынка, вернее, отсутствием этих требований. Мотели нужны там, где есть качественные дороги и существуют устойчивые потоки автотуристов. У нас нет главного — дорог для путешественников на автомобилях, хотя и там, где дороги появляются, — вблизи крупных городов — мотелей по-прежнему нет. Почему? Потому что серьезные инвестиции не пойдут в их создание без уверенности в потенциале данного бизнеса, — рассказывает Андрей Славецкий, руководитель департамента развития компании «Русские отели». — Нужны серьезные маркетинговые исследования для подтверждения рентабельности

мотелей в российских условиях. Благоприятный прогноз по развитию мотелей возможен в случае выхода на рынок услуги предоставления франшизы, так как в данном секторе наиболее перспективным может стать семейное управление объектом».

Если же вам удалось остановиться в гостеприимном мотеле, считайте, что вам повезло и это приятное исключение из правила. Отельеры рассказывают, что существуют проекты строительства мотелей около столичных вокзалов, аэропортов и у Московской кольцевой автодороги. Всего около десятка мотелей и небольших кемпингов. Однако в последние годы попытки создания сети мотелей все же были. К примеру, управляющая компания Douglas Consulting в настоящее время развивает проект подмосковных придорожных гостиниц на базе заправок EPetrol. Два-три объекта есть у компании Douglas. Тем не менее о

сроках реализации говорить рано, все проекты находятся в стадии проработки.

Кроме того, из-за нехватки гостиниц в Московской области места, которые первоначально задумывались как мотели («Балтика», «Подушкин»), быстро превратились в пригородные отели. С ценами от €80 за ночь, которые демократичными никак не назовешь.

«В мировой практике мотели в основном представлены сетями придорожных гостиниц с минимальным сервисом и посуточной оплатой. У нас спрос на подобные услуги существенно размыт, целевые группы, заинтересованные в такого рода гостиничных объектах, в основном относятся к наименее обеспеченным слоям общества. Это дальнбойщики, к примеру, — объясняет Владимир Журавлев, директор департамента коммерческой недвижимости и инвестиций NAI Global. — Таким об-

разом, дальнейшее развитие формата мотелей упирается в проблему неплатежеспособности спроса».

Действительно, дальнбойщики предпочитают спать в кабинках своих автомобилей.

Другая группа потенциальных клиентов мотелей — туристы, путешествующие на автобусах. Однако нехватка придорожных гостиниц привела к тому, что автобусные туры организывают таким образом, чтобы за день переместиться от одного города в другой и переночевать в местной гостинице или в самом автобусе: эта категория путешественников непривередлива. Не стоит забывать и о том, что дорога по-прежнему ассоциируется с криминалом и высоким риском для работающих около нее заведений, что, по мнению специалистов, отпугивает частных предпринимателей. А мотели, согласно истории, всегда начинались как малый семейный бизнес.

СТРОИТЬ И ЖИТЬ ПОМОГАЮТ

ТЕХНИКА РАСТЕТ ОПЕРЕЖАЮЩИМИ ТЕМПАМИ ПО СРАВНЕНИЮ С РЫНКОМ. ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ СЕГМЕНТА ВЕДЕТ К ПОВЫШЕНИЮ КОНКУРЕНЦИИ, А ВМЕСТЕ С ТЕМ СТИМУЛИРУЕТ ИНВЕСТИРОВАНИЕ В ОТРАСЛЬ. ВГ И «ЭКСПЕРТ РА» ВЫЯВИЛИ КРУПНЕЙШИЕ И НАИБОЛЕЕ ДИНАМИЧНО РАЗВИВАЮЩИЕСЯ КОМПАНИИ НА РЫНКЕ СТРОИТЕЛЬНОГО ЛИЗИНГА.

РОМАН РОМАНОВСКИЙ

Объем нового бизнеса российского рынка лизинга вырос в 2006 году на 83% и составил \$14,7 млрд. Некоторые сегменты рынка, однако, росли опережающими темпами: прирост лизинга строительной техники составил примерно 90%, а дорожно-строительной техники — 130%. В общем объеме нового бизнеса лизинговых компаний сегмент лизинга дорожно-строительной техники в 2006 году составил 3,85%, сегмент прочей строительной техники — 5,21%. В абсолютных цифрах это соответственно \$550 млн и \$750 млн.

Стремительный рост сегмента вполне объясним. Строительная отрасль России остро нуждается в масштабном обновлении парка строительной техники при имеющейся нехватке собственных оборотных средств. Предприятиям в условиях роста невыгодно извлекать из оборота крупные денежные средства с целью технического перевооружения и расширения своих основных средств. В этой ситуации лизинг является наиболее удобной формой приобретения строительной и специальной техники. Кроме того, как известно, лизинг, в отличие от кредита, не отягощает баланс предприятия и позволяет экономить на налоге на прибыль. Помимо этого лизинговые компании имеют право начислять ускоренную амортизацию на предмет лизинга (коэффициент может достигать до 3). Это дает лизингополучателю возможность относительно быстро получить имущество на баланс по низкой (в сравнении с первоначальной) остаточной стоимости. Наконец, некоторые лизинговые компании дают возможность строительным предприятиям учесть сезонность бизнеса при приобретении техники в

ТОР-10 ЛИЗИНГОВЫХ КОМПАНИЙ В СЕГМЕНТЕ ЛИЗИНГА ДОРОЖНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ

МЕСТО	КОМПАНИЯ	ОБЪЕМ НОВОГО БИЗНЕСА (МЛРД РУБ.)
1	ОАО «ВТБ-ЛИЗИНГ»	2013,5
2	ОАО «РОСДОРЛИЗИНГ»	1202,0
3	ООО «ЛИЗИНГПРОХОЛД»	956,6
4	ООО ЛК ММБ	847,0
5	ООО «АЛЬФА-ЛИЗИНГ»	620,0
6	ЗАО «ЛОКАТ ЛИЗИНГ РУССИЯ»	489,3
7	ЗАО «ФК „БАЛТИНВЕСТ“»	371,0
8	«НОМОС-ЛИЗИНГ» (ГРУППА КОМПАНИЙ НОМОС-БАНКА)	337,0
9	ООО «ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ „УРАЛСИБ“»	326,6
10	ГРУППА КОМПАНИЙ «СЕВЕРНАЯ ВЕНЕЦИЯ»	301,0

лизинг. При учете сезонных схем лизинговые платежи присутствуют, но их сумма значительно снижается.

На сегодняшний день с помощью лизинга строительные предприятия приобретают весь спектр техники: оборудование для производства стройматериалов, башенные и автомобильные краны, бетономесительные установки, подъемно-транспортные машины. Так как строители стремятся как можно быстрее пройти нулевой цикл, большим спросом пользуется землеройная техника: экскаваторы, бульдозеры и погрузчики. Невысок пока спрос на специализированную дорожную технику: катки, фрезы, машины для регенерации и стабилизации до-

ТОР-10 ЛИЗИНГОВЫХ КОМПАНИЙ В СЕГМЕНТЕ ЛИЗИНГА ПРОЧЕЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ

МЕСТО	КОМПАНИЯ	ОБЪЕМ НОВОГО БИЗНЕСА (МЛРД РУБ.)
1	ГРУППА КОМПАНИЙ «ИНТЕРЛИЗИНГ»	1985,4
2	ООО «ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ „УРАЛСИБ“»	1905,8
3	ООО «КОМПАНИЯ РОЗНИЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЛИЗИНГ»	1207,4
4	«НОМОС-ЛИЗИНГ» (ГРУППА КОМПАНИЙ НОМОС-БАНКА)	895,0
5	ООО «СТОУН-ХИ»	862,4
6	ЗАО «ОБЪЕДИНЕННАЯ ЛК „ЦЕНТР-КАПИТАЛ“»	677,7
7	ООО «ПЕТРОКСАЛТ»	672,0
8	ООО «АЛЬФА-ЛИЗИНГ»	594,0
9	ООО «РАЙФАЙЗЕН-ЛИЗИНГ»	585,3
10	ООО «ГЛОБУС-ЛИЗИНГ»	472,9

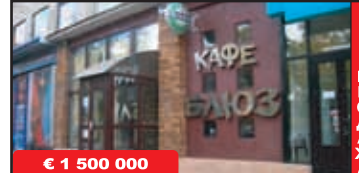
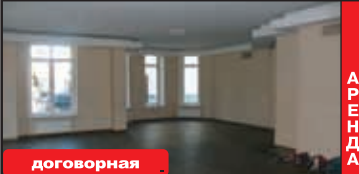
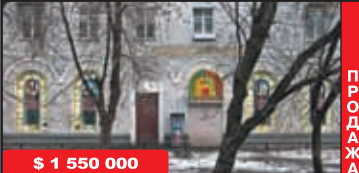
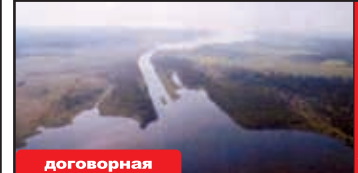
рожного полотна, автогрейдеры. Однако с ростом российской экономики ассортимент закупаемого оборудования должен расширяться.

Как и во многих других сегментах рынка лизинга, в строительной и дорожно-строительной технике самым популярным остается финансовый лизинг, так как он позволяет лизингополучателю по окончании выплат получить объект лизинга в собственность и не требует его возвращения лизинговой компании. Кроме того, и оперативный, и возвратный лизинг строительной техники связан с большими рисками. В частности, неизвестно, в каком состоянии будет находиться предмет лизинга после окончания

срока его использования лизингополучателем, а также насколько быстро удастся провести его ремаркетинг (продажу на вторичном рынке). Существует риск того, что дорогостоящая техника будет какое-то время простаивать на складе. А риск приводит к повышению ставки по лизингу, в результате чего этот финансовый инструмент становится менее привлекательным для лизингополучателя.

КОНКУРЕНЦИЯ В целом, по оценкам некоторых участников рынка, с 2002 года сегмент строительной техники вырос примерно в семь раз. И если учесть растущий спрос на технику со стороны строительных компаний и сравнить долю и объем этого сегмента на рынке лизинга в развитых странах, потенциал роста у него еще значительный. Лидерами в сегменте лизинга дорожно-строительной техники в 2006 году стали компании «ВТБ-Лизинг» и «Росдорлизинг» (см. таблицу 1). На долю первой десятки лизингодателей, работающих с дорожно-строительной техникой, пришлось более 60% объема данного сегмента. В сегменте лизинга прочей строительной техники первые места заняли «Интерлизинг» и «Уралсиб», а доля первой десятки лизинговых компаний также составила 60% от объема нового бизнеса в сегменте. В 2006 году на рынке лизинга значительно усилилась конкуренция между лизингодателями, которые стараются расширить сферы своей деятельности для диверсификации бизнеса. Усиление конкуренции затронуло также и сегмент лизинга строительной техники: из 109 компаний, участвовавших в исследовании агентства «Эксперт РА», более 70 работают и в указанном сегменте. ■

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

 ПРОДАЖА договорная м. Добрынинская. Предлагается особняк. Общей площадью 1600 м². Под чистовую отделку. 410-60-88	 ПРОДАЖА \$ 6 600 000 м. Домодедовская. ОСЗ 2-этажное + цокл. этаж, 2850 м², торговый зал 2-го этажа 920 м², 1 лин. домов, ул. Маршала Захарова д.6, к.1, дебаркадер, места для парковки, здание под торговлю, общепит, развлекательный центр, автосалон. www.topreal.ru, 101-25-05, 136-85-19	 ПРОДАЖА от \$ 3 300 м²/год м. Калужская. Бизнес-центр класса «В+». Профессиональное управление объектом. Продаются офисные помещения от 500 м². Под чистовую отделку. Подземная парковка. www.naiglobal.ru, 223-23-20, Евгений Бакрин	 ПРОДАЖА € 1 500 000 м. Кантемировская. Полная продажа функционирующего бизнеса. Очень проходное место. Трехуровневый зал. 150 посадочных мест. Общая площадь 550 м². 248-28-88, 248-29-04	 АРЕНДА \$ 500 м²/год м. Кутузовская, Кутузовский пр-т, 36. Офисно-складские помещ-я, блоки от 20 м², рядом 3-е транспортное кольцо, удобный подъезд, в т.ч. для еврофуры. Цена офиса — \$500/м² в год, склад — \$130/м² в год с НДС. АН «Риелти Ферст». www.realtyfirst.ru, 980-90-90
 АРЕНДА договорная м. Парк Культуры. В историческом центре Москвы, на 1-м этаже жилого комплекса, предлагается помещение площадью 503 м² с витринными окнами и отдельным входом. 410-95-38	 АРЕНДА \$ 1 500 м²/год м. Проспект Вернадского, ул. Удальцова, д. 65. Помещение свободного назначения, 1-й этаж, 1-я линия домов, 211 м², свободная планировка. Под чистовую отделку, от 40 кВт, 3 входа. 101-35-65, 8-926-220-85-85, Антонина Денисенко	 ПРОДАЖА \$ 1 500 000 м. Савеловская. Магазин, аптека, химчистка, ул. Башиловская. Первый эт. жил. дома. В собственности 164,2 м²; в ППА 101,4 м² + подвал 207,5 м², 3 МГТС, 1-я линия домов. Проходное место. Помещ. продается целиком. Светлый град. www.svetlygrad.ru, 226-82-51, 247-88-30	 ПРОДАЖА \$ 50 000 000 м. Сухаревская. Последний пер., д. 28. Новое административное здание класса «А», общ. площадь 4 803,8 м². Вентилируемый фасад, совр. инженерия, подз. паркинг — 22 м/м. Собственник: 780-72-82, 257-43-34	 АРЕНДА м. Университет, Мичуринский пр-т, д. 6, к. 3. Дом «Белый Лебедь». Офисные помещ-я от 150 м² до 900 м², рядом 3-е транспортное кольцо, центр города, удобный подъезд, паркинг. Цена — 1100 у.е./м² в год с НДС. info@ekotn.ru, 749-77-33
 ПРОДАЖА \$ 1 550 000 м. Щукинская, ул. Маршала Новикова, д. 2, корп. 2. Магазин, офис, 1-й этаж и подвал 6-этажного кирпичного дома, общ. площ. 436 м², высота потолка на 1-м этаже 4,75 м. Фасад выходит на оживленную проезжую часть. 8-916-682-57-89, 767-93-13	 ПРОДАЖА договорная Башня Федерации. Продажа этажа в Башне Федерации 2100 м². ООО «Нордблум Групп» (Торговая марка sesegar). 410-60-88	 ПРОДАЖА \$ 6 000/м² Продается ОСЗ. Общая площадь 2 070 м². 3 этажа. Свободная планировка. Оптиковолокно. Кондиционирование. Охраняемая территория. Наземный паркинг на 20 м/м. www.naiglobal.ru, 223-23-20, Евгений Бакрин	 ПРОДАЖА Уникальный пентхаус. Действующий ресторан. Здание 2002 года в центре Москвы. Площадь 500 м². Два уровня. Террасы. Отдельный вход и лифт. Здание класса «А». 799-31-90	 ПРОДАЖА договорная Дмитровское шоссе, 30 км от МКАД. Земельное владение под усадьбу непосредственно на берегу Икшинского водохранилища, 4,5 га. Удобный подъезд. Коммуникации. Право собственности оформлено до береговой линии. 410-60-89
 ПРОДАЖА \$ 1 450 000 21 км от МКАД. Дом «под ключ», 350 м², в охран. коттедж. поселке «Ново-Троицкое», на благоустр. участке 0,15га, централизованная коммуналка, гостиная, кухня-столовая, 3 спальни, 2 су, мансарда, гараж на 1авт, сауна, веранда. От застрах. 782-45-54, 508-32-95	 ПРОДАЖА \$ 900 000 21 км от МКАД. В охр. коттеджном поселке Ново-Троицкое 1420 м² с гаражом на 1 авт на участке 26,5 соток, все коммуникации, гостиная, кухня-столовая, каминный зал, 2 су, 4 спальни, терраса, зимний сад. От застройщика, без отделки. 782-45-54, 508-32-95	 АРЕНДА от \$ 400 м²/год г. Екатеринбург, м. Геологическая, пересечение улиц Розы Люксембург и Народной Воли. Тип европейский — Универмаг. Помещения от 30 до 5500 м². Стоимость от \$400 до \$1000 м²/год. www.nebo66.ru, 223-23-20, Антонина Денисенко	 ПРОДАЖА \$ 1 715/м² г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район. Продажа вновь построенного торгового центра. Площадь 3500 м², готовность к въезду II квартал 2007 г., наземная парковка 50 м/м. 101-35-65, 518-60-98, Олег Феденко	 ПРОДАЖА от 36 000 руб./м² г. Павловский Посад. Торгово-офисные помещения в ЖК «Горьковский», Новостройка. Свободная планировка, продажа 100 м². Возможно согласование, изменение проекта. Рассрочка. 775-26-15, 507-89-51

По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 781-44-23, доб. 127

* С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.

TICK FOR STOPWATCH ON BEIJING

СЕКУНДОМЕР ОТСЧИТЫВАЕТ ВРЕМЯ ДО НАЧАЛА ОЛИМПИЙСКИХ ИГР В ПЕКИНЕ



ROWAN CALLICK / РОУЭН КОЛЛИК

Огромные часы на площади Тяньаньмэнь, отсчитывающие время до начала Олимпийских игр 2008 года, привлекают все больше туристов, которые любят фотографироваться на их фоне. Со вступлением в новый год в стране все более ошущима атмосфера ожидания.

Те, кто живет за пределами Китая, часто спрашивают: будет ли все готово к началу игр, которое запланировано на очень благоприятный день — 8 августа 2008 года (08.08.08)?

Ответить на этот вопрос очень легко. Да, все будет готово.

В современном Китае очень хорошо знают, как возводить здания и планировать всевозможные мероприятия. Строительство 31 главного олимпийского сооружения в Пекине будет завершено еще в этом году, и, таким образом, останется достаточно времени для репетиций.

У правительства достаточно возможностей, ресурсов и опыта для реализации масштабных проектов, например таких, как плотина «Три ущелья», чтобы справиться даже с такой серьезной задачей, как Олимпийские игры. Причем справиться с уверенностью и жаром, которые невозможно себе представить ни в какой другой развивающейся стране, и особенно в такой, которая, несмотря на весь свой городской лоск, все же остается очень бедной и именно сейчас переживает судорожный и нелегкий переходный период.

Плавательный бассейн, получивший название «Водяной куб» за внешний вид его полупрозрачных стен и крыши, уже освободился от строительных лесов. Это дизайнерское чудо и после завершения Олимпийских игр будет восхищать гостей города почти так же, как и внушающий трепет Запретный город (комплекс императорского дворца в центре Пекина. — **ВГ**). Это сооружение — плод двух сиднейских компаний: архитектурной PTW и строительной Ove Arup.

Пока еще не до конца ясно, насколько хорошо Китай выполнит «нематериальную» часть программы подготовки к Олимпийским играм — то есть ту, что касается людей. Но и тут было бы неправильно делать ставку на то, что Пекин не справится.

Уже сейчас водители городских такси, чей сильный акцент может поставить в тупик даже приезжих из других районов Китая, активно осваивают фразы на английском языке.

И правительство сейчас действует оперативнее и глубже, чем ожидало большинство из нас — 606 иностранных журналистов, работающих в Китае, в вопросе упрощения прежде очень сложных правил освещения событий, особенно из числа тех, что происходят в провинциях.

А какова ситуация в экономике? Взвзлят ли эти Олимпийские игры тяжелые долги на спину столицы, как это было во многих странах? Или вызовут экономический подъем, по темпам превосходящий тот, что мы уже видели в начале этого столетия?

И на эти вопросы тоже легко ответить. Нет и нет. Ведущий экономист UBS по азиатскому региону Джонатан Андерсон считает: «Мы вообще не думаем, что эти Олимпийские игры важны для Китая».



Он сравнил численность населения десяти городов, где проходили последние десять Олимпийских игр, с численностью населения соответствующих стран. Игры в Афинах, Сеуле и Сиднее явно были большим событием для этих стран. На эти города приходится 20–40% населения страны и еще более высокая доля национального дохода.

Пекин — крупный город, численность постоянного населения здесь превышает 12 миллионов человек плюс еще несколько миллионов сезонных рабочих. Правительство надеется, что по завершении масштабной застройки столицы — более амбициозного проекта даже в сравнении с возведением олимпийских объектов — оно сумеет отправить этих сезонных рабочих по домам.

Джонатан Андерсон считает: «На Пекин приходится всего 1,1% населения Китая и менее 3% ВВП страны. Это самое низкое соотношение для Олимпийских игр за последние 30 лет, а скорее всего, и за всю их историю. Единственным случаем, когда показатели хотя бы отдаленно приближались к этому уровню, были игры в Атланте в 1996 году. И не приходится и говорить о том, что игры в Атланте явно не были значительным событием для американской экономики в тот год. И, по нашим оценкам, ситуации с Китаем, в этом случае влияние Олимпийских игр 2008 года на рост экономики также будет незначительным».

Туристы, которых с каждым днем все больше появляется в Пекине, несомненно, будут восхищены тем, насколько красиво восстановлены главные достопримечательности города, хотя при этом и были разрушены некоторые районы его древней части.

«Новый Пекин, Великие Олимпийские игры», — гласит лозунг, встречающий вас в аэропорту. И в одном этот лозунг попал в самую точку. Пекин действительно новый.

Домики с внутренними дворами, которым уже несколько веков, древние улицы и общественные места исчезли. Пугающие бетонные громады нависают над улицами, соединяясь друг с другом переходами, по которым движение ползет медленнее, чем в прежние времена двигались велосипеды и караваны верблюдов. Обитателей старого центра города выселили в новые районы на окраинах.

На прошлой неделе глава пекинского строительного управления Суй Чжэньцзян заявил на пресс-конференции (это само по себе уже положительный знак), что по неко-

торым статьям затраты на строительство вышли за рамки бюджета, в то время как городские власти пытаются разобрататься с новой схемой государственно-частного партнерства, принятого специально к Олимпийским играм. При подготовке к проведению Азиатских игр в Пекине в 1990 году все оплачивало и строило правительство.

Правительство выделяет \$2,6 млрд на проведение игр и, кроме того, еще \$650 млн на строительство «Водного куба» и «Птичьего гнезда», то есть главного Олимпийского стадиона, который разместится рядом с бассейном.

Суй Чжэньцзян признал, что тысячи сезонных рабочих пока не получили зарплаты: «Китай — рыночная экономика, поэтому некоторый риск закономерен. Однако мы приостановили работы, проводимые 12 или 13 субподрядчиками, за то, что те не платили рабочим».

В целом же он был настроен оптимистично. До начала игр еще 19 месяцев, чего вполне достаточно для улаживания таких проблем.

За пределами Пекина все уповают на высокие доходы от туристов, которых привлекает сюда широкое освещение средствами массовой информации, и оно будет становиться еще более широким по мере приближения даты 08.08.08.

Причем такие надежды питают не только те города, где будут проходить отдельные олимпийские мероприятия, такие, как Циндао, где развернутся состязания яхтсменов. Организационный комитет составил длинный список достопримечательностей, которые рекомендует посетить туристам.

Так что с трепетной надеждой приводят себя в порядок и другие города, такие, как Чифын с населением 5 млн человек, расположенный в провинции Внутренняя Монголия. В путеводителе Lonely Planet по Китаю этот город даже не упоминается, хотя его можно найти в составленном Amnesty International кратком списке китайских городов, в тюрьмах которых содержатся политзаключенные.

Авиакомпании в преддверии Олимпийских игр тоже борются за получение права на предоставление новых услуг в Китае. United, самолетами которой по всему Тихоокеанскому региону летает столько китайских студентов и бизнесменов, что стандартный обед на борту самолета состоит из блюд китайской кухни, недавно получила права на осуществление первых беспосадочных рейсов из Вашингтона в Пекин.

По данным информационного агентства Xinhua, цены на жилую недвижимость в столице за последние три года выросли на 42%. А, по прогнозам компании Jones Lang LaSalle, в 2007 году они поднимутся еще на 11–14%.

Но темпы роста на этом рынке наконец начинают замедляться, и есть вероятность того, что после Олимпийских игр будет наблюдаться серьезное превышение предложения над спросом. Кроме того, власти столицы, похоже подражая властям Циндао, которые настроены против дальнейшего роста сектора недвижимости, перестали одобрять договоры купли-продажи для иностранных граждан, на которых возлагают вину за слишком высокий и быстрый взлет цен.

Олимпийские игры открывают новые деловые возможности и приносят новые технологии. Однако укрепление экономики услуг и рост потребления в прибрежных районах Китая, а также расширение инвестиций на модернизацию и инфраструктуру в сельской глубинке — более важные стимулы. И именно они будут выступать гарантами того, что рост сохранится на уровне примерно 10% и после 2008 года.

Реальная жизнь похожа на запутанную рукопись, но в Китае было воплощено в жизнь столько казавшихся невероятными проектов, что предсказывать неудачу невозможно.

И если олимпийская сборная Китая сможет обойти американцев по числу завоеванных медалей, то выводы, которые сделают китайские сверхнационалистические СМИ о превосходстве своей страны во всех других областях человеческой деятельности, будут бесконечными.

Перевела АЛЕНА МИКЛАШЕВСКАЯ

ДРУЖБА
 АГЕНТСТВО НЕАВИЖИМОСТИ

**ВСЕ СПЕКТР УСЛУГ НА РЫНКЕ
КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

- Подбор объекта любой категории, сложности и метража
- Юридическое сопровождение сделок
- Разработка концепции развития объекта
- Все виды услуг по работе с землей, включая изменение категорий и вида использования

109012, Москва, Новая пл., д. 8, стр. 2
 www.druzhiba.ru

933 50 50

РЕКЛАМА

ОЛИМПИЙСКИЕ ОБЪЕКТЫ В ПЕКИНЕ
ЛУЧШЕ ЛЮБОГО АГИТАЦИОННОГО ПЛАКАТА
РАССКАЖУТ О ВОЗМОЖНОСТЯХ
КИТАЙСКОГО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА





Weekend на всю неделю

Все о театрах, музеях, кино, магазинах,
ресторанах, аукционах — в газете «Коммерсантъ»
и в свободной продаже

Коммерсантъ

ТЕМАТИЧЕСКИЕ
СТРАНИЦЫ
ГАЗЕТЫ

Коммерсантъ



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНИКИ
ИНВЕТОРЫ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС



BUSINESS
GUIDE