



АЛЕКСЕЙ ХАРИНАС,
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.



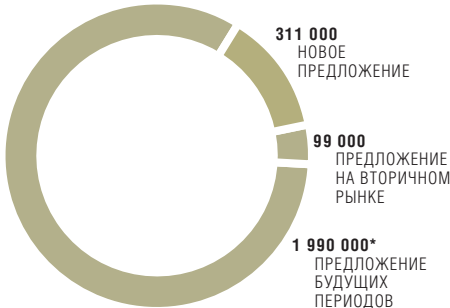
КОЛОНКА РЕДАКТОРА

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