

ИНВЕСТОРЫ ПРИЕХАЛИ НА ВСЕ ГОТОВОЕ

В ИЮНЕ СЕМЬ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ ПОСЕТИЛИ ЗАПАДНЫЕ ИНВЕСТОРЫ. ПО ИХ ПРОСЬБЕ ОРГАНИЗАТОР ТУРА КОМПАНИЯ IM EVENTS УСТРОИЛА ПОКАЗ ПРОЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНОВ, ВСТРЕЧИ С ВЛАСТЯМИ. ЛЮБОПЫТНО, ЧТО ВО ВРЕМЯ ПОЕЗДКИ ГОСТЯМ НЕ БЫЛ ПРЕДЛОЖЕН НИ ОДИН ПРОЕКТ, В КОТОРОМ ОНИ МОГЛИ БЫ ВЫСТУПИТЬ СОИНВЕСТОРАМИ. ТАТЬЯНА ЛОМАКИНА

Tур Discovery Week: on Top of Russia организовывали для инвесторов, девелоперов и банкиров из Великобритании, США, Норвегии, Германии, Голландии, работающих в различных секторах рынка коммерческой недвижимости. В туре приняли участие такие компании, как RDS Development, ADM Group, Winta Investment, Libman Partnership, DTZ, AIG Lincoln, Giffels Russia, Rodamco. Другие участники поездки названия своих компаний просили не афишировать.

Программа поездки была составлена с учетом пожеланий гостей. Инвесторы выбрали семь городов-миллионников — Челябинск, Новосибирск, Екатеринбург, Уфу, Самару, Ростов-на-Дону и Сочи. Там, опять же по просьбе гостей, были выбраны для показа объекты коммерческой недвижимости. Прежде всего торгово-развлекательные и бизнес центры.

Объединяло всех участников тура одно — желание составить собственное представление об инвестиционном потенциале российских городов, оценить плюсы и минусы наиболее интересных строящихся и готовых проектов. А также познакомиться с властями в регионах, узнать специфику юридического и технического оформления проектов.

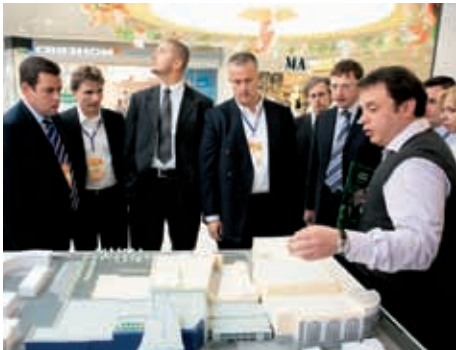
ОФИСЫ И ТОРГОВЛЯ Первая остановка — город Челябинск. Инвесторы посетили открывшийся в марте 2007 года торгово-развлекательный комплекс «Горки», реконструированный на месте бывшего завода. Общая площадь комплекса — 53 тыс. кв. м. Среди арендаторов ТРЦ — «Наш гипермаркет», магазин бытовой техники «Эксперт», сеть детских развлечений Crazy Park.

Затем гостям показали строительную площадку на пересечении улиц Труда и Чайковского. Здесь в июле начнется строительство ТРК «Родник». Арендаторами станут гипермаркет, магазин в формате DIY, 12-зальный кинотеатр и боулинг. Второй участок, который осваивает компания «Родник», находится между улицами Энгельса и Труда в Центральном районе Челябинска. Здесь будет построена гостиницы Radisson SAS на 196 номеров. Общая площадь объекта — 22,4 тыс. кв. м.

Действующий бизнес-центр «Архаим Плаза» на улице Маркса, 38 стал следующим объектом, выбранным гостями для просмотра. Офисы в этом деловом центре класса А арендуют прежде всего финансовые компании — среди них девять банков.

После экскурсии по офисному комплексу здесь же состоялась встреча с депутатом Государственной думы Валерием Пановым. На просьбу инвесторов прояснить ситуацию с земельным вопросом в регионе Валерий Панов ответил, что участки в Челябинске можно приобрести в собственность, взять в аренду или оформить инвестиционное соглашение. Еще один вариант — перевод сельскохозяйственных земель в земли поселений. По словам депутата, на сегодняшний день в Челябинске выгодно вкладывать деньги в строительство логистических комплексов. Однако складские комплексы смотреть инвесторы не поехали — после встречи с депутатом делегация отправилась с строящийся бизнес-центр класса А «Челябинск Сити».

ВОПРЕКИ НАМЕКАМ МЭРА, ИНВЕСТОРЫ ПОЕХАЛИ СМОТРЕТЬ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ



ИЗ ВСЕГО РАЗНООБРАЗИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ ИНТЕРЕСОВАЛИ ПРЕЖДЕ ВСЕГО ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ И БИЗНЕС ЦЕНТРЫ

Новосибирская программа началась в зале заседаний мэрии города встречей с местным градоначальником Владимиром Городецким и архитектором города Валерием Арбатским. Они рассказали гостям о планах создания в Новосибирске мультимодального транспортного узла, технопарка (объем инвестиций оценивается в 20 млрд руб.). В настоящий момент, по словам мэра, в стадии строительства находятся как объекты жилой недвижимости, так и офисные, торговые центры и гостиницы. Если в 2006 году современных ТЦ в городе было 8, то в 2007-м их количество возрастет до 23. По словам мэра Новосибирска, из 50 тыс. га территории города только на 30% объектов оформлено право собственности. Администрация заинтересована в строительстве отелей класса «люкс» и уже сейчас десять площадок находятся в стадии строительства. Также ведется разработка 13 проектов офисных центров.

Валерий Арбатский рассказал, что в этом году завершится создание генплана развития города до 2030 года. Им предусмотрено комплексное освоение набережной реки Оби, вывод промышленных предприятий из центра, создание новых производственно-логистических зон. В городе начинают проводить аукционы на земельные участки.

После встречи инвесторов отвезли к строящемуся ТРК «Авторыс», 100 тыс. кв. м. Якорным арендатором здесь станет кузбасская сеть гипермаркетов «Кора» и кинотеатр. Затем состоялась экскурсия на площадки компании «Росевродевелопмент». На одной из них — около метро «Гагаринская» — будет построен многофункциональный комплекс, 78 тыс. кв. м. Он будет состоять из 14 этажей бизнес-центра класса В, трехзвездной гостиницы и четырехуровневого ТРЦ. Сейчас проект находится в стадии архитектурного проектирования. Завершение строительства намечено на второй квартал 2010 года. К этому же времени должны построить ТРК «Планета», 130 тыс. кв. м. По просьбе участников тура им показали бизнес-центр «Росево Плаза», строительство которого подходит к концу. Бизнес-центр класса А расположен на пересечении улицы Ленина и проспекта Димитрова.

ИНВЕСТИЦИОННО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫ

«Вкладываться на этапе строительства, безусловно, выгоднее с точки зрения доходности, но рынок вторичных коммерческих площадей менее рискованный. Именно поэтому изначально иностранные фонды инвестировали свои средства в уже готовые здания, но по мере становления российского рынка появился интерес и к девелоперским проек-

там», отмечает Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood. — В основном же иностранцы до сих пор участвуют в проектах высокой категории, то есть класса А и В». Одной из главных тенденций прошлого — начала текущего года стал рост интереса девелоперов к торговой недвижимости в регионах, за ними потянулись и инвесторы, в том числе западные фонды.

ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ Екатеринбург и Уфу инвесторам показали за один день. Как заметил мэр Екатеринбурга Аркадий Чернецкий, в центре города свободных земельных участков не осталось, зато есть из чего выбрать за пределами окружной дороги. В городе работает 13 международных торговых операторов и около 40 федеральных брендов. Наиболее привлекательны, по мнению мэра, торговые площади Екатеринбурга. Ежегодно в городе строится около 500–600 тыс. кв. м коммерческой недвижимости.

Задача властей города — удвоить номерной гостиничный фонд Екатеринбурга. В этом году появиться около десяти отелей. Однако они не исправят ситуацию дефицита с отелями категорий «одна-две звезды». Аркадий Чернецкий советовал на нехватку офисной недвижимости. Дефицит офисных площадей градоначальник оценивает в 1,2 млн кв. м. Только 3% существующих площадей можно отнести к классу А, хотя в городе работают 260 международных компаний, которые нуждаются в качественных офисах. С учетом прихода международных торговых сетей в Екатеринбурге не хватает 850–900 тыс. кв. м логистических площадей. Из существующих только 8% можно отнести к классу А. В первом квартале 2007 года объем иностранных инвестиций в Екатеринбург составил 44 млрд рублей. Кроме того, в этом году начнет освоение второй площадки Metro, планы по открытию второго магазина есть и у «Ашана».

Вопреки намекам мэра, инвесторы поехали смотреть торгово-развлекательные центры. Среди них: строящийся ТРЦ «Седьмое небо», 77 тыс. кв. м, площадка по улице Радищева, 16, на которой построят новый ТРК, ТРЦ «Гринвич» и Mega Mall.

В столице Республики Башкортостан знакомство с городом также началось с визита в городскую администрацию. Заместитель главы администрации Уфы Альбина Юсупова рассказала, что компания Metro построила в городе свой комплекс. В настоящий момент ведет строительство ТЦ Mega Mall компания Ikea. Компания «Содружество» ведет строительство ТРЦ Park House, 106 тыс. кв. м, ЗАО «Группа „Кремль“» строит пятизвездную гостиницу, компания «Росевродевелопмент» строит ТРЦ с аквапарком, ОАО «Авалон» приступило к строительству технопарка.

Смотрели инвесторы опять в Уфе же торгово-развлекательные объекты: ТРК «Семья», строящееся здание ипподрома, ТЦ «Планета».

И СНОВА ТОРГОВЛЯ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ

В Самаре инвесторов встречали глава департамента строительства и архитектуры Сергей Бахчев, заместитель главного архитектора города Дмитрий Войнич и начальник отдела внешнеэкономических связей Геннадий Яковлев. По словам Сергея Бахчева, скоро в городе откроются такие бренды, как Media Markt, Holiday Inn. Идет строительство Mega Mall. Сегодня в Самаре идет утверждение нового генерального плана. Под индивидуальную застройку площадок выделяется мало — приветствуется комплексный подход.

На вопрос гостей, чего ждет город от иностранных инвестиций, Сергей Яковлев ответил, что Самара не хочет от-

стать в гонке среди других городов за иностранными инвесторами, поэтому вопрос о налоговых льготах власти готовы решать в индивидуальном порядке.

Затем инвесторы поехали осматривать объекты самарского девелопера Victor & Co. В настоящий момент компания строит ТРЦ «Мегапарк», 140 тыс. кв. м. В состав двухуровневого комплекса войдут гипермаркет, DIY, кинотеатр, подземный паркинг. Второй проект — ТРЦ «Мегакомплекс „Московский“». Далее вниманию инвесторов был представлен проект компании LVN Development — нерентабельный кинотеатр, который реконструируют в трехуровневый ТРЦ.

В этот же день гости улетели в Ростов-на-Дону. Здесь их ждала встреча с мэром города Михаилом Чернышевым и главным архитектором города Александром Чамухой.

По словам мэра, за последние пять лет объем инвестиций в экономику города увеличился более чем в три раза. В городе работают «Ашан», Metro (две площадки), Ikea, Ramstore. Сложность для девелоперов, по мнению мэра, в Ростове-на-Дону представляют нехватка в центре свободных участков для застройки и проблема подведения инженерных коммуникаций. Однако генпланом предусмотрены объекты под реконструкцию. Речь идет о сносе целых микрорайонов с ветхими домами. На их месте планируется построить жилую недвижимость, а также торговые и офисные объекты.

Что поехали смотреть иностранные инвесторы после встречи с властями Ростова-на-Дону? Правильно, торгово-развлекательные центры. Центр моды «Астор Плаза» на Буденовском проспекте, ТЦ «Горизонт» на проспекте Нагибина. Им представили проект торгово-развлекательного комплекса «Калинка-Малинка», предназначенный для реализации в крупных городах России. В настоящий момент в Ростове-на-Дону уже ведется строительство ТРК, в Краснодаре начинается этап проектирования, в Волгограде, Самаре и Нижнем Новгороде для «Калинки-Малинки» ищут подходящие участки.

УЧАСТНИКИ ОЛИМПИАДЫ

Миновать Сочи иностранные гости не могли: все хотели посмотреть город, который претендует на право проведения Олимпийских игр. Первый объект, представленный инвесторам Ефимом Битеневым, директором дирекции по участию Сочи в играх зимней Олимпиады 2014 года, — Нижняя и Имеретинская долины. Это проект комплексной застройки территории площадью около 700 га. Здесь расположатся гостиницы на 3 тыс. и 15 тыс. номеров. Будет построен спортивный комплекс, который можно использовать и как выставочные площадки. Инвестор проекта — компания «Базель».

Затем гостям показали Красную Поляну и уже построенную канатную дорогу. Сейчас на стадии согласования ее вторая очередь. На этом инвестиционный тур закончился. Инвесторы присоединятся к участникам конференций и семинаров, организованных в рамках премии Commercial Real Estate Federal Awards. Завершением поездки стало знакомство с победителями премии Commercial Real Estate Federal Awards 2007 за лучшие объекты в сфере коммерческой недвижимости России. По удачному стечению обстоятельств награждение проходило в Сочи в тот же день. ■



ИНВЕСТОРЫ