



**ЭТОМУ ПОСТСОВЕТСКОМУ ХЛАДОКОМБИНАТУ ПОВЕЗЛО: РУКОВОДСТВО НАШЛО ДЕНЬГИ НА РЕКОНСТРУКЦИЮ**

выше, чем в «сухих» складах. Цены доходят до \$470 за 1 кв. м в год (класс А), \$180–250 за 1 кв. м в год (класс С и ниже). Средние ставки аренды «холодильников» по Москве — \$200–400 за 1 кв. м в зависимости от состояния и местоположения, в Московской области — \$180–280 за 1 кв. м в год.

Вице-президент по стратегическому развитию компании Blackwood Михаил Гец приводит такие цифры: стоимость продажи 1 кв. м холодильного склада составляет в среднем от \$900 до \$1800 за 1 кв. м в зависимости от класса помещения. В соотношении спрос-предложение при осуществлении сделок продажа составляет всего 5–10%, тогда как на аренду и ответственное хранение приходится 35–40% и 40–60% соответственно в зависимости от проекта.

**ПРОХЛАДНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ** Аналитики рынка складской недвижимости отмечают недооцененность девелоперами сегмента низкотемпературных складов. «Срок окупаемости инвестиций составляет пять–семь лет, а внутренняя ставка доходности проекта — 22–25%», — говорит Андрей Бушин, генеральный директор «Мизль-Коммерческая недвижимость». Консультанты уверены: строить

холодильные и низкотемпературные склады ничуть не сложнее, чем другую коммерческую недвижимость.

Тем не менее некоторые крупные застройщики избегают от собственности складских площадей или отказываются от строительства новых объектов. Так, группа компаний «Промсвязьнедвижимость» недавно продала свой московский склад-холодильник площадью 18 тыс. кв. м. По словам пресс-секретаря группы Анны Калитаевой, причиной продажи стала низкая доходность склада. А компания RIGroup и вовсе закрыла складское направление как неперспективное. Пресс-секретарь компании Филипп Зариян объяснил такое решение тем, что «уникальная концепция с трудом сможет найти себе место на складской территории».

Основными препятствиями для реализации проектов складов-холодильников, по словам участников рынка, являются повышенные требования к электросетям (нагрузка должна быть в три–четыре раза выше, чем в обычных складах), ограниченное предложение пригодных для строительства земельных участков, а также необходимость использовать в таких помещениях дорогостоящие материалы и оборудование.

**ОБЕЩАННОЕ ПОТЕПЛЕНИЕ** Сейчас склады-холодильники строят для своих нужд логистические компании и крупные производители продовольствия. Недав-

**ТРУДНО ПОВЕРИТЬ, ЧТО РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР КОМПАНИИ «ВИКТОРИЯ» — ЗДАНИЕ ПЛОДОВООВОЩНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ, ПОСТРОЕННОЕ В 1954 ГОДУ**

но реализованных проектов складов-холодильников единицы. Можно назвать холодильный комплекс «КПД-Терминал», а также новые холодные склады в составе складского комплекса Springs Park и дистрибуторского центра компании «Мираторг» в Домодедове.

«В ноябре этого года компания „Мираторг“ сдает в эксплуатацию дистрибуторский центр в Домодедове стоимостью \$97 млн. В его холодном складе терминала класса А можно будет хранить около 24 тыс. паллет замороженного мяса, мясопродуктов, рыбы и овощей при температуре от 0 до –24°C», — рассказывает Илья Новохатский, пресс-секретарь агропромышленного холдинга «Мираторг». Половину площадей компания будет использовать для собственных нужд, остальное сдаст в аренду. Сейчас она ведет переговоры с несколькими крупнейшими западными сетями и производителями продовольствия.

Группа компаний КПД-сдала в эксплуатацию холодильный комплекс «КПД-Терминал» класса А в Томилине. Новые складские помещения предназначены для хранения охлажденной продукции с температурным режимом от 0 до +13°C. «Склад планируется использовать для хра-

нения и обработки грузов сторонних клиентов. «У нас уже есть ряд клиентов, в том числе компания „Макдоналдс“, — рассказывает директор по продажам «КПД-Карго» Вадим Ключников. Компания и дальше планирует целенаправленно развиваться именно в сегменте холодильных и морозильных складов как в Московской области так и в регионах.

Новый тренд рынка складских помещений — строительство складов-холодильников крупными предприятиями розничной торговли. Например, сеть магазинов «Пятёрочка» строит 15 тыс. кв. м холодильных складов для хранения поставляемой ей продукции. Строительством складов-холодильников также занимаются компании-импортеры рыбной и мясной продукции. По данным Jones Lang LaSalle, свои склады-холодильники построили крупнейшие производители мороженого «Рамзай» и «Айс-Фили».

Есть также несколько инвестиционных проектов морозильно-холодильных складских комплексов на небольшом удалении от МКАД. Далеко строить не имеет смысла, считают девелоперы: непомерно возрастают транспортные расходы на доставку продукции в столицу. Как считают эксперты, по мере насыщения рынка обычных складов будет расти интерес девелоперов и к складам-холодильникам — сначала к унифицированным, а затем и к специализированным. ■

**РЕКЛАМА CLASSIFIEDS**

<p><b>АРЕНДА</b></p> <p>от 17 000 руб./м<sup>2</sup> без НДС</p> <p>м. Алексеевская, ул. Годовикова, д. 9. Деловой центр «КАЛИБР» класса «В». Офисы от 500 м<sup>2</sup>. Ввод в эксплуатацию 4 кв-л 2007 г. Инфра, современные системы инженерии и безопасности, подземный паркинг, проф. управление.</p> <p>8-916-223-38-68, 8-915-364-29-51</p>	<p><b>ПРОДАЖА</b></p> <p>93 650 руб./м<sup>2</sup></p> <p>м. Бауманская. Офисное здание 3500 м<sup>2</sup>, 5 этажей, хорошее состояние, собственник, 1-я линия, 54 МПТС, оптоволокно, парковка.</p> <p>8-916-223-38-68, 8-915-364-29-51</p>	<p><b>АРЕНДА</b></p> <p>14 500 руб. в год</p> <p>БЦ на Варшавском ш., 42. м. Нагатинская. Площадь в аренду от 150 м<sup>2</sup>. Коридорно-кабинетная планировка. Круглосуточная охрана, паркинг, евроремонт, интернет и телефония Совинтел.</p> <p>www.2585555.com 258-55-55</p>	<p><b>ПРОДАЖА</b></p> <p>52 500 000 руб.</p> <p>м. Кантемировская. Действ. офисное ОСЗ 2005 г. постройки, 3342 м<sup>2</sup>, Загорьевский пр. д.5, к.3, соврем. системы инженерии и безопасности, удобный подъезд, больш. парковка 50 м<sup>2</sup>. Собственник. Возможна продажа блоками. Здание целиком 79856,00 руб./м<sup>2</sup>. Блоками 97888,00 руб./м<sup>2</sup>.</p> <p>8-916-060-06-40, 102-42-25</p> <p>236-80-90, 237-35-03</p>
<p><b>ПРОДАЖА</b></p> <p>110 млн. руб.</p> <p>г. Курск. Торгово-развлекательный центр, 74 100 м<sup>2</sup>. Окончание строительства 2 квартал 2009 г. Площади от 3000 до 10000 м<sup>2</sup> под ДУ. Гипермаркет. Автосалон. Аренда. Продажа. ООО «НАСА Девелопмент».</p> <p>766-09-25, 916-81-69</p>	<p><b>ПРОДАЖА</b></p> <p>260 млн. руб.</p> <p>Кутузовский пр-т, д.5-3. Торговая площадь: 129,1 м<sup>2</sup> 1-й этаж, большие окна. Мощность 20 квт. Презентабельное место. Отлично: банк, салон, бутик. БЕЗ КОМИССИИ.</p> <p>www.asteragroup.ru (495)105-00-05 Трундаева Татьяна</p>	<p><b>ПРОДАЖА</b></p> <p>14 500 руб. в год</p> <p>Ленинский пр-т. 1056 м<sup>2</sup>, 1 ЛД, 1 этаж, подвал, антресоль, витринные окна. Очень проезное и проходное место. Продажа.</p> <p>www.asteragroup.ru (495)105-00-05 Трундаева Татьяна</p>	<p><b>АРЕНДА</b></p> <p>от 12 600 руб./м<sup>2</sup> в год</p> <p>Новосибирск, Пр-т Димитрова, РосЕвроПлаза — офисы класса «А». От 20 до 1500 м<sup>2</sup>. Большая парковка, современная инженерия, богатая инфраструктура, (495) 228-34-80 доб. 77-21 Руслан Мальгин, (383) 220-51-90 Виктор Зырянов</p>
<p><b>АРЕНДА</b></p> <p>г. Санкт-Петербург, м. Владимирская. БЦ «OWENTAL HISTORU» класса «В». Отреставрир, 8-этажный особняк в центре, часть города. 3 мин. пешком от метро. От 10000 м<sup>2</sup>. Близки от 30 до 8000 м<sup>2</sup>. Совр. инж.системы, Чистовая отделка, охрана, наз.паркинг. www.owental.ru (812)333-23-37, 8-921-923-39-57</p>	<p><b>АРЕНДА</b></p> <p>г. Санкт-Петербург, м. «Ладожская». ТРК «Русские Самоцветы». Общая площадь 35 000 м<sup>2</sup>. Арендаторы: продуктовый супермаркет, кинотеатр, электроника, торговая галерея, фуд-корт. Ввод в экспл.: IV кв. 2008 г. www.asteragroup.com (812) 703-00-03 Мисьяо Екатерина</p>	<p><b>АРЕНДА</b></p> <p>14 500 руб. в год</p> <p>БЦ «Смоляный». Смоленская ул., д. 14. м. Речной вокзал. Площадь в аренду от 450 м<sup>2</sup>. Свободная планировка. Круглосуточная охрана, паркинг, кафе-ресторан, интернет и телефония Совинтел. www.2585555.com 258-55-55</p>	<p><b>АРЕНДА</b></p> <p>9 100 000 000 руб.</p> <p>м. Таганская. 5 мин. пеш. Наземная парковка 10 м/м. Первая линия домов. Своя огороженная территория. Охрана, видеонаблюдение. Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование. В аренду предлагается весь особняк площ. 1146 м<sup>2</sup>. www.ostogenka.com 660-93-93</p>
<p><b>АРЕНДА</b></p> <p>г. Тюмень, ТРК «Па-На-Ма». Магнитом торгового центра станет семейный развлек. комплекс. 3 мин. езды от центра. От 27700 м<sup>2</sup>. Близки от 30 до 3000 м<sup>2</sup>. 3/зд, фонтаны, панорамные лифты. Охр. назем. паркинг на 425 м/м. Прямая аренда. ГК «Овентал». www.owental.ru 8-926-395-95-13</p>	<p><b>АРЕНДА</b></p> <p>г. Челябинск, ул. Дарвина, д. 18. ТК «КОЛЬЦО» Общ. пл. — 43 240 м<sup>2</sup>. Арендаторы: гипермаркет «Молния», гипермаркет ДУ, электроника, парфюмерия, фуд-корт, торг. галерея. Ввод в эксплуатацию: март 2009 г. ООО «АСТЕРА-ГРУПП». www.asteragroup.com (812) 703-00-03 Багаева Манефа</p>	<p><b>АРЕНДА</b></p> <p>47 700 тыс. руб.</p> <p>г. Челябинск, Северо-Западный р-н, ул. Молодогвардейцев, 7. ТРК «БИЕСТА». Общ. пл. 86 000 м<sup>2</sup>. Арендаторы: продуктовый гипермаркет «Молния», торговая галерея, игровая зона, фуд-корт, 1-я очередь — 43 000 м<sup>2</sup>. Ввод в экспл.: август 2008 г. www.asteragroup.com (812) 703-00-03 Багаева Манефа</p>	<p><b>ПРОДАЖА</b></p> <p>г. Чехов, 50 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Промышленный комплекс, 1,74 га, отапливаемые здания. 1125+975+120 м<sup>2</sup>, ангары. Эл-эн 400 кВт, водоснабжение. www.solo-real.ru (495)221-1167</p>

По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 651-95-99, доб. 127. \* С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.