

ДОМ

коммерческая недвижимость

Клубный завод

деиндустриализация

В России начинает формироваться принципиально новый сектор рынка недвижимости — индустриальных строений. Неэффективные предприятия все чаще расстаются со своими цехами, и сейчас предложение в индустриальном сегменте заметно превышает спрос. По большей части это связано с тем, что переоборудовать производственные цеха под новые задачи зачастую оказывается дороже, чем построить новое здание.

Дедушки фабричные

По мнению директора департамента складской недвижимости компании Colliers International Рубена Алчуджяна, спросом пользуются индустриальные постройки, которые можно использовать под складские помещения. Впрочем, по его словам, девелоперов в этом сегменте больше, чем инвесторов. Последним требуется уже готовый проект с оценкой прибыли. А продавец завода ждет человека, который предложит ему некую сумму и сам будет нести все обременения по проекту. Сейчас на рынке присутствует большое количество проектов, в которые инвесторы предлагают вложить деньги и время всего лишь за предоставление земельного участка да некие эфемерные обещания «помочь с административным ресурсом».

В то же время потребность в складах остается крайне высо-

кой. По данным исследования компании Knight Frank, величина неудовлетворенного спроса составляет около 1,5 млн кв. м. Причем сдача в аренду большинства новых площадей происходит еще на этапе строительства. На этот год намечено ввести в строй складских помещений общей площадью более 600 тыс. кв. м, но, скорее всего, построено будет только 400–500 тыс. Продолжится и рост арендных ставок: в среднем они поднимутся на 10–12% до конца года. Добавим, что уже сейчас для складских помещений для девелопера неприбыльно покупать землю по цене выше \$3 тыс. за сотку.

«Реконструкция индустриальных зданий дает самые короткие сроки возврата инвестиций: в идеале можно вернуть вложенные средства в течение двух-трех лет. При этом оптимальный объем вложений со-



Бывший элеватор завода «Станколит» превратился в клуб Gaudi Arena и уже окупил вложения в него

тавляет от \$60 до \$100 на квадратный метр», — говорит старший консультант отдела индустриальной недвижимости Knight Frank Алексей Новиков.

Выход из ситуации, казалось бы, очевиден: создавать складские помещения на базе производственных помещений. Так, на базе подмосковной Троицкой птицефабрики до 2008 года планируется построить складской тер-

минал площадью 600 тыс. кв. м. Предполагается, что изрядную долю площадей там арендуют компании «Техносила», «Мултон» и «Вимм-Билль-Данн».

Также складской комплекс на своей территории строит и подмосковное тепличное хозяйство «Белая дача».

Многоэтажки

Если производственные помещения в Подмоскowie инвест-



PR-директор клуба Карина Григорян: «Сперва у нас народ танцевал на бетоне и был в восторге»

ры превращают в склады, то закрытым цехам в столице приходится искать другое применение. Стоимость земли в столице столь высока, что производственным объектам, как правило занимающим большую территорию, приходится искать применение более высокорентабельное.

Типичный пример — фабрика «Красная Роза» в Хамовниках. «Использовать эту территорию под производственную или складскую деятельность было бы неэффективно», — говорит руководитель управления недвижимости ЗАО «Нерль» (ему принадлежит фабрика) Елена Мандрыко. — В разработанной концепции реконструкции фабрики доминировать будет ее офисная функция. Также будет построена гостиница, открыты рестораны и кафе, магазины, фитнес-клуб и выставочный зал».

Еще один путь реанимации заброшенных производственных помещений — организация в них развлекательных

центров. В прошлом году в одном из цехов Завода им. С. Орджоникидзе был запущен проект Zavod-shou: в отремонтированных стенах теперь выступает аргентинское шоу De La Guarda. В здании элеватора завода Карина Григорян работает клуб Gaudi Arena. PR-директор завода Карина Григорян рассказала: «В первый год работы мы установили здесь только вентиляцию, канализацию и сделали переносные барные стойки — народ танцевал на бетоне и был в восторге».

По мнению госпожи Григорян, в Москве еще просто не пришло время для массового использования индустриальных зданий под клубы, но рано или поздно все это появится. В прошлом году Gaudi Arena вышел на самоокупаемость и начал приносить прибыль. В этом году здесь будет полноценный клуб: почти 4 тыс. кв. м гостевых зон, 30 тыс. кв. м парковок и ресторан.

АЛЛА ТОЛИНА

«Московские заводы в продажу не попадают»

производственный опыт

Заместитель директора управления коммерческой недвижимости и девелопмента компании «МИЭЛЬ-Недвижимость» ЭЛИНА ЗАНИНА рассказала корреспонденту «Б-Дом» АЛЛЕ ТОЛИНОЙ, почему пустующие здания заводов надо искать не в Москве.

— Почему в Москве невозможно купить промышленное здание? Ведь количество производственных структур в столице постоянно сокращается.

— Цивилизованный индустриальный рынок будет складываться в регионах, а в Москве он вряд ли появится. Здесь стоимость земли настолько высока, что в свободную продажу московские заводы, точнее, освобождаемые промышленные площадки просто не попадают. Есть городские программы по выводу предприятий из центра Москвы за пределы города, в специализированную промышленную зону, либо по закрытию пред-



приятия и выплате компенсации, но при их реализации возникает очень много проблем, в основном из-за отсутствия инвесторов.

— Получается, что главная проблема столичной индустриальной недвижимости — в высокой стоимости земли.

— Не только в стоимости. По действующему законодатель-

ству собственник объекта должен определиться с формой собственности земли, на которой стоит производство. Чаще всего она находится в бессроном пользовании либо в аренде. Он должен либо взять ее в аренду на других, уже рыночных условиях, либо выкупить ее. Если собственник владеет действующим промышленным предприятием, ему совершенно нерентабельно брать землю в аренду или оставлять в бессроном пользовании. Как бы он ни развивал свой бизнес, если в какой-то момент ему будет отказано в земле под объектом, производство встанет.

При этом администрация Москвы всячески препятствует оформлению земли в собственность по той простой причине, что существующие на основании законодательства ставки слишком низки, по мнению городских властей. И если город начнет массово оформлять участки в собственность по заявлению

владельцев московских промышленных объектов, он много потеряет с финансовой точки зрения.

В регионах, напротив, оформление в собственность возможно. К тому же там более понятные отношения с местной администрацией: чаще всего она настроена на то, чтобы объект не простаивал и приносил прибыль в местный бюджет. Так что препятствий в оформлении земельных отношений в регионах не чинят и способствуют переходу прав в собственность для открытия бизнеса. Другое дело, что желающих пока немного.

— Но если в регионах рынок индустриальной недвижимости уже сформирован, почему МИЭЛЬ приостановил проект по продаже зданий «Ростсельмаша»?

— Сначала у нас был большой интерес к данному объекту, его площадь составляет 130 тыс. кв. м. Понятно, что варианты использования его

различны: производство, дилерские автоцентры, складские помещения. Но есть одна существенная особенность помещения — оно полностью заставлено оборудованием.

Собственники завода поставили условие: покупатель либо компенсирует его демонтаж, либо выкупает станки. Но на это никто пока не согла-

сился — слишком сильно вырастет цена помещения (стартовая цена и так составляла \$10,3 млн). Мы, как консультанты, понимали всю сложность стоящей перед нами задачи. К сожалению, при реализации программы по продаже объекта возникли обстоятельства, в силу которых мы не смогли ее продолжить в заданном объеме.

НАТАЛЬЯ МАКАРОВА

СЕРГЕЙ ЛУКИН

ЕКАТЕРИНА КАШИРИНА

ЛЮДМИЛА КОРШУНОВА

ЕЛЕНА РЕШЕТАРОВА

ВАШИ ПЕРСОНАЛЬНЫЕ МЕНЕДЖЕРЫ

на Вернадского

★ 5 минут от метро «Юго-Западная»;
★ рядом лесопарк Тропарево-Никулино;
★ четыре 34-х этажные башни, дом переменной этажности;
★ квартиры свободной планировки от 42 кв.м. с панорамным остеклением;
★ высота потолков - 3,1 м;
★ детский сад, школа, службы быта;
★ фитнес-центр, бассейн.

МIRAX PARK - это собственный мир отдыха, наполненный садами и уютными скверами, территория которого отличается безопасностью и удобством: все транспортные коммуникации здесь находятся под землей.

Вымощенные натуральным камнем дорожки, ухоженные зеленые изгороди и деревья радуют глаз и создают столь необходимый уют.

Основная особенность MIRAX PARK - композиция из двух великолепных прудов, которые являются продолжением природного ландшафта и гармонично подчеркивают благоустроенность комплекса.

Лиц. ФЛП 028801(II)в от 17 октября 2001г.

КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
WWW.7211000.RU

К вашим услугам бесплатно:

- Рассылка каталогов
- Выезд менеджера и дизайнера к клиенту
- Сборка
- Гарантия до 7 лет

Сеть салонов в Москве и регионах: (095) 933-77-77 (многокан.) www.felix.ru

Крупнейший производитель и поставщик офисной мебели

ФЕЛИКС
13 ЛЕТ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ

www.pik.ru

КУПИ ПИК КВАРТИРУ!

Пусть расцветает наш любимый ДОЛГОПРУДНЫЙ!

Мкр. «**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ**»
к. 2, 4, 35-38 (индивидуальный проект)

265.65.80, 261.80.40

от **615** у.е.

РЕГИОН