

КОЛЛЕКТИВНЫЙ РАЗУМ

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОПРОСА, ПРОВЕДЕННОГО ВГ, В 2008 ГОДУ ОСНОВНОЙ ИНТЕРЕС ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ БУДУТ ПРЕДСТАВЛЯТЬ РЕГИОНЫ. В МОСКВЕ ПОЯВЯТСЯ ТОЛЬКО ЕДИНИЧНЫЕ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ПРЕИМУЩЕСТВЕННО ОФИСНЫЕ И ГОСТИНИЧНЫЕ. НАС ОЖИДАЕТ УХОД С РЫНКА НЕПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ И ПОНИЖЕНИЕ СТАТУСА ОБЪЕКТОВ НЕДОСТАТОЧНО ВЫСОКОГО КАЧЕСТВА.

ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

Исследованием рынка коммерческой недвижимости и его прогнозированием занимаются многие консалтинговые и маркетинговые компании. Мы опросили 13 участников рынка и сопоставили их ответы. Анкеты с вопросами были предложены экспертам рынка, преимущественно сотрудникам компаний, обладающих опытом строительства и управления объектами в различных секторах коммерческой недвижимости. Таких как группа компаний «Промсвязьнедвижимость», группа компаний «Контин», «ДС Девелопмент», RIGroup, AFI Development, Blackwood, ADG Group, «Мизль», корпорация «Знак», KR Properties, «Торговый квартал», GVA Sawyer, Prime City Properties. Респонденты оценили инвестиционную привлекательность различных видов коммерческой недвижимости в будущем 2008 году и обосновали свои мнения.

В первом вопросе мы поинтересовались у экспертов, что будет инвестиционно привлекательнее в следующем году — строительство коммерческой недвижимости в Москве или же в регионах. В этом вопросе респонденты на редкость единодушны. По их мнению, инвестиционная привлекательность Москвы, как столицы и финансового центра России, всегда будет высокой, но выход на московский рынок становится с каждым годом все более трудной задачей. Высока стоимость прав аренды земли, сложно получить участки под застройку, административные ограничения и согласования — эти и другие сопутствующие факторы заставляют девелоперов и инвесторов интересоваться регионами. Проблемы инвестирования в регионы — дистанционное управление, настороженное отношение со стороны местных властей и местных строительных компаний.

В Москве же интерес инвесторов сохранится на площади бывших промышленных объектов, которые выводятся за пределы города, считают специалисты «Промсвязьнедвижимости», поскольку точечная застройка участка обходится инвестору дороже.

В ответ на вопрос «В какие города, помимо двух столиц следует вкладывать деньги инвесторам в 2008 году?» пришел целый список предложений. Нужно отметить, что все без исключения респонденты назвали города-миллионники (Челябинск, Новосибирск, Екатеринбург, Уфу, Самару, Ростов-на-Дону) и, конечно, Сочи. Только трое из опрошенных рекомендуют инвестировать деньги в города так называемого второго эшелона — до 500 тыс. жителей.

«Традиционно инвестиционно привлекательными регионами считались города-миллионники, но сейчас сложилась ситуация, когда многие девелоперы вышли на эти рынки и некоторые города, как, например, Казань или Санкт-Петербург, уже перенасыщены. К примеру, торговые площади, — рассказывает Григорий Печерский, ви-



ПРАВО НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЛИМПИАДЫ ВЫЗВАЛО В СОЧИ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БУМ

це-президент компании ADG Group. — Нашу компанию интересуют города с населением от 400 тыс. человек. Такие как Астрахань, Томск, Ижевск, а также более крупные — Пермь, Омск».

В вышеперечисленных городах наиболее эффективным вложением денежных средств, по мнению ADG Group, можно считать инвестиции в торговую и гостиничную недвижимость.

Дефицит складских и качественных офисных площадей, по мнению опрошенных, наблюдается помимо городов-миллионников в Ярославле, Воронеже, Краснодаре. Нет здесь и объектов развлечений.

Кроме того, специалисты компании KR Properties уверены, что перспективны для инвестиций области, граничащие с Московским регионом. В каждом областном центре наблюдается дефицит торговой недвижимости. Хотя, нужно сказать, торговая недвижимость развивается наи-

более активно фактически в любом регионе. Тем не менее именно в этот сектор рынка вкладываются основные средства от общего объема капиталовложений в коммерческую недвижимость.

Осторожными инвесторам следует быть с городами, строящимися изначально для обслуживания какого-либо предприятия (например, Тольятти), предостерегает директор по маркетингу ГК «Контин» Юрий Синяев: «Инвестиции в коммерческую недвижимость подобных городов напрямую зависят от успешной деятельности предприятий. Если промышленность перестанет работать, инвесторы столкнутся с серьезными проблемами».

ВЕКТОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ответ на вопрос «Какие виды коммерческой недвижимости будут интересны для инвесторов в следующем году?» респонденты называют абсолютно разные проекты: масштабные многофункциональные комплексы (их рекомендуют строить около коттеджных поселков), такие как «Павлово подворье» в Подмоскowie. Кроме того, пятеро опрошенных рекомендуют строить отели санаторного типа в уникальных природных и климатических зонах (около озера Байкал, на Урале, в Карелии) или же в сложившихся туристических

районах, таких как Золотое кольцо, к примеру. Это ниша, по мнению сотрудников компании Blackwood, не заполнена, а ее лидерами до сих пор остаются традиционные города-курорты — Сочи, Кисловодск, Пятигорск.

Что касается наиболее интересных городов для развития гостиничного бизнеса, ими, по мнению респондентов, в следующем году будут города-миллионники. По мнению Дмитрия Сазанчикова, именно в них наибольшими темпами растет деловая активность, на 10–17% в год увеличивается поток гостей, что формирует спрос на гостиничные услуги и усиливает существующий дефицит предложения. Строительство гостиниц будет приносить высокую прибыль в городах с населением от 500 тыс. человек с высокими темпами роста бизнес-активности. Таких как Иркутск, Красноярск, Краснодар, Тула. Сегодня во всех городах наблюдается сильный дефицит качественных гостиниц.

Эксперты рекомендуют инвесторам обратить внимание на относительно недавно появившийся на рынке новый перспективный вид коммерческой недвижимости — заго-



арендует торговые площади

от 1 800 кв. м

Тел.: (495) 226-72-29

www.detmir.ru

vvaalex@detmir.ru



СТОИТ ОЖИДАТЬ, ЧТО В 2008 ГОДУ ОБЪЕКТЫ, НЕ УДОВЛЕТВОРЯЮЩИЕ НЫНЕШНИМ КРИТЕРИЯМ КАЧЕСТВА, ПОСТЕПЕННО ПЕРЕСТАНУТ ПРИНОСИТЬ ДОХОД



ИНВЕСТОРЫ

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2008 ГОДУ*	
ВИД КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	ОЦЕНКА ЭКСПЕРТОВ (БАЛЛЫ)
ТОРГОВАЯ	6,8
ОФИСНАЯ	5,3
СКЛАДСКАЯ	6,6
КАФЕ И РЕСТОРАНЫ	5,2
ЦЕНТРЫ РАЗВЛЕЧЕНИЙ	5,6

*ЭКСПЕРТЫ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ ГРУППА КОМПАНИЙ «ПРОМСВЯЗЬ-НЕДВИЖИМОСТЬ», ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИН», «ДС ДЕВЕЛОПМЕНТ», RIGROUP, AFI DEVELOPMENT, BLACKWOOD, ADG GROUP, «МИЗЛЬ», KR PROPERTIES, КОРПОРАЦИЯ «ЗНАК», «ТОРГОВЫЙ КВАРТАЛ», GVA SAWYER, PRIME CITY PROPERTIES ОЦЕНИЛИ КАЖДЫЙ ВИД КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ДЕСЯТИБАЛЛЬНОЙ СИСТЕМЕ. ОКОНЧАТЕЛЬНЫЙ БАЛЛ ВЫВЕДЕН КАК СРЕДНЕЕ АРИФМЕТИЧЕСКОЕ ИЗ ОЦЕНОК ЭКСПЕРТОВ.