



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ИНВЕСТОРЫ ИГРАЮТ
МУСКУЛАМИ

Рынок коммерческой недвижимости постепенно приходит в себя от кризиса. Говорить о его восстановлении девелоперы и аналитики еще не решаются. Однако оптимистично верят, что уже в следующем году он может прийти в равновесие, а с 2012 года начнется плавный рост. Пока же строители и собственники коммерческой недвижимости пытаются выживать в тех обстоятельствах, в которых они находятся. И работать с теми финансовыми ресурсами, которые им доступны. Местные девелоперы жалуются на то, что привлекать западных партнеров в бизнес по-прежнему сложно. Срок окупаемости и рентабельности проектов представители западных фирм хотят такой же, как на развивающихся высокорискованных рынках. Но прозрачности и проработанности инвестиций требуют уже европейской. А сроки окупаемости вложений в коммерческую недвижимость останутся на данный момент одним из самых слабых мест. Например, к осени 2010 года стало ясно, что период возврата гостиничных инвестиций оказался гораздо меньшим, чем время окупаемости офисных или торговых вложений. Еще несколько лет назад это казалось невозможным. Но теперь, когда предложение на рынке деловых и торговых центров намного превышает спрос, отели стали гораздо более интересными для работы. Наряду с гостиничными проектами инвесторы ищут и иные ниши для применения своих сил. Например, в последнее время все чаще строители стали обращать внимание на вложения в досугово-спортивную функцию. И не в составе торговых центров, а в качестве самостоятельных объектов. Так, владельцы комплекса «Гранд Каньон» открыли по соседству отдельно стоящую арену. Оказалось, что в городе практически нет площадок для профессиональных занятий спортом на коньках. И на этом можно зарабатывать. Недавняя инициатива городских властей по передаче физкультурно-оздоровительных комплексов в различных районах города на условиях государственно-частного партнерства встретила одобрение со стороны инвестиционно-строительного сообщества города. Оказывается, когда традиционные сегменты недвижимости не приносят привычного дохода, строители готовы пытаться зарабатывать на социальных объектах. Если все получится, можно будет говорить, что кризис оказал оздоравливающее влияние не только на бизнес, но и на нацию в целом.

ИЗБЫТОЧНЫЙ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ
ЗА ВРЕМЯ КРИЗИСА ОБЪЕМ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПЛОЩАДОК, КОТОРЫЕ МОГУТ РАССМАТРИВАТЬСЯ ДЛЯ ВЫКУПА И РЕДЕВЕЛОПМЕНТА, ЗНАЧИТЕЛЬНО ВЫРОС. ПРИ ЭТОМ СПРОС, НАПРОТИВ, СНИЗИЛСЯ. ПО НЕКОТОРЫМ ОЦЕНКАМ, ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОД-ДВА УВЕЛИЧИЛСЯ В 2–3 РАЗА. ДО КРИЗИСА ГОТОВЫХ ДЛЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПЛОЩАДОК В ПЕТЕРБУРГЕ В ОБЩЕЙ СЛОЖНОСТИ НАСЧИТЫВАЛОСЬ 350–500 ГА. СЕГОДНЯ НА РЫНКЕ ОКОЛО 1000 ГА ТАКИХ ПЛОЩАДЕЙ.

РОМАН РУСАКОВ

Такие цифры приводит компания АРИН. Участники рынка отмечают, что кризис сильно затормозил процесс редевелопмента территорий. Произошло это потому, что этот процесс сам по себе очень сложный, капиталоемкий и затратный по времени и ресурсам. И до кризиса в благоприятных условиях реновация проходила достаточно медленно. Вполне объяснимо, что после того, как у девелоперских компаний начались проблемы с финансированием, подавляющее большинство таких проектов было заморожено либо приостановлено. Тем не менее сейчас ситуация постепенно нормализуется, и участники рынка говорят, что, постоянно общаясь с компаниями, у которых есть такого рода проекты, они видят, что снова начали возобновляться работы по освоению бывших промышленных площадок. Как правило, в большей степени проекты реновации промышленных территорий находятся в стадии подготовки градостроительной документации, подготовки участков и проектных проработок. За период кризиса многие из них сменили функциональную концепцию.

ГОТОВЫ ДЕЛИТЬСЯ Николай Казанский, генеральный директор Colliers International, говорит, что опыт работы компании в России показывает, что примеры успешного редевелопмента позволяют увеличить доход проекта до 50%. «Из успешных проектов редевелопмента бывших производственных площадок под торговые центры можно назвать суперрегиональный ТРК на севере СПб — „Гранд Каньон“, из московских примеров — „Золотой Вавилон Росткино“».

«Сегодня делиться площадями готовы практически все производства. Многие предприятия, созданные в советское время, не используют всю имеющуюся у них территорию», — говорит Игорь Горский, управляющий партнер АРИН.

При этом, по его словам, спрос на такие площадки в связи с кризисом сократился примерно в 2–3 раза. За последний год сделок по покупке таких площадей для редевелопмента практически не было.

«Заключение договоров продажи промышленных площадей в районах сложившейся городской застройки — вопрос достижения договоренностей между собственниками и потенциальными покупателями. Сейчас мы видим, что инвесторам, в принципе, такие территории интересны. Однако многие собственники до сих пор переоценивают свои активы», — говорит господин Горский. Адекватная стоимость подобных участков формируется в зависи-



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

АНАЛИТИКИ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО СЕГОДНЯ ИНВЕСТОРАМ В ПРИНЦИПЕ ТЕРРИТОРИИ БЫВШИХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ИНТЕРЕСНЫ. ОДНАКО МНОГие СОБСТВЕННИКИ ДО СИХ ПОР ПЕРЕОЦЕНИВАЮТ СВОИ АКТИВЫ. И ЭТО СЕРЬЕЗНО ЗАТРУДНЯЕТ ПРОЦЕСС РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

мости от состояния земель, требований по рекультивации, плотности застройки, наличия на территории объектов культурного наследия, числа собственников. По оценкам специалистов АРИН, в среднем цена может составлять порядка 20 тыс. руб. за квадратный метр.

Лидия Пашнова, директор по маркетингу ИСГ «Сплав», полагает, что, говоря о редевелопменте промышленных объектов, в первую очередь целесообразно рассматривать реконструкцию, поскольку разумная реконструкция по времени быстрее и дешевле, чем новое строительство. «К плюсам при реконструкции промышленных зданий под офисы можно отнести следующие факты: хорошее транспортное сообщение; масштабность территорий дает возможность эффективного планирования и организации удобных парковок; наличие в достаточном количестве инженерных мощностей», — говорит госпожа Пашнова.

«По генеральному плану развития многих территорий, занимаемых промышленными предприятиями, наряду с промышленной функцией, там есть возможность строительства и организации офисов и бизнес-центров. Это упрощает процедуру согласования проектной документации, поскольку исключает необходимость внесения изменений в градостроительные регламенты. Но сейчас, на фоне падения спроса на офисную недвижимость в последние годы и его медленный подъем, это вряд ли может быть таким уже большим плюсом. А загрязненность освобождаемых террито-

рий и необходимость рекультивации земли уже можно отнести к минусам. Также зачастую на данных территориях имеются памятники архитектуры, которые требуют особого к себе отношения и накладывают на девелопера необходимость соблюдения определенных технологий для их сохранения и приспособления под современные цели. С одной стороны, это лишние затраты, но с другой, при удачном проекте реконструкции такое здание может стать элементом притяжения на новый объект, вокруг которого создается своя среда. Так, например, наш бизнес-центр „Кондратьевский“ — памятник промышленной архитектуры. После удачной реконструкции он стал центральным объектом деловой зоны „Кондратьевский квартал“, — сообщила госпожа Пашнова.

Президент генподрядной компании STEP Дмитрий Кунис к преимуществам редевелопмента промышленных территорий относит и обеспеченность их инженерными сетями: потенциальному инвестору не придется тратить на коммуникации, водо- и газо- и электроснабжение, дорожную инфраструктуру, с чем он может столкнуться в чистом поле.

Генеральный директор компании «Ренессанс Девелопмент» Танер Топлу указывает на то, что промышленные территории удобно развивать и превращать в коммерческие и социальные зоны, так как эти участки являются единственными в городе площадками, которые имеют необходимый размер и форму. «Кроме прочего, данные ➔