

Фото: Анна Камынина

Медленно, но стабильно Slow, but Steady

Большинство экспертов оценивают заканчивающийся 2011 год позитивно. Особенно их радует рекордный объем инвестиций, направленных в сектор коммерческой недвижимости: в этом году их объем поставит абсолютный рекорд. Тем не менее участники рынка уже со второго квартала стали осторожничать, и доминирующей стратегией стала консервативная. Впрочем, именно она доказала свою жизнеспособность в кризис.

Most experts positively assess the outgoing 2011. They particularly rejoice at the record amount of commercial reale state investments. Nevertheless, starting from the second quarter the market participants have been rather cautious apprehending the possible second wave of the crisis, sticking to a conservative strategy which has already proved viable throughout the entire time of the global recession.

● Оправдались ли ожидания возрождения рынка в 2011 году?

Have your hopes for market revival in 2011 proved justified?

● Что оказало самое сильное влияние на развитие рынка коммерческой недвижимости в 2011 году?

What had the strongest impact on the commercial real estate market in 2011?



Шарль Будэ,
управляющий директор,
Jones Lang LaSalle,
Россия и СНГ
Charle Boudet

● Мы предполагали, что 2011 год окажется позитивным для рынка недвижимости, но действительность даже превзошла наши ожидания. Наиболее показательным, на мой взгляд, является активность инвесторов. Даже объем инвестиций за три квартала года, составивший около \$5,3 млрд, превысил уровень 2008 года. В целом по итогам уходящего года, по нашим прогнозам, в рынок российской недвижимости будет инвестировано свыше \$8 млрд, что является абсолютным рекордом. О восстановлении рынка говорит

и возвращение в Россию иностранных инвесторов: с их участием в этом году закрывалось около 44 % сделок против 14 % в 2010-м. /

– We thought the year 2011 would be positive for the real estate market, but reality has surpassed our boldest forecasts. The activity of investors was the litmus test, in my opinion. The amount of investments for three quarters neared about \$5.3 billion and exceeded the level of 2008. The total result for this year's investments in the Russian real estate market will be more than \$8 billion which is an absolute record. A return of foreign investors is another strong evidence of the market recovery – about 44% of all deals in this year have been closed with their participation against only 14% in 2010.

● Вторую половину года бизнес жил разговорами о возможной новой волне кризиса, однако

существенного влияния на рынок недвижимости в России они не оказали. Подтверждением этого является не только рекордный объем инвестиционных сделок, но и растущая активность арендаторов в сегментах офисной и торговой недвижимости. Несмотря на нестабильность, которая наблюдалась на финансовых рынках Европы, в России компании продолжают расширять свой бизнес. К примеру, ритейлеры, в том числе и иностранные, не сворачивают программы экспансии, как это было в 2008 году, а, напротив, борются за площади в качественных торговых центрах в регионах.

Мы также видим, что сейчас клиенты стали более требовательными, они хотят получить действительно качественный объект и полный комплекс услуг, с ним связанный. Следуя новым



Подольск

NEW

NEW Открытие второй очереди!

складов класса А

**Аренда*
+80 000м²**

...ВМЕСТЕ
МЫ ВСЕГДА
НАЙДЕМ
РЕШЕНИЯ...

+7 (495) 967 6706
www.mlpglobal.com

*** Право аренды с начала 2012 г.**



тенденциям, мы в Jones Lang LaSalle расширяем бизнес, создавая принципиально новые направления для консалтинговой компании в России. Так, в структуре Jones Lang LaSalle появился Retail Property Management – отдел управления торговыми центрами, Project Development Services – управление проектами, а также дочерняя компания Tetris Solutions, предлагающая комплексные услуги по отделке помещений под ключ. /

– The second half of the year business was discussing a possible new wave of the crisis, but these talks did not have any significant impact upon the Russian real estate market. This is corroborated by the record amount of investment transactions and by the growing activity of tenants in office and retail segments. In spite of instability that could be observed on European capital markets, in Russia companies go on expanding their operations. Thus retailers, foreign ones inclusive, do not phase out their expansion programs, as was the case in 2008; on the contrary, they are grappling for space in quality regional shopping centers.

We also see that clients are now more demanding as they want to get a high quality object with a full range of services to boot. Following the new trends, we are expanding our business at JLL, launching fundamentally new lines of business for a Russian consultancy. Thus, we've created a Retail Property Management arm and a Project Development Services arm as well as a Tetris Solutions arm offering complex "turnkey" fit-out services. ■



Степан Светанков,
заместитель директора
по слияниям, поглощениям
и привлечению финансиро-
вания, КПМГ Россия и СНГ
Stepan Svetankov

● Ожидается, что объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 1,5–2 раза превысит аналогичный показатель прошлого года. Арендные ставки также выросли по сравнению с прошлым годом. Таким образом, безусловно, можно говорить о возрождении рынка в 2011 году. Тем не менее большая часть сделок пришлась на российских инвесторов, в то время как иностранные инвесторы по-прежнему считают сектор российской коммерческой недвижимости достаточно рискованной и занимают выжидательную позицию. /

– Commercial real estate investments are expected to exceed 1.5–2.0 times the last year's figures. Rental rates have also grown year-on-year. Therefore the market revival in 2011 is a definite fact. Nevertheless, Russian investors accounted for most of transactions, whereas foreign investments still regard the Russian commercial real estate market as a rather risky one and prefer to take a wait-and-see attitude.

● Помимо общего роста экономики в 2011 году, основное влияние на рост рынка коммерческой недвижимости оказала благоприятная ситуация с ликвидностью в российском банковском секторе в первом полугодии 2011 году. Банки вновь начали кредитовать компании сектора недвижимости, возобновилась реализация замороженных проектов. Также на объем сделок повлиял эффект отложенного спроса, сформировавшегося в 2008–2009 годах. /

– Besides the general economic growth in 2011, a favorable situation with liquidity in the banking sector in H1 of 2011 also had a positive effect on the market. Banks restarted lending to commercial property developers who resumed the implementation of their "frozen" projects. The volume of transactions was also influenced by "deferred" demand formed in 2008–2009. ■



Армен Саруханян,
генеральный директор
«РД Менеджмент сервисез»
Armen Sarukhanyan

● Сильно оптимистических ожиданий относительно возрождения рынка недвижимости в 2011 году у меня не было. Однако были предположения по стабилизации ситуации после кризиса и незначительному росту, что в целом оправдалось. Предпосылок для роста рынка докризисными темпами сейчас нет, на мой взгляд, но происходит дифференциация между качественными и некачественными объектами недвижимости, представленными на рынке. Девелоперы стараются максимально улучшить качество реализуемых объектов. И на такие объекты спрос будет только расти. /

– I was not overly optimistic regarding the real estate market recovery in 2011. However, I expected the situation to stabilize after the crisis and a modest growth to take place. Those

expectations proved justified, but in my opinion, there are no prerequisites now for the market to grow at a pre-crisis pace. Differentiation between high and low quality real estate objects represented on the market is going on now. Developers try to improve the quality of their new projects as much as they can and demand for such facilities will keep growing.

● На мой взгляд, наиболее сильное влияние на рынок коммерческой недвижимости в 2011 году оказало изменение градостроительной политики городских властей, например, в части пересмотра инвестиционных контрактов. Многие игроки на рынке недвижимости в новых условиях пересматривают свои стратегии развития. /

– A change in the urban-planning policy of Moscow authorities, including the revision of many investment contracts wielded the strongest influence on the commercial real estate market in 2011 as I see it. Many players on the real estate market are reviewing their development strategies under new conditions. ■



Роман Розенталь,
генеральный директор
Mirland Development
Corporation
Roman Rozental

● Наши ожидания на возрождение рынка полностью оправдались. И как факт, на сегодняшний день уровень вакантных площадей в качественных торговых центрах в среднем по России не превышает 2 %. В Москве эта цифра менее 1 %. В 2011 году в Москве арендные ставки в качественных торговых центрах показали рост, это признак растущего рынка. Почти все иностранные сети стали активнее рассматривать регионы, и даже города-полумиллионники. Ряд крупных федеральных сетей перевыполнил свои годовые планы по экспансии. /

– Our hopes for market revival were fully justified. Currently, vacancies in quality shopping malls across Russia do not exceed 2%. In Moscow this figure is lower than 1%. The rental rates demonstrated growth in Moscow at quality retail centers, which is a hallmark of a growing market. Almost all foreign chains are now more interested in the regions, including even the cities with half a million population. A number of large national chains overfulfilled their yearly expansion plans.

● На развитие рынка позитивное влияние оказали относительно положительные макроиндикаторы, особенно рост ВВП, и существенное увеличение товарооборота, а также приход новых брендов и развитие федеральных сетей. /
– Positive macroeconomic indices had a positive effect on the market, particularly GDP and commodity turnover growth as well as the coming of new brands and the development of national chains. ■



Дмитрий Гаркуша,
генеральный директор
ЗАО «ДБ Девелопмент»
Dmitry Garkusha

● Нашей компании повезло! У нас был непростой, но интересный год: наш акционер – международный строительный концерн STRABAG AG – продал свои акции крупнейшему российскому банку – Сбербанку России.

Сейчас мы работаем как в столице, так и в нескольких регионах нашей родины.

Очевидно – и это вряд ли кто-то захочет оспаривать – спрос на объекты коммерческой недвижимости появился. Банки начали кредитовать строительство торговых центров, офисов и гостиниц, девелоперы – строить, а бизнес – арендовать на стадии строительства. Конечно, многое зависит от деловой активности региона, города и местоположения в нем объекта недвижимости. После 2008 года банки еще меньше хотят остаться собственниками недостроя и требуют, чтобы девелопер первый рисковал своими деньгами. /

– Our company was very lucky! We had a difficult but interesting year: our large shareholder – the international construction concern STRABAG AG sold its shares to Sberbank Russia.

Now we carry on our operations both in the capital city and in several regions of Russia.

Hardly anybody will challenge the proposition that demand for commercial real estate objects has reemerged. Banks started providing loans for the construction of shopping centers, offices and hotels; developers also resumed their activities and business is willing to lease premises as early as at the stage of construction. Surely much depends on the activity of each particular region and city and on the location of a real estate object. After 2008 banks do not want to be the owners of off-plan

projects and they want the developer to be the first to put its money at stake.

● Несомненно, прогресс стал результатом стабилизации общей ситуации в экономике. Политика государства, направленная на создание рабочих мест, повышение потребительского спроса, стимулировала бизнес, которому в стабильной экономике требуются новые офисы и логистические центры. В некоторые регионы, например Тулу, пришли новые руководители, желающие изменить облик региона и сделать его соответствующим вызовам нашего времени. /

– The progress was definitely the result of stabilization of the generation economic situation. The government policy of creating new jobs, rising consumer demand gave incentives to business which requires new offices and logistics centers under stable economy. In some regions (such as Tula) newly appointed governors were willing to improve the image of their regions and to make them matching the challenges of our time. ■



Леонид Лопатин,
генеральный директор
BPS International
Leonid Lopatin

● Я не видел предпосылок к развитию рынка в 2011 году. Рынки валют и акций штормит, падающие национальные рейтинги не способствуют амбиционным планам развития – в этой ситуации многие замерли. До 2008 года среднестатистический арендатор каждый год расширял свои площади на 10–20%. Отсутствие возможностей расширения часто приводило к переездам и подгоняло рынок нового строительства – сегодня переезды чаще вызваны желанием сэкономить. В такой атмосфере возрождения рынка быть не может. /

– I did not see any prerequisites for good market dynamics in 2011. Currency and stock markets are turbulent, falling national ratings do not foster ambitious development plans and many "froze" in this situation. Until 2008 the average tenant had expanded its space by 10–20% on a yearly basis. The lack of expansion opportunities entailed numerous moves and whipped up the market of new building projects. Now moves are more often caused by the desire to save; no market revival can be expected in this atmosphere.

● Сегодня рынок находится в состоянии стагнации. Наибольшее влияние на него оказывают нестабильная ситуация на европейском рынке, неустойчивость базовых валют, незаинтересованность инвесторов в рискованных вложениях в развивающиеся рынки. /

– The market is stagnant now and mostly affected by the unstable situation on the European markets, instability of the basic currencies, and the lack of interest to invest in volatile emerging markets. ■



Дэвид Уайтхаус,
управляющий директор
по СНГ (AECOM)
David Whitehouse

● Я думаю, что рынок в 2011 году двигался вперед – пусть медленно, но стабильно. Все сегменты испытывают подъем: например, рынок складской недвижимости вышел на докризисный уровень, заполняемость гостиниц 5* повысилась по сравнению с прошлым годом, арендные ставки на коммерческую недвижимость растут.

Региональное развитие также говорит в пользу возрождения рынка. Работая по всей России, мы видим, что все новые бренды идут в регионы. Поэтому, да, ожидания оправдались. /

– I believe the market was steadily moving ahead in 2011, even if slowly. All market segments experience an upturn, the industrial real estate market rose to the pre-crisis level, the occupancy of five-star hotels increased in comparison with the previous year, and the rental rates for commercial real estate keep growing. Regional development is another argument in favor of market recovery. Operating across all Russia, we see new brands expanding into the regions. Therefore our expectations proved justified.

● Очевидно повышение инвестиционной привлекательности рынка как для иностранных, так и для российских инвесторов. Федеральные и муниципальные программы по созданию транспортной и социальной инфраструктуры приносят стабильность и уверенность.

Реализация знаковых проектов, как «Сколково», активная подготовка к Олимпийским играм и чемпионату мира по футболу, создание ГЧП-проектов – это все является составляющими движения вперед. /

– Obviously, this was a greater investment appeal of the market both to foreign and Russian investors. Federal and municipal programs, aimed at the creation of transport and social infrastructure, promote stability and confidence.

Implementation of landmark projects such as Skolkovo, robust preparation for the Olympic Games and World Soccer Cup as well as the development of PPP projects – all of these are the ingredients of this general progress. ■



*Гэрет Джоунс,
директор по инвестициям
Capital Partners
Mr. Gareth Jones*

● В целом оправдались, но в конце года мы очень осторожны, поскольку не знаем, что преподнесет нам 2012 год. В течение трех кварталов 2011 года арендный рынок и инвестиционная активность находились на подъеме. Арендные ставки на рынке офисной недвижимости в значительной мере восстановились, и мы были приятно удивлены снижением доходности инвестиций и появлением в 2011 году институциональных инвесторов, ищущих качественные объекты. Лакмусовой бумажкой восстановления рынков стало возвращение уверенности на арендном рынке офисной и торговой недвижимости в 2011 году. Хорошо снова оказаться на растущем рынке. /

– For 2011 yes, although towards the end of the year and looking into 2012 we remain cautious. Both leasing and investment activity in the first three quarters of 2011 has been strong. There has been a strong rebound in office rental rates and we have been pleasantly surprised by the compression in investment yields and the number of investors looking for institutional quality products in 2011. For us the real litmus test for the market was to see a return of confidence in leasing activity which we have seen in offices and retail in 2011. It is good to be back in a market where rents are rising again.

● До августа 2011 года – общее восстановление мировой экономики и растущие цены на природные ресурсы. С началом кризиса в еврозоне появились опасения, что он может иметь глобальные последствия и отразиться на России. Отсутствие долгового финанси-

ния и перспектива суживания рынка кредитов остается главным поводом для беспокойства в 2012 году и в последующие годы. /

– Before August 2011, the general perceived recovery of the world economy and rising commodity prices. Since the Euro crisis has re-ignited some concerns remain that this ultimately could have a global effect which would include Russia. The lack of availability of debt and the prospect of an increasing credit crunch in 2012 would remain our main concern looking into 2012 and beyond. ■



*Даррэлл Станафорд,
старший советник совета
директоров CBRE, Россия
Darrell Stanaford*

● Ситуация с глобальным экономическим кризисом оказалась хуже, чем я ожидал в начале года. Это обстоятельство привело к тому, что компании и инвесторы стали с еще большим консерватизмом решать вопросы с недвижимостью. Эта тенденция наметилась в середине года. Тем временем на рынке все еще наблюдается довольно интенсивное поглощение во всех секторах недвижимости, а новые площади практически не выходят на рынок. Прогноз относительно развития российской экономики остается положительным. Таким образом, по состоянию на конец 2011 года спрос и предложение на российском рынке недвижимости вполне сбалансированы. /

– The global economic situation turned out to be worse than I expected at the beginning of the year. This made companies and investors more conservative in their real estate decisions beginning in the middle of the year. Still, there has been good absorption in all of the major real estate sectors with little new supply and the prognosis for the Russian economy remains quite good. Thus at the end of 2011 the fundamental balance of supply and demand is very good in the Russian real estate market.

● Совершенно очевидно, что самым значительным фактором роста рынка в России стало существенное увеличение объема инвестиций в этом году, что говорит о ликвидности российской недвижимости. /

– Clearly the most important factor is the dramatically large volume of investment this

year which proves the liquidity of Russian real estate. ■



*Алексей Филимонов,
генеральный директор
ASTERA в альянсе
с BNP Paribas Real Estate
Aleksey Filimonov*

● В 2011 году динамика восстановления рынка была не такой высокой, как хотелось бы. Это было связано с тем, что степень определенности на финансовых рынках не позволяла всем желающим привлекать средства и начинать новые проекты. А высокая неопределенность в российской бизнес-среде, которая ощущалась с II квартала 2011 года (связанная с макроэкономическими изменениями в Европе), привела к тому, что большинство компаний стало вести консервативную политику, что ликвидировало спекулятивную составляющую на рынке недвижимости. /

– In 2011 the dynamics of market recovery was not as high as we would like because uncertainty on the capital markets did not allow everybody to draw debt financing and launch new projects. A high degree of uncertainty in the Russian business milieu since the second quarter of 2011 (caused by macroeconomic changes in Europe) forced most of the companies to pursue a conservative policy. This eliminated the speculative component from the real estate market.

● Наибольшее влияние оказал фактор отсутствия спекулятивной составляющей рынка. С одной стороны, спрос со стороны конечных пользователей, рассматривающих коммерческую недвижимость как инструмент бизнеса, был стабильным. С другой стороны, ограничения, наложенные финансовыми рынками, и высокий уровень неопределенности как в Европе, так и в России привели к тому, что спекулятивный спрос практически исчез. Поэтому игроки, которые традиционно оперировали на рынке, создавая устойчивый спрос, сейчас не участвуют в нем. /

– The lack of the speculative component had the greatest impact on the market. On the one hand, demand from the end users, considering commercial real estate as a business tool, was stable. But on the other hand, limitations imposed by the capital markets and a high level of uncertainty both in Europe and in Russia caused speculative demand

REST ASSURED.

Every business has its unique needs.

Manufacturers need an assembly line; service businesses need heavy machinery; food retail requires sophisticated temperature management. Each business has particular permitting and financing issues. Radius Group is not just a real estate developer, we help solve our customers' challenges and establish project requirements. Then we make sure we exceed them.

Every opportunity poses unique risks.

For many customers, Russia is a new market; for others, it is an existing opportunity to be built on. Every project involves business, financing, legal and project risks. Our team applies critical market, financial and engineering expertise to minimize our customers' risks and costs. We believe comprehensive risk management maximizes customer value.

We build trust one customer at a time.

Since 2006, Radius Group (formerly Giffels Management Russia) has delivered over 250,000 m² of Class A build-to-suit warehouse and industrial real estate solutions in Russia and Eastern Europe for multinational and leading Russian companies, including John Deere and Volvo. In summer 2012 we will be adding over 51,000 m² of warehouse space to our South Gate Industrial Park.

So sit back and enjoy Russia.

We've got all your manufacturing and warehouse development needs covered.



MILLENNIUM HOUSE
12 UL. TRUBNAYA 7TH FLOOR
MOSCOW 107045
RUSSIA
T +7 495 662 5550
F +7 495 662 5551

WWW.RADIUSRUSSIA.COM

Radius
GROUP

to vanish almost completely. Therefore the players who traditionally operated on the market generating stable demand simply backed out. ■



*Владимир Авдеев,
управляющий партнер
S. A. Ricci
Vladimir Avdeev*

● Безусловно, радует четкий тренд на снижение вакантных площадей в сегменте офисной недвижимости. Сейчас по Москве объем поглощения превышает количество введенных в эксплуатацию офисных площадей. Эта тенденция ярко проявилась уже в середине года, когда было арендовано и куплено в три раза больше площадей, чем построено (260 тыс. кв. м против 90 тыс. кв. м). В складской недвижимости количество вакантных площадей приблизилось к нулю. Это хороший знак, который свидетельствует об очень высоком спросе.

Общий объем инвестиций в 2011 году превзойдет показатели 2007–2008 годов, достигнув уровня \$7,5–8 млрд. Учитывая то, что львиная доля этого объема капиталовложений была произведена несколькими крупными инвесторами (O1Properties, «ВТБ Капитал»), мы не прогнозируем высокого инвестиционного потенциала в 2012 году. Волатильность на мировых рынках продолжится, но не будет носить панического характера. В России спрос на коммерческую недвижимость сохранится, однако все решения по покупке и аренде станут приниматься взвешенно и осторожно. Думаю, что в 2012 году нас ждет стабильный рынок. /

– The reduction of vacancies in the office space segment is a rewarding trend. Now absorption in Moscow exceeds the commissioned office space. This trend was already apparent in the middle of the year, when thrice as much space was rented and purchased than built (260,000 sq m versus 90,000 sq m). In the warehouse segment vacancies drew near to the zero mark. This is a good sign which is the evidence of high demand.

Total investment in 2011 will surpass the levels of 2007–2008 and reach \$7.5–8.0 billion. Given that the lion's share of investments was provided by several big players (VTB, O1 Properties), we do not forecast high investment potential for 2012. Volatility on the world market will continue but investors will hardly be panic-stricken. Demand for

commercial real estate will still be here, but lease and purchase decisions will be more cautious and weighed. I believe we'll see a stable market in 2012.

● Помимо сложностей мировых финансовых рынков, значительное влияние на рынок коммерческой недвижимости в 2011 году оказала существующая неопределенность в градостроительной политике Москвы. Запрет на строительство в центре, ревизия инвестконтрактов, которая началась в ноябре 2010 года и привела к отмене 43 % из них, заставила девелоперов приостановить, а затем и пересмотреть свои планы. /

– In addition to turbulence on the world capital markets, the commercial real estate market in 2011 was affected by the uncertainty in Moscow city administration's urban-planning policy. The ban on construction in downtown Moscow, revision of investment contracts that commenced in November 2010 and led to cancellation of 43% of these made developers halt and review their plans. ■



*Евгений Семенов,
партнер, директор отдела
инвестиций и продаж
Knight Frank Russia and CIS
Evgeny Semenov*

● 2011 год принес больше позитивных перемен, чем ожидалось. Рынок коммерческой недвижимости продолжил свое развитие, несмотря на нестабильность мировой экономики. Так, в III квартале в Москве сохранился высокий уровень инвестиционной активности: за первые девять месяцев объем транзакций превысил показатель аналогичного периода прошлого года почти вдвое. Всего же по итогам года инвестиции российских и западных компаний в сектор недвижимости составят около \$7 млрд. Выросла активность иностранных инвесторов: всего за первые три квартала 2011 года 44 % сделок были заключены с привлечением западного капитала. Учитывая консервативность западных инвесторов при оценке проектов, можно говорить о снижении рисков на отечественном рынке коммерческой недвижимости и росте его привлекательности на мировом рынке капитала. География инвестиций по-прежнему сосредоточена в Москве (на столицу приходится до 63 % всех инвестиционных сделок). Ее доля в сравнении с прошлым

годом сократилась на 27 %. Фокус инвесторов сместился в Санкт-Петербург (34 % вложений в коммерческую недвижимость), второй по привлекательности рынок, и ряд региональных центров. Наибольшим спросом в 2011 году пользовались офисные здания класса А и качественные торговые комплексы, полностью функционирующие и приносящие стабильный доход от аренды. На эти два сегмента пришлось до 75 % инвестиционных сделок, закрытых за первые девять месяцев 2011 года. /

– 2011 brought more positive changes than we expected. The commercial real estate market went on its march despite the instability of global economy. Thus a high level of investment activity remained in Moscow in Q3 – for the first nine months the volume of transactions almost twice exceed the last year's indicators. Total investments of both Russian and foreign companies will reach about \$7 billion at the end of the year. We saw a spike of activity on the part of overseas investors: 44% of all investment deals during the first three quarters were stricken by Western firms. Given the conservativeness of Western investors, we can state the reduction of risks in the domestic commercial property market. Geographical span of investments is not too wide, with Moscow accounting for 63% of all investment transactions while Saint Petersburg accounted for 34% of all commercial real estate investments. Class A office buildings and quality income-generating shopping malls were in highest demand. These two segments accounted for up to 75% of investment deals closed during the first nine months of 2011.

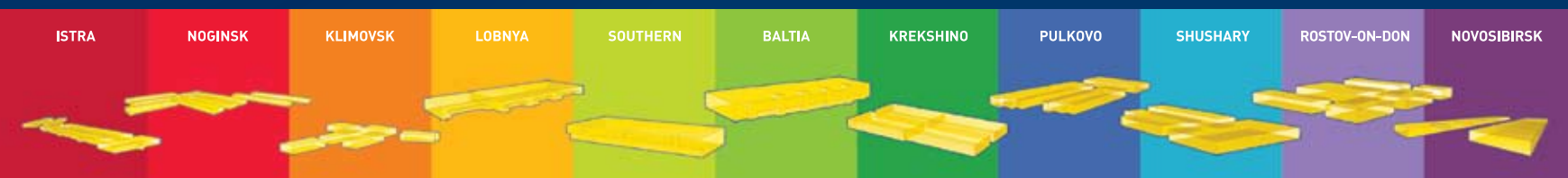
● Тенденция наметившейся региональной экспансии связана как с дефицитом качественных инвестиционных объектов в Москве, так и с запретом московских властей на новое строительство в центре города. В совокупности со снижением темпов ввода в эксплуатацию новых объектов этот фактор еще больше усиливает дефицит и подталкивает арендные ставки на премиальные объекты Москвы вверх. Доля иностранных инвестиций в российскую недвижимость будет расти и в 2012 году. Однако складывающаяся экономическая ситуация и высокая волатильность на мировых финансовых рынках могут оказать сдерживающее влияние на рост и потенциал российского рынка недвижимости в краткосрочной перспективе. /



№1 LANDLORD FOR RUSSIAN WAREHOUSES

OVER 200,000 SQ.M LEASED IN 2011

WORK WITH THE MARKET LEADER



RAVEN RUSSIA



telephone:
+7 495 644 4448



e-mail:
leasing@rrpa.ru



website:
www.rrpa.ru
www.ravenrussia.com

– The trend towards regional expansion is caused by the shortage of investment properties in Moscow and by the ban on new construction in downtown Moscow introduced by Moscow authorities. Coupled with a slower pace of commissioning of new projects to the market, this factor intensifies the deficit and pushes the rental rates for premium Moscow properties upward. The share of foreign investments in the Russian real estate will keep growing in 2012. However the current economic situation and volatility on the world capital markets may curb the growth and potential of the Russian real estate market over a short term. ■



Тим Миллард,
генеральный директор
Cushman & Wakefield
Tim Millard

● Прошедший год полностью подтвердил наши ожидания и даже в некоторой степени превзошел их. В этом году рынок не только восстановился после кризиса, но и перешел в новое качество. Признаком зрелости этого рынка является значительный рост инвестиционной активности. Не зря в этом году объем инвестиционных сделок в коммерческую недвижимость побил все рекорды. А то, что многие из крупнейших сделок этого года прошли при нашем непосредственном участии, означает правильность выбора стратегии развития. /

– The past year fully corroborated our expectations and even surpassed them to a certain extent. Not only did the market recover from the crisis; it rose to a new quality level. Growing investment activity is the evidence of the market's maturity. Not in vain was the level of investments in commercial real estate broke all records in the past year. The fact that we were directly involved in many of the biggest deals means that we chose the correct strategy.

● По сути, в этом году Москва стала ближе к западноевропейским столицам. Несмотря на высокий спрос на коммерческие площади, в городе остается достаточно свободных площадей. То есть первичное насыщение рынка закончилось, и сегодня на первый план выходят эффективность и оптимизация. Немаловажным фактором стала и смена администрации Москвы и, по сути, новая доктрина развития

рынка недвижимости в столице. А расширение Москвы за счет новых территорий ставит перед нами как консультантами новые и интересные задачи. /

– This year Moscow has drawn nearer to West-European capitals. In spite of high demand for commercial space, there are quite a few vacant premises on the market. In other words, primary market saturation is over and now effectiveness and optimization are coming to the fore. A change of Moscow city administration and a new doctrine of market development was another important factor while Moscow expansion at the expense of new territories poses new challenges to the advisories. ■



Максим Гасиев,
генеральный директор
Colliers International
Maxim Gasiev

● Ожидания оживления рынка в 2011 году вполне оправдались. Уже в конце 2010 года произошел перелом в ожиданиях инвесторов, а ставки капитализации для лучших московских проектов перешли границу в 10 %. Следствием явилось резкое увеличение количества сделок по купле-продаже в текущем году. Хотя нужно отметить, что в ряде случаев в сделках основным стимулом для продавца все еще являлось давление долга, а не перспективы реинвестирования. На рынке арендных отношений в сегментах офисной и складской недвижимости также наблюдалась высокая активность на протяжении всего года. В сегменте торговой недвижимости девелоперы начали активно разрабатывать и выводить на рынок новые или адаптированные к текущим реалиям старые проекты. Отчасти высокая активность рынка, конечно, была связана с отложенным спросом. Негативные тенденции в мировой экономике, которые мы наблюдали с середины лета, на российский рынок пока влияют не сильно. /

– Expectations of the market revival in 2011 have proved justified. Already the late 2010 marked a turning point in investors' expectations while the cap rates for best Moscow projects overstepped the 10-percent mark. The result has been a sharp increase in purchase and sale deals

in this year, though in a number of deals the main incentive for the seller was the debt pressure, rather than reinvestment prospects. In the office and warehouse lease markets high activity has been observed throughout the year. In the retail real estate segment developers began actively developing and bringing out to the market new projects or old projects adapted to the current realities. High activity on the market was partly related to the deferred demand, to be sure. Negative trends in the world economy, which we have been witnessing since mid summer, do not have a strong impact on the Russian market for the time being.

● Сильное влияние оказали снижение ставки капитализации и отложенный спрос. /

– The reduction of cap rates and deferred demand had a strong impact. ■



Георгий Дзагуров,
генеральный директор
Penny Lane Realty
Georgiy Dzagurov

● Нет, не оправдались. Год в основном характеризуется негативными тенденциями. /

– The hopes have not justified: the year was basically noted for negative trends.

● Главными событиями рынка в этом году стали запрет строительства в пределах ТТК, пересмотр инвестконтрактов, снос палаток и ликвидация рынков, а также создание концепции развития розничной и оптовой торговли в Москве, согласно которой основной упор в строительстве новых торговых объектов будет делаться на районные ТЦ площадью до 5 тыс. кв. м.

Безусловно, массовые проверки инвестконтрактов положительно повлияли на рынок коммерческой недвижимости. При Лужкове многие объекты возводились просто потому, что инвестор обладал нужным количеством денег и связей, он совершенно не заботился о том, как эти офисные или торговые центры повлияют на транспортную ситуацию в районе, насколько они будут вписываться в окружающую архитектуру.

Самым спорным решением правительства стал, пожалуй, запрет строительства объектов коммерческой недвижимости в пределах ТТК. С одной стороны, это попытка поставить под контроль транспортную проблему в центре

города. Многие уже функционирующие объекты не обладают должным количеством парковочных мест и удобными подъездными путями, из-за чего около здания возникают пробки. Новые проекты, попавшие под запрет, могли бы еще больше усугубить ситуацию. Однако есть объекты, чья реализация не ухудшила бы положение дел в центре при условии, что их площади были бы сокращены, а количество парковочных мест – увеличено. Речь идет в первую очередь о комплексной застройке промзон.

Центр Москвы все еще обладает потенциалом для строительства объектов офисной и торговой недвижимости, однако реализовывать такие проекты нужно грамотно – с хорошими условиями для парковки и проездами. Московским властям следует задуматься об этом, так как рано или поздно им придется залатать дыры в бюджете, а с учетом достаточно жесткой политики Собянина относительно внешних займов столицы, эта «дыра» появится довольно скоро.

Новые разрешения на строительство в черте города выдаются крайне редко, особенно по сравнению с предыдущими годами. При этом предлагается открывать магазины шаговой доступности и районные торговые центры площадью до 5 тыс. кв. м. Строить их менее выгодно: себестоимость в пересчете на 1 кв. м выше, чем при строительстве более масштабных ТЦ, так как расходы на подведение коммуникаций и получение всех разрешений мало зависят от размера объекта. При этом и интерес сетевиков и сильных брендов в основном вызывают масштабные и интересные проекты, а не социально значимые и локальные. В связи с этим многие ритейлеры уже сейчас жалуются на отсутствие хорошего предложения в крупных торговых центрах и более активно рассматривают помещения в стрит-ритейле.

Все проекты в пределах ТТК, которые ввелись на рынок в этом году или будут достраиваться в течение 2012–2013 годов, пользуются высоким спросом среди арендаторов или потенциальных покупателей в виду своей уникальности, поэтому они являются более чем привлекательными объектами для инвестирования.

После распоряжений мэра многие девелоперы переориентировали свои офисные проекты под апартаменты или стали рассматривать возможность строительства любой другой разрешенной недвижимости, например жилья. Так, компания «Экоофис» заявила о том, что на

месте БЦ «Дербеневский» в районе ст. метро «Павелецкая» появится жилой квартал бизнес-класса площадью 150 тыс. кв. м, а Coalco Development поменяла функциональное назначение проекта «Хрустальные башни», предусматривавшего 160 тыс. кв. м офисных площадей, на апартаменты. Увеличились запросы со стороны инвесторов на поиск зданий под редевелопмент для реализации апартаментов или лофтов.

С учетом запрета строительства в пределах ТТК инвесторы будут продолжать развивать деловые кластеры на северо-западе и юго-западе Москвы, в районе Ленинградского шоссе и Кутузовского проспекта. Торговая недвижимость будет все больше оттесняться к МКАД, особенно если речь идет о крупномасштабных торговых центрах и моллах. /

– The key market events in this year was the ban on construction in downtown Moscow, a review of many investment contracts, takedown of stalls and elimination of outdoor markets as well as developing the concept of retail and wholesale trade in Moscow whereby the main emphasis will be laid on neighborhood centers smaller than 5,000 sq m.

Mass checkouts of investment contracts positively influenced the commercial real estate market. Under Luzhkov many properties were erected simply because the investor possessed the right amount of money and connections and nobody cared about the impact of those office or retail centers upon the transport situation in a given district or how they will fit into the surrounding architecture.

Perhaps the most disputable solution was the ban on construction of commercial properties within the TTR. On the one hand, this was an attempt to regulate motor traffic in the downtown. Many existing properties lack the ample amount of parking spaces and convenient driveways, thus generating numerous traffic jams near the building. New projects falling under the ban could further aggravate the situation. Yet a number of projects would not have deteriorated the transport situation in the downtown provided their total space was reduced and the number of parking spaces increased.

Central Moscow still has potential for the construction of office and retail real estate, but such projects must be competently delivered with good conditions for parking and driving in. The Moscow

РЕАЛЬНОСТЬ



ДОПОЛНЕННАЯ

WWW.CRE.RU/AR/2

Если у вас есть ПК с веб-камерой:

- 1) Зайдите на www.cre.ru/AR/2
- 2) Включите камеру
- 3) Покажите маркер в камеру.

Несколько секунд...
и вы увидите,
как картинка оживает.

authorities should think about it, since sooner or later they will have to patch the “holes” in the budget and, given a rather tough policy in relation to external loans pursued by Sobyanin, the “holes” may soon appear.

New construction permits in the inner city are issued very seldom, especially in comparison with the previous years. For all that, many retailers are already now complaining about the lack of adequate supply in large quality shopping malls and more eagerly contemplate street retail offers.

All projects within the TTR that have been delivered to the market this year or will be completed during 2012–2013 are in high demand among the tenants and potential shoppers by virtue of their uniqueness and so they are more than attractive investment properties.

After the mayor’s decrees many developers converted their office projects into apartments and began contemplating the construction of any other permitted real estate, such as housing. Thus, Ecooffice stated that a 150,000-sqm business-class housing estate would rise near Paveletskaya metro stop in place of BC Derbenevsky while Coalco Development changed the functional designation of its 160,000-sqm Crystal Towers office project from office into residential.

Given the ban on construction within the TTR investors will go on developing business clusters in the northwest and southwest of Moscow in the area of Leningradsky and Kutuzovsky avenues. Retail real estate will be squeezed out of downtown towards the MKAD and suburbs – this is especially the case with large-scale malls. ■