

«Риверсайд» разошелся по рукам

К моменту ввода офисного центра девелопер распродал 70% площадей



Помещения в БЦ «Риверсайд» продают мелкой нарезкой.

Фото: Сергей Иванов / Коммерсантъ

Концерн «Единство» завершил один из крупнейших в Ростове проектов в сфере коммерческой недвижимости — строительство бизнес-центра класса А «Риверсайд-Дон». К моменту его ввода большая часть площадей оказалась распроданной. Как утверждают представители концерна, это удалось благодаря «гибкому подходу к формированию офисного пространства» — к реализации предлагались офисы от 30 до 1,5 тыс. кв.

м. Эксперты считают, что девелопер может заработать на проекте порядка 200 млн руб., но продавать БЦ такого уровня нежелательно — сложно будет удержать «классность».

По информации концерна «Единства», бизнес-центр «Риверсайд-Дон» был введен в эксплуатацию в конце декабря 2012 года, в начале текущего года туда переехал офис самой девелоперской компании. «Сейчас занимаемся регистрацией права собственности, после этого уже можно будет подписывать договоры с арендаторами», — сообщила «Ъ» заместитель гендиректора «Единства» по маркетингу Мария Калашникова.

Однако, по ее словам, предлагаемых в аренду помещений немного — менее 5%. Остальные девелопер продает, и большая часть офисов, а также площади, предназначенные под ресторан и кафе, уже реализованы. «В ходе проекта мы несколько изменили нарезку площадей, сделав ставку на наиболее ликвидные небольшие офисы — 30–70 кв. м. Благодаря этому к моменту ввода удалось выйти на 70% реализации — это хороший показатель для бизнес-центров подобного уровня», — говорит представитель концерна.

НЕ ПРОПУСТИТЕ



Лизость к телу-2012

Традиционно в конце года «Коммерсантъ» проводит конкурс лучших подхалимских изречений в адрес президента и премьер-министра. Предлагаем выбрать высказывания льстецов, которые представляются вам наиболее достойными того, чтобы войти в историю.

Ъ-ЮГ РОССИИ

24.01.2013

«Риверсайд» разошелся по рукам // К моменту ввода офисного центра девелопер распродал 70% площадей

24.01.2013

Ростовским комбайнам добавят гибкости // «Ростсельмаш» разрабатывает серию новых зерноуборочных машин

24.01.2013

Киллеров довели до скамьи подсудимых // Завершено расследование убийства бывшего помощника главы Минеральных Вод



23.01.2013

Инвестклимату прописали эмиссию // Властями Адыгеи докапитализируется созданная для его улучшения корпорация



Дружба без обязательств
Присоединяйтесь!



RSS PDA WAP SMS MOBILE SMART

библиотека Коммерсантъ

ИД «Коммерсантъ» и издательство «Альпина нон-фикшн» представляют



ЭТО
надо было
видеть
Годы и люди,

реклама

«Риверсайд-Дон» расположен на набережной реки Дон и представляет собой 17-этажный деловой центр класса А общей площадью 23,55 тыс. кв. м. с наземной парковкой, рестораном на 50 мест, конференц-залом на 250 мест, летней террасой и благоустроенным причалом. Площадь офисных помещений — 15,3 тыс. кв. м. Разрешение на строительство БЦ «Единство» получил еще в 2007 году, однако проект приостанавливался почти на два года — сначала из-за кризиса, а затем по требованию прокуратуры. В 2010 году надзорное ведомство посчитало, что в ходе строительства объекта допущены нарушения — по его версии, в результате забития фундаментных свай сместилась секция примыкающей к стройплощадке причальной стенки в сторону акватории реки. Прокуроры подали иск к девелоперу, в ходе его рассмотрения суд принял обеспечительные меры и продолжать строительство запретил. Позднее иск был отклонен, а запрет снят.

«Риверсайд-Дон» обошелся «Единству» в 900 млн руб., из них около 500 млн руб. составили заемные средства — концерн кредитовался в Сбербанке. Как указано на сайте девелопера, оставшиеся офисы площадью от 70 до 270 кв. м продаются сейчас по 77–84 тыс. руб. за 1 кв. м, договориться по аренде можно на уровне 900 руб./кв. м.

В кризис цена предложения по «Риверсайд-Дону» опускалась до 65 тыс. руб. и девелопер готов был еще снижать метраж — были предложения от 17 кв. м, рассказывает гендиректор АН «Парус» Максим Хмель. По его словам, после ввода объекта девелопер вполне может увеличить цены на оставшиеся площади — текущие сопоставимы с предложениями класса В+ (еще не введенный в эксплуатацию БЦ «Коллизей» и БЦ «Гвардейский»), однако «рынок сейчас достаточно насыщен». В настоящее время в Ростове действуют несколько центров класса А — открытый осенью прошлого года «Пять морей» (общая площадь — 41 тыс. кв. м, принадлежит Сбербанк-Капиталу и «Строительным компаниям Мазанова»), «Гедон» (около 7 тыс. кв. м, владеет одноименная ГК), в этом же классе позиционируется и Clover House (25,8 тыс. кв.м, инвестор — «Росгосстрах»). Кроме того, строятся БЦ Don Capital (43 тыс. кв. м, ГК «Пересвет») и «Лига наций» (офисные помещения — более 13 тыс. кв.м, концерн «Покровский»).

С учетом заявленных инвестиций в строительство «Риверсайд-Дона» и количества реализованных офисов «Единство» сейчас находится близко «к выходу в ноль», в целом же концерн может заработать на проекте порядка 200 млн руб., считает гендиректор Macon Realty Group Илья Володько. Однако, по его словам, продажа площадей в офисных центрах класса А мало практикуется — обеспечить качественное управление при наличии нескольких собственников сложно. «Обычно девелопер заполняет здание арендаторами и продает его какому-то инвестору, либо сам управляет объектом, но в период кризиса некоторые компании вынуждены были отойти от этой концепции — нужны были „живые“ деньги», — говорит господин Володько. В БЦ с несколькими собственниками арендная ставка обычно ниже на 15% относительно среднерыночной, добавляет эксперт.

Олег Кузнецов

Я рекомендую

Отправить

3 пользователя рекомендуют это.
Sign Up, чтобы посмотреть рекомендации друзей

23.01.2013

Бывший московский префект добрался до пескарской тюрьмы // Юрия Хардикова не успели убрать из розыскной базы Интерпола

23.01.2013

«Изобилие» приобрела московская компания

[Все статьи региона](#)

В СТАТЬЕ

ПЕРСОНЫ (1)

Илья Володько

ОРГАНИЗАЦИИ (3)

MACON Realty Group
ГК "Пересвет-Групп"
Сбербанк России

РЕГИОНЫ (1)

Ростовская область

Информация обработана системой «Медиалогия»

[Справочник](#) | [Рейтинги](#)

ВЫБОР РЕДАКЦИИ



24.01.2013

Дмитрий Медведев переписет три сценария // Премьер РФ дал ответ экономическим угрозам

Дмитрий Медведев вчера в третий раз выступил на сессии Всемирного экономического форума (ВЭФ) в ...

Дмитрий Медведев вчера в третий раз выступил на сессии Всемирного экономического форума (ВЭФ) в ...



24.01.2013

Минэкономразвития просят перечитать объявления // Конкурс министерства заподозрили в несостоятельности

Арбитражный суд Москвы принял к ...

изменившие Россию

ФОТО



Москва встала в пробках из-за снегопада



TECHNOLOGY БЛОГ

Мобильный Интернет для жизни »