

# ОТЧЕТ О РАБОТАХ В РАМКАХ PR-ПОДДЕРЖКИ ГК RUSLAND SP

ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД:  
ноябрь 2015

### Пресс-релизы:

В ноябре были подготовлены и разосланы следующие пресс-материалы:

- В ТЦ "ВиВа" откроется Burger King (количество публикаций – 10)

### Спецпроекты:

- Размещена статья “Земля постапокалипсиса” в журнале CRE

### Комментарийная программа:

В ноябре было предоставлено 12 запросов на комментарии (11 – из VIP-изданий и 1 – из Важного).



Илья Шурин, управляющий партнер Rusland SP

## Земля постапокалипсиса

В кризис рынок земельных сделок формирует новые правила, а для застройщиков и инвесторов двух столиц появляется возможность купить перспективные участки земли на выгодных условиях. Даже за незначительно лет до кризиса ряд землевладельцев соглашался на компромиссную бартерную сделку «метрами за землю», теперь же свободные деньги остались лишь у немногих девелоперов. Именно за них ведут борьбу землевладельцы, которые все чаще готовы идти на серьезные уступки.

### ТАКИЕ РАЗНЫЕ СТОПЦЫ

Структура предложения по фактам собственности в Москве и Петербурге сильно различается под строительство земли преимущественно принадлежит частным владельцам. Объем земельных участков, выставленных на продажу и пригодных для строительства колеблется в пределах старой Москвы составляет более 200 га. В Петербурге эти цифры в разы меньше.

С начала кризиса в Москве объем предложения земли вырос в среднем на 20%. Основной причиной роста можно считать феноменальную трудность многих крупных землевладельцев: столкнувшись с ними, собственники вытеснили избыточные земельные активы на продажу. Помимо этого, для земельных участков, требующих вложений ВРП и как следствие, значительного платежа за сделку (ВРП), будущая окупаемость финансовая нагрузка, даже с учетом введения московскими властями расщепленного, отпущена «начинающим» девелоперам, они предпочитают сделку сформировать и зафиксировать в принципе на более раннем этапе.

Большой по сравнению с Петербургом объем предложения помимо других факторов обусловлен еще и тем, что в Москве документально градостроительного зонирования не утвердили, в эскиз, и участок, участки пригородов под строительство многоквартирных жилых домов, городки большие.

В Петербурге объем предложения в кризис вырос в среднем 5-7%. Земли представлены либо различными индустриальными площадками, переоборудованы в жилую или общественно деловую зону, либо территориями, которые еще не были освоены в принципе — например, север города в районе Кашкино и в Петродворцовском районе. В Ленинградской, области с ценой продаж от 50 тыс. рублей за метр земли на коттеджные пока имеет достаточно высокий спрос среди девелоперов. Вслед динамика роста объема предложения в Петербурге связана с большим дефицитом пригородной к жилью земли в черте города, что является следствием жесткой градостроительной политики в Северной столице. Тем, кто решает приобрести площадку в неосвоенной зоне, ожидает длительный процесс смены зоны по генплану и в виде разрешенного использования по ПЗЗ.

В Москве эти вопросы решаются «в ручном режиме», поскольку соответствующие законы пока не приняты. Например, площадка в производственной зоне вполне может использоваться под жилье, торговые, офисные и иные объекты в случае положительного решения градостроительно-земельной комиссии. В регионах ПЗЗ в таком случае вносятся изменения в формате так называемой редакторской правки.

### ПОКУПАТЕЛЬ УЖЕ НЕ ТОТ

С наступлением кризиса при росте объема предложения серьезно изменилось поведение основных типов покупателей. Упал спрос на земельные участки со стороны девелоперов офшорной недвижимости, в разы меньше стала активность инвесторов крупных торговых центров. Наибольшую активность в сегменте торговой недвижимости проявляют гипермаркеты, активно развиваются различные сети-форматы. В области регионов большим спросом пользуются земли под размещение торговых сетей объектов продуктовой, строительные ДУ литей- и супермаркетов. Площади могут варьироваться от 2 до 5 га (под крупные форматы) и 0,2-0,5 га под супермаркеты.

Резко снизилась активность девелоперов жилой недвижимости, выросли их требования к земле и дисконту в связи с кризисом. Компании почти массово перешли на поиск площадок с уже выделенными корректными ПЗЗ, поскольку теперь наиболее интересны участки, по которым уже через год после приобретения можно будет отчитываться о продажах. Покупать «про запас» и придержать землю мало кто себя может позволить в сегменты рынка. Более того, ряд девелоперов жилой недвижимости удержится экспонировать и участки из своих земельных банков, полагая, что они могут монетизировать сейчас условия будущего лет. Для некоторых это также прекрасная возможность сменить долговую нагрузку.

Застройщиков со свободными деньгами осталось немного, и сейчас они проявляют особую осторожность при выборе земельных участков. В итоге процесс поиска затягивается, в ключевые моменты становится приемлемым по цене вход в проект и максимальным снижением градостроительных рисков. В таких условиях на российском рынке развивается новая услуга — «ландшафт». Речь идет о независимых

Основная проблема сегодняшнего рынка — несоответствие ожиданий собственников возможностям инвесторов. Большинство землевладельцев с трудом перестраиваются под новые экономические реалии

плоские перспективные участки земли, фактически градостроительный регламент и прочие инвестиционные перспективы. Подобные направления работают и в компании Rusland SP. С клиентами обычно контактирует непосредственно владельцы компаний, зачастую заверяют собственный отчет анализа земельных участков, но в последний год участились запросы от девелоперских компаний на уровне офшорной земли. Нелегальные и проблемные участки отсчитываются аудиторами на ранней стадии, в крупнейшей Бюро информации позволяет фильтровать историю «улиц» по рынку недвижимости предложения со скрытыми проблемами.

Отличие ландшафтинга от классического инвестиционного брокерства заключается в том, что инвестиционные брокеры в сегменте недвижимости на рынке РФ, как правило, не занимаются фундаментальным аудитом участков, предоставляемых инвестору. Для этого необходимы узкоспециализированные кадры, поэтому «разведку боя» — выяснение деталей, аудит, финансовое моделирование — осуществляет уже сам покупатель в процессе переговоров. В отличие от инвестиционных брокеров, ландшафтеры готовы вкладываться в самостоятельное проведение градостроительного анализа, а выполнение в виде работ. Сбор наиболее надежных и некоркорисных площадок позволяет выявлять укорпоративных и частных инвесторских земельных брокеров, занимающихся простой рыночной работой, исключая непроверенных участков.



Илья Шурин, Rusland SP

### ФЕОДАЛЬНЫЕ АМЕИДИИ

Однако найти подходящий земельный участок — мало, необходимо еще договориться о цене. Основная проблема сегодняшнего рынка — несоответствие ожиданиям собственников возможностями инвесторов. Большинство землевладельцев с трудом перестраиваются под новые экономические реалии. Продажи могут получить только



В ноябре было предоставлено 12 запросов

	Вид издания	Название СМИ	Тема	Дата
1	Важное	Склады и логистика	Комментарии к новостям	2 ноября
2	VIP	Арендатор	Залоговые активы	5 ноября
3	VIP	Строительный еженедельник	Василеостровский район	9 ноября
4	VIP	Арендатор	Страхование ком.недвижимости	11 ноября
5	VIP	Деловой Петербург	БЦ на Васильевском острове	12 ноября
6	VIP	Деловой Петербург	Заполняемость офисов СПб по классам	12 ноября
7	VIP	CRE	Неформальные вопросы	12 ноября
8	VIP	Арендатор	Залоговая недвижимость	16 ноября
9	VIP	Коммерсант. Экономика региона	Инвестиционные компании	16 ноября
10	VIP	НиСП	Новый ритейл	23 ноября
11	VIP	Коммерсант. Топ менеджер	Страхование	26 ноября
12	VIP	Строительный еженедельник	Земельный рынок	30 ноября

Строительный еженедельник (печатная версия) + размещение на сайте: <http://asninfo.ru/magazine/677/antikrizisnyy-immunitet> (статья уже удалена)

## Антикризисный иммунитет

Автор: Русаков Роман, Источник: АСН Инфо (asninfo.ru)  
 Дата: 16.11.2015 11:31:00, Город: Санкт-Петербург  
 Рубрика: Прочее;

Одна из отраслей, которая более-менее остается на плаву во время кризиса, - это частные медицинские клиники. болеют люди независимо от состояния экономики. Поэтому этот сегмент арендаторов остается относительно стабильным. Но, как говорят специалисты, к помещениям медклиник предъявляются особые требования.

В компании АРИН говорят, что сейчас медицинская тема в бизнесе переживает расцвет, стадию эффективного развития - запросов на аренду помещений очень много. Часто под медицинские центры бизнесмены предпочитают покупать площади в собственность. При этом к медицинским учреждениям независимо от формы их собственности требования со стороны законодательства едины и довольно строги. Их проектирование, строительство, ремонт и последующая работа регламентируются статьями СНиП и СанПиН. Внутренний перечень правил следует искать в СанПиН 2.1.3.2630-10, где прописаны требования к размещению медицинских организаций, монтажу инженерных сетей, отделке, освещению, устройству систем безопасности, видеонаблюдения, экстренной эвакуации и другие обязательные к соблюдению нормативы.

Игорь Темнышев, директор департамента офисной недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: "Почти любое административное здание может быть оборудовано под клинику, только ряд специфических помещений, например операционная или помещения, где проводятся сложные обследования (кабинет МРТ, рентгенологический кабинет и т. п.), имеют специфические требования, которые должны быть определены проектом".

Наталья Скаландис, управляющий директор PM NAI Vesar в Санкт-Петербурге, обращает внимание также на то, что свои особенности есть и в сфере клининга: руководство медицинских центров требует использование специальных чистящих средств, определенных расходных материалов на освещение.

Специалисты также говорят о том, что существуют отличия в стоимости управления медпомещениями. "Например, если мы говорим о государственных клиниках, то УК имеет дело с государственным бюджетом, соответственно, увеличивается время на согласование затрат", - добавляет госпожа Скаландис.

Илья Шуравин, управляющий партнер московского офиса **Rusland SP**, отмечает, что сложное оборудование подразумевает определенную конфигурацию помещений, зачастую отдельные части зданий изначально проектируются под конкретное оборудование, и фактически управляющая компания вынуждена участвовать в проектах на ранних сроках создания объекта.

Господин Шуравин рассуждает: "Стоит подчеркнуть, что для новых проектов комплексное оснащение и последующая эксплуатация - два неразрывно связанных направления. Есть довольно большой список компаний, которые специализируются на комплексном оснащении. KBV, "Юникс" и ряд других предлагают интегрированные решения для медицины. Однако процесс управления напрямую завязан не только на кадры или банальный клининг - на первое место выходит сам процесс хозрасчета. Практически каждый оператор должен не только обрабатывать входящих клиентов, но и формировать стратегию ценообразования, выделять в общей массе клиентов поток ОМС, которые гарантированы городскими властями".

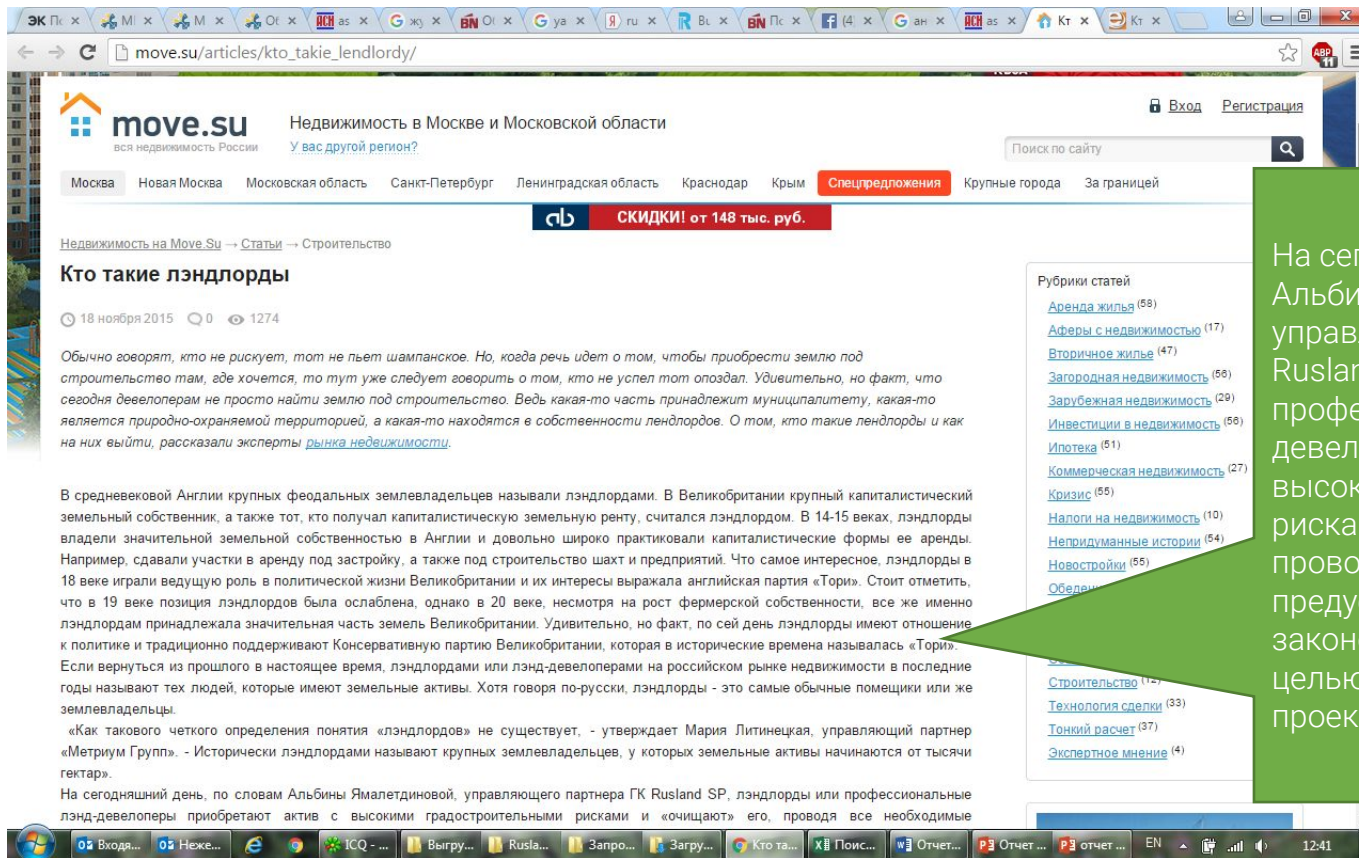
При этом эксперты обращают внимание, что в последнее время стало появляться все больше проектов, связанных по строительством медклиник по схеме ГЧП. Например, сейчас в городе проходит отбор инвестора, который будет строить лечебно-реабилитационный

Посмотреть оценки

- контекст
  - выделить все объекты
  - одним цветом
- | Объекты                     | МедиаИндекс |
|-----------------------------|-------------|
| Colliers International      | 0,48        |
| Агентство недвижимости АРИН | 0,48        |
| Компания "ЮНИКС"            | 0,32        |
| Санкт-Петербург             | 0,32        |

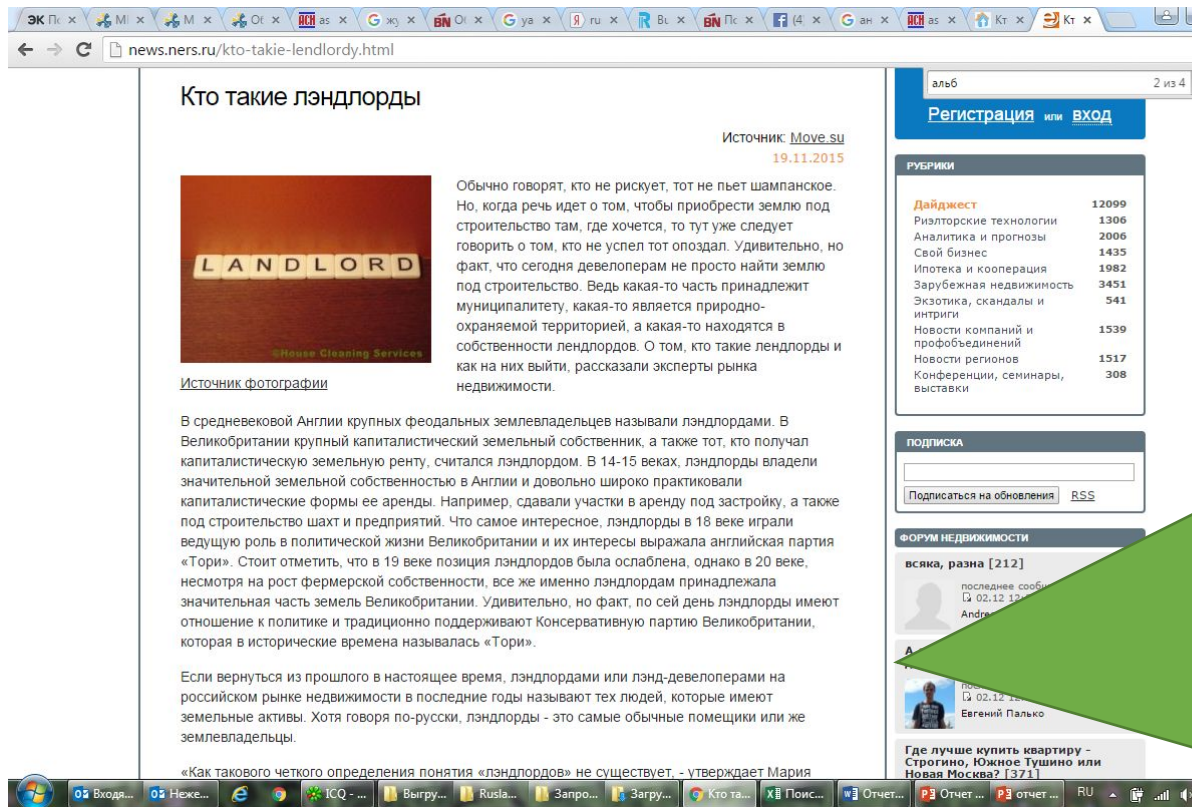
Илья Шуравин, управляющий партнер Rusland SP, отмечает, что сложное оборудование подразумевает определенную конфигурацию помещений, зачастую отдельные части зданий изначально проектируются под конкретное оборудование, и фактически управляющая компания вынуждена участвовать в проектах на ранних сроках создания объекта. <...>

Портал Move.su - [http://move.su/articles/kto\\_takie\\_lendlordy/](http://move.su/articles/kto_takie_lendlordy/)



На сегодняшний день, по словам Альбины Ямалетдиновой, управляющего партнера ГК Rusland SP, лэндлорды или профессиональные лэнд-девелоперы приобретают актив с высокими градостроительными рисками и «очищают» его, проводя все необходимые предусмотренные законодательством процедуры с целью дальнейшей продажи проекта стороннему девелоперу.

Портал Ners.ru - <http://news.ners.ru/kto-takie-lendlordy.html>



**Кто такие лэндлорды**

Источник: [Move.su](#)  
19.11.2015

Обычно говорят, кто не рискует, тот не пьет шампанское. Но, когда речь идет о том, чтобы приобрести землю под строительство там, где хочется, то тут уже следует говорить о том, кто не успел тот опоздал. Удивительно, но факт, что сегодня девелоперам не просто найти землю под строительство. Ведь какая-то часть принадлежит муниципалитету, какая-то является природно-охраняемой территорией, а какая-то находится в собственности лэндлордов. О том, кто такие лэндлорды и как на них выйти, рассказали эксперты рынка недвижимости.

Источники фотографии

В средневековой Англии крупных феодальных землевладельцев называли лэндлордами. В Великобритании крупный капиталистический земельный собственник, а также тот, кто получал капиталистическую земельную ренту, считался лэндлордом. В 14-15 веках, лэндлорды владели значительной земельной собственностью в Англии и довольно широко практиковали капиталистические формы ее аренды. Например, сдавали участки в аренду под застройку, а также под строительство шахт и предприятий. Что самое интересное, лэндлорды в 18 веке играли ведущую роль в политической жизни Великобритании и их интересы выражала английская партия «Тори». Стоит отметить, что в 19 веке позиция лэндлордов была ослаблена, однако в 20 веке, несмотря на рост фермерской собственности, все же именно лэндлордам принадлежала значительная часть земель Великобритании. Удивительно, но факт, по сей день лэндлорды имеют отношение к политике и традиционно поддерживают Консервативную партию Великобритании, которая в исторические времена называлась «Тори».

Если вернуться из прошлого в настоящее время, лэндлордами или лэнд-девелоперами на российском рынке недвижимости в последние годы называют тех людей, которые имеют земельные активы. Хотя говоря по-русски, лэндлорды - это самые обычные помещики или же землевладельцы.

«Как такового четкого определения понятия «лэндлордов» не существует, - утверждает Мария

профессиональный лэнд-девелоперов достаточно узкий, - утверждает Альбина Ямалетдинова. - К подобным компаниям можно отнести, например, Теллус групп, Jensen, Евроинвест и Нордэст, а также ряд других компаний. Чаще всего все необходимые согласования собственники площадок с недействующими производствами проводят сами (Климов, ЛМЗ и т.д.). В Москве подобных компаний на порядок больше. По аналогии с Санкт-Петербургом к лэнд-девелоперам можно отнести многие крупнейшие заводы Москвы, которые самостоятельно изготавливают градостроительную документацию с целью последующей реализации активов сторонним инвесторам. Крупнейшими игроками на рынке московского региона являются

Arendator.ru

[http://www.arendator.ru/articles/144262-iz\\_bankirov\\_v\\_stroiteli/](http://www.arendator.ru/articles/144262-iz_bankirov_v_stroiteli/)

The screenshot shows a web browser window displaying an article on the Arendator.ru website. The browser's address bar shows the URL: [www.arendator.ru/articles/144262-iz\\_bankirov\\_v\\_stroiteli/](http://www.arendator.ru/articles/144262-iz_bankirov_v_stroiteli/). The website header includes the Arendator.ru logo and navigation links for 'ПРОДАЖА', 'АРЕНДА', 'КАТАЛОГ', 'СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ', 'НОВОСТИ', and 'ЕЩЕ'. There are also buttons for 'Вход на сайт', 'Запрос помещения', and 'Добавить об'. The article title is 'Из банкиров в строители', dated '24 ноября, г. Москва'. Below the title are social media sharing buttons for 'Подписаться на Arendator.ru', 'Рассказать ВКонтакте', 'Поделиться в Facebook', and 'Ретвитнуть'. The article content begins with a paragraph: 'Кризис породил волну банкротств строительных компаний, которые не смогли выполнить свои обязательства перед кредиторами. За последние годы залоговый портфель банков заметно вырос, пополнившись самыми разными объектами коммерческой недвижимости буквально по всей стране. Стоит отметить, что для банков держать на балансе непрофильные активы - даже не самое выгодное занятие, поэтому они стараются найти любые способы возвращения долгов, всячески идя навстречу заемщику.'

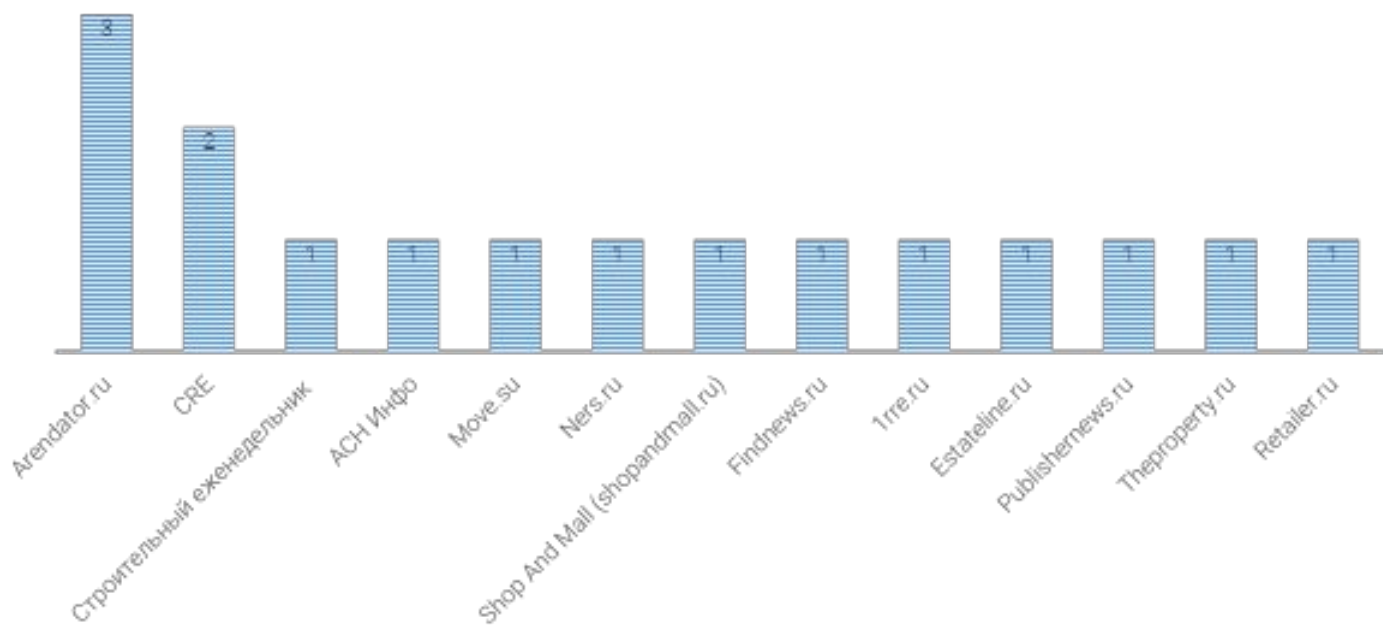
Тем не менее, практика, в том числе западных стран, показывает, что именно привлечение внешних управляющих более эффективно, как с точки зрения минимизации издержек по проблемным активам, так и с точки зрения упрощения работы внутри банка, ведь даже создание собственной структуры и найм персонала только утяжеляют и усложняют внутренние банковские процессы, настаивает Андрей Бойков, партнер Rusland SP.



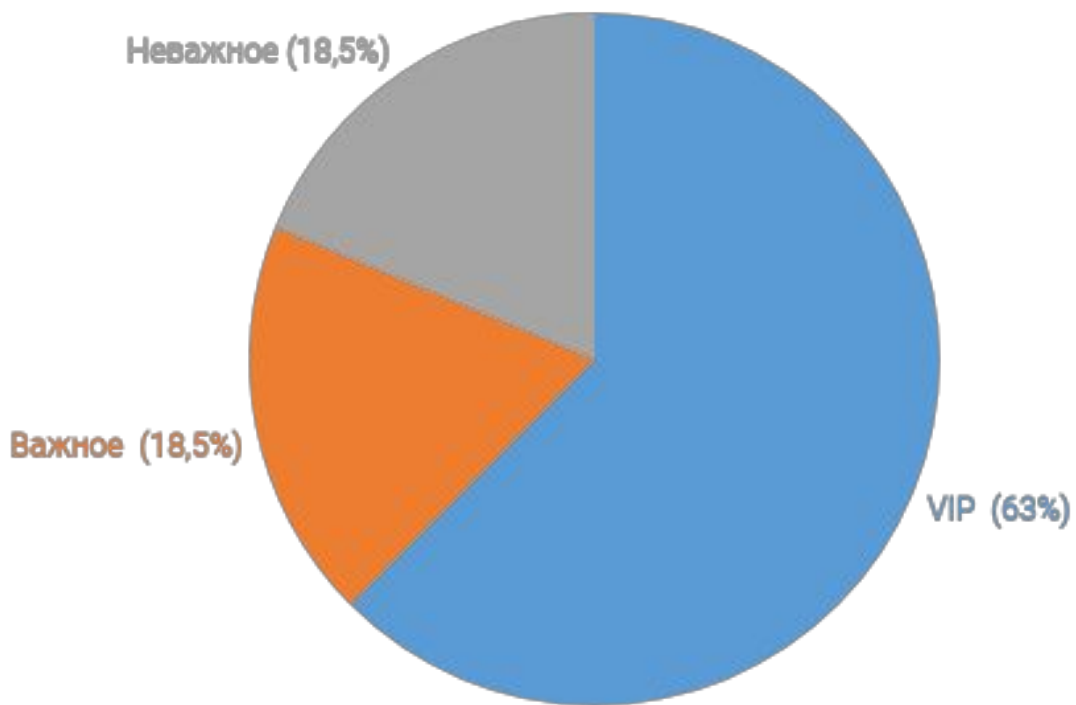
## В ТЦ "ВиВа" откроется Burger King

	Заголовок	Название СМИ	Дата	Ссылка
1	В ТЦ "ВиВа" придет Burger King	Arendator   P&F Management (management.arendator.ru)	26.11.2015	<a href="http://management.arendator.ru/news/303/">http://management.arendator.ru/news/303/</a>
2	Burger King откроется в Северном Бутово	Shop And Mall (shopandmall.ru)	26.11.2015	<a href="http://www.shopandmall.ru/news/Burger_King_otkroetsya_v_Severnom_Butovo">http://www.shopandmall.ru/news/Burger_King_otkroetsya_v_Severnom_Butovo</a>
3	Burger King собрался в Северное Бутово update	Findnews.ru	25.11.2015	<a href="http://findnews.ru/burger_king_sobralся_v_severnoe_butovo_update.html">http://findnews.ru/burger_king_sobralся_v_severnoe_butovo_update.html</a>
4	В ТЦ "ВиВа" откроется Burger King	1rre.ru	25.11.2015	<a href="http://www.1rre.ru/lenta/realty/102713/">http://www.1rre.ru/lenta/realty/102713/</a>
5	В ТЦ "ВиВа" откроется Burger King	Estateline.ru	25.11.2015	<a href="http://www.estateline.ru/press-releases/12567/">http://www.estateline.ru/press-releases/12567/</a>
6	Burger King собрался в Северное Бутово	Arendator.ru	25.11.2015	<a href="http://www.arendator.ru/news/144291-burger_king_sobralся_v_severnoe_butovo/">http://www.arendator.ru/news/144291-burger_king_sobralся_v_severnoe_butovo/</a>
7	В ТЦ "ВиВа" откроется Burger King	Publishernews.ru	25.11.2015	<a href="http://publishernews.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=581493">http://publishernews.ru/PressRelease/PressReleaseShow.asp?id=581493</a>
8	Burger King нацелился на "ВиВу"	Commercial Real estate (cre.ru)	25.11.2015	<a href="http://www.cre.ru/rus/archivnews/29/0/37464/">http://www.cre.ru/rus/archivnews/29/0/37464/</a>
9	В ТЦ "ВиВа" откроется Burger King	Theproperty.ru	25.11.2015	<a href="http://theproperty.ru/pressroom/releases/1003/">http://theproperty.ru/pressroom/releases/1003/</a>
10	Burger King в "ВиВа"	Retailer.ru	26.11.2015	<a href="http://www.retailer.ru/item/id/124749/">http://www.retailer.ru/item/id/124749/</a>

### Количество публикаций по изданиям



### Распределение публикаций по изданиям



- В ноябре цитируемость компании составила 16 публикаций. В ноябре из проактивных материалов был разослан пресс-релиз «В ТЦ "ВиВа" откроется Burger King», который инициировал 10 публикаций. Кроме того, была размещена статья «Земля постапокалипсиса» в журнале CRE.
- Стоит отметить, что качественно изменились издания с публикациями компании. Значительно выросло количество запросов на комментарии и количество публикаций в журнале CRE и на портале Arendator.ru. 63% публикаций вышли в СМИ категории VIP и 18,5% - в СМИ категории «важные». Большинство публикаций (31 %) вышли в CRE и на Arendator.ru.
- В ноябре отмечено небольшое снижение количества публикаций по результатам комментарийной программы. В основном это связано с отложенным размещением материалов.
- В целом информационное поле вокруг компании в ноябре характеризуется как позитивное.