

ВЫСТАВКА REX: НОВЫЙ ФОРМАТ

27 АПРЕЛЯ СОСТОЯЛОСЬ СИМВОЛИЧЕСКОЕ ПРОЩАНИЕ С МЕЖДУНАРОДНОЙ ВЫСТАВКОЙ «МОЛЛ», СЕМЬ РАЗ СОБИРАВШЕЙ В МОСКВЕ ВЕДУЩИХ ИГРОКОВ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И РЕТЕЙЛА. ЕЕ ПРАВОПРЕЕМНИКОМ СТАЛА REAL ESTATE EXHIBITION, ИЛИ REX-2011, ОБЪЕДИНИВШАЯ ПОД ОДНОЙ КРЫШЕЙ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОФИСЫ, СКЛАДЫ И ВОПЛОТИВШАЯ ТАКИМ ОБРАЗОМ В ПРОСТРАНСТВЕ ВЫСТАВКИ ИСКОМУЮ ИДЕЮ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ.

Текст: Надежда ОРЁЛКИНА и Ольга ЩЕДРАКОВА | Фото: Виктория ПАВЛОВА и Денис ГОРЫШЕВ

Наиболее очевидным трендом в настрое участников выставки стало то, что можно назвать «установкой на будущее». По словам президента компании-спонсора и постоянного участника выставки ФПК «Гарант-Инвест» Алексея Панфилова, «сегодня торговые центры эволюционируют в многофункциональные комплексы, совмещающие торговую, офисную, гостиничную, развлекательную и другие функции. За этим будущее». Фраза «рынок оживает» оказалась слоганом дня — и по частотности употребления, и по универсальности применения. Именно она отразила проактивную и сдержанно оптимистичную (по официальной версии, кризис еще не полностью преодолен) позицию игроков рынка коммерческой недвижимости.

Смена формата отразилась не только на составе экспонентов, но и на структуре деловой программы выставки, на этот раз предложившей участникам и посетителям дискуссии по комплексному развитию территорий, по складской и офисной недвижимости, по российскому рынку торговых центров и ретейла, а также по градостроительной политике городских властей.

При этом большинство из участников выставки в интервью журналу «МОЛЛ» подчеркивали не специфику, но именно взаимосвязь различных сегментов недвижимости. Суть этой точки зрения четко сформулировал директор по управлению недвижимостью компании «Рейвен Раша» Ярослав Шувалов: «В России мы занимаемся исключительно складской недвижимостью. Однако мы всегда внимательно следим за тем, куда движется сегмент торговой недвижимости, поскольку значительная часть наших арендаторов — это либо ретейлеры, либо логистические операторы, которые их обслуживают. Любое изменение развития торгового

сегмента быстро и неминуемо сказывается на нас». Этот взгляд «сверху», синтезирующий и обобщающий, стал отличительной чертой REX-2011 и еще раз подтвердил оправданность смены формата.

Не случайно на открытии выставки генеральный директор Московской международной бизнес ассоциации (ММБА) Александр Борисов подчеркнул, что ее новый формат будет достойно и в полной мере отражать перемены в стране: «Все участники выставки — это люди, которые думают о будущем. Это те, кто выжил и доказал свое право на существование. Именно они будут делать рынок». Управляющий партнер *MALL Events*, управляющий директор РСТЦ Олег Войцеховский напомнил, что когда стартовала выставка, необходимость в профессиональной площадке только назревала: «На первой выставке 2004 г. у нас присутствовало всего 20–25 экспонентов. Это была лишь модель будущего общения. До кризиса в России проходило четыре-пять выставок коммерческой недвижимости, сегодня годовой ритм выдерживает только REX».

Глава Воронежской девелоперской компании, спонсора и постоянного участника выставки, Евгений Хамин подчеркнул, что важно не название как таковое, но та установка на результат, которую REX наследовал от «МОЛЛа». «Мы занимаемся девелопментом шесть лет, за которые нами были построены несколько торговых центров, в том числе «Московский» и «Град». За это время мы не пропустили ни одной выставки. Возвращаясь, мы всегда подводим итоги, сравниваем затраченные средства и усилия с результатом. Я могу сказать, что мы всегда оставались довольны тем интеллектуальным и контактным импульсом, который привозили с выставки».



27 АПРЕЛЯ ВЕДУЩИЕ ИГРОКИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И РЕТЕЙЛА СИМВОЛИЧЕСКИ ПОПРОЩАЛИСЬ С МЕЖДУНАРОДНОЙ ВЫСТАВКОЙ «МОЛЛ», ПРАВОПРЕЕМНИКОМ КОТОРОЙ СТАЛ REX-2011

> В ЗОНЕ ЭКСПОЗИЦИИ

Экспозиция выставки насчитывала более 140 стендов, в числе которых, помимо традиционных объектов торговой недвижимости, были представлены бизнес-центры, логистические комплексы, МФК, проекты коммерческой застройки и многое другое. «Нас не пораживает, что выставка только в этом году открыла двери для офисного и складского сегмента. Напротив, мы рады, что одними из первых включились в новое течение. Как показал кризисный 2008 г., без маркетинга работать невозможно, поэтому мы здесь. Основная цель — продвижение текущих услуг, привлечение арендаторов для бизнес-центра «Северянин» и поиск инвесторов, партнеров на будущее», — комментирует участие в выставке генеральный директор ОАО «Северянин» Андрей Батурин.

Генеральный директор краснодарского ТРК «Галактика» Станислав Лаврухин оценивает смену формата выставки позитивно, в том числе потому, что в портфеле компании есть и офисы, и склады, и земли под застройку. «Когда будут готовые проекты по данным сегментам, обязательно представим их на REXe. Вообще, мы являемся постоянным участником выставки «МОЛЛ» и биржи площадей «Коммерческая Аренда» (КомАр). Затраты на участие в

выставке отбиваются с первого найденного арендатора», — утверждает Лаврухин.

Значительное число экспонентов REX-2011 составили региональные девелоперы и инвесторы. Екатеринбург, Омск, Воронеж, Оренбург, Краснодар, Ульяновск, Астрахань, Смоленск, Рязань, Белгород, Магнитогорск, Волгоград представили свои проекты в области коммерческой недвижимости. Директор департамента городской экономической политики администрации Омска Сергей Синдеев сообщил, что город принимает участие в выставке уже пятый раз. «Подводя итоги, могу с уверенностью сказать, что формат результативен. Например, ГК «Миллениум» значительно продвинула свои проекты, нашла новых консультантов и инвесторов, в этом году график работы холдинга на выставке расписан по минутам», — отмечает он. На стенде Омска были представлены 10 компаний с 27 проектами. Вся организационная часть оплачивается из городского бюджета. «Конечно, бюджет не резиновый, но нам очень важно создать инвестиционно привлекательную среду. И это удастся: в Омске представлены «Мега» с «Ашаном» и IKEA, Leroy Merlin, Castorama, «Магнит» и др. Сейчас подбираем «Ашану» вторую территорию, «Холидей» планирует увеличить свое присутствие в три раза», — констатирует Синдеев.



ЭКСПОЗИЦИЯ ВЫСТАВКИ НАСЧИТЫВАЛА БОЛЕЕ 140 СТЕНДОВ: ТРАДИЦИОННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ, ЛОГИСТИЧЕСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, МФК, ПРОЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ И МН. ДР.

Не менее востребованной оказалась выставка и у иностранных девелоперов. Речь идет не только о таких тренд-сеттерах рынка, как *IKEA* и *Immochan*, чьи стенды традиционно пользуются популярностью на выставке. Директор торгового центра *Asia Park* Арман Маханов рассказал, что ГК *Arcada* из Казахстана принимает участие в выставке четвертый раз и второй раз экспонируется: «Большое спасибо организаторам за то, что мы имеем возможность представлять на выставке республику Казахстан и предлагать площадки для развития крупных федеральных сетей не только в России, но и за ее пределами». Наличие подобного предложения — это именно то, что стимулирует участие в выставке вышеупомянутых «крупных федеральных сетей». Вице-президент компании «М.видео» Павел Бреев констатирует: «Конечно, увидеть что-то совершенно новое на выставке трудно. Она скорее выступает в роли градусника: помогает измерить в целом температуру по рынку, почувствовать рынок в других городах, что очень важно для нашей компании. REX лишний раз подтвердил оживление на рынке коммерческой недвижимости: больше стендов, больше представленных проектов, больший интерес проявляют друг к другу арендаторы и девелоперы».

Неизменной популярностью пользовались стенды таких крупных компаний, как ВДК, «Гарант-Инвест», *Renaissance Development*, «Регионы», «Торговый квартал», «Макси Девелопмент», «Адамант», «Диамант», *Cushman & Wakefield*, *Colliers International*, «Магазин Магазинов». Компания *Larry Smith International* принимает участие в выставке четвертый год, с момента выхода на российский рынок. «Особенно значим для нас первый год присутствия на «МОЛЛЕ», все, с кем мы тогда познакомились, стали нашими клиентами. Выставка позволила нам вырасти. Формат REXa интересен, но, естественно, доминируют торговая недвижимость и ретейл. Наше пожелание организаторам, как ни парадоксально, больше международных компаний, нам необходима здоровая конкуренция», — комментирует генеральный директор *Larry Smith International* Кристиан Рекалcati.

В КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛАХ И КУЛУАРАХ REX-2011

Деловая программа выставки открылась пленарным заседанием «Рынку коммерческой недвижимости 20 лет». На заседании традиционно обсуждалось общее состояние рынка — не столь угнетенное, как в 2008 г., но при этом далекое от докризисного позитива. Участники выделили в качестве рисков потребительского рынка демографическую ситуацию в стране: как известно, население России продолжает сокращаться и темпы этого сокращения не внушают оптимизма. Не меньшие опасения у игроков рынка вызывают поправки в Федеральный закон о торговле, «ставящие под удар не тех, кто произвел, а тех, кто продает».

Основным инвестиционным риском была признана градостроительная политика городских администраций, наиболее ярким примером которой стали последние инициативы нового правительства Москвы. «У рынка и власти сложные отношения, они не понимают друг друга», — признал генеральный директор *Colliers International*, президент РСТЦ Максим Гасиев. Он отметил, что в результате смены руководства столицы девелоперская активность уже начала смещаться в регионы, и в первую очередь в Подмосковье. Вторая тенденция, выделенная экспертом, связана с первой и заключается в росте интереса девелоперов и инвесторов к городам с населением от 300 до 500 тыс. жителей. Эти выводы подтвердил и генеральный директор компании «ГарантСтройИнвест» Булат Шакиров, заявивший: «Если «Гарант-Инвест» больше не сможет строить в Москве, то мы готовы осваивать радиус 200 км от столицы, а может быть, и дальше. Для этого у нас есть все необходимые ресурсы».

«Москва уже не может, а регионы захотели», — согласился вице-мэр Екатеринбурга Виктор Контеев. Он сообщил, что в городе заморожено около 30 объектов коммерческой недвижимости. «Что касается офисного сегмента, то в этом году мы сдаем восемь деловых центров. Они >



ВСЕ УЧАСТНИКИ ВЫСТАВКИ — ЭТО ЛЮДИ, КОТОРЫЕ ДУМАЮТ О БУДУЩЕМ, ИМЕННО ОНИ БУДУТ ДЕЛАТЬ РЫНОК

> необходимы как минимум потому, что в городе работают 360 иностранных компаний. Наша главная головная боль — это, конечно, склады. В прошлом году было сдано всего около 40 тыс. кв. м складских площадей, в этом году планируется 50–60 тыс. Между тем по классу А растёт лист ожидания», — констатировал Контеев.

В кулуарах заседания акценты расставлялись несколько по-другому. Партнер компании *Accent Real Estate Investment Managers* Владимир Вайс в интервью журналу «МОЛЛ» назвал основным риском отсутствие спроса со стороны инвесторов и очень медленное восстановление рынка коммерческой недвижимости, особенно в регионах. «Необходимо еще минимум пару лет, чтобы восстановился не только московский рынок — он, безусловно, живет и пузырится, как боржом. В целом же в связи с налоговой оптимизацией получается, что сейчас иностранных инвесторов на рынке не более 20%, а это мало», — отметил эксперт.

Другие игроки рынка, особенно руководители инвестиционных фондов, в качестве наиболее острой проблемы выделили тотальную непрозрачность российского рынка в целом и крупных федеральных сетей в особенности. «Представители российской розницы не понятны ни инвестору, ни потребителю, ни СМИ. Эта непрозрачность и непредсказуемость, волюнтаризм собственников и постоянные изменения в стратегии крупных компаний тормозят развитие рынка», — констатировали в очередной раз представители инвестиционного бизнеса.

Данные выводы были проиллюстрированы выступлениями докладчиков конференции. Так, управляющий партнер *Asset Management Group* Максим Стерлягов отметил, что с 2005 г. поступление зарубежных капиталов росло серьезными темпами, достигнув к 2008 г. 80% от всего объема финансовых вложений. В 2009 г. произошел массовый исход зарубежных инвесторов. «Сегодня ситуация перевернулась, и 80% вложений — российские деньги. Мы на уровне 2006 г., и инвесторы возвращаться не собираются», — заключил он.

ПРЕЗЕНТАЦИИ, КОНКУРСЫ И НАГРАДЫ ОТ REX-2011

Тематические сессии в рамках деловой программы REX-2011 перемежались мероприятиями различной степени серьезности: презентациями, конкурсами, розыгрышами и награждениями. Так, в первый день компания *Cushman & Wakefield*, партнер и участник выставки, провела презентацию всех сегментов коммерческой недвижимости. При обсуждении рынка торговой недвижимости в качестве основной тенденции было выделено появление новых форматов ретейла. Участники отметили, что открылся *department store Tsvetnoy Central Market*, а также активно строятся аутлет-центры. Основную дискуссию вызвал вопрос, насколько целевая аудитория аутлетов совпадет с аудиторией обычных торговых центров. По словам руководителя отдела исследования и стратегического консалтинга *Cushman & Wakefield* Дениса Соколова, с появлением любого нового формата на рынке всем ТЦ необходимо «более точно целиться в «свою» аудиторию».

Второй день выставки завершился торжественным ужином, на котором состоялась церемония награждения победителей VIII Рейтинга торговых центров, проводимого РСТЦ. Победителями стали: в номинации «Суперрегиональный ТЦ» — Сити-парк «Град» (Воронеж), «Большой ТЦ» — «Галерея» (Санкт-Петербург), «Средний ТЦ» — «Галерея Чижова» (Воронеж), «Малый ТЦ» — «Речной» (Москва). Специального приза жюри удостоился универсальный магазин *Tsvetnoy Central Market*. Архитектурное бюро *BlankArchitects* награждено за разработку архитектурной концепции Сити-Парка «Град». Победителем специальной номинации «Самый светлый молл», представляемой компанией «Точка Опоры», стал ТЦ «Галерея» в Петербурге, лауреатом номинации «Народная тропа» компании *WatCom* — «Сити Молл Белгородский». «Консультантами года» признаны *Colliers International* и *Jones Lang LaSalle*. Итогом третьего дня выставки стал салон презентаций проектов коммерческой недвижимости *Cutting edge Project — 2011*. В нем приняли участие БЦ «Северянин» и офисно-торговый комплекс «Гостиница Можайская» в Москве, торговые центры «Панама» в Тюмени, «Универсмаг» в Уральске, «Гулливёр» в Оренбурге, а также МФЦ «Азов Плаза» в Мариуполе. В этот же день на стенде ИД «МОЛЛ» были разыграны призы, в числе которых значилась полоса рекламы в журнале «МОЛЛ» и стенд на Бирже площадей «Коммерческая аренда — 2011» («КомАР»).

ПУСТЬ REX ОСТАНЕТСЯ REXOM

Вечером 29 апреля завершилась первая, дебютная, выставка REX-2011. Заявленный формат неминуемо вызвал сравнения с ее зарубежными аналогами. Кто-то из экспертов высказывал мнение, что лучше бы выставке оставаться русским *MIPIC*, не надо эволюционировать в *MIPIM*: слишком разнородное, неструктурированное мероприятие. Его коллеги возражали: чем больше экспонентов и направлений, тем удобнее, а до *MIPIM* нам еще, слава богу, далеко. Так или иначе, эволюцию формата покажет время. Главное для REXa сегодня — выдержать годовой темп и сохранить установку на результат.