

**Презентация инвестиционных  
возможностей города Пенза на 2-ой  
конференции  
Инвестиции в недвижимость России**

**28-29 мая 2007 года**

*Москва, **Swissotel Красные Холмы***

---



***In the right place at the right time!***

**GRE RUSSIAN INVESTMENT CONFERENCE II**

**Moscow, Russia**

**28<sup>th</sup> - 29<sup>th</sup> May 2007**

**Swissotel Krasnye Holmy**

***Europaproperty.com***

Publications • Events • Conferences

## Форум

Конференция **«Инвестиции в недвижимость России»** является авторитетнейшим мероприятием данного типа, проводимой на территории РФ. Это ключевое событие в сфере коммерческой недвижимости.

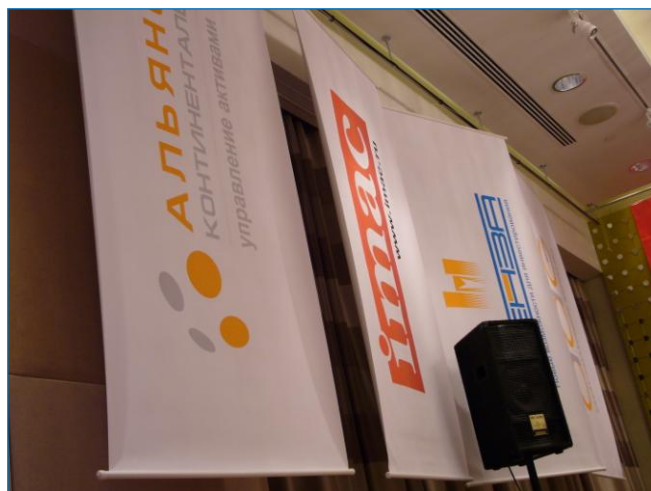
Первая конференция была проведена в Москве в 2006 году. За 2 года «CRE Russian Investment Conference II» стала для профессиональных работников сферы недвижимости, инвесторов, банков, городов, муниципалитетов и региональных объединений, а также многонациональных компаний, заинтересованных в приобретении земли и недвижимости, местом встречи, реализации контактов со своими партнерами из разных точек мира и РФ.

В конференции приняло участие:  
Свыше 150 участников;  
Более 80% участников - высший менеджмент, представляющий крупнейшие компании мира;

«CRE Russian Investment Conference II»:  
**Города, местные и региональные власти**  
Москва (Россия), Пенза (Россия), Ставрополь (Россия)

**Инвесторы и финансовые институты**  
IMAC, CUSHMAN WAKEFIELD STILES & RYABOKOBYLKO, ADVANTAGE GROUP, ALUR, НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ СОВЕТ и д.р.

**Застройщики**  
АССОЦИАЦИЯ РЕАЛТОРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, COLLIERS, ASTERA, JONES LONG LASALLE и д.р.



**Консультанты и Брокеры**  
РОССИЙСКИЙ СОВЕТ ТОРГОВЫХ  
ЦЕНТРОВ,  
BEITEN BURKHARDT и д.р.

**Тематика форума:**

1. Торговая недвижимость в Москве и других регионах
2. Ключевые сектора – офисы и склады
3. Инвестиционные фонды недвижимости
4. Инвестиционные возможности в регионах
5. Правовое и налоговое регулирование
6. Инвестиции в рынок недвижимости



**Презентация инвестиционных преимуществ и возможностей города Пенза**

Организатором участия в Форуме делегации города Пенза выступил НП «Фонд развития местного самоуправления». В составе делегации на Форуме работали: директор НП «Фонд Развития Местного Самоуправления» Кузнецова Татьяна Николаевна, юрист НП «Фонд Развития Местного Самоуправления» Кулагина Елена Александровна, менеджер по маркетингу и PR НП «Фонд Развития Местного Самоуправления» Гордеев Александр Владимирович, начальник отдела по стратегическому развитию, инвестициям и целевым программам Администрации города Пенза Чакаев Рауф Раисович, ведущий специалист отдела по стратегическому развитию, инвестициям и целевым программам Администрации города Пенза Кадомцева Татьяна Витальевна.



В ходе Форума была проведена презентация инвестиционных возможностей города Пенза:

- Электронная презентация, подготовленная на русском и английском языках, характеризовала основные инвестиционные преимущества города, геостратегическое положение, сервис инвестиционного сопровождения, сформированный в городе, основные направления инвестиционного развития и предлагаемые инвесторам и девелоперам площадки.
- Инвестиционные преимущества и возможности города Пенза были представлены также печатными презентационными материалами:
- Профиль инвестиционных возможностей города Пенза (на английском языке);
- Каталог инвестиционных площадок города Пенза (на русском языке);
- Каталог Форума на русском и английском языках (первая страница каталога);
- Сайт Форума (логотип, краткая информация);
- Журнал Euroraproperty (логотип, информация);
- Пенза была единственным Российским городом (за исключением Москвы), учувствовавшим в Форуме как собственно муниципальное образование. Остальные российские участники - крупные компании;
- Тема инвестиционной привлекательности российских регионов была посвящена отдельная секция Форума. Именно на этой секции обсуждались проблемы и основные тенденции регионального рынка коммерческой недвижимости. В рамках этой секции была проведена презентация инвестиционных возможностей города Пенза, вызвавшая большой интерес со стороны участников Форума.

**Новые возможности для инвестирования.**

Администрация города Пенза приглашает потенциальных партнеров – инвесторов и девелоперов – принять участие в реализации на территории города проектов в сфере коммерческой недвижимости и гарантирует:

- Режим наибольшего благоприятствования инвестиционной деятельности;
- Открытый доступ к базе данных по инвестиционным площадкам и проектам с целью доступности информации, необходимой для осуществления инвестиционной деятельности;
- Сопровождение инвестиционных проектов по принципу «одного окна», обеспечение приоритетным проектам «административного коридора»;
- Равноправие инвесторов и унифицированность публичных процедур;
- Неизменность принятых решений;
- Взаимная ответственность Администрации города Пенза и инвесторов.

Город Пенза предлагает рассмотреть участки под строительство объектов офисной, торговой, жилой, гостиничной и складской недвижимости на территории города Пенза по двум направлениям:

1. Реновация застроенных территорий, строительство комплексов современных зданий с обновлением инженерной и транспортной инфраструктуры;
2. Освоение свободных земельных участков.

**Рынок торгово-офисной недвижимости**

Торговая недвижимость

2006:

Более 75 предприятий розничной торговли, в том числе торговые комплексы: «Перекресток», «Ариата», «Суворовский», «Космос-Сити», «Моя семья», и др.

Тенденции:

- Появление современных профессионально управляемых торговых центров;
- Приход в город крупных торговых сетей;
- Строительство крупных торговых комплексов (до 60 000 кв. метров).

Офисная недвижимость:

- Дефицит офисных помещений класса А и В;
- Концепция формирования Центрального Делового Района.

Завершается строительство нового 17-этажного офисного здания недалеко от Администрации города Пенза.

**Рынок жилой недвижимости**

2006 год:

Сдано в эксплуатацию 252,9 тыс. м<sup>2</sup>.  
Рост к 2005 году – 32%.  
План 2007 года – около 400 тыс. м<sup>2</sup>

Прогнозные показатели по площади жилья:

к 2016 году	12,9 млн. кв. м
к 2026 году	16,4 млн. кв. м

Структура нового строительства:

- Многоэтажные жилые комплексы-80%
- Коттеджные поселки, таунхаусы-20%

Предлагаемые площадки под строительство:

- современных многоэтажных жилых комплексов класса de luxe
- элитных коттеджных поселков в границах зеленого пояса города.

## Встречи, переговорный процесс

В ходе Форума были проведены переговоры со многими российскими и зарубежными компаниями, проявившими интерес в реализации инвестиционных проектов, представленных городом Пенза, 8 из них наиболее перспективны для дальнейшего сотрудничества (Список компаний, с которыми проводились встречи и переговоры см. Приложение 1.)

Наиболее интересными с точки зрения потенциальных инвесторов и девелоперов являются направления сотрудничества: гостиничная недвижимость, торгово-офисная недвижимость, логистическая недвижимость. Всем заинтересованным сторонам предоставлялась возможность ознакомиться получить специально сформированный пакет презентационных документов. Анализ компаний, с которыми были проведены переговоры, выявил наметившиеся тенденции по направлениям возможного сотрудничества.

Наиболее перспективными и плодотворными стали переговоры с:

1. **Михаилом Уринсоном** - Управляющим Директором компании **«ALUR»**. Компания успешно реализует собственные и сторонние приоритетные проекты в области коммерческой недвижимости. После выступления господина Уринсона на тему **«Опыт регионального девелопера»** с ним была завязана деловая беседа в ходе VIP-коктейля. Он был приглашен стать партнером в сфере строительства логистического центра и реновации застроенных территорий исторической части города Пенза, а также **модератором секции по вопросам логистики и девелопмента на Инвестиционном Форуме в г.Пенза**. М.Уринсон проявил заинтересованность в предложении о строительстве гостиницы, логистического



центра на основе схемы, отработанной компанией «ALUR» в Тюмени и Перми.

2. **Флорианом Шнайдером** – адвокатом крупнейшей международной юридической фирмы **«Beiten Burkhardt»**.

Компания дает юридические консультации и оказывает юридические услуги по практическим вопросам реализации инвестиционных проектов в сфере коммерческой недвижимости, сопровождает документальное оформление сделок с земельными участками, зданиями и сооружениями.

Г. Шнайдер выступил с докладом **«Выкуп акций предприятия или выкуп имущества предприятия»**.

В ходе кофе-брейка с Ф.Шнайдером обсуждались последние новации Градостроительного Кодекса РФ в части развития застроенных территорий. Была достигнута договоренность о передаче информации об имеющемся опыте компании по реализации проектов в части развития застроенных территорий. Господин Шнайдер принял приглашение принять участие в Инвестиционном Форуме в г.Пенза **в качестве модератора секции по правовым вопросам**.

3. **Ольгой Архангельской** – руководителем отдела консультаций по недвижимости аудиторской и консалтинговой компании в области сделок с коммерческой недвижимостью **«ERNST&YOUNG»**.

После ее выступления с докладом **«Гостиничный сектор: ключевые показатели и тенденции в управлении»** в ходе кофе-брейка с ней были проведены переговоры о содействии в поиске инвестора и девелопера для строительства отеля



уровня 4\* в г.Пенза. О.Архангельская приняла приглашение стать участником Инвестиционного Форума г. Пенза.

4. **Григорием Печерским** - Вице-президентом «**Advantage Group**». Компания организует полный цикл девелопмента и управления проектами в области коммерческой недвижимости: разработку коммерческой концепции, капиталовложения в строительство, модернизацию и последующее развитие объекта, управление самим процессом строительства, эксплуатацию, сдачу в аренду или продажу. «Advantage Group» специализируется на успешной работе с современными многофункциональными комплексами.

Господин Печерский выступил с докладом **«Опыт развития в российских регионах: проблемы и возможности»**.



## Результаты участия в Форуме:

- Получено около 10 предложений от российских и зарубежных партнеров, заинтересованных в строительстве коммерческой недвижимости на территории города Пенза. С этими компаниями ведутся переговоры, согласовывается время визитов в город Пенза с целью подбора площадок и вариантов сотрудничества;
- Достигнуты предварительные договоренности с делегатами Конференции по поводу участия в Инвестиционном Форуме в г. Пенза в октябре 2007 года.

## Приложение 1.

**Таблица «Участники 2й Конференции «Инвестиции в коммерческую недвижимость России»»**

<b>Компания и уровень представительства</b>	<b>Тема выступления</b>	<b>Сфера деятельности компании</b>
<b>Олег Войцеховский</b> Управляющий Директор « <b>Российского Совета Торговых Центров</b> » г.Москва	«Рынок торговой недвижимости в России: условия и тенденции»	Консалтинговые услуги, девелопмент объектов коммерческой недвижимости
<b>Максим Карбасников</b> Директор департамента торговой недвижимости « <b>Jones Lang Lasalle</b> » Одно из представительств в г.Москва	«Проекты, меняющие лицо Москвы»	Комплексные услуги собственникам, арендаторам и инвесторам в области управления недвижимостью и капиталом. Лидер рынка услуг в области управления корпоративной недвижимостью (портфель компании - более 92,9 млн. кв.м. по всему миру).
<b>Джефрей Кокс</b> Президент « <b>ASTERA</b> » Одно из представительств в г.Москва	«Условия в регионах: потребность в логистической поддержке»	Профессиональные услуги на рынке недвижимости: брокерские услуги, маркетинговые исследования, концептуальная разработка объектов недвижимости.
<b>Александр Гурганов</b> Заместитель Директора « <b>Офисная недвижимость COLLIERS</b> »	«Московский рынок офисной недвижимости: текущая ситуация и ближайшее будущее,	Комплекс услуг в области коммерческой недвижимости: консалтинг по аренде и

Одно из представительств в г.Москва	тенденции и прогнозы»	продаже офисных, торговых, складских и гостиничных помещений, маркетинговые исследования, концепции управления объектами недвижимости, анализ инвестиционных проектов.
<b>Алексей Гришко</b> Коммерческий директор <b>«Eurasia Logistics»</b> Г.Москва	«Крупнейшее сетевое решение на российском рынке складской недвижимости»	Девелопмент, строительство логистических центров
<b>Андрей Богданов,</b> <b>Игорь Сафранов,</b> <b>Евгений Жук</b> Ведущие специалисты <b>«ИМАС»</b> Г.Москва	«Фонды недвижимости в России»	Инвестиционное проектирование, правовой и финансовый консалтинг действующих и потенциальных участников финансового рынка, сопровождение проектов на всех стадиях их реализации. Специализация на ЗПИФ
<b>Сергей Байов</b> Член Правления <b>Национального Инвестиционного Совета</b> Г.Москва	«Поиск решения бюрократических и политических вопросов в бизнес-класс девелопменте в г.Ставрополе»	Формирование консолидированной позиции делового и научного сообщества России, а также органов власти по основным направлениям инвестиционной политики на двух уровнях – репрезентативном и экспертном, дополненными экономической статистикой, анализом

		конкретного опыта деятельности бизнес-структур в социальной сфере.
<p><b>Вал Джердес</b> Отдел коммерческой недвижимости <b>Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга и Ленинградской области</b> Г.Санкт-петербург</p>	«Рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге»	Профессиональное объединение компаний, работающих в сфере управления коммерческой недвижимостью: риэлторских, строительных, страховых, ипотечных услуг, жилой и коммерческой аренды. Ассоциация является официальной уполномоченной организацией Российской Гильдии Риэлторов по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, а также органом по сертификации риэлторской деятельности в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.
<p><b>Кристиан Никелс-Теске</b> Директор по структурным и логистическим финансам в области рынка недвижимости, банк «<b>AAREAL</b>»</p>	«Кредитование с первоочередным правом требования в секторе недвижимости в России»	Международный ипотечный банк с представительствами в 14 европейских странах, в США, Сингапуре
<p><b>Михаил Голомб</b> Ведущий экономист «<b>SISTEMA HALS</b>», г.Москва</p>	«Финансовые рынки столицы в индустрии развития недвижимости»	Одна из ведущих девелоперских компаний России по строительству офисов класса А и В, крупных торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, жилья бизнес-класса, коттеджных поселков, объектов транспортной и

		социальной инфраструктуры. Наличие более 30 готовых проектов.
<p><b>Сергей Гутник</b> Ведущий банкир (департамент недвижимости) <b>Европейского Банка Реконструкции и Развития</b></p>	«Роль ЕБРР»	ЕБРР является крупнейшим региональным инвестором и помимо выделения своих средств привлекает значительные объемы прямых иностранных инвестиций. Его владельцами являются 60 стран и 2 международные организации. Он осуществляет проектное финансирование банков, частных компаний, также работает с государственными компаниями в целях поддержки процессов приватизации.
<p><b>Евгений Семенов</b> Вице-президент <b>«KNIGHT FRANK»</b></p>	«Как увеличить стоимость объекта перед продажей»	Маркетинговые исследования рынка, инвестиции, концепции проектов, стратегическое позиционирование и консалтинг, сопровождение проектов на всех стадиях их реализации, экспертная оценка недвижимости, агентские услуги, управление недвижимостью, корпоративные услуги
<p><b>Сергей Кожухов</b> Специалист по инвестициям</p>	«Роль МФК в России»	Одна из организаций Группы Всемирного банка, предоставляющая

<p><b>Международной Финансовой Корпорации</b> в г.Москва</p>		<p>займы и осуществляющая инвестиции в частный сектор в форме долевого участия в капитале, структурированное финансирование и реализующая продукты по управлению валютными и иными рисками.</p>
<p><b>Максим Кунин</b> Вице-президент «<b>Real Estate Group</b>» <b>Morgan Stanley</b></p>	<p>«Россия: перспектива глобального инвестора»</p>	<p>Девелоперская компания, инвестирующая в сферу строительства и управления коммерческой недвижимостью</p>
<p><b>Алексей Чаленко</b> Генеральный Директор «<b>ALLIANCE CONTINENTAL</b>»</p>	<p>«ЗПИФ недвижимости: перспективы развития»</p>	<p>Деятельность по управлению ценными бумагами, инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами. Управляющая компания «Альянс Континенталь» является резиденской компанией наряду с Управляющей Компанией «Континенталь», зарубежными компаниями Alliance Continental Asset Management (Bermudas) и Alliance Continental Wealth Management (Luxemburg).</p>

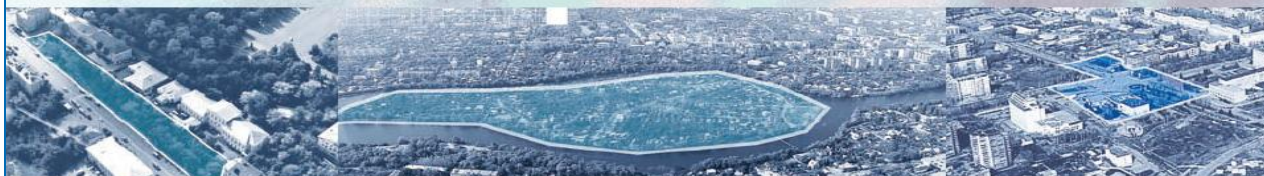


**ПЕНЗА**

Новые возможности для инвестирования

## Новые возможности для инвестирования.

Администрация города Пенза приглашает потенциальных партнеров – инвесторов и девелоперов – принять участие в реализации на территории города проектов в сфере коммерческой недвижимости и гарантирует:



- Режим наибольшего благоприятствования инвестиционной деятельности;
- Открытый доступ к базе данных по инвестиционным площадкам и проектам с целью доступности информации, необходимой для осуществления инвестиционной деятельности;
- Сопровождение инвестиционных проектов по принципу «одного окна», обеспечение приоритетным проектам «административного коридора»;
- Равноправие инвесторов и унифицированность публичных процедур;
- Неизменность принятых решений;
- Взаимная ответственность Администрации города Пенза и инвесторов.

Город Пенза предлагает рассмотреть участки под строительство объектов офисной, торговой, жилой, гостиничной и складской недвижимости на территории города Пенза по двум направлениям:

1. Реновация застроенных территорий, строительство комплексов современных зданий с обновлением инженерной и транспортной инфраструктуры;
2. Освоение свободных земельных участков.

**ПЕНЗА**

New destination for investment

