

## Offices / General

### Девелоперское подразделение BNP Paribas начнет работать в России

Французская BNP Paribas Immobilier начнет работу на российском рынке недвижимости в 2009 году.

### «Рот-Фронт» переезжает

Группа «Гута» планирует вывести фабрику «Рот-Фронт» из центра Москвы до 2012 года. На эти цели будет потрачено 3,5 млрд рублей (140 млн долларов).

### «Аква Вижион» перетекла в недвижимость

Бывший владелец фармзавода «Акрихин» и фабрики напитков «Аква Вижион» Дмитрий Буряк станет девелопером.

## Retail

### «Атриум» станет более торговым

Владельцы одного из крупнейших торговых центров столицы – ТРЦ «Атриум» – проводят его реконструкцию, в результате которой торговая площадь объекта будет увеличена почти в два раза.

## Hotel

### «Ренова» нашла управляющего

Компания Park Plaza Hotels объявила о подписании соглашения на управление 20 отелями, которые до 2012 г. построит Ferens Management Limited, контролируемая «Ренова стройгрупп».

## Regions

### «Зеленая страна» 19 апреля откроет первый гипермаркет в Петербурге стоимостью \$20 млн

ООО «Менеджмент компания «Зеленая страна» в субботу, 19 апреля откроет в Петербурге первый гипермаркет сети садовых центров «Зеленая страна», сообщили «Интерфаксу» в компании.

## Ниеншанц-Логистика арендовала 30 тыс. кв. м складских помещений в МЛП-Уткина Заводь

Компания «Международное Логистическое Партнерство» (МЛП) и компания «Ниеншанц-Логистика» подписали долгосрочный договор аренды около 30 000 кв. м складских помещений.

## «Петровесттрейдинг» отказался от ресторанный бизнеса

ООО «Петровесттрейдинг», петербургский импортер мяса, приняло решение выйти из проекта по созданию сети ресторанов, начатого компанией около пяти лет назад.

## НС&MG откроет первые два Jam Молл в Кирове и Иркутске в III квартале 2008 года

Девелоперская компания НС&MG представила профессиональному рынку свой сетевой проект торговых-развлекательных центров бренда «Jam Молл».

## Привлекательные «Меги»

Появление «Меги» всего за год перевернуло петербургский рынок розничной торговли. По оценкам Infowave, два молла получили 7,4% и 6% всех денег, потраченных в торговых центрах. Доля большинства других ТК сокращается.

## Offices / General

### **ДЕВЕЛОПЕРСКОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ BNP PARIBAS НАЧНЕТ РАБОТАТЬ В РОССИИ**

Французская BNP Paribas Immobilier начнет работу на российском рынке недвижимости в 2009 году. В настоящее время французам предложено на рассмотрение 90 девелоперских проектов. Половина из них заявлена в Центральном федеральном округе. Проектное финансирование по самым интересным из них начнется через год. Об этом сообщил руководитель проектного отдела компании «Astera Санкт-Петербург» Александр Волошин. В начале года Astera подписала партнерское соглашение с компанией Atisreal (подконтрольна BNP Paribas Immobilier).

Как сообщает «РБК Daily», в Петербурге инвестор рассматривает возможность реализации двух проектов, один из которых разместится в спальном районе города. Также возможно участие BNP Paribas и в строительстве крупного многофункционального комплекса, включающего не только коммерческую недвижимость, но и жилье, а также большого торгового центра регионального масштаба. Подробности этих девелоперских идей пока не раскрываются.

По словам Волошина, участки под застройку девелопер получит на инвестиционных условиях от города или купит на торгах. Рентабельность проектов должна составлять не менее 12%, что в два раза превышает средний европейский показатель. На сегодняшний день Astera формирует пул компаний и брендов, которые будут участвовать в проектах BNP Paribas в России, и планирует заключить первые договоры на обслуживание торговых марок уже в этом году, сообщает издание.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**«РОТ-ФРОНТ» ПЕРЕЕЗЖАЕТ**

Вывод фабрики из центра Москвы позволит владельцам заработать полмиллиарда долларов.

Группа «Гута» планирует вывести фабрику «Рот-Фронт» из центра Москвы до 2012 года. На эти цели будет потрачено 3,5 млрд рублей (140 млн долларов). Как стало известно газете ВЗГЛЯД, часть мощностей предприятия будет переведено на ОАО «МПК «Крекер», часть – в регионы. После этого, как считают аналитики, на месте производственных корпусов вырастут элитные дома. Их строительство может принести владельцам группы, Юрию Гущину и другим, от 400–500 млн долларов. ОАО «Холдинговая компания «Объединенные кондитеры», входящее в группу «Гута» (73,7% акций), распространило информационный меморандум, где озвучило планы по перебазированию фабрики «Рот-Фронт» до 2012 года.

«Часть линий фабрики смонтируют на московском комбинате «Крекер». Согласно документу, это делается в рамках программы правительства Москвы по выводу промышленных предприятий из центра города. Напомним, что в настоящее время фабрика расположена в районе Замоскворечья на участке около 3 га. Ее перемещение на новые площадки обойдется владельцам в 3,5 млрд рублей. Пресс-секретарь группы «Гута» Андрей Першин отказался сообщать, куда будут выведены мощности «Рот-Фронта».

Однако источник в «Объединенных кондитерах» сообщил газете ВЗГЛЯД, что часть линий фабрики смонтируют на московском комбинате «Крекер», часть отправят на региональные предприятия холдинга. Задача перевода «Рот-Фронта» на новые места, скорее всего, будет возложена на компанию «Гута-девелопмент», также входящую в группу «Гута». Эта компания уже имеет опыт реализации подобных проектов: в 2005–2007 годах «Гута-девелопмент» осуществляла перебазирование фабрики «Красный Октябрь» с Берсеневской набережной на территорию концерна «Бабаевский». Как считают аналитики, освобождение крупного земельного участка в центре Москвы позволит владельцам не только с лихвой окупить затраты, но и получить значительную прибыль. По оценкам ряда специалистов, нынешняя стоимость участка составляет примерно 100 млн долларов. «Назвать точную цифру трудно, но она никак не меньше 100 млн долларов», – пояснил коммерческий директор компании Urban Group Роман Большаков. Для сравнения: в начале 2008 года группа «Гута» выкупила земельный участок под фабрикой «Рот-Фронт» всего за 5,25 млн долларов.

Максим Гасиев, региональный директор департамента инвестиционных услуг и департамента торговой недвижимости компании Colliers International, уверен, что на месте фабрики «Рот-Фронт» перспективно строительство любого вида недвижимости, так как это центр Москвы. «Здесь выгодно инвестировать и в коммерческую, и в жилую недвижимость, и возможно многофункциональное использование площадки», – пояснил он. По мнению аналитика, тип недвижимости, которую построят на месте кондитерской фабрики, во многом будет зависеть от ограничений по разрешенному типу строительства, а также от ограничений по высотности застройки.

Аналитики считают, что на месте фабрики «Рот-Фронт» будет сооружен элитный жилой комплекс. «Офисы в центре Москвы строить запрещено, а торговый комплекс в этом районе возводить не так выгодно, как жилье», – пояснил Роман Большаков. По подсчетам специалиста, на месте фабрики можно построить примерно 20 тыс. квадратных метров жилья, если, конечно, инвесторы будут соблюдать условия высотности. По данным других аналитиков, общая площадь комплекса может составить 50 тыс. квадратных метров, однако половина из них пойдет под парковки. Средняя цена одного квадратного метра элитного жилья в районе Замоскворечья на сегодняшний день составляет 20 тыс. долларов. Всего же доход инвесторов от строительства элитного жилья на месте фабрики «Рот-Фронт» составит 400–500 млн долларов и даже больше. Таким образом, группа «Гута» не только сможет с лихвой возместить затраты на перебазирование предприятия, но и получит значительную прибыль.

◆ [Взгляд](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**«АКВА ВИЖИОН» ПЕРЕКЛА В НЕДВИЖИМОСТЬ**

Дмитрий Буряк нашел куда инвестировать деньги от продажи фабрики.

Бывший владелец фармзавода «Акрихин» и фабрики напитков «Аква Вижион» Дмитрий Буряк станет девелопером.

В новые проекты, в том числе в недвижимости, зарегистрированная господином Буряком компания B&S собирается инвестировать средства, полученные от продажи его последнего крупного проекта. Девелоперские проекты — одно из самых популярных направлений вложения средств, полученных от продажи бизнесов. Их, в частности, развивают экс-владельцы сетей «Седьмой континент», «Копейка», «Пятерочка».

Открывая в 2007 году завод по производству безалкогольных напитков «Аква Вижион» в Подмосковье (в 2007 продан греческой Coca-Cola Hellenic Bottling Company за €191,5 млн), его основной владелец Дмитрий Буряк говорил корреспонденту «Ъ», что основной принцип, по которому он выбирает объекты для инвестиций, — пропаганда здорового образа жизни. Так в его портфеле появились заводы по производству биологически активных добавок, лекарства, соков и чая. Однако теперь выясняется, что у него есть и другие, более традиционные инвестиционные интересы. По словам господина Буряка, ему принадлежит 50% в украинской девелоперской компании DeVision (по оценкам, рыночная стоимость портфеля проектов компании превышает \$1,3 млрд), купленной в 2007 году на паритетных началах с экс-президентом «Сибура» Яковом Голдовским, а также несколько девелоперских проектов в Прибалтике. Так, он строит в Каунасе офисный комплекс класса А (площадь — 19 тыс. кв. м, инвестиции — свыше €30 млн) и реконструирует спортивно-развлекательный комплекс Forum Palace в Вильнюсе (инвестиции — €40 млн).

В России земельный банк под управлением B&S превышает 500 га, участки куплены в Подмосковье, Тюмени, Краснодаре, Мордовии и других городах. Среди первых девелоперских проектов — строительство коттеджного поселка и логистического центра в Истринском районе Подмосковья. На сайте компании «Вижион Лэнд» (занималась строительством завода «Аква Вижион») говорится, что поселок из 400 домов будет располагаться в 40 км от МКАД по Новорижскому шоссе на участке 73 га. Логистический центр планируется построить в промышленной зоне деревни Давыдково на участке 20,6 га. Поблизости

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

18 Апреля, № 58

разместятся гостиница, рестораны, базы отдыха и офисные помещения. Также B&S сейчас получает разрешительные документы на застройку жилого квартала площадью 120 тыс. кв. м в деревне Яковлевское Наро-Фоминского района.

За последние год-два желающих инвестировать в потребительский рынок, в том числе в недвижимость, стало заметно больше, отмечает гендиректор УК «Регион Эссет Менеджмент» Андрей Жуйков. Этот способ зарабатывать выбрал экс-акционер сети «Седьмой континент» Владимир Груздев: им создано несколько фондов, которые будут покупать доли в потребительских компаниях (private equity). Для основателя «Пятерочки» Андрея Рогачева после продажи доли в X5 Retail Group основным бизнесом станет инвесткомпания Terra On, которая также инвестирует в девелоперские проекты на ранней стадии. Свой девелоперский бизнес есть и у основателя «Копейки» Александра Самонова: вместе с экс-финансовым директором «Копейки» Виктором Шлеповым и производителем шоколадной пасты «Алиса» Владимиром Вайсом он создал холдинг Accent Capital Partners, который занимается девелопментом в коммерческой и жилой недвижимости.

«Ажиотаж вокруг инвестиций в недвижимость спровоцирован постоянными сообщениями о дефиците жилья, торговых и складских площадей,— предполагает господин Жуйков.— Но уже сейчас в Москве встречаются частично невостребованные проекты, и о былой гарантированной доходности в 50% или даже 100% никто уже не вспоминает».

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### «АТРИУМ» СТАНЕТ БОЛЕЕ ТОРГОВЫМ

Владельцы одного из крупнейших торговых центров столицы – ТРЦ «Атриум» – проводят его реконструкцию, в результате которой торговая площадь объекта будет увеличена почти в два раза, а развлекательная составляющая будет сокращена и ограничится многозальным кинотеатром. Об этом рассказал управляющий директор УК City Property Management Дмитрий Степовой. По мнению экспертов, расширение торговой галереи «Атриума» может повысить стоимость объекта в случае его продажи.

ТРЦ «Атриум» (Земляной Вал, 33) был построен в 2002 году, девелопер проекта – компания «Ингеоком» владеет около 60% акций комплекса, 40% принадлежит правительству Москвы. После финансового кризиса 1998 года «Ингеоком» был вынужден продать часть площадей, чтобы привлечь дополнительное финансирование на проект. Три крупных помещения были проданы владельцам торговых сетей «Седьмой Континент», «Партия» и «Арбат Престиж». В 2006 году «Седьмой Континент» перебрал принадлежащие ему 4200 кв. м компании «Инвест Недвижимость» за 22 млн долл.

На сегодня из 100 тыс. кв. м общей площади комплекса торговая часть занимает около 38 тыс. кв. м, сообщил Дмитрий Степовой. По его мнению, такая пропорция приемлема для регионального торгового центра, но для крупнейшего столичного комплекса торговых площадей мало. После перепланировки торговые галереи будут занимать более 70% площадей «Атриума». Изначально в комплексе была большая развлекательная составляющая, но из-за высоких арендных ставок такие арендаторы, как боулинг-клуб и детский центр, покинули проект. После проведения реконструкции из развлекательных проектов останется только многозальный кинотеатр, уточнил г-н Степовой.

В ходе реконструкции третий этаж комплекса, скорее всего, будет полностью отдан под торговые галереи. На данный момент ведутся переговоры по поводу изменения четвертого этажа, там также возможно появление торговых объектов, уточнил эксперт. Дмитрий Степовой отметил, что в результате реконструкции повысится инвестиционная привлекательность комплекса, и в случае принятия решения о его продаже итоговая стоимость будет выше, чем сейчас.

Концепция комплекса изначально была ошибочной, рассказал «РБК-Недвижимости» один из игроков рынка. Предполагалось, что крупнейшим оператором станет французская сеть Carrefour, которая почти полностью должна была занять один из этажей торгового центра. Но арендатор так и не вошел в проект, и площади были поделены между другими арендаторами. Изменения концепции комплекса обсуждались долго и сложно принимались, так как при принятии любого решения необходимо, чтобы интересы всех собственников совпадали. Однако в случае возможной продажи торгового центра новая концепция «Атриума» себя оправдывает, отметил собеседник «РБК-Недвижимости».

Директор департамента торговой недвижимости Colliers International Максим Гасиев считает, что наличие в рамках одного объекта нескольких собственников значительно усложнит задачу продажи комплекса. Могут возникнуть сложности как в вопросе ценообразования, так и технические, в вопросе оформления сделки.

По мнению генерального директора УК «ЭкспертГрад» Анны Цирульской, продажа комплекса с большим количеством собственников всегда более проблематична, чем с единичным. Особенно в регионах, где количество собственников крупного торгового комплекса или бизнес-центра иногда может достигать до 150–200.

◆ [РБК Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### «РЕНОВА» НАШЛА УПРАВЛЯЮЩЕГО

Компания Park Plaza Hotels объявила о подписании соглашения на управление 20 отелями, которые до 2012 г. построит Ferens Management Limited, контролируемая «Ренова стройгрупп». Открываться отели будут как в построенных девелопером зданиях, так и в уже существующих объектах. «Гостиницы откроются в крупных российских городах с населением более 500 000 человек, несколько появится в Москве и Санкт-Петербурге, так как эти города популярны у бизнес-туристов», — говорится в сообщении Park Plaza Hotels, размещенном на LSE. Вместимость составит 3500-4000 номеров. «Речь идет о гостиницах среднего и высокого класса (категории "3-4 звезды"). Контракт позволит нам развить бренд Park Plaza в России», — цитируется в сообщении Борис Ивеша, гендиректор Park Plaza Hotels. «Компания уже ведет переговоры о приобретении площадок в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Челябинске, Нижнем Новгороде и Новороссийске», — уверяет Евгений Красиков, директор по связям с общественностью «Ренова стройгрупп». Общий объем инвестиций — порядка \$800 млн. Инвестором выступит «Ренова стройгрупп», которая привлечет международные фонды и банки. Назвать партнеров Красиков отказался. Стоимость размещения в стандартном номере Park Plaza в Берлине — 60-90 евро в сутки, в Лондоне — 120-150 фунтов. Рискованной считает сделку Владимир Ильичев, директор по развитию в России и СНГ сети Assor. «У "Реновы" мало опыта в строительстве гостиниц международного класса. К тому же проект требует не только финансовых, но и человеческих ресурсов, а Park Plaza — достаточно небольшая сеть», — указывает он. Ильичев привел в пример опыт сети Protea, которая в течение нескольких лет пыталась выйти на российский рынок, но пока дальше объявленных грандиозных планов дело не пошло. Константин Романов, партнер консалтинговой компании Knight Frank, напоминает, что в российских регионах сохраняется существенный дефицит качественных гостиничных продуктов: «Пусть бренд в России неизвестен, но перспективы у него есть. В регионах плохо разбираются в международных брендах, но при этом предпочитают иностранного оператора российскому».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **«ЗЕЛЕНАЯ СТРАНА» 19 АПРЕЛЯ ОТКРОЕТ ПЕРВЫЙ ГИПЕРМАРКЕТ В ПЕТЕРБУРГЕ СТОИМОСТЬЮ \$20 МЛН**

ООО «Менеджмент компания «Зеленая страна» в субботу, 19 апреля откроет в Петербурге первый гипермаркет сети садовых центров «Зеленая страна», сообщили «Интерфаксу» в компании. Объем инвестиций в строительство гипермаркета, расположенного в Красносельском районе города, на Таллинском шоссе - \$20 млн. Ассортимент товаров - более 20 тыс. наименований.

В компании также сообщили, что осенью 2008 года в непосредственной близости от гипермаркета планируется открыть на железнодорожной линии, ведущей к Красному селу, остановочную платформу. Ее строительство стало возможным благодаря заключенному компанией в 2007 году соглашению с ОАО «Российские железные дороги».

ООО «Менеджмент компания «Еврогарден» (в 2008 году переименовано в «Менеджмент компания «Зеленая Страна») было создано в 2006 году предпринимателями Кириллом Крутиковым, Максимом Валецким и Леонидом Шпольским.

Владельцы сети объявляли о планах создать в РФ к 2012 году сеть садовых центров «Зеленая страна», вложив до \$450 млн, в том числе открыть в Петербурге в 2008-2009 годах три таких центра общей стоимостью \$60 млн. Компания реализует проект совместно с франчайзинговым партнером - голландской Intraruin.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**НИЕНШАНЦ-ЛОГИСТИКА АРЕНДОВАЛА 30 ТЫС. КВ. М  
СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ В МЛП-УТКИНА ЗАВОДЬ**

Компания «Международное Логистическое Партнерство» (МЛП) и компания «Ниеншанц-Логистика», занимающая лидирующие позиции на рынке ответственного хранения и обработки грузов, подписали долгосрочный договор аренды около 30 000 кв. м складских помещений на территории логистического парка «МЛП - Уткина Заводь», расположенного в Ленинградской области. Об этом Guide to Property сообщили в пресс-службе МЛП.

Договор аренды сроком на 7 лет подписан на стадии строительства 2-й очереди комплекса «МЛП - Уткина Заводь», которая запланирована к сдаче в эксплуатацию в 3-м квартале 2008 года. Площадь ее составит около 130 000 кв. м. Напомним, что 1 фаза строительства площадью 81 812 кв. м была сдана в ноябре прошлого года.

«МЛП - Уткина Заводь» - складской комплекс класса А, входящий в единую сеть МЛП, один из самых масштабных проектов на рынке складской недвижимости в Северо-Западном регионе. Логистический парк находится в районе деревни Новосаратовка Всеволожского района Ленобласти в 200 м от границы с Санкт-Петербургом непосредственно на Кольцевой Автомобильной Дороге (КАД), соединяющей трассу «Скандинавия» (грузопоток из Финляндии) и Московское шоссе, принимающее основные транспортные грузопотоки. Площадь комплекса составляет 210 000 кв. м. Окончание строительства всего комплекса предполагается в III квартале 2008 года. Общая стоимость всего проекта ориентировочно составляет 150 млн. долларов США.

Международное Логистическое Партнерство (МЛП) – одна из ведущих компаний России и Украины в области реализации инфраструктурных проектов - специализируется на девелопменте и управлении логистическими центрами класса «А».

МЛП основано в 2004 году Брюсом Гарднером и Мишелем Паскалисом. В 2005 году МЛП первым в России выступило с инициативой создания крупнейшей сети логистических парков класса А, общей площадью 1,5 млн. кв. м. В прошлом году был полностью введен в эксплуатацию складской комплекс в Московской области, расположенный на Ленинградском шоссе (195 000 кв. м), сдана первая очередь объектов в Санкт-Петербурге (81 812 кв. м), Подольске (114 494 кв. м), в Киеве

(35 000 кв. м). Сеть логистических комплексов МЛП активно расширяется. Сегодня она включает следующие регионы: Москва, Санкт-Петербург, Киев, Ростов, Екатеринбург, Новосибирск, Саратов, а также другие крупные города России и Украины.

Идея создания логистической сети в России и Украине была поддержана немецким банком Hypo Real Estate International. Так, к концу 2007 года общий объем инвестиций в четыре первые объекта сети МЛП составил более чем 530 млн. долларов.

◆ [Guide to Property](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«ПЕТРОВЕСТТРЕЙДИНГ» ОТКАЗАЛСЯ ОТ РЕСТОРАННОГО БИЗНЕСА**

Импортер мяса продаст недостроенную сеть.

ООО «Петровесттрейдинг», петербургский импортер мяса, приняло решение выйти из проекта по созданию сети ресторанов, начатого компанией около пяти лет назад. Земельные участки со зданиями в разной степени готовности компания намерена продать. Несмотря на то что проект не был доведен до конца, эксперты полагают, что «Петровесттрейдинг» все равно окажется в выигрыше - они оценивают недвижимость примерно в \$15 млн. Среди наиболее вероятных покупателей может стать одна из развивающихся в регионе сетей быстрого питания.

Для реализации проекта ресторанной сети было создано ООО «Адлер», получившее несколько земельных участков в спальных районах города для создания сети мясных ресторанов. Однако, как рассказал корреспонденту «Ъ» сотрудник ООО «Адлер», руководство «Петровесттрейдинга» приняло решение не открывать сеть. «Все пять участков, находящихся в долгосрочной аренде с постройками площадью от 1,7 тыс. м до 2,5 тыс. м (улица Савушкина, проспект Испытателей, пересечение улиц Маршала Казакова и Маршала Жукова, улиц Дунайской и Бухарестской, Тихорецкого и Северного проспектов), будут проданы.

Здания представляют из себя двухэтажные здания со стеклянными фасадами, площадь каждого этажа - около тысячи метров. Рестораны на улице Савушкина и пересечении улиц Казакова и Маршала Жукова уже находятся на стадии отделки и проведения коммуникаций, на месте трех остальных пока только металлоконструкции», - рассказал «Ъ» собеседник. Однако, по его словам, согласно договору с городскими властями строительство на всех участках должно завершиться к августу этого года.

Причины, по которым «Петровесттрейдинг» отказался развивать собственную сеть мясных ресторанов, в компании назвать отказались. По мнению управляющего ресторана «Строганов стейк хаус» Вениамина Гарбара, одной из причин могло стать несоответствие поставляемого «Петровесттрейдингом» мяса ресторанным стандартам. «Не получается делать стейк из обычного мяса. Между коровой, которая перестала давать молоко, и специально выращенным для стейка бычком существует большая разница. На Гороховой недавно работал стейк-бар Well Done, хозяин которого утверждал, что между качественным белорусским и австралийским мясом нет разницы. Это заведение просуществовало всего полтора месяца!» - рассказал «Ъ» господин Гарбар.

По мнению экс-директора по развитию ООО «Русские былины Северо-Запад» (сеть «Рубли») Евгения Воскресенского, недвижимость могла бы заинтересовать как руководство «Рублей», так и компаний-конкурентов. «Зная бизнес своей компании и наших конкурентов, могу сказать, что на настоящий момент это очень интересное предложение для крупных сетей питания, закрепляющихся в регионе», - считает господин Воскресенский. По мнению ведущего аналитика инвестиционной компании «Финам» Владислава Кочеткова, продать недвижимость не составит труда, однако ресторанами вряд ли заинтересуется международная компания. «Никто из демократичных операторов не строит своих помещений, поскольку все «проходняки» в Москве и Петербурге уже застроены. Это может быть интересно прежде всего российским сетевикам», - анализирует ситуацию Владислав Кочетков. По оценке директора департамента инвестиций Colliers International Николая Казанского, цена пяти ресторанов составит около \$15 млн.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**НС&МГ ОТКРОЕТ ПЕРВЫЕ ДВА ЯМ МОЛЛ В КИРОВЕ И ИРКУТСКЕ В III КВАРТАЛЕ 2008 ГОДА**

Девелоперская компания НС&МГ представила профессиональному рынку свой сетевой проект торгово-развлекательных центров бренда «Jam Молл» на V-ой международной юбилейной выставке торговой недвижимости и розничных сетей МОЛЛ 2008, которая прошла с 9 по 11 апреля в Экспоцентре. Об этом Guide to Property сообщили в пресс-службе компании.

Региональный проект сети ТРЦ «Jam Молл» стартовал в сентябре 2007года. Сегодня девелопер проекта - компания НС&МГ - уже заявляет об открытии первых двух объектов в Кирове и Иркутске в III квартале 2008 года. В планах на 2009-2010 гг. ввод в эксплуатацию ТРЦ «Jam Молл» в Пскове, Смоленске и Анапе.

Важным итогом участия в выставке стало расширение пула якорных арендаторов иркутского «Jam Молла». Были достигнуты договоренности об участии в проекте сети кинотеатров «КиноМечта», сети боулинг-клубов «Планета Боулинг», сети детских развлекательных центров «Дино Планета».

Большой интерес со стороны потенциальных арендаторов вызвал проект строительства ТРЦ «Jam Молл» в Пскове площадью 80 тыс. кв. м. Компании НС&МГ удалось сформировать пакет предварительных заявок на вхождение в проект от представителей сетей продуктовых гипермаркетов, магазинов формата DIY, сетей бытовой техники, спортивных и детских товаров, сетей кинотеатров, детских развлекательных центров, фитнес-центров.

Hermitage Construction & Management Group - профессиональная девелоперская компания, работающая на рынке недвижимости г.Москвы и регионов России с 2004 года. Область деятельности - инвестирование, строительство и управление проектами торговой, складской и жилой недвижимости. Общая площадь всех строящихся объектов компании - более 3 млн. кв. м. Общий бюджет реализуемых проектов составит более 2 млрд. долларов США.

◆ [Guide to Property](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ «МЕГИ»

Появление «Меги» всего за год перевернуло петербургский рынок розничной торговли. По оценкам Infowave, два молла получили 7,4% и 6% всех денег, потраченных в торговых центрах. Доля большинства других ТК сокращается. Молл «Мега Дыбенко» открылся на юго-востоке Петербурга в 2006 г., а «Мега Парнас» — в начале 2007 г. Но чуть больше чем за год работы эти ТРК стали очень популярными среди петербуржцев, говорится в исследовании компании Infowave, сделанном на основе опросов 1000 горожан в конце 2006 г. и конце 2007 г.

В 2006 г. петербуржцы потратили в торговых комплексах \$5,9 млрд, а в 2007 г. — \$6 млрд, говорится в исследовании. Самым популярным местом покупок в прошлом году стала «Мега Дыбенко» — 7,4% всех денег, потраченных в торговых центрах, «Мега Парнас» занимает 6%. Хорошо стартовали и другие новые торговые комплексы (ТК). Арендаторы «Июня» и «Радуги» получили по 3,5% всех денег, потраченных в ТК. А доли традиционных лидеров рынка за год сократились.

Представитель «ИКЕА Россия и СНГ» Оксана Белайчук объясняет популярность ТРК «Мега» правильным подбором арендаторов и хорошим выбором развлечений в комплексе. Директор департамента маркетинга «Макромира» (ТК «Французский бульвар», «Родео драйв») Илья Гамов объясняет успех «Меги» хорошей маркетинговой политикой. «Мега» является лидером по рекламной активности, ежегодно ее затраты на продвижение составляют более \$1 млн, оценивает он. По данным «TNS Петербург», «Мега» была самым активным петербургским рекламодателем среди торговых центров в прошлом году (3026 пунктов GRP). В наружке среди торговых комплексов она с 1523 щитами уступила «Адаманту», который разместил 1601 постер. А лидером среди ритейлеров-рекламодателей в наружной рекламе также стала ИКЕА, реклама которой за прошлый год была на 3107 щитах.

Вице-президент холдинга «Адамант» (ТРК «Гранд», «Заневский каскад», «Балканский», «Балкания Nova») Евгений Гуревич говорит, что, если новые комплексы заняли около 20% рынка, традиционные лидеры рынка на столько же потеряли свою долю. «Новые ТРК создаются с учетом ошибок девелоперов и больше подходят потребителям», — рассуждает он.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

18 Апреля, № 58

Общий покупательский поток остался на прежнем уровне, перераспределение привело к логичному спаду популярности старых ТК, говорит PR-менеджер «Мэлон фэшн груп» Ирина Староверова. Конкуренция продолжит усиливаться. В 2007 г. открылись крупные ТРК «Пулково-3» (70 000 кв. м), «Континент на Байконурской» (43 818 кв. м). В этом году планируется открытие «Атлантик сити» (109 000 кв. м), «Невского колизея» (100 000 кв. м), «Лета» (107 761 кв. м), «Словацкого дома» (101 000 кв. м). От их ввода пострадают в первую очередь старые комплексы, считает Сендер.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)