

Offices/General

A = B

Офисы разных классов сравнялись в цене.

Бизнес-центр «Улей Плаза» откроется в ноябре

Офисный комплекс расположен в Восточном Административном Округе в непосредственной близости от станций метро Электрозаводская и Семеновская.

Retail

«Детский мир» переделают

ВТБ предлагает изменить проект реконструкции.

Carrefour продумала план отступления

Французский ритейлер предлагает франшизу российским сетям.

"Спортмастер" планирует до конца года открыть 8 магазинов

Группа компаний "Спортмастер", развивающая сети магазинов спортивных товаров и модной одежды, планирует до конца года открыть восемь одноименных универсамов.

Warehouse

"Утконос" сложил товары в Домодедове

Управляющая интернет-гипермаркетом компания "Новый импульс" арендовала 23,5 тыс. кв. метров складской площади в "Северном Домодедове"

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

Offices/General

A = B

Офисы разных классов сравнялись в цене

Впервые на рынке офисов Москвы реальная ставка аренды в классах А и В практически сравнялась и составила по итогам третьего квартала 2009 года 510 и 480 долл. за 1 кв. м в год соответственно. Традиционно офисы верхнего сегмента обходились арендаторам в два раза дороже помещений среднего класса.

В то же время в официальных прайс-листах запрашиваемые арендодателями цены все еще сохраняют разрыв между разными классами. Так, за «квадрат» класса А владельцы бизнес-центров в третьем квартале просили 710 долл., класса В — 600 долл.

По подсчетам экспертов компании «Новое качество», за год реальная цена аренды в классе А рухнула на 60%, в классе В снижение составило 43%. Действительно, аппетиты арендодателей снизились очень значительно: по данным GVA Sawyer, в июле 2008 года средняя ставка в классе В составляла 1,1 тыс. долл. за 1 кв. м, в классе А — 2,3 тыс. долл., а в центре Москвы стоимость помещений доходила до 3 тыс. долл. за 1 кв. м в год.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БИЗНЕС-ЦЕНТР «УЛЕЙ ПЛАЗА» ОТКРОЕТСЯ В НОЯБРЕ

Офисный комплекс расположен в Восточном Административном Округе в непосредственной близости от станций метро Электrozаводская и Семеновская.

Офисный центр «Улей Плаза» расположен в реконструированном здании построенной в 1872 году текстильной фабрики. Прямоугольная же часть офисного центра была построена в 1960 году. В прошлом году объект был полностью реконструирован.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

20 октября, № 167

Общая площадь бизнес-центра достигает 8 545 кв. м, занимающих 6 этажей с мансардой со стороны Медового переуллка и 5 этажей со стороны внутреннего двора. Брокеридж проекта будет осуществлять компания Century 21 Prime Time Realty. Собственником объекта является компания «Шоколадница», которая станет его якорным арендатором.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«ДЕТСКИЙ МИР» ПЕРЕДЕЛАЮТ

ВТБ предлагает изменить проект реконструкции

Новый владелец «Детского мира» на Лубянке банк ВТБ недоволен проектом реконструкции универмага и собирается его пересмотреть. Представители банка желают более эффективно использовать полезные площади главного детского магазина страны. В «Системе-Галс», ведущей реконструкцию универмага, обещают удвоить торговые площади и добавить к детским товарам одежду для взрослых, продукты и развлечения.

Недовольство проектом реконструкции «Детского мира» выразил вчера старший вице-президент ВТБ Павел Косов. «На сегодняшний день там очень много свободного пространства, тогда как мы хотели бы сделать максимальный объем полезных площадей», — заявил он РИА Новости. Представитель ВТБ добавил, что изменение проекта реконструкции не отразится на сроках завершения строительства, которое намечено на конец 2012 года. Сейчас на объекте ведутся внутренние работы. В ВТБ вчера подтвердили информацию, но не смогли уточнить, какого рода перемены в проекте можно ожидать.

По словам pr-директора «Системы-Галс» Анны Завьяловой, сейчас компания выбирает торговую концепцию для «Детского мира»: «Наши основные задачи — создание как удобного магазина для покупателей, так и максимально эффективного проекта с экономической точки зрения». Г-жа Завьялова напомнила, что в результате переустройства внутреннего пространства общая площадь здания будет увеличена с 57,5 до 74 тыс. кв. м, а торговые площади, ранее составлявшие 19 тыс. кв. м, будут удвоены. «Внутри помимо значительного количества магазинов будут предусмотрены развлекательные составляющие, ресторанный дворик и прочее», — добавила собеседница.

По концепции реконструкции «Детского мира», которая разрабатывалась при участии Colliers International, предполагается полная переделка внутренней части. «Это будет самый большой магазин в стране, где представлена детская тема, — говорит директор департамента торговой недвижимости Colliers International

Татьяна Ключинская. — Но помимо большого количества операторов детских товаров в комплексе будут присутствовать и магазины для родителей с мужской и женской одеждой. В концепции также предусмотрены супермаркет, развлекательный центр, кинотеатр, рестораны и фуд-корт».

По мнению эксперта, в рамках существующей концепции можно найти способы увеличить объем полезных площадей. «Может быть, неэффективно спланированы парковка, технические площади, вертикальные коммуникации. Обилие служебных помещений, неэффективная конфигурация моллов, слишком большие атриумы, — уточнила г-жа Ключинская. — Оптимизация вышеперечисленных аспектов позволяет увеличить сдаваемую в аренду площадь».

По мнению директора департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty Алексея Могилы, величину арендных ставок можно будет назвать после того, как будет определена торговая концепция универсама: насколько крупные площади будут отданы якорным арендаторам, какое количество небольших магазинчиков там разместится. «Арендные ставки в этом месте будут в среднем выше в полтора-два раза, чем в торговых комплексах, расположенных в отдалении от центра, например в «Метрополисе» или «Меге», — считает Татьяна Ключинская.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

CARREFOUR ПРОДУМАЛА ПЛАН ОТСТУПЛЕНИЯ

Французский ритейлер предлагает франшизу российским сетям

Крупнейшая в Европе розничная сеть Carrefour сворачивает собственный бизнес в России, но предлагает открывать магазины под французским брендом местным ритейлерам. Как стало известно "Ъ", предложение перевести 21 гипермаркет под бренд Carrefour получила и отклонила сеть "Магнит". Сначала, уточняет гендиректор "Карфур Рус" Хакобо Каейр, компания подготовит к продаже действующие магазины, а потом "можно будет говорить и о франчайзинговом партнере в России".

Вчера ООО "Карфур Рус", российская "дочка" группы Carrefour, сообщило, что два

его гипермаркета в Москве — в московском торговом центре "Филион" и краснодарском "Галактика" (площадь каждого — около 14 тыс. кв. м, в их запуск инвестировано по €7,8-8 млн) — продолжают работу "в обычном режиме до продажи бизнеса". Третий гипермаркет сети в Липецке площадью 9 тыс. кв. м в торговом центре "Европа" откроется в запланированные сроки в ноябре. Один из поставщиков Carrefour говорит, что ему в "Карфур Рус" обозначили крайний срок продажи объектов — январь—апрель 2010 года.

О решении продать российский бизнес Carrefour объявила на прошлой неделе, объяснив это невозможностью стать лидером рынка в кратко- и среднесрочной перспективе (см. "Ъ" от 16 октября). Участники рынка, обсуждавшие с Carrefour причины ухода, говорят, что компанию отпугнули административные барьеры, в частности принимаемый закон "О торговле".

Источник, близкий к российскому офису Carrefour, рассказал "Ъ", что компания все еще ищет возможность присутствовать на местном рынке, возможно, по франчайзингу. По его словам, около недели назад Carrefour провела встречу с рядом российских ритейлеров. Топ-менеджер крупной продуктовой сети знает, что предложение купить франшизу было сделано "Магниту": Carrefour была готова перевести под свой бренд 21 гипермаркет этой сети в обмен на роялти в размере 1-1,5% от оборота франчайзи, первоначальный взнос был бы равен нулю. Ритейлер, по его данным, оферту отклонил. Гендиректор "Магнита" Сергей Галицкий вчера от комментариев отказался.

Переговоры о продаже франшизы ведет гендиректор "Карфур Рус" Хакобо Каейр, уточнили собеседники "Ъ". Сам господин Каейр сообщил, что через три-четыре недели, "когда полностью будут готовы все документы, относящиеся к продаже магазинов Carrefour в России, можно будет говорить и о франчайзинговом партнере". В головном офисе Carrefour планы по франшизе не комментируют.

Carrefour — крупнейшая розничная сеть в Европе и вторая в мире. Всего сеть объединяет около 15,6 тыс. магазинов разных форматов в 35 странах. Продажи за девять месяцев 2009 года — €70,2 млрд (минус 2,3% по сравнению с аналогичным периодом 2008 года). Капитализация вчера на NYSE Euronext — €21,33 млрд.

Гендиректор X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.) Лев Хасис говорит, что к ним Carrefour с предложением о франшизе пока не обращалась. То же самое "Ъ" ответили в "Дикси" и "Виктории". Получить

комментарии в подходящих Carrefour по формату сетях гипермаркетов "О`Кей" и "Лента" вчера не удалось. Пресс-секретарь "Мосмарта" Наталья Аристова отмечает, что ее компании интереснее работать под собственной маркой.

"Carrefour не может предложить российским франчайзи ни закупочной силы, ни IT, так как мощной платформы здесь сеть выстроить не успела, да и собственные бренды отечественных ритейлеров тут гораздо сильнее",— сомневается директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. Впрочем, совладельцу "Виктории" Николаю Власенко было бы интересно узнать условия франшизы Carrefour: еще два года назад его компания решила развивать гипермаркеты, а сейчас располагает одним земельным участком под строительство такого магазина. Господин Власенко говорит, что хотел бы подключиться к закупочным условиям Carrefour с транснациональными компаниями, такими как Procter & Gamble, Bonduelle и др.

Для Carrefour франчайзинг — это возможность позднее вернуться на рынок, выкупив бизнес партнера, считает господин Кривошапко. Сейчас ритейлер работает по франчайзингу на Ближнем Востоке, в Японии, Марокко и других странах.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"СПОРТМАСТЕР" ПЛАНИРУЕТ ДО КОНЦА ГОДА ОТКРЫТЬ 8 МАГАЗИНОВ

Группа компаний "Спортмастер", развивающая сети магазинов спортивных товаров и модной одежды, планирует до конца года открыть восемь одноименных универсамов, сообщили РИА Новости в компании.

"В 2009 году мы уже открыли 19 универсамов. До конца года планируем открыть еще восемь магазинов "Спортмастер", включая один гипермаркет", - сказал собеседник агентства. Всего на сегодняшний день сеть насчитывает 150 спортивных универсамов "Спортмастер" в России, Белоруссии и Украине, 10 из которых - гипермаркеты.

Вместе с этим компания до конца года планирует открыть еще 12 магазинов O'stin. Эта сеть на сегодняшний день состоит из 178 магазинов, при этом в 2009 году было открыто более десяти магазинов.

Показатели по выручке компания не называет. Однако в "Спортмастере" отмечают, что оборот компании в 2009 году по сравнению с 2008 годом не снизился. А по сопоставимым магазинам наблюдается рост порядка 5% в рублях.

Также ГК "Спортмастер" развивает в России по франчайзингу сети "Спортландия", Columbia и Footterra.

История розничной компании началась в 1992 году, когда в РФ была создана торгово-закупочная фирма "Илион", на основе которой в 1997 году и была образована группа компаний "Спортмастер".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

"УТКОНОС" СЛОЖИЛ ТОВАРЫ В ДОМОДЕДОВЕ

Управляющая интернет-гипермаркетом компания "Новый импульс" арендовала 23,5 тыс. кв. метров складской площади в "Северном Домодедове"

Производственно-логистический комплекс класса А "Северное Домодедово" разместит на своей территории склад компании "Новый Импульс", продвигающей в Московском регионе сеть магазинов "Утконос".

Как сообщили "Интерфакс-Недвижимости" в компании "Евразия логистик", являющейся девелопером проекта "Северное Домодедово", компания "Новый Импульс" арендовала под распределительный центр в комплексе 23 500 кв. метров складских площадей, откуда будут осуществляться поставки товаров в 162 магазина сети "Утконос" и доставка конечным потребителям на территории Московского региона.

Собеседник агентства отметил, что на складе "будет храниться продукция с высокими показателями оборачиваемости": продукты, косметика и средства гигиены, товары для детей, для животных, бытовая химия. Ассортимент товаров, обрабатываемых на складе, уже к концу 2009 года превысит 50 тысяч наименований, при дальнейшем развитии сети планируется расширить ассортимент до 100 тысяч наименований, сказал он.

ПЛК станет вторым распределительным центром "Утконоса". Первый - площадью 43 100 кв. метров - находится в Южном Бутове в Москве.

Генеральный директор компании "Новый импульс" Станислав Мишуткин говорит, что "необходимость в открытии второго склада во многом связана с увеличением количества заказов, совершаемых через интернет-гипермаркет". По его словам, "успех этой сделки определили гибкие коммерческие условия". Стороны не стали раскрывать параметры сделки.

Директор департамента индустриальной недвижимости компании Penny Lane Realty, выступившей в роли консультанта по сделке, Игорь Казимов рассказал "ИФ-

Недвижимости", что договор аренды заключен на 5 лет и включает помимо складов мезонин и офисы. И. Казимов не раскрыл деталей сделки, не назвал ставок аренды, отметив лишь, что это "адекватные ставки для сегодняшнего времени". Он напомнил, что с докризисных времен рынок складской недвижимости просел на 30%.

Директор отдела складской недвижимости компании Knight Frank Вячеслав Холопов считает, что чистая ставка аренды по сделке наверняка не превысила \$90/кв. метр в год. "В кризисное время это удобная сделка для арендатора", - говорит он. Эксперт напоминает, что до кризиса ставки аренды по складской недвижимости класса А составляли около \$130-150/кв. метр в год. "По "Евразии Логистик" это было \$135-140/кв. метр в год, но благодаря большому объему предложения ставки немного снизили", - отмечает специалист. По его словам, главное, что "делаются такие сделки, пошла стабилизация и есть определенный оптимизм". И. Казимов напоминает, что пока крупнейшей на рынке считается прямая сделка североамериканской компании John Deer по аренде 45 тыс. кв. метров в "Южных Вратах".

Коммерческий директор компании "Евразия логистик" Сергей Верещагин отмечает, что в силу специфики бизнеса "Утконосу" необходимо было предоставить все технические условия: "большое количество погрузо-разгрузочных ворот (в арендованных "Утконосом" 1 док на 800 кв. метров склада), большая зона складского мезонина (в помещениях мезонин шириной 24 метра) и т.д.". С. Верещагин тоже говорит, что данная сделка – одна из крупнейших по складской недвижимости в 2009 году. "Появление такой крупной сделки говорит о том, что рынок складской недвижимости начал возрождаться. Если год назад сделка на 20 тыс. кв. метров была нормой, то сейчас сделки такого объема - можно пересчитать по пальцам", - отмечает он.

Идея создания интернет-гипермаркета "Утконос" появилась в 1999 году. В июле 2000 г. была зарегистрирована компания "Новый импульс". Первые магазины и склад были открыты в Зеленограде. Позднее, в связи с ростом объема продаж и необходимостью охвата все большей территории, в 2005 году был открыт распределительный центр в столичном районе Южном Бутово. С 2007 года "Утконос" доставляет покупки в любую точку Москвы и Подмосковья. В 2009 году были также открыты магазины в Туле и Калужской области.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

20 октября, № 167

"Северное Домодедово" – складской комплекс класса А, его общая площадь после реализации всех очередей 1,1 млн кв. метров. В 2007 году были введены в эксплуатацию первые 560 тыс. кв. метров, на которых работают более 30 арендаторов такие как: STS Logistics, ABX Logistics, SLG, НЛК, Техносила, SPAR, "Связной", Castorama, Милкум, Лиггетт-Дукат и др. Девелопером проекта является компания "Евразия логистик", которая в настоящий момент ввела в эксплуатацию 920 тыс. кв. метров складов класса А.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)