

Offices / General

Офис в 1200 раз дороже

За помещения на Арбате и в Большом Николопесковском переулке McDonald's будет платить не 1 руб. за 1 кв. м, а 1200 руб.

Retail

Carrefour по-наполеоновски

Ритейлер выбрал неудачный год для выхода на российский рынок.

Новый «Город» в Лефортово

23 декабря в Лефортово по адресу шоссе Энтузиастов, 12/2 открылся новый ТК «Город».

Regions

В новгородский аэропорт приземлился «Петротрест»

Девелопер застроит Юрьево.

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

ОФИС В 1200 РАЗ ДОРОЖЕ

За помещения на Арбате и в Большом Николопесковском переулке McDonald's будет платить не 1 руб. за 1 кв. м, а 1200 руб.

Арбитражный суд Москвы удовлетворил иск Москвы к компании «Макдоналдс» о повышении арендной платы, сообщил «Ведомостям» представитель департамента имущества г. Москвы (ДИГМ).

В июле 2009 г. ДИГМ подал к ЗАО «Москва-Макдоналдс» два иска: компания платила за помещения в 1577 кв. м (на Арбате, там ресторан сети) и 859 кв. м (в Большом Николопесковском переулке, там учебный центр) по 1 руб. за 1 кв. м в год. Ставку назначило правительство Москвы для первых ресторанов «Макдоналдс» в 1992 г., когда городу принадлежал контроль в СП с McDonald's. Договоры были заключены сроком на 49 лет. В 1996 г. McDonald's Restaurants of Canada Ltd. выкупила 31% акций СП, а в 2005 г. — 20%, став единственным владельцем предприятия. Для большинства «Макдоналдсов», помещения которых взяты в аренду у города, ставка была постепенно повышена, но для двух помещений осталась на уровне 1 руб. за 1 кв. м.

С 2010 г. «Макдоналдс» должен платить 1200 руб. за 1 кв. м в год — минимальную ставку аренды муниципальных помещений, говорит представитель ДИГМ: «Макдоналдс» скорее всего будет подавать апелляцию, придется еще посудиться».

Представитель «Макдоналдс-Россия» отказался комментировать решение суда — компания его еще не получила.

«Макдоналдс» одним из первых добился, чтобы ставка аренды рассчитывалась как процент от оборота ресторана, знает исполнительный директор Restcon Андрей Петраков. Сейчас компания в основном заключает именно такие договоры, чтобы не пересматривать ежегодно арендные ставки, рассказывал «Ведомостям» президент McDonald's в России и Восточной Европе Хамзат Хасбулатов, ставка

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28 декабря, № 203

может составлять 3-7% от оборота. Выручка ЗАО «Москва-Макдоналдс» (2008 г., СПАРК) — 11,99 млрд руб.

По данным McDonald's, затраты компании в 2008 г. на аренду и роялти составили в США \$684 млн (14,8% выручки), в Европе — \$1,44 млрд (19,3% выручки). Единственная публичная ресторанный компания России — «Росинтер» — в 2008 г. потратила на аренду 11,9% выручки (МСФО).

С 2007 г. ДИГМ судился с «Москва-Макдоналдсом», ссылаясь на статью 451 Гражданского кодекса, допускающую изменение договора в случае существенного изменения обстоятельств, требуя довести ставку до 18 883 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС. Представитель «Москва-Макдоналдса» уверял в суде, что символическая ставка была установлена для компенсации капиталовложений в реконструкцию и оборудование помещений. Суды двух инстанций в иске ДИГМ отказали, теперь суд повысил арендную плату до уровня минимальных ставок, существующих в городе.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

CARREFOUR ПО-НАПОЛЕОНОВСКИ

Ритейлер выбрал неудачный год для выхода на российский рынок

Наполеоновским планам французского ритейлера Carrefour по завоеванию российского рынка не суждено было сбыться. Компания чуть было не пришла в Россию в конце 90-х — но помешал кризис. После этого почти десять лет отечественные ритейлеры пугали друг друга слухами о выходе Carrefour и последующим переделом рынка. В 2009 году французы наконец добрались до России и сразу стали договариваться о покупке местного игрока — «Седьмого континента». В июне открылся первый российский Carrefour, потом второй, но неожиданно в октябре компания объявила о капитуляции. Занять ее магазины могут Auchan и «О'Кей».

Carrefour, который является крупнейшим ритейлером в Европе и вторым в мире после Wal Mart, в России хотел стать третьим по величине игроком. В течение всего 2009 года по рынку упорно ходили разговоры о том, что французы купят сеть супермаркетов «Седьмой континент». В мае с основным владельцем «Седьмого континента» было даже подписано соглашение о намерении выкупить у него 75% акций ритейлера и более 95% акций компании — владельца недвижимости сети «Мкапитал». Правда, сделка так и не состоялась.

Летом этого года французы запустили свой первый гипермаркет в Москве — в ТЦ «Филион», инвестировав в него 8 млн евро, потом в сентябре открылся магазин в Краснодаре («Медиа Плаза»), который обошелся практически в такую же сумму. Компания также подписала предварительные контракты на открытие еще двух магазинов — в ныне уже действующей липецкой «Европе» и московском «Ривер-молле».

Но в октябре, не отработав в России и полугодя, французы дрогнули и засобирались домой. Российские активы было решено продать. Свое решение руководство Carrefour объяснило нехваткой возможностей для роста. Компания слишком поздно пришла на российский рынок, считают аналитики: германский ритейлер Metro открыл первый магазин в России в 2001 году, а французский Auchan — год спустя.

Сейчас Carrefour погружен в поиски арендаторов на свои немногочисленные площади, и на два магазина желающие уже найдены. В «Филионе» в качестве замены рассматривается Auchan, а в «Европе» — «О'Кей», сейчас компании ведут переговоры с собственниками торговых центров. [Причем в «Филионе» под гипермаркет будет отведен только один этаж, а на второй найдут другого якорного арендатора, рассказала РБК daily директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская.](#) На остальные площадки претендуют также «Карусель» и «Реал».

«Для таких крупных игроков, как Auchan и «О'Кей», один магазин ничего не решит. Открытие на этих площадях без учета арендной платы может стоить порядка 240 тыс. долл.», — подсчитала аналитик UniCredit Наталья Смирнова. Она считает, что у краснодарского торгового центра неудачное расположение для продуктового ритейлера — напротив находится другой центр, где одним из якорных арендаторов выступает Auchan. «Там аренда может быть передана с дисконтов в 20—30%», — полагает аналитик.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НОВЫЙ «ГОРОД» В ЛЕФОРТОВО

23 декабря в Лефортово по адресу шоссе Энтузиастов, 12/2 открылся новый ТК «Город».

Девелопером проекта выступила – ГК ТЭН. Инвестиции в комплекс, площадью 240 тыс. кв. м. составили 250 млн. евро. Из них около 211 млн. евро предоставил Сбербанк РФ. Кредитная линия была открыта в конце 2008 года. «Сбербанк предоставил проектное финансирование на сумму 211 млн. евро сроком на 5 лет. Наши ожидания оправдались», - заявил на пресс-конференции по случаю открытия Юрий Ахмадуллин, начальник отдела кредитования торговой и складской недвижимости управления финансирования строительных проектов Сбербанк РФ. Это уже пятый по счету кредит, полученный ГК ТЭН от Сбербанка за семь лет сотрудничества. В новом торговом комплексе «Город» реализована концепция «гипермаркет гипермаркетов», которая базируется на низкой ценовой политике и широчайшем выборе продукции дискаунтеров. Ядром нового проекта выступает

ряд крупных международных и российских сетей, работающих в формате гипермаркет: «Ашан», «Леруа Мерлен», «Декатлон», «М.Видео».

По словам Руслана Гутнова, президент совета директоров «Группы компаний ТЭН», «Ашан» является соинвестором проекта. Еще пять лет назад между компаниями было подписано соглашение о партнерстве. «С компанией «Леруа Мерлен» – это первый проект по соинветированию. С компанией «Декатлон» – у нас все еще впереди», - отметил он.

Всего в торговом комплексе будет работать более 250 операторов ритейла, предприятия бытового обслуживания и сферы услуг, отделения банков, книжный магазин, магазины одежды, обуви, косметики и парфюмерии, аксессуаров. Развлекательная часть представлена полноценной ледовой площадкой с трибунами на 1000 человек, 8-зальным кинотеатром, кафе и ресторанами. С частью арендаторов заключены договора на срок до 3-х лет. Есть и более долгосрочные договоры аренды.

«Мы считаем, что к концу первого квартала 2010 года торговый комплекс будут посещать от 50 до 70 тыс. покупателей в день. И это нижняя планка», - сказал на пресс-конференции Руслан Гутнов. Всего в зонах притяжения проживает свыше трех миллионов человек (ЮВАО, ВАО, ЦАО, Подмосковье). Торговый комплекс «ГОРОД» в Лефортово построен в сжатые сроки – всего за 9 месяцев. На день открытия, по словам Руслана Гутнова, комплекс сдан на 100%. «Но не все арендаторы сумели быстро открыться. Многие сомневались, в том, что мы выдержим заявленные сроки», - отметил Руслан Гутнов. Планируется, что все ритейлеры откроются в течение первого квартала. В официальном открытии нового «Города» приняли также участие посол Франции в России Жан де Глиниасти, префект ЮВАО Владимир Зотов, директор «Ашан» Лефортово Бенуа Пранжер, директор «Леруа Мерлен» Лефортово Ксавье Клодель, генеральный директор «ОКТОБЛУ» Жеро д Адемар Де Кронсак («Декатлон»). Участники официальной части мероприятия перерезали красную ленточку, ознаменовав открытие нового торгового комплекса. Для посетителей комплекс открылся в 15.00. Большие потоки людей распределились по этажам торгового комплекса, вечером для посетителей был проведен торжественный концерт.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

В НОВГОРОДСКИЙ АЭРОПОРТ ПРИЗЕМЛИЛСЯ «ПЕТРОТРЕСТ»

Девелопер застроит Юрьево

Петербургский девелопер «Петротрест» намерен застроить территорию аэропорта Юрьево на берегу озера Ильмень. «Петротрест» мог стать владельцем земли, продажа которой, по оценке местной прокуратуры, проходила по заниженным ценам. Дело сейчас не завершено. Проект застройки территории в 46 га малоэтажным жильем находится на одобрении местной администрации. Стоимость проекта может составить примерно 40—60 млн долл., говорят участники рынка.

Проект застройки территории аэропорта Юрьево малоэтажным жилым кварталом в Великом Новгороде «Петротрест-Инвестом» («дочка» холдинга «Петротрест») сейчас находится на одобрении в администрации Новгорода. По словам председателя комитета архитектуры, градостроительства и земельных ресурсов администрации Великого Новгорода Валентины Захаркиной, проект подразумевает строительство домов не выше трех этажей. «Это будут и панельные дома, и таунхаусы, и коттеджи. Сейчас специалисты «Петротреста» ведут подготовку проекта, зонирование территории, часть которой должна уйти под парковые зоны, поэтому общая площадь жилья не определена», — пояснила г-жа Захаркина.

Председатель комитета экономики администрации Великого Новгорода Александр Григорьев говорит, что освоение земель аэропорта Юрьево произойдет в течение ближайших трех лет: «Если все будет складываться благополучно, то строительство можно будет начать уже в 2010 году».

Юрьево продавалось на аукционе со скандалом. Средняя продажная стоимость земли составила около 1 млн руб. за гектар, в то время как эксперты оценивали их в 10 млн руб. за гектар, установила в конце 2008 года Новгородская транспортная прокуратура. Покупатели не назывались. Согласно официальным данным, ими стали «несколько компаний из разных регионов России». Дело о занижении стоимости участка еще не прекращено, говорит прокурор Новгородской транспортной прокуратуры Владимир Воищев, «но результаты торгов, скорей всего, пересматриваться не будут из-за истечения сроков давности».

В «Петротресте» комментировать ход проекта не стали. Объем инвестиций для коттеджной застройки составит около 1500 долл./кв. м, а для трехэтажной панельной застройки — 1000 долл./кв. м, оценивает руководитель отдела проектного брокериджа ASTERA St. Petersburg Ольга Земцова. Если сравнивать Юрьево с другими аналогичными проектами, на его реализацию понадобится около 40—60 млн долл., говорит г-жа Земцова.

Малоэтажное жилье в Великом Новгороде, особенно на берегу Ильменя, будет востребовано, уверены эксперты. «Проектов в этой сфере в Новгороде очень мало», — говорит генеральный директор АН «Гранд» Андрей Дементьев. По его словам, те несколько проектов, которые были реализованы в сфере малоэтажного строительства, пользовались очень хорошим спросом.

Директор АН «Гермес-Н» Вадим Федоров напоминает, что район Юрьево имеет свои недостатки: отдаленность от центра города и не очень хорошая транспортная доступность. Цена жилья будет зависеть от инфраструктуры, которую создаст инвестор, говорит г-н Федоров. «Оптимальной ценой малоэтажки сегодня можно считать около 30—35 тыс. руб. за 1 кв. м, то есть коттедж площадью 100 кв. м с минимальной отделкой должен стоить около 3—3,5 млн, а таунхаус площадью чуть более 200 кв. м — 7—8 млн руб. «В то же время на новгородском рынке сейчас есть предложения по таунхаусам площадью 215 кв. м за 10 млн руб. и более», — напоминает Вадим Федоров.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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](#)