

Offices / General

Инвесторы перегрели азиатский рынок недвижимости

Goldman Sachs предупреждает о новых пузырях.

AFI Development активизируется

Девелопер размораживает ряд проектов из-за улучшения ситуации на рынке.

ЦМТ ввел в эксплуатацию новое офисное здание на Краснопресненской набережной в столице

Центр международной торговли (ЦМТ) ввел в эксплуатацию здание многофункционального делового комплекса в составе второй очереди ЦМТ.

Retail

Пончики возвращаются

Как стало известно «Ведомостям», одна из крупнейших в мире сетей кофеен — Dunkin' Donuts, известная благодаря своим пончикам и другой выпечке, возвращается в Россию. В этом году предполагается открыть около десятка заведений в Москве.

X5 увеличила сеть за 2009 год на 271 магазин

X5 Retail Group, крупнейшая в России розничная компания по объемам продаж, открыла в 2009 году 271 новый магазин, включая приобретенные супермаркеты сети "Патэрсон", таким образом увеличив чистую торговую площадь на 189 тысяч квадратных метро.

Warehouse

Складским рекордам кризис не помеха

Компания «Эльдорадо» заключила крупнейшую сделку на рынке складской недвижимости 2009 года, арендовав 67 230 кв. м в складском комплексе «ПНК-Чехов».

Hotel

Управление вместо стройки

«Кузнецкий мост девелопмент» занялась управлением девелоперскими проектами. Она будет участвовать в строительстве 16 гостиниц в российских регионах и Белоруссии.

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

ИНВЕСТОРЫ ПЕРЕГРЕЛИ АЗИАТСКИЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Goldman Sachs предупреждает о новых пузырях

Высокие цены на недвижимость в материковом Китае, Гонконге и Сингапуре свидетельствуют о перегреве азиатских экономик. Аналитики из Goldman Sachs считают, что основные причины роста цен заключаются в резком увеличении спроса со стороны инвесторов и населения, которые используют мягкие кредитные условия для покупки жилья. Чтобы избежать чрезмерного раздувания пузырей, Goldman Sachs предлагает китайцам укрепить национальную валюту и усилить контроль над рынком недвижимости.

В декабре цены на недвижимость в 70 городах Китая выросли на 18%. Среди причин роста цен аналитики из Goldman Sachs называют рекордные объемы банковского кредитования — 1,3 трлн долл., часть которых ушла на рынок недвижимости. Стоимость жилья в Гонконге находится на самых высоких уровнях за 12 лет. По данным ипотечного агентства Centaline Property Agency, в прошлом году она выросла на 29%. Росту цен на недвижимость в Гонконге способствовали низкие ставки по ипотеке, нулевые ставки по депозитам и приток покупателей с материкового Китая. Глава администрации Гонконга Дональд Цанг еще в конце 2009 года высказал опасения по поводу перегрева местной экономики. По его мнению, фондовый рынок и цены на недвижимость выросли до уровней, которые не соответствуют фундаментальным показателям спроса и предложения.

Лихорадка на рынке недвижимости наблюдается и в Сингапуре, где за год было зафиксировано рекордное количество сделок. По данным агентства CB Richard Ellis, осенью резко выросла доля проданных объектов премиум-класса с 38,2% в октябре до 60,3% в ноябре. Кроме того, сингапурские инвесторы потянулись в Китай. Вчера крупный сингапурский девелопер CapitaLand сообщил, что приобрел у гонконгской компании Orient Overseas (International) портфель недвижимости на материке (в Шанхае, Куньшане и Тяньцзине) стоимостью 2,2 млрд долл.

Угрозу обвала рынка недвижимости увидел глава отделения Goldman Sachs в Китае Фред Ху. Он заявил вчера, что в связи с продолжающимся ростом китайской

экономики существует необходимость в мониторинге цен на недвижимость в Китае, Сингапуре и Гонконге на предмет признаков надувания пузыря. Чтобы избежать новых серьезных проблем, Goldman Sachs, в частности, рекомендует властям КНР повысить курс национальной валюты. В то же время укрепление юаня позволит руководству Китая уменьшить инфляционное давление на рынок недвижимости.

Вместе с тем некоторые экономисты полагают, что возможный обвал на рынке недвижимости Китая окажет положительное влияние на экономику, так как снизит цены на жилье и расширит возможности потребителей. «В отличие от американского или британского рынка недвижимости при покупке дома по ипотеке покупатель вносит часть стоимости (30—50%), а процентная ставка по кредиту обычно ниже, чем на Западе. Кроме того, в Китае высока норма накоплений населения. Учитывая оба фактора, китайские банки более защищены от обвала рынка недвижимости, а упавшие цены сделают жилье более доступным для китайцев», — сказал РБК daily профессор экономики лондонской CASS Business School Хуайнань Чжао. А вот экономики Гонконга и Сингапура не застрахованы от серьезных последствий падения цен, так как используют западную модель финансирования ипотеки.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

AFI DEVELOPMENT АКТИВИЗИРУЕТСЯ

Девелопер размораживает ряд проектов из-за улучшения ситуации на рынке

Совет директоров девелопера AFI Development, подконтрольного бизнесмену Льву Леваеву, в понедельник решил возобновить реализацию ряда проектов компании в связи с улучшением ситуации на российском рынке недвижимости.

Как говорится в сообщении AFI, по решению совета будут разморожены строительные работы по проектам "Озерковская набережная" и "Павелецкая бизнес-парк", теперь их завершение запланировано на первое полугодие 2011 г.

"Мы видели признаки улучшения ситуации на рынке в последние месяцы 2009 г, и мы считаем, что это правильный момент для продолжения ряда наших ключевых

проектов", - сказал глава AFI Александр Халдей, слова которого приведены в сообщении.

Также компания достигла предварительного соглашения с Москвой, согласно которому возьмет на себя оставшиеся расходы по созданию инфраструктуры для проекта Mall of Russia (Москва-сити). Соответственно, доля Москвы в проекте может снизиться. Оценив объемы работ по строительству инфраструктуры, AFI пересмотрела график ввода Mall of Russia. Теперь ожидается, что проект будет завершен в сентябре-октябре 2010 г. Около 40% торговых площадей Mall of Russia уже арендованы, по 30-35% существуют необязывающие договоренности с ритейлерами. Одним из ключевых арендаторов станет X5 Retail Group, с которой подписан договор на 2,4 тыс. кв. м площадей.

Компания также сообщила о привлечении рублевого кредита эквивалентом в \$20 млн в Сбербанке под 9,25% годовых на строительство гостиницы в Железноводске, завершение которого запланировано на первое полугодие 2011 г.

AFI Development создана для реализации девелоперских проектов в России Л.Леваевым. В 2008 году компания вышла на украинский рынок. В начале мая 2007 года AFI Development провела IPO в Лондоне, по итогам которого привлекла \$1,4 млрд при капитализации \$7,3 млрд. С тех пор стоимость компании рухнула в разы.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЦМТ ВВЕЛ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВОЕ ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ НА КРАСНОПРЕСНЕНСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ В СТОЛИЦЕ

Центр международной торговли (ЦМТ) ввел в эксплуатацию здание многофункционального делового комплекса в составе второй очереди ЦМТ, сообщили в понедельник "Интерфакс-Недвижимости" в пресс-службе центра.

По словам собеседника агентства, общая площадь 30-тиэтажного здания составляет 33 тыс. кв. метров. Офисный комплекс на Краснопresненской набережной, 12 возводился в течение двух лет - с сентября 2007 года.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19 января, № 5

На сегодняшний день в ЦМТ располагаются офисы более 400 зарубежных и российских компаний.

Офисный комплекс является вторым объектом, сданным в эксплуатацию в рамках второй очереди ЦМТ. В ноябре 2009 года начал работу четырехуровневый закрытый паркинг на 700 машиномест.

В первом полугодии 2010 года планируется сдать в эксплуатацию 20-этажный клубный корпус отеля Crowne Plaza World Trade Centre Moscow.

Центр Международной торговли - один из крупнейших столичных бизнес-комплексов. Центр построен в 1979 году, расположен в деловой части Москвы, на Краснопресненской набережной, недалеко от делового комплекса «Москва-Сити» и выставочного комплекса "Экспоцентр".

Комплекс ЦМТ общей площадью около 200 тыс. кв. Метров, построен на участке 8 га, объединяет два офисных здания, конгресс-центр, гостиницу Crowne Plaza и апартаменты "Международная-2". В ближайшее время на Краснопресненской набережной также начнет работу комплекс ЦМТ-2, в составе которого: 30-этажное офисное здание площадью более 30 тыс. кв. метров, 20-этажная гостиница площадью 18 тыс. кв. метров, а также 4-уровневая парковка.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ПОНЧИКИ ВОЗВРАЩАЮТСЯ

Как стало известно «Ведомостям», одна из крупнейших в мире сетей кофеен — Dunkin' Donuts, известная благодаря своим пончикам и другой выпечке, возвращается в Россию. В этом году предполагается открыть около десятка заведений в Москве

Эксклюзивную франшизу на развитие сети Dunkin' Donuts в России и на Украине получило ООО «Донатс проджект», рассказал «Ведомостям» владелец этой компании Константин Петров. По его словам, «Донатс проджект» намерена открыть не менее 50 кофеен в Москве, не менее 10 заведений будут запущены уже в этом году. Назвать конкретные адреса он отказался, сообщив лишь, что кофейни будут располагаться как в стрит-ритейле, так и в торговом и офисном сегменте. Один из консультантов рынка недвижимости сообщил, что первая кофейня появится в торговом комплексе на Новом Арбате, 17. Эту информацию подтвердил и представитель компании «Магазин магазинов» / CBRD, которая участвовала в поиске помещений. Еще два консультанта подтвердили, что «Донатс проджект» активно ищет помещения.

Планируется открывать различные форматы заведений, говорит Петров: от полноценных больших магазинов до мини-кофеен. Объем инвестиций в каждую точку составляет, по его словам, около 6 млн руб. Источники финансирования он раскрыть отказался.

Dunkin' Donuts — одна из крупнейших в мире сетей по продаже кофе, пончиков и другой выпечки. Первая кофейня была открыта в 1950 г. На конец 2008 г. сеть насчитывала 8835 заведений, из которых 6395 — в США и оставшиеся 2440 — в 31 стране мира. Ежедневно клиентами сети являются около 3 млн человек.

Сегодня самое удачное время для развития подобных проектов в столице, считают участники рынка. «Несмотря на то что в России много отечественных игроков («Кофе-хаус», «Шоколадница») и в последние несколько лет вышли ряд иностранных (Starbucks и Costa Coffee), насыщенности на рынке не наблюдается», — говорит PR-директор «Росинтер ресторантс» (развивает Costa Coffee) Валерия Силина. К примеру, по ее словам, в Лондоне и Нью-Йорке

количество кофеен на душу населения в семь раз больше, чем в Москве. По данным «Росинтер ресторантс», рынок кафе и ресторанов в России оценивается в 443 млрд руб., из них на кофейни приходится всего лишь 5%.

Формат кофеен сейчас крайне популярен в Москве, говорит директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская. «Dunkin' Donuts, скорее всего, выйдет в низкий ценовой сегмент (средний чек — \$5-7), а в кризис для потребителей именно цена является основополагающим фактором выбора ресторанов и кафе», — соглашается Силина.

Dunkin' Donuts уже пыталась работать в России. В 1996 г. сеть открыла первый ресторан на Мясницкой улице и пообещала открыть еще не менее 40, однако в итоге компания Россию покинула.

Получить комментарии представителя Dunkin' Donuts вчера не удалось.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

X5 УВЕЛИЧИЛА СЕТЬ ЗА 2009 ГОД НА 271 МАГАЗИН

X5 Retail Group, крупнейшая в России розничная компания по объемам продаж, открыла в 2009 году 271 новый магазин, включая приобретенные супермаркеты сети "Патэрсон", таким образом увеличив чистую торговую площадь на 189 тысяч квадратных метров, говорится в сообщении компании.

При этом в четвертом квартале X5 открыла 155 новых магазинов, увеличив чистую торговую площадь на 100 тысяч квадратных метров. Как сообщалось ранее, в начале декабря X5 приобрела 82 магазина сети "Патэрсон" совокупной торговой площадью 63 тысячи квадратных метров.

В начале прошлого года X5 сообщала о планах открыть в 2009 году около ста магазинов в рамках органического роста.

Складские площади за 2009 год X5 увеличила на 118 тысяч квадратных метров за счет открытия новых и расширения существующих распределительных центров. Таким образом, на конец 2009 года компания управляла 23 распределительными центрами складской площадью 309 тысяч квадратных метров.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19 января, № 5

Вместе с этим X5 подтверждает прогноз по открытиям и капитальным вложениям на 2010 год, озвученный ранее, и планирует в 2010 году открыть 7-10 гипермаркетов, около 15 супермаркетов и 200-250 дискаунтеров. Капитальные расходы составят не более 18 миллиардов рублей, говорится в сообщении. X5 Retail Group N.V. развивает сети "Пятерочка", "Перекресток" и "Карусель", основана 18 мая 2006 года путем слияния компаний "Пятерочка" и "Перекресток".

На 31 декабря 2009 года под управлением компании находилось 1,372 тысячи магазинов с расположением в Москве, Санкт-Петербурге и еще 43 городах европейской части России, на Урале и на Украине. Мультиформатная сеть компании включает в себя 1,039 тысячи магазинов "Пятерочка" формата "мягкий дискаунтер", 275 супермаркетов "Перекресток" и 58 гипермаркетов "Карусель". Число франчайзинговых магазинов на территории России составляло 620.

В 2009 году X5 увеличила чистую консолидированную выручку по МСФО на 4% по сравнению с предыдущим годом - до 8,675 миллиарда долларов.

Акционерами X5 являются "Альфа-групп" - 47,9%, основатели "Пятерочки" - 23,1%, менеджмент компании - 1,9%. Доля казначейских GDR составляет 0,1%; в свободном обращении находятся 27% акций в форме GDR.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

СКЛАДСКИМ РЕКОРДАМ КРИЗИС НЕ ПОМЕХА

Компания «Эльдорадо» заключила крупнейшую сделку на рынке складской недвижимости 2009 года, арендовав 67 230 кв. м. в складском комплексе «ПНК-Чехов».

Как стало известно порталу Арендатор.ру, сделка была закрыта в середине декабря прошлого года. Консультантом сделки выступила компания Jones Lang LaSalle. Срок действия договора не раскрывается, однако известно, что он долгосрочный. Ставка аренды также держится в секрете. При этом, по мнению аналитиков рынка, ставка была меньше \$100 за кв. м. в год.

Уже во втором квартале текущего года «Эльдорадо» планирует разместить свой основной распределительный центр во второй очереди логистического терминала «ПНК-Чехов», строительство которой было начато в конце 2009 года. Технические параметры здания спроектированы с учетом специфических требований арендатора: проектные команды обеих сторон определили оптимальное соотношение складских, мезонинных и офисных помещений, расположение погрузочно-разгрузочных зон, оптимизировали парковочную зону. По словам Олега Мамаева, исполнительного директора «ПНК Групп», спрос на объекты, которые учитывают специфику бизнеса арендаторов, будет расти в ближайшие годы.

Напомним, в августе прошлого года компания John Deere арендовала 42 тыс. кв. м в первой фазе индустриального парка «Южные Врата». На тот момент данная сделка считалась самой крупной на рынке за весь кризисный период.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

УПРАВЛЕНИЕ ВМЕСТО СТРОЙКИ

«Кузнецкий мост девелопмент» занялась управлением девелоперскими проектами. Она будет участвовать в строительстве 16 гостиниц в российских регионах и Белоруссии

Компания «Кузнецкий мост девелопмент» (КМД) примет участие в строительстве 16 гостиниц в российских регионах, рассказал один из консультантов рынка недвижимости. Президент КМД Борис Шемякин подтвердил это через помощника, добавив, что речь идет о трехзвездочных гостиницах с общим номерным фондом более 2000 номеров в городах ЦФО с населением свыше 500 000 человек, а также в Белоруссии.

КМД будет выступать fee-девелопером, т. е. будет управлять проектами за вознаграждение. По словам Шемякина, программа была рассчитана на семь лет, но из-за кризиса сроки ее реализации удлинились. Компания продолжает рассматривать предложения по земельным участкам, добавляет он. КМД уже подписала договоры о развитии четырех отелей, рассказал Шемякин. Первым станет Park Inn в Липецке (236 номеров, на сайте КМД сказано, что общая площадь объекта составит 38 300 кв. м с учетом парковки). Участие КМД в этом проекте подтвердил представитель российского офиса Rezidor (владеет брендом Park Inn) и ООО «Лидеко», которое выступает основным инвестором. Второй проект — отель Radisson (бренд тоже принадлежит Rezidor; 233 номера, 21 100 кв. м) в Минске. Партнером КМД в этом проекте выступит ИООО «Олимп-хаус». Связаться с его представителями не удалось. Назвать две другие площадки Шемякин отказался.

Fee-девелопмент становится все более популярным у российских компаний. До кризиса fee-девелопмент в России практически не был развит — компании предпочитали строить проекты самостоятельно, говорит гендиректор девелоперской компании «Эвоком» Денис Китаев. Но сейчас многие проекты заморожены, а использовать свои профессиональные ресурсы и зарабатывать деньги компаниям надо, объясняет он появление нового направления бизнеса.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19 января, № 5

У КМД есть еще один проект гостиницы Radisson в составе многофункционального комплекса в Олимпийском проезде в Москве. Этот объект, по словам Шемякина, в программу не входит.

КМД связана с Банком Москвы, утверждают участники рынка. По данным СПАРК, учредителями КМД выступают предприятие «Сибнефтегаз» (99%) и ПО «Монтаж» (1%, конечный бенефициар — Банк Москвы). А 20% «Сибнефтегаза» принадлежат ЗАО «Финансовый ассистент», совладельцами которого являются Банк Москвы и шесть фирм, у четырех из которых конечный бенефициар — тоже Банк Москвы. Однако Шемякин и Банк Москвы ранее отрицали свою взаимосвязь. «Сибнефтегаз» не является совладельцем КМД», — рассказывал Шемякин.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)