

Offices / General

A1 подбирается к «Роснефти»

Инвестподразделение «Альфа-групп» — компания A1 объявила, что стала совладельцем компаний, контролирующих здания на территории бывшего завода «Красный пролетарий» на Малой Калужской улице в Москве.

Девелоперы тянут ВТБ на дно

Банк будет распродавать активы должников.

Киноконцертмейстер

Михаил Прохоров хочет вернуться в "Москва-Сити" с культурной программой.

Warehouse

Склад в стиле «модерн»

Сегодня многие собственники логистических терминалов из-за простоя складских площадей перепрофилируют их под производство: процедура эта не дорогая и вполне оправданная.

В Москве было отмечено самое значительное падение ставки аренды складов относительно других стран

Московский регион упал в рейтинге аренды складской недвижимости с 10 на 29 место, сообщается в международном обзоре рынков складской недвижимости за 2009 год компании Colliers International.

КОНТИ к 2011г введет производственно-логистический центр в Курске

Группа "КОНТИ", имеющая кондитерские активы на Украине и в России к концу 2010 года намерено сдать в эксплуатацию производственно-логистический центр в Курске стоимостью 6 млрд рублей.

Regions

Новый формат «Ле'мурррр»

Сеть магазинов «Ле'мурррр», специализирующаяся на товарах для животных, открывает первый гипермаркет

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

A1 ПОДБИРАЕТСЯ К «РОСНЕФТИ»

Инвестподразделение «Альфа-групп» — компания А1 объявила, что стала совладельцем компаний, контролирующих здания на территории бывшего завода «Красный пролетарий» на Малой Калужской улице в Москве. А1 распространила сообщение, что стала совладельцем ЗАО «Влакра» и ОАО «РН Влакра», а также кипрских офшоров Pinktaknada и Lekaz. Подробности сделки представитель А1 сообщить отказался. ЗАО «Влакра» владеет зданиями (83 000 кв. м), а также 11,5 га земли в Донском районе города. В этих зданиях располагаются структуры «Роснефти», говорит источник, близкий к одному из совладельцев «Влакры». Четыре года назад между акционерами «Влакры» (50% тогда принадлежали менеджменту завода и 50% — гражданам Хорватии) разгорелся конфликт, затем половина компании перешла девелоперской компании «Ведис групп», которая, в свою очередь, продала долю «Роснефти» за \$108 млн, вспоминает один из девелоперов. Информация о сделке была также в отчетности «Роснефти». По словам девелопера, до последнего момента другими совладельцами «Влакры» являлись гражданин Хорватии Эмир Кечо и Юрий Кириллов, убитый в конце 2009 г. С Кечо связаться не удалось. Представитель «Роснефти» Николай Манвелов от комментариев отказался. Данных о том, что «Роснефть» планировала расстаться с долей или перевести свои структуры в другие офисы, нет, говорит источник, близкий к одному из совладельцев «Влакры». ОАО «РН Влакра» владеет земельным участком (1,5 га) и складами (16 000 кв. м) в Донском районе, говорится в сообщении А1. Управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец оценивает активы компаний примерно в \$300 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДЕВЕЛОПЕРЫ ТЯНУТ ВТБ НА ДНО

Банк будет распродавать активы должников

Активы, перешедшие ВТБ от заемщиков из числа девелоперов, не приносят банку никакой прибыли. Только из-за переоценки портфеля "Системы-Галс", в котором госбанку принадлежит 51%, в четвертом квартале убыток ВТБ достиг 3,7 млрд руб.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

31 марта, № 44

К лету банк планирует начать распродажу части активов девелопера, а также выработать стратегию в отношении земельных наделов в Подмоскowie, доставшихся ВТБ от Объединенной промышленной корпорации сенатора Сергея Пугачева.

ВТБ, владеющий 51% акций ОАО "Системы-Галс", к середине лета примет решение о продаже части активов девелопера. Об этом "Ъ" сообщил заместитель председателя правления банка Герберт Моос. "Некоторые проекты будем мы продавать, а некоторые проекты будем дофинансировать и развивать",— отметил он. Господин Моос не стал говорить, какие именно активы будут выставлены на продажу, поскольку конкретные решения банком будут приняты после завершения оценки активов девелопера. В пресс-службе "Системы-Галс" от комментариев отказались, добавив лишь, что сейчас портфель компании состоит из 80 проектов.

Впрочем, источник "Ъ", знакомый с ситуацией, утверждает, что сейчас как один из вариантов банком обсуждается возможность выхода из региональных проектов "Системы-Галс". На сайте компании в списке таких проектов значится комплексная застройка 309 га в Приокском районе Нижнего Новгорода, где планируется построить около 2,3 млн кв. м и офисно-торговый центр на 49,6 тыс. кв. м. Еще летом прошлого года глава ВТБ Андрей Костин сообщал, что здание "Детского мира" (принадлежит "Системе-Галс") "может быть продано техническому инвестору даже раньше, чем объект будет запущен в эксплуатацию (открытие после реконструкции запланировано на 2012 год.— "Ъ)". Собеседник "Ъ" утверждает, что сейчас речь не идет о продаже всего объекта.

Кроме оптимизации бизнеса "Системы-Галс", по словам Герберта Мооса, ВТБ намерен к третьему кварталу этого года также выработать стратегию в отношении земельных активов банка. Собеседник "Ъ" утверждает, что речь идет землях в Подмоскowie, принадлежавших ранее Объединенной промышленной корпорации (ОПК) сенатора Сергея Пугачева. Около 1,2 тыс. га в Одинцовском районе банку отошли в рамках погашения 80 млрд руб., которые корпорация задолжала ВТБ. Сейчас эти земли самим банком оцениваются в \$1,8 млрд. Еще в феврале этого года стало известно, что ВТБ планирует выбрать на тендере разработчика концепции застройки этих территорий. Собеседник "Ъ" говорит, что сейчас кроме этого варианта банком рассматривается возможность продать треть бывшего земельного банка ОПК. Однако господин Моос считает, что если "сейчас банк

попытается продать с молотка эти активы, то реализованной стоимости будет недостаточно для погашения кредита".

Распродажа девелоперских активов, перешедших ВТБ в рамках реструктуризации задолженности заемщиков, связана с тем, что они отягощают баланс банка. По словам господина Мооса, в четвертом квартале 2009 года банк, в частности, провел справедливую переоценку активов "Системы-Галс", что стало причиной убытков на 3,7 млрд руб. (подробнее о финансовых результатах ВТБ за 2009 год см. на стр. 9). Кроме того, по итогам шести месяцев 2009 года чистый убыток "Системы-Галс" составил \$110,8 млн. Все девелоперские активы находятся на балансе самого банка.

Управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев знает, что ВТБ уже начал распродавать часть перешедших банку по залогу небольших объектов недвижимости, в основном стрит-ритейла и жилья. "Но покупателями эти объекты рассматриваются неохотно, поскольку банк пытается продать без дисконта", — говорит господин Ковалев. По его словам, еще до кризиса при выдаче кредитов застройщикам банк оценивал девелоперские залоги на 20% выше тогдашней их стоимости.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КИНОКОНЦЕРТМЕЙСТЕР

Михаил Прохоров хочет вернуться в "Москва-Сити" с культурной программой

Владелец группы ОНЭКСИМ Михаил Прохоров хочет опять вернуться в "Москва-Сити", хотя еще летом 2008 года сам предупреждал инвесторов: "Кто придет в проект "Москва-Сити" в конце, что называется, попадут". Бизнесмен ведет переговоры со столичными властями об инвестировании в строительство киноконцертного зала. Впрочем, этот проект не из самых рискованных: он самый маленький из объектов делового центра — его площадь 21,7 тыс. кв. м (для сравнения: башня "Федерация" Mirax Group — 424,4 тыс. кв. м).

О том, что представители Михаила Прохорова ведут переговоры с Москвой о возможности инвестирования в строительство киноконцертного зала в "Москва-

"Сити" (21,7 тыс. кв. м, участок N 6 в составе центрального ядра комплекса), "Ъ" рассказал один из девелоперов, работающих в деловом центре. "Наше участие зависит от того, какие условия выставит город, но они пока не обнародованы", — подтвердил информатор, близкий к Михаилу Прохорову. Как пояснил "Ъ" глава департамента имущества города Москвы Владимир Силкин, город готовит технические условия по конкурсу на право инвестирования в строительство киноконцертного зала, который потом станет собственностью инвестора. "Подготовка документации завершится в ближайшие неделю-две, и примерно через месяц состоится тендер", — добавил чиновник. Он подтвердил, что структуры господина Прохорова собираются участвовать в тендере.

В ОНЭКСИМе "Ъ" подтвердили интерес к проекту киноконцертного зала, отказавшись от подробных комментариев.

Как пояснил господин Силкин, средства, полученные от тендера, пойдут на завершение работ по строительству паркинга, который возводится на деньги города под центральным ядром (располагается под торговым центром Mall of Russia и киноконцертным залом). Однако сумма, которую город хочет получить от инвестора киноконцертного центра, пока не определена, в частности, потому, что, возможно, победителю торгов придется взять на себя реализацию ряда работ по подземному паркингу, до завершения которых нельзя начинать строительство киноконцертного зала. "Проект центрального ядра как слоеный пирог, и киноконцертный зал находится в верхнем слое. Пока не будет выполнен ряд работ по нижнему ярусу — паркингу, верхний возводить невозможно", — поясняет вице-президент управляющей компании делового центра ОАО "Сити" Дмитрий Гранкин. Он также знает о переговорах представителей господина Прохорова с городом по участку N 6.

Структурам Михаила Прохорова и Владимира Потанина до весны 2008 года принадлежало около 46% ОАО "Сити", но затем эти акции были куплены "Базэлом" Олега Дерипаски. В июньском интервью 2008 года "Ъ" Михаил Прохоров уверял, что те девелоперы, кто придет в проект "Москва-Сити" в конце, "что называется, попадут". "Я считаю, что долгосрочной капитализационной перспективы эта модель не имеет. Потому что транспортная составляющая "Сити" сделана плохо", — объяснял причины выхода из проекта "Сити" тогда бизнесмен.

Как рассказал "Ъ" источник из правительства Москвы, близкий к проекту киноконцертного зала, Михаил Прохоров хочет существенно переработать проект,

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

31 марта, № 44

запланированный изначально городом. Вместо единого зала вместимостью 5-7 тыс. человек владелец группы ОНЭКСИМ хочет сделать проект многозальным и многофункциональным, рассчитанным в том числе на проведение конференций, и с возможностью быстрой трансформации — изменения количества залов и их назначения. "Минимальные инвестиции только в строительство коробки составят около \$1,5-2 тыс. на 1 кв. м",— говорит директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила, добавляя, что остальное зависит от инженерных характеристик и фантазии инвестора. Соответственно, весь проект обойдется как минимум в \$33-44 млн. "После сноса ГЦКЗ "Россия" (около 3 тыс. мест) в Москве ощущается дефицит подобных концертных площадок, и для подобного проекта "Сити" — почти идеальное место",— уверен гендиректор "Синема Парка" Сергей Китин.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

СКЛАД В СТИЛЕ «МОДЕРН»

Сегодня многие собственники логистических терминалов из-за простоя складских площадей перепрофилируют их под производство: процедура эта не дорогая и вполне оправданная. Ведь на рынке немало компаний, которые не могут подобрать себе помещения, отвечающие всем их требованиям. В итоге девелоперы модернизируют проекты под конечного клиента. Эксперты уверены, build-to-suit – это ближайшее будущее индустриальной недвижимости.

Многообещающее начало

С начала 2010 года складская недвижимость начинает оживать и выходить из кризиса. Одним из основных показателей процесса оздоровления эксперты называют возобновление интереса со стороны арендаторов к качественным складским проектам. «Начинают заключаться долгосрочные договора аренды, стабилизировались ставки, растет спрос со стороны потенциальных клиентов – все это дает возможность предполагать постепенное снижение уровня вакантных площадей на рынке с 15% до 5% в течение ближайших 2 лет с учетом появления нового предложения», - комментирует ситуацию Виталий Антонов, генеральный директор «Эспро Девелопмент». По данным консультантов, уже сегодня уровень вакантных помещений в складах класса А в московском регионе составляет около 10%. При том что во II квартале 2009 года уровень свободных площадей составлял порядка 19%.

С начала 2010 года было заключено и объявлено о нескольких крупных сделках по аренде складских площадей. Так, в марте компания «Ашан» арендовала 21 872 кв. м в складском комплексе «Трилоджи Парк Томилино» в Подмоскowie. Французский сетевой ритейлер открыл там новый распределительный центр продовольственных товаров. А в самом конце прошлого года БТЭ-ритейлер «Эльдорадо» арендовал 67 тыс. кв. во второй очереди складского комплекса «ПНК-Чехов». По данным Jones Lang LaSalle, эта сделка стала крупнейшей на российском рынке в 2009 году. Кроме того, компания «Марин Экспресс» арендовала 4,2 тыс. кв. м, а «Торговый дом «Северо-Западный» арендовал 4,3 тыс. кв. м. в логистическом Центре класса А «Гориго», расположенном в промзоне Горелово в Санкт-Петербурге.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

31 марта, № 44

В прошлом году падение спроса в России заставляло девелоперов логистических терминалов снижать арендные ставки. Летом – на пике кризиса - падение составило 35% от докризисных показателей. С тех пор ставки практически не изменились и находятся в пределах \$100 - \$105 за кв. м в год без операционных расходов и НДС. При этом, по информации Colliers International, в 2008 году в период бурного роста рынка ставки аренды на качественные склады класса А составляли \$145 за кв. м. в год, на класс В - \$125 за кв. м. в год.

Сегодня собственники стали очень гибкими, они готовы идти навстречу арендаторам и выполнять любой их каприз. «На данный момент девелоперы в полной мере осознали ценность международных клиентов против локальных компаний и предоставляют этим компаниям отличные условия по аренде для привлечения их к себе на проект. Мы ожидаем, что по мере того, как доля свободных помещений стабилизируется, произойдет стабилизация арендных ставок во втором полугодии 2010», - полагает Байрам Карлиев, руководитель отдела исследований рынка складской недвижимости CB Richard Ellis.

По словам аналитиков, в текущем году на рынок вернулся спекулятивный спрос, однако девелоперы пока не начинают новые спекулятивные проекты. «В связи с ограниченным предложением, которое появится в 2010 году, и почти полным отсутствием крупных логистических центров (более 40 000 кв.м.), планируемых к вводу в эксплуатацию в 2011 году, можно предположить, что уже в конце 2010 года произойдет коррекция арендных ставок вверх», - говорит Вячеслав Холопов, директор департамента индустриальной и складской недвижимости, земли компании Knight Frank. Тогда, по словам эксперта, банки, видя динамику роста ставок аренды, постепенно возобновят финансирование строительства логистических комплексов.

Братья по крови

В настоящее время в случае простоя складских площадей наиболее распространенным способом решения проблемы является сдача их в аренду на короткий срок по низкой ставке. В подобной ситуации собственник рассчитывает, что когда рынок стабилизируется, и ставки пойдут вверх, он сможет заключить новый долгосрочный контракт на выгодных для него условиях. Но далеко не всегда владельцы имеют возможность ждать восстановления спроса, поскольку на них давят кредитные обязательства. Тогда девелоперам приходится принимать более радикальные меры. Например, менять формат уже построенных зданий.

Так, «Международное логистическое партнерство» (МЛП) недавно приняло решение переформатировать свой складской комплекс «Уткина Заводь» в Санкт-Петербурге под производственный. В начале текущего года испанский производитель автозапчастей Grupo Antolin арендовал там более 10 тыс. кв. м. индустриально-складских площадей. А в конце прошлого года Scania также арендовала около 10 тыс. кв. м в складском терминале АКМ Logistics, расположенном в Шушарах, под сборочное производство грузовиков. Кроме того компания John Deere еще в прошлом году арендовала в «Южных Вратах» вблизи аэропорта «Домодедово» 42 000 кв. м для размещения на них центра по производству сельскохозяйственной, строительной и лесозаготовительной техники, а также склада запасных частей.

Эксперты отмечают, что на самом деле складские и производственные проекты не очень сильно отличаются друг от друга, и размещение легкого производства в складском комплексе не стоит рассматривать как серьезное перепрофилирование. К тому же технические характеристики современных складских объектов позволяют организовать на их площадях производство. «Другое дело, что для организации тяжелого производства необходимы дополнительные и значительные мощности, которые на складах не предусмотрены. Поэтому в подобных сделках, как правило, речь идет об организации легкого или, например, сборочного производства, которое не трудно наладить на базе складского комплекса», - констатирует Виталий Антонов.

С ним соглашается Вячеслав Холопов, по словам которого производственникам удобно обращаться к собственникам складов и размещать там производство, но при этом должны быть соблюдены несколько условий. «Прежде всего, чтобы при установке оборудования не менялась структура полов, не устанавливалось дополнительных систем пожаротушения, а для размещения персонала не требовалось расширение количества офисных и подсобных помещений. В ином случае любое значимое изменение проекта приводит к дополнительным финансовым инвестициям», - уточняет эксперт.

Перепрофилирование складского объекта под производство не требует значительной реконструкции, хотя этот процесс и подразумевает определенные преобразования, делится опытом Кристофер Ван Рит, управляющий директор Giffels Management Russia. «Ключевыми предпосылками являются наличие

электроэнергии, соответствие условиям разрешенного пользования объектом и готовность арендодателя содействовать клиенту в выполнении необходимых работ по реконструкции. И хотя арендодатель может столкнуться с определенными трудностями, связанными с размещением производства на территории складского объекта, производители, как правило, являются надежными арендаторами», - уверен он.

Трансформеры

В ряде случаев возможно репрофилирование складского терминала под торговый центр, но таких комплексов – с расположением на одной из основных трасс, удобным подъездом к объекту, наличием достаточного места под организацию парковки и т.д. - не так много даже в Московской области, не говоря уже о регионах. «В магазин склад репрофилировать можно, но в данном случае придется сделать некоторую техническую модернизацию инженерных систем и поменять вид разрешенного использования здания. При этом важно, чтобы назначение земли, на которой расположено здание, соответствовало размещению на нем торгового объекта», - предупреждает Владислав Рябов, директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International. Но это больше похоже на вымысел, поскольку ни одного примера такой модернизации пока нет.

В то же время есть случаи и более радикальных трансформаций. Например, в самарском комплексе класса А компании «Виктор и Ко» в том году часть площадей была отдана под автомобильный рынок, а часть под торговлю овощами. Но такие перевертыши единичны, «уникальны» и не вполне успешны с экономической точки зрения, считают аналитики. Вместе с тем это еще не самый оригинальный способ решения проблемы. Есть пример и курьезной модификации. Так, в 2008 году администрация Калужской области планировала репрофилировать бывшие склады ГП «Фармация» под областное бюро судебно-медицинской экспертизы и централизованную многопрофильную лабораторию.

Ключевые клиенты

Стоит отметить, что зачастую клиент не может подобрать себе существующее помещение для своих нужд, где возможно изменение структуры комплекса без серьезных вложений. И в итоге сегодня самой востребованной схемой нового строительства становится build-to-suit (BtS). Он используется компаниями, которые предъявляют специфические требования к помещениям и не могут найти

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

31 марта, № 44

подходящее предложение. «На данный момент на рынке есть всего несколько опытных складских девелоперов, которые в состоянии предоставить решения по схеме build-to-suit на полностью обеспеченных всеми коммуникациями земельных участках. Следовательно, на рынке будет ограниченное число таких проектов, и только самые гибкие девелоперы смогут предоставить нестандартные решения для потенциальных клиентов, которым интересна эта схема», - поясняет Байрам Карлиев.

По его мнению, проекты BtS очень сложные и рискованные как для девелопера, так и для арендатора, потому что каждая из сторон не желает входить в длительные отношения на заранее оговоренных финансовых условиях, что является самой важной частью для реализации этой схемы. В результате на сегодняшний день только несколько проектов было реализовано по подобной схеме. К примеру, ГК «Эспро» летом 2009 начала строить индустриальный парк «А-Парк» общей площадью свыше 100 тыс. кв. м. Проект реализуется в Калуге рядом с заводом концерна Volkswagen. Проект реализуется по схеме build-to-suit, основными арендаторами объекта станут производители автокомпонентов: Visteon, Lear, Benteler, Volkswagen.

Однако сегодня новые проекты по схеме BtS активно запускаются. Так, в марте этого года PNK Group и Uhrenholt Logistics заключили соглашение о строительстве специализированного многотемпературного складского комплекса класса А в рамках проекта «ПНК-Чехов» в Подмосковье. Согласно соглашению PNK Group инвестирует в строительство многотемпературного склада, а Uhrenholt Logistics арендует его на 15 лет. Общая площадь помещений, предназначенных для хранения продуктов питания, составит около 13 000 кв. м. Планируемая дата ввода здания в эксплуатацию декабрь 2010 года.

«Build-to-suit менее рискованная схема строительства для девелопера, так как он имеет гарантированного арендатора или покупателя на свой объект по завершении строительства. Важными моментами при заключении договоров BtS являются арендная ставка в течение всего срока действия договора и штрафные санкции при расторжении договора», - объясняет Владислав Рябов. Аналогичного мнения придерживается Виталий Антонов. «Схема build-to-suit – это будущее для профессиональных девелоперов индустриальной недвижимости. Ориентация на конечного потребителя всегда была залогом успеха любого бизнеса. Так же как и

длительные партнерские взаимовыгодные отношения между девелопером и арендатором», - заключает эксперт.

Тем не менее, настоящие проекты формата BtS только начали появляться на индустриальном рынке России. При этом при создании уникального продукта получившееся здание будет весьма проблематично сдать другому клиенту. В случае же строительства стандартного складского здания для хранения широкого перечня продуктов ситуация упрощается - такой склад в случае непредвиденной ситуации возможно предоставить в аренду другой компании. Таким образом, если ставки аренды на складские площади в обозримом будущем не поползут вверх, а банки вновь не возьмутся за финансирование логистических проектов, многим торговым и производственным компаниям не останется другого выбора, кроме как самим строить под себя объекты по схеме build-to-suit.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

В МОСКВЕ БЫЛО ОТМЕЧЕНО САМОЕ ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ ПАДЕНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ СКЛАДОВ ОТНОСИТЕЛЬНО ДРУГИХ СТРАН

Московский регион упал в рейтинге аренды складской недвижимости с 10 на 29 место, сообщается в международном обзоре рынков складской недвижимости за 2009 год компании Colliers International.

По данным международной консалтинговой компании, на данный момент ставка аренды складов класса А в Москве составляет \$100 за кв. метр в год. На конец 2008 года ставка аренды составляла \$125, до кризиса - \$145.

"Начиная с IV квартала 2008 года и на протяжении 2009 года было заметно значительное падение арендных ставок, в некоторых случаях до 30%. Таким образом, можно сказать, что в Москве было самое значительное падение ставки аренды относительно других стран. Рынок стал восстанавливаться в середине 2009 года, что сопровождалось большим количеством сделок", - комментирует директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Владислав Рябов.

"В отличие от Североамериканского рынка, Московский рынок достиг уже определенного дна. Незначительный рост ставок возможен во втором полугодии 2010 года, когда объем вакантных площадей будет гораздо меньше", - прогнозирует эксперт.

В соответствии с исследованием, на рынке складской недвижимости Европы, Ближнего Востока и Африки (региона EMEA) продолжал наблюдаться медленный рост во второй половине 2009 г. Однако Великобритания, Венгрия, Ирландия, Россия, Испания, Италия и Балтийские государства остаются главным слабым звеном региона. Даже несмотря на то, что признаки восстановления были очевидны в этих регионах, многие рынки все также характеризовались инертностью.

По данным Colliers, в течение второго полугодия 2009 г. арендные ставки снизились, в среднем, на 3,7% (в национальной валюте) по всему региону, что свидетельствует об улучшении в сравнении с первым полугодием, когда ставки снизились на 6%. Значительное снижение было отмечено в Нидерландах, Испании, Южной Африке, Греции, Сербии, России и Балтийских странах.

На европейском рынке самые высокие ставки аренды на складские помещения в мире были зафиксированы в Лондоне в районе Хитроу, Лондон сохраняет титул второго наиболее дорогого рынка складских площадей в мире со ставкой \$222,73 за кв. метр в год, говорится в материале.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КОНТИ К 2011Г ВВЕДЕТ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР В КУРСКЕ

Группа "КОНТИ", имеющая кондитерские активы на Украине и в России к концу 2010 года намерено сдать в эксплуатацию производственно-логистический центр в Курске стоимостью 6 млрд рублей.

Такие планы закреплены соглашением, которое во вторник было подписано между администрацией Курской области и украинской компанией ЗАО "ПО "КОНТИ", в структуру которой входит курское предприятие ЗАО "КОНТИ-рус".

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

31 марта, № 44

"В рамках соглашения планируется сдать к концу года новый производственно-логистический комплекс, который возводится на южном въезде в Курск. Первая его очередь - логистический центр - вступил в строй еще в ноябре 2008 года, после чего компания сразу приступила к возведению производственного корпуса. Новое предприятие, которое разместится на общей площади 52,3 тыс. кв. метров, намечено сдать уже в конце текущего года", - пояснил гендиректор украинской компании Олег Логвинов.

По его словам, с вводом производства в строй новые рабочие места получат около 3 тыс. человек, объем производства возрастет до 77 тыс. тонн в год.

На встрече было отмечено, что для производства продукции, поставляемой в регионы России и СНГ, компания закупает до 60% сырья у курских производителей. В минувшем году инвестиции на обновление основных фондов и внедрение новых технологий в Курской области составили около 1,5 млрд рублей. Новые линии по производству вафель, печенья, шоколадной глазури, помадных конфет позволили увеличить мощности более чем в 2 раза - до 63,6 тыс. тонн. За январь-февраль 2010 года темп роста производства к соответствующему периоду прошлого года составил 108,3%.

Выплаты по всем направлениям социальной поддержки в прошлом году составили 9,2 млн рублей.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

НОВЫЙ ФОРМАТ «ЛЕ'МУРРР»

Сеть магазинов «Ле'муррр», специализирующаяся на товарах для животных, открывает первый гипермаркет

Сеть «Ле'муррр», принадлежащая ООО «Иванко», арендовала 1100 кв. м в торгово-выставочном комплексе «Гарден-сити» на Лахтинском проспекте, 85. В конце мая там откроется гипермаркет, где помимо кормов и средств по уходу будут продаваться животные и рыбы, сообщил Александр Ильин, директор сети «Ле'муррр». Инвестиции в проект он не раскрывает, ожидаемая окупаемость — около трех лет. Остальные магазины сети занимают около 100 кв. м и окупаются в течение года, говорит он.

Договор аренды заключен на пять лет с возможностью пролонгации, сообщила Ольга Земцова, руководитель отдела проектного брокериджа Astera St.Petersburg (брокер сделки). Ставки аренды стороны не раскрывают. В «Гарден-сити» они варьируются от 1000 до 3000 руб. за 1 кв. м в месяц в зависимости от площади и расположения помещения, говорит Земцова.

Общая площадь «Гарден-сити» — 52 000 кв. м, из которых свободно не больше 10%, сообщил представитель комплекса. Основной собственник — Первая мебельная фабрика.

Конкуренция на рынке товаров для животных ужесточается, говорит Ильин. Зоомагазины открываются каждый месяц, рынок пока не насыщен на 100%, рентабельность — на уровне 20-30%, отмечает Владимир Матвеев, гендиректор оптовика «Зеленый корм». По его словам, «Ле'муррр» — заметный игрок на этом рынке, имеет постоянных клиентов. Гипермаркет будет востребован, уверен Матвеев. Большой выбор товаров и услуг для животных обеспечит всему торговому комплексу дополнительный приток посетителей, считает директор по брокериджу NAI Vesar в Петербурге Наталья Черейская.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)