

Offices / General

«Евраз» открыл «Западные ворота»

Металлургический холдинг приобрел за 160 млн долларов бизнес-парк на МКАД.

Центральное ядро "Москва-Сити" закончат строить лишь к началу 2015 года

Власти Москвы вновь перенесли сроки окончания центрального ядра Московского международного делового центра "Москва-Сити".

Retail

X5 придется подождать

ФАС не спешит с разрешениями на покупку «Копейки» и «Острова».

Бананы от Галицкого

«Магнит» почти на треть увеличил запланированные инвестиции в развитие в 2010 г., и без того рекордные для российского ритейла.

Media Markt планирует открыть три новых гипермаркета в 2010 году

Media Markt планирует открытие трех новых гипермаркетов во втором полугодии 2010 г.

Warehouse

Саратов. В поселке Дубки построят складской комплекс класса «А»

Израильская компания Mirland Development Corporation намерена построить в Саратовской области логокомплекс класса «А» площадью 150 тысяч кв. м.

Regions

Асоола охотится за детьми

Петербургские бизнесмены начинают развитие новой сети одежды.

Санкт-Петербург. Фонд имущества продаст право аренды на помещения по-новому

В петербургском Фонде имущества вновь будут реализовывать право аренды помещений, однако в этот раз условия аукциона изменились.

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

«ЕВРАЗ» ОТКРЫЛ «ЗАПАДНЫЕ ВОРОТА»

Металлургический холдинг приобрел за 160 млн долларов бизнес-парк на МКАД

Как стало известно РБК daily, продав компании «РусГидро» офисный комплекс Pallau-MD на Малой Дмитровке, «Евраз Груп» приобрела расположенный на МКАД бизнес-парк «Западные ворота» и планирует переехать туда до конца года. Стоимость сделки составила 160 млн долл. По данным участников рынка, объектом уже управляет девелоперская структура «Евразы» — компания «Ферро-Строй».

О новом владельце «Западных ворот» РБК daily рассказал председатель совета директоров Centurion Group (девелопер бизнес-центра) Виталий Смагин. По его словам, покупателем бизнес-парка выступила «Евраз Груп», а стоимость сделки составила около 160 млн долл. В администрации «Западных ворот» подтвердили, что г-н Смагин и Centurion Group уже не имеют отношения к проекту, однако назвать новых владельцев отказались.

Деловой комплекс «Западные ворота» расположен на Беловежской улице, недалеко от пересечения МКАД и Можайского шоссе. Бизнес-парк включает в себя три здания общей площадью 64 тыс. кв. м. Помимо офисов класса А в «Западных воротах» представлены магазины, рестораны, банки, фитнес-клуб и медицинский центр.

О новом девелоперском активе «Евраз Груп» знает Алексей Богданов — партнер компании S.A.Ricci/King Sturge, которая выступает агентом по сдаче в аренду «Западных ворот». По его данным, стоимость сделки составила 155 млн долл. Ведущий специалист департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максим Жуликов оценивает «Западные ворота» из расчета 2,3—2,5 тыс. долл. за 1 кв. м. По мнению руководителя проектов департамента оценки коммерческой недвижимости «НЭО Центр» Рената Жамалдинова, рыночная стоимость данного объекта колеблется в диапазоне 140—150 млн долл.

Г-н Богданов утверждает, что у «Западных ворот» уже сменился менеджмент. Проектом управляет группа компаний «Ферро-Строй», которая, по данным участников рынка недвижимости, подконтрольна акционерам «Евраз Груп» Александру Абрамову и Александру Фролову. В ГК «Ферро-Строй» подтвердили эту информацию, а в «Евраз Груп» отказались от комментариев.

Об интересе «Евраз Груп» к бизнес-парку на Беловежской улице знают в CB Richard Ellis. По данным брокеров, металлургический холдинг с прошлого года ищет

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 августа, № 108

для себя новую штаб-квартиру, переехать в которую планирует в конце этого года. Сделка с Centurion Group началась в конце 2009 года, отмечает Максим Жуликов. По его словам, «Западные ворота» были введены в эксплуатацию в январе 2010 года, а свидетельство о собственности было получено этим летом.

К моменту покупки офисов на МКАД девелоперская структура «Евраз» избавилась от многофункционального офисного комплекса Pallau-MD (14,7 тыс. кв. м) на Малой Дмитровке. В январе этого года в «Ферро-Строе» утверждали, что Pallau-MD станет штаб-квартирой «Евраз Групп». Однако этот бизнес-центр, состоящий из двух реконструированных особняков XIX века и современного семиэтажного здания, решила приобрести компания «РусГидро» (см. РБК daily от 17.05.10). Стоимость сделки эксперты оценили в 50 млн долл.

Теперь «Евраз» намерен занять одно из зданий бизнес-парка «Западные ворота», отмечают эксперты. По данным г-на Жуликова, металлургический холдинг может взять себе половину бизнес-парка, а остальные площади выставит на рынок. Сегодня «Западные ворота» простаивают без арендаторов, отмечает г-н Жамалдинов. В разгар кризиса деловой комплекс лишился своих основных потенциальных арендаторов — Philips (7 тыс. кв. м) и ТНК-BP (50 тыс. кв. м).

Об аренде 50 тыс. кв. м площадей «Западных ворот» нефтегазовая компания ТНК-BP объявила в августе 2008 года. Однако в феврале 2009 года стало известно, что компания ведет переговоры с Centurion Group о пересмотре контракта, сократив объем требуемых площадей до 10—15 тыс. кв. м. Весной 2009 года договор был расторгнут. А в мае этого года ТНК-BP арендовала около 40 тыс. кв. м в офисном небоскребе NordStar Tower, заключив с «Дон-Строем» крупнейшую сделку долгосрочной аренды на посткризисном рынке коммерческой недвижимости столицы.

Эксперты Cushman & Wakefield считают, что приобретение «Евраз» обещает стать одной из крупнейших сделок по покупке офисных площадей, уступая по объему лишь новому девелоперскому активу основателя «Фармстандарта» Виктора Харитонина. По данным экспертов, его структуры приобрели за 260 млн долл. бизнес-центр «Северная башня» (135 тыс. кв. м) в ММДЦ «Москва-Сити». Третье место в топ-листе офисных сделок занимает анонсированная в мае покупка «ВТБ Капиталом» у Capital Group бизнес-центра Capital Plaza (49 тыс. кв. м). Ее стоимость оценивается в 180 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЦЕНТРАЛЬНОЕ ЯДРО "МОСКВА-СИТИ" ЗАКОНЧАТ СТРОИТЬ ЛИШЬ К НАЧАЛУ 2015 ГОДА

Власти Москвы вновь перенесли сроки окончания центрального ядра Московского международного делового центра "Москва-Сити" - теперь мэрия планирует, что киноконцертный зал, торгово-развлекательный комплекс Mall of Russia, подземная парковка и общегородская площадь появятся в центре ММДЦ лишь к концу 2014 года, рассказал РИА Новости в среду источник в городской администрации.

При этом, подчеркнул он, правительству Москвы пришлось отложить время окончания строительства не только киноконцертного зала и общегородской площади, реализация проектов которых еще не начато, но и ТРК Mall of Russia, ввод которого был анонсирован на конец 2010 года.

"Теперь решено, что комплекс должен быть сдан не позднее 31 декабря 2011 года", - отметил собеседник агентства.

Он пояснил, что такое решение обусловлено тем, что паркинг в центральном ядре, имеющий единую с Mall of Russia инженерную инфраструктуру, решено достраивать за счет внебюджетных средств.

По словам представителя мэрии, финансировать строительство паркинга в размере не менее 20 миллионов долларов будет инвестор торгового комплекса - структура девелопера AFI Development компания "Беллгейт Констракшенз Лимитед". Ранее, напомнил он, эта компания должна была в аналогичном объеме выделить деньги на строительство киноконцертного зала.

"Что касается собственного киноконцертного зала, то он также будет возводиться за счет внебюджетных средств. В настоящее время проводится экспертиза проектной документации на его строительство", - пояснил сотрудник правительства Москвы. Он уточнил, что предельная площадь объекта должна составить 34 тысячи квадратных метров.

Планируется, что единовременно он сможет вмещать не менее 1,5 тысячи человек и будет обладать сценами-трансформерами площадью не менее 500 квадратных метров.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 августа, № 108

Как указал источник РИА Новости, после того, как экспертиза проектной документации по киноконцертному залу завершится, пакет документов передадут департаменту имущества Москвы, а тот в свою очередь - подведомственному ГУПу "Центр-Сити", на который планируется зарегистрировать также и незавершенный паркинг в центральном ядре.

"Затем "Центр-Сити" должен будет провести несколько крупных сделок. Во-первых, ГУП должен будет найти инвестора для строительства киноконцертного зала, который бы взял на себя обязательства по благоустройству и пешеходной зоны на общегородской площади в "Москва-Сити". Во-вторых, предприятие должно будет заключить договор на инвестирование в завершение строительства паркинга в центральном ядре", - рассказал он.

В конце апреля заместитель мэра Москвы, глава комплекса имущественно-земельных отношений столицы Владимир Силкин оценивал объем необходимых инвестиций в окончание строительства центрального ядра ММДЦ в 2 - 2,5 миллиарда рублей.

По данным официального сайта "Москва-сити", общая площадь проекта центрального ядра должна составить около 530 тысячи квадратных метров. Площадь участка застройки составляет 5,1 гектара. Центральное ядро делится на две части: подземную (метро, автостоянка, торговый комплекс) и надземную (гостиница, ТРЦ, киноконцертный зал).

Днем рождения делового центра "Москва-Сити" принято считать 1992 год, когда началась подготовка территории стройплощадки ММДЦ, ее очистка и прокладка коммуникаций. Тогда же появились первые эскизы целостной градостроительной концепции застройки делового центра. Изначально в рамках реализации проекта "Москва-Сити" было запроектировано строительство 22 высотных объектов, в том числе одного из самых главных в городе дворцов бракосочетания, огромного аквапарка и комплекса административных зданий законодательной и исполнительной власти Москвы. Однако до сегодняшнего дня ряд проектов в деловом центре, в том числе башня "Россия", были "заморожены".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

Х5 ПРИДЕТСЯ ПОДОЖДАТЬ

ФАС не спешит с разрешениями на покупку «Копейки» и «Острова»

Сразу два ходатайства Х5 Retail Group о возможности приобретения конкурентов были отправлены Федеральной антимонопольной службой (ФАС) на более глубокое изучение. Еще два месяца требуются ведомству для вынесения решения по заявкам на покупку «Копейки» и «Острова», которые были поданы Х5 соответственно в июле и августе. До конца октября ФАС будет выяснять, приведут ли эти сделки к доминированию торгового гиганта на российском рынке.

Ходатайства в ФАС от имени Х5 Retail Group на покупку голосующих акций ОАО «ТД «Копейка» и его «дочек» подала компания «Агроторг», на покупку акций ЗАО «Остров-Инвест» и связанных с ним компаний — офшор «Келвин Лтд.», следует из сообщения антимонопольного ведомства.

ФАС запросила дополнительную информацию от структур Х5 для проверки соответствия этих сделок российскому законодательству и в связи с этим продлила срок рассмотрения заявок на двухмесячный срок. До сих пор остается открытым наиболее важный вопрос, превысит ли доля Х5 на региональных рынках порог в 25%, определенный ст. 14 закона «О торговле». Ведомство призывает заинтересованные лица предоставлять сведения о влиянии этих сделок на конкурентность рынка торговли.

Именно для ответа на этот вопрос Х5 и подавала ходатайства в ФАС. Как пояснял ранее РБК daily глава компании Лев Хасис, подача заявок является техническим действием для определения возможности проведения переговоров. «Мы хотим понять, есть ли смысл вести их», — говорил г-н Хасис. Вчера глава Х5 отказался комментировать решение ФАС.

По данным на конец первого полугодия под управлением Х5 Retail Group находилось более 1,5 тыс. собственных, а также 610 франчайзинговых магазинов. Сеть объединяет «мягкие» дискаунтеры «Пятерочка», супермаркеты «Перекресток» и гипермаркеты «Карусель». Сделка по покупке «Копейки» может добавить в актив Х5 591 дискаунтер в Москве и области, с «Островом» — 19 московских супермаркетов. Стоимость «Копейки» с учетом долга аналитики оценивают на уровне 1,8 млрд долл. Активы «Острова» могут обойтись Х5 гораздо дешевле — до 70 млн долл.

«Копейка» и «Остров» не первые активы, которые может поглотить крупнейшая по выручке российская торговая сеть. Так, в середине 2008 года X5 потратила на покупку «Карусели» 940 млн долл., которые частично оплатила собственными GDR. Осенью 2009 года в копилку X5 добавились 82 супермаркета «Патэрсон», которые были ребрендированы в «Пятерочки» и «Перекрестки». Суммарная цена сделки с учетом погашения долгов сети составила 274,5 млн долл. Эти сделки в свое время, еще до вступления в силу новых правил закона о торговле, одобряло антимонопольное ведомство. Даст ли ФАС добро X5 на поглощения в этот раз, станет понятно уже в конце октября.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БАНАНЫ ОТ ГАЛИЦКОГО

«Магнит» почти на треть увеличил запланированные инвестиции в развитие в 2010 г., и без того рекордные для российского ритейла

«Магнит» в 2010 г. планирует открыть 30 гипермаркетов и 650 магазинов «у дома» и вложить в это \$1,1-1,3 млрд, сообщил вчера ритейлер. В конце прошлого года компания объявляла о планах открыть 25-30 гипермаркетов и 450-550 дискаунтеров, CAPEX планировался на уровне \$1 млрд. Но за первые полгода «Магнит» открыл всего четыре гипермаркета и 260 магазинов «у дома», следует из его отчетности за шесть месяцев. «Традиционно пик открытий приходится на второе полугодие, — объясняет директор по связям с инвесторами сети Олег Гончаров. — Так, только за июль и август мы открыли еще четыре гипермаркета, остальные находятся на стадии строительства».

Увеличение капитальных расходов объясняется двумя факторами: дополнительными инвестициями в покупку земельных участков и расширением автопарка, знает аналитик «Уралсиба» Тигран Оганесян. «Компания собирается купить 800-900 автомобилей вместо запланированных 300, чтобы развивать собственный импорт фруктов и овощей», — говорит Оганесян. Гончаров эту информацию подтверждает. По словам Оганесяна, увеличение собственной рентабельности поможет «Магниту» окупить дополнительные расходы, связанные с организацией поставок.

«Импорт фруктов трудно назвать высокомаржинальным бизнесом: средняя рентабельность — около 5% из-за высокой конкуренции и необходимости поддерживать низкие цены», — говорит исполнительный директор петербургского импортера бананов JFC Максим Саяпин. «Магнит» действительно начал импортировать часть бананов самостоятельно, к другим поставщикам обращается по мере необходимости, знает он. «Магнит» почти полностью обеспечивает себя фруктами и овощами, знает топ-менеджер дистрибутора продуктов питания, работающего на юге России. «Логистика у “Магнита” налажена, поэтому организовать импорт им было несложно. А маржа по отдельным позициям может доходить до 40%», — утверждает он.

\$1,3 млрд — это «как собственные, так и заемные средства», утверждает Гончаров. В отчетности сказано, что за первое полугодие «Магнит» заключил несколько кредитных соглашений с Альфа-банком на общую сумму до 4 млрд руб. и со сроками погашения с июня 2013 г. по сентябрь 2014 г. В мае сеть также договорилась с банком «Кредит Европа» об открытии кредитных линий с лимитом в 1 млрд руб. и сроком погашения в мае 2011 г., тогда же банк «Абсолют» открыл для ритейлера кредитные линии с лимитом в 700 млн руб. Какой объем кредитов планируется выбрать до конца года, Гончаров не говорит.

Основной конкурент «Магнита» — X5 Retail Group CAPEX не пересматривала, говорит представитель ритейлера Максим Трапезников: сеть вложит в развитие 18 млрд руб. Компания планирует открыть 200-250 дискаунтеров, 10 гипермаркетов и 15 супермаркетов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

MEDIA MARKT ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫТЬ ТРИ НОВЫХ ГИПЕРМАРКЕТА В 2010 ГОДУ

Media Markt планирует открытие трех новых гипермаркетов во втором полугодии 2010 г.

Пятый магазин торговой сети в Санкт-Петербурге будет расположен в торгово-развлекательном центре «Лето». Параллельно с этим, в Казани откроется сразу

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 августа, № 108

два гипермаркета розничной сети. Они будут расположены в торговых центрах «Парк Хаус» и «Южный».

Напомним, что на сегодняшний день под управлением немецкого ритейлера Media Markt в России работает 21 гипермаркет. 8 из них расположено в Москве, 4 – в Санкт-Петербурге, по 2 – в Самаре и Ростове-на-Дону, по одному - в Омске, Казани, Краснодаре, Екатеринбурге, Тольятти, Липецке и Воронеже.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

САРАТОВ. В ПОСЕЛКЕ ДУБКИ ПОСТРОЯТ СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА «А»

Израильская компания Mirland Development Corporation намерена построить в Саратовской области логокомплекс класса «А» площадью 150 тысяч кв. м.

Как заявил зампред регионального правительства, куратор инвестиционной отрасли Александр Жандаров, девелоперская компания Элиэзера Фишмана Mirland Development Corporation, занимающая второе место среди израильских коммерческих структур по масштабам деятельности в России, приобрела в Саратовском районе Саратовской области (поселок Дубки) земельный участок площадью 26 га, на котором планирует построить логистический комплекс.

Параметры комплекса не раскрываются. Однако, как рассказала директор по маркетингу Mirland Development Елена Валуева, реализовываться проект будет поэтапно, общая площадь комплекса составит до 150 тысяч кв. м.

«В настоящий момент мы изучаем спрос со стороны потенциальных пользователей складских площадей, работаем над архитектурной концепцией и бизнес-моделью проекта. Мы выбрали Саратовскую область для реализации логистического проекта, соответствующего международным стандартам, в том числе потому, что в регионе большой потенциал для развития складской недвижимости», — пояснила Валуева «Коммерсанту».

Отметим, что в регионе почти стопроцентный дефицит складских помещений класса «А».

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ASCOOLA ОХОТИТСЯ ЗА ДЕТЬМИ

Петербургские бизнесмены начинают развитие новой сети одежды

На рынок детской одежды выходит новая сеть Asoola. Первый магазин уже открыт в Петербурге, до конца года в регионах появится около 30 торговых точек. Основатели сети рассчитывают занять в России нишу качественной одежды для детей в среднем ценовом сегменте. Эксперты констатируют, что кризис практически не сказался на спросе на детские товары и он будет продолжать расти, однако наиболее востребованным называют нижний ценовой сегмент. Объем инвестиций в развитие сети аналитики оценивают в 5—15 млн долл.

Первый магазин Asoola открыт в августе в ТК «Атмосфера» в Петербурге, второй появится в середине сентября в ТК «Золотой Вавилон Ростокино» в Москве. Основатели Asoola — учредители сети магазинов одежды Concept Club, петербургские предприниматели Леонид Ханик, Анна Петрова и швед Ларс Петтерсон. Сейчас Concept Club насчитывает 142 магазина в России.

В августе—сентябре Asoola выйдет на рынки Новосибирска, Нижнего Новгорода, Екатеринбурга, Омска и Ростова-на-Дону, до конца года сеть будет насчитывать около 30 магазинов, сообщили РБК daily в пресс-службе Concept Club. Средняя площадь магазина составит 130—150 кв. м, компания будет арендовать помещения преимущественно в крупных торговых центрах. Новая сеть рассчитывает занять ценовой сегмент «средний» и «средний минус».

Оборот рынка детской одежды в России в 2009 году составил 6,2 млрд долл., в 2010 году, по оценкам ряда экспертов, приблизится к 7,2 млрд долл. Около половины приходится на Москву и Санкт-Петербург, говорят аналитики. Они подчеркивают, что спрос на детские товары, несмотря на трудную экономическую ситуацию, оставался стабильным. «Динамика обусловлена еще и ростом уровня рождаемости, увеличением числа детей шести лет, и в этом ключе время выхода на рынок — достаточно удачное», — говорит руководитель маркетинговой дирекции группы компаний «Детский мир» Михаил Сафран.

Аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин считает уровень конкуренции в данном сегменте весьма комфортным, особенно в регионах. «Доля 10—15 крупнейших сетевых операторов, среди которых «Детский мир», «Дети»,

Mothercare, Rikki Tikki, пока не превышает 15—20%», — говорит г-н Клягин. Генеральный директор Fashion Consulting Group Анна Лебсак-Клейманс поясняет, что 65% розницы детской одежды в России в нижнем и среднем ценовом сегменте приходится на открытые рынки, около 15%, по ее подсчетам, занимают сети, в которых детская одежда включена как дополнительная линия.

На рынке детской одежды сейчас достаточно свободна ниша с товарами высокого качества в высшем ценовом сегменте, трудно войти в нишу «низкое качество — низкая цена», а среднего ценового сегмента нет, считает председатель совета директоров ГК Step by Step Анастасия Птуха. По ее мнению, если новой сети за счет массовости продаж удастся совместить приемлемую цену и высокое качество, это поможет им завоевать своего потребителя. «Конкуренция в сегментах «средний» и «средний минус» самая высокая», — отмечает Михаил Сафран.

Аренда помещений в торговом комплексе обойдется ритейлеру в 1200 руб. за 1 кв. м в месяц, говорит директор департамента стрит-ритейла NAI Vesar Марина Федорова. Руководитель направления по работе с клиентами ASTERA Вера Бойкова полагает, что ставка может составлять от 3 тыс. руб., не включая эксплуатационные и коммунальные расходы. Инвестиции в оборудование магазина консультант отдела торговых площадей «Jones Lang LaSalle Россия и СНГ» Анна Никандрова оценивает в 300—500 долл. за 1 кв. м. Объем первоначальных инвестиций в развитие сети, по словам Максима Клягина, условно можно оценить в 5—15 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ФОНД ИМУЩЕСТВА ПРОДАСТ ПРАВО АРЕНДЫ НА ПОМЕЩЕНИЯ ПО-НОВОМУ

В петербургском Фонде имущества вновь будут реализовывать право аренды помещений, однако в этот раз условия аукциона изменились.

Продлить аренду теперь можно только путем аукциона. При этом, непосредственно в торгах сам арендатор не участвует - торговаться могут только другие претенденты. Сохранить помещение можно согласившись с наибольшей предложенной ценой.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 августа, № 108

Петербург перешел к практике продажи права аренды встроенных помещений с аукционов летом 2008 года после вступления в силу поправок в федеральный закон «О защите конкуренции». В начале 2010 года после приказа Федеральной антимонопольной службы №67, который запретил продление договоров аренды, торги были прекращены.

В настоящее время на право аренды выставлено 45 лотов. Ближайшие торги состоятся 25 августа. Предпринимателям предложат 6 лотов общей площадью в 530 кв. м.

Заместитель директора департамента инвестиций Colliers International Владимир Сергунин считает, что при таком варианте развития событий, возможно, арендаторам тяжелее будет сохранить место за собой, а ставки аренды могут вырасти. «За одно и то же помещение разные компании могут предложить разную ставку», - говорит эксперт.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [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](#)