

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, N° 122

Offices / General

«Росспиртпром» в залоге

Ликвидные активы госкомпании переданы по кредитам Россельхозбанку.

Планктон должен где-то сидеть

43% руководителей компаний со штатом до 300 человек готовы отказаться от офиса, выяснила компания HeadHunter (НН), опросив 600 руководителей и владельцев компаний. Они, конечно, готовы, но не могут.

Marbleton Property и Storm Properties возобновляют проект бизнес-парка K2

Компании Marbleton Property Fund и Storm Properties решили возобновить реализацию бизнес-парка K2 в 2 километрах от МКАД по Калужскому шоссе в Подмосковье, говорится в пресс-релизе соинвесторов.

Retail

В Colliers International открылся отдел Street Retail

Компания Colliers International открывает новое направление в рамках департамента торговой недвижимости – отдел по работе с торговыми помещениями на основных торговых коридорах (Street Retail).

ЕБРР инвестирует в сеть "Бетховен" вместе с фондом бывшего вице-президента АФК "Система"

Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР) может инвестировать в розничную сеть по торговле товарами для домашних животных "Бетховен".

«Ярмарку» достроят

Открытие торгово-развлекательного центра «Ярмарка» в Астрахани планируется в августе 2011 года.

«Техносила» отдаст долги своим имуществом

Девятый арбитражный апелляционный суд оставил в силе решение арбитражного суда Москвы, по которому с «Техносилы» в пользу ОТП-банка должно быть взыскано \$47,9 млн долга.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

Сеть «Эльдорадо» откроет 2 новых магазина

Компания «Эльдорадо» открывает 2 новых магазина в Москве и Реутове общей площадью около 4500 кв. м.

Outlet Village Belaya Dacha откроется через год

Компания Hines намерена открыть Outlet Village Belaya Dacha в подмосковных Котельниках в сентябре 2011 года.

Warehouse

В период кризиса наиболее надежно инвестировать в строительство складов по схеме built-to-suit

Во время кризиса продолжают пользоваться популярностью склады, построенные по схеме built-to-suit. Сегодня можно наблюдать изменения концепций логистических объектов.

Hotel

Припомнили «Москву»

Скандал вокруг гостиницы «Москва», которую делят структуры Сулеймана Керимова, Аркадия Ротенберга и Ашота Егиазаряна, продолжается.

Через 10 лет гостиниц в столице станет вдвое больше

К 2020 году московские власти намерены удвоить количество гостиниц в столице.

Regions

Уличная торговля достигла баланса

Рынок стрит-ритейла ожил.

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](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

Offices / General

«РОССПИРТПРОМ» В ЗАЛОГЕ

Ликвидные активы госкомпании переданы по кредитам Россельхозбанку

Один из наиболее амбициозных игроков на отечественном алкогольном рынке — «Росспиртпром» — в условиях нехватки средств вынужден искать материальной помощи у банков. Кредитная линия госкомпании только в Россельхозбанке (РСХБ) составляет 1,2 млрд руб. По информации РБК daily, для получения этих денег «Росспиртпром» был вынужден заложить практически все свое ликвидное имущество, включая штаб-квартиру компании на Кутузовском проспекте. В залог пошли также шесть действующих заводов «Росспиртпрома» и государственный водочный товарный знак «Дымка Люкс».

Привлекать заемные средства «Росспиртпром» вынуждают невысокие операционные результаты. Как следует из отчета компании за 2009 год, чистый убыток «Росспиртпрома» за этот период составил 159 млн руб. Нынешний год гендиректор госкомпании Владимир Иванов планирует также завершить в минусе. А в связи с отсутствием госфинансирования «Росспиртпрому» приходится «выкручиваться всеми возможными способами», рассказал РБК daily представитель компании.

Одним из таких способов стал кредит от РСХБ, договор о котором был подписан 28 декабря 2009 года, следует из документов «Росспиртпрома». Тогда банк предоставил компании 800 млн руб., а летом 2010 года кредитная линия была увеличена до 1,2 млрд руб. По словам представителя «Росспиртпрома», дополнительные 400 млн до госкомпании еще не дошли. Отметим, что руководство алкогольной госкомпании просило у банка 2 млрд руб. По словам г-на Иванова, эти средства нужны компании для обеспечения производственной деятельности и модернизации заводов.

Основным обеспечением по этому кредиту стали помещения штаб-квартиры «Росспиртпрома» на Кутузовском проспекте, 34, стр. 21. Согласно документам компании общая площадь здания — 9,3 тыс. кв. м. Залоговая стоимость имущества была оценена РСХБ в размере 1,14 млрд руб. (34,9 млн долл.), следует из документов, или 4,1 тыс. долл. за 1 кв. м.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

Участники рынка недвижимости удивлены высокой залоговой стоимостью здания, называя ее откровенно завышенной. По данным компании Colliers International, офис алкогольной компании относится к классу С, продажная стоимость которого составляет 1,5—2 тыс. долл. за «квадрат». Ведущий специалист департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максим Жуликов оценивает стоимость продажи в 3 тыс. долл. за 1 кв. м. Оценка объекта при залоге обычно составляет 50%, реже — 70% от его рыночной стоимости, замечают эксперты. Таким образом, справедливая оценка залога при передаче актива стороннему банку должна была составлять 1—1,5 тыс. долл. за «квадрат», или не более 13,9 млн долл.

Кроме того, в залог Россельхозбанку были переданы водочный бренд «Дымка Люкс» и акции шести заводов, принадлежащих «Росспиртпрому». По словам Владимира Иванова, банк интересовали пакеты действующих предприятий, доля «Росспиртпрома» в которых превышает 50%. «Таких у нас немного», — замечает он, не раскрывая при этом их названия. В настоящее время основными производственными площадками компании являются филиал «Росспиртпрома» — ЛВЗ «Петровский» (Петрозаводск), завод «Вест-Алко» (Калининград), Калининградский винодельческий завод, а также Ярославский ЛВЗ и московский «Кристалл», принадлежащие структурам Василия Анисимова.

Согласно утвержденному бизнес-плану 2011 год «Росспиртпром» должен закончить с прибылью. Но для этого компании необходимы оборотные средства в размере 4,78 млрд руб., которые пойдут на увеличение производства, реконструкцию предприятий и продвижение марок. «Так как у нас этих денег нет, ни о каких серьезных реконструкциях сейчас говорить нельзя, — резюмирует г-н Иванов. — Объективно рост компании сейчас сдерживает нехватка оборотных средств».

По оценке директора профильного агентства ЦИФРРА Вадима Дробиза, «Росспиртпрому» только для маркетинговой поддержки собственных марок необходимо 1,5 млрд руб. в год. «В отсутствие этих средств компании остается лишь душить конкурентов и давить на оптовиков и розничный ритейл, используя административный ресурс», — заявляет он. По мнению эксперта, полученные от Россельхозбанка деньги «Росспиртпром» может потратить на реконструкцию некоторых своих предприятий с целью их дальнейшей продажи в частные руки.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

ПЛАНКТОН ДОЛЖЕН ГДЕ-ТО СИДЕТЬ

43% руководителей компаний со штатом до 300 человек готовы отказаться от офиса, выяснила компания HeadHunter (НН), опросив 600 руководителей и владельцев компаний. Они, конечно, готовы, но не могут

Зачем современной компании офис и насколько оправданно его содержание, выясняли в службе исследований НН в сентябре 2010 г. и выяснили, что: большинство компаний (52%) тратит на содержание офиса от 6 до 20% прибыли, 14% компаний признались, что тратят на офис до половины всех заработанных средств. Неудивительно, что экономически оправданным отказ от офиса кажется 60% респондентов.

Напрасные траты

Офис — это напрасные траты, предприятием можно эффективно управлять и по ICQ, убежден генеральный директор ИА «Клерк.ру» Борис Мальцев. Восемь лет команда информационного портала «Клерк.ру» работала удаленно. Редакция — в Москве, основной костяк программистов — в Ижевске, бухгалтерия и административное управление осуществлялось из Краснодара. И все же три месяца назад у компании впервые появился реальный офис. «В связи с кризисом продажи рекламы упали, и мы решили заняться организацией активных продаж, — поясняет Мальцев. — Прежде мы ими не занималась, рекламодатели приходили сами. А сейчас хотим проверить, действительно ли активные продажи могут быть только в офисе». Мальцев подчеркивает, что в удаленном методе работы не разочаровался и офис для компании — пока лишь эксперимент. Из 38% задумывающихся об отказе от офиса компаний только 5-7% без потерь могут это сделать, утверждают в НН.

Нужен дом

В 2008 г. компания HeadHunter сама опробовала метод удаленной работы в представительствах Новосибирска и Ростова. Сделано это было ради экономии. Освободившиеся ресурсы направляли на развитие продаж и маркетинг. Сейчас оба представительства снова работают в офисах. «Эффективность работы людей снизилась на 20-25%», — признались в НН. Хотя страхи работодателей о потере контроля возникают из-за незнания принципов руководства рабочей группой удаленно. Другой вопрос, что творческие люди чаще могут работать эффективно и удаленно, а менеджеры сегодня на 99% не смогут.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

Для многих важно не то, как делать работу, а где работать, офис — это для них определенный статус, считает Юрий Вировец, президент компании HeadHunter.

С этой точкой зрения готов согласиться председатель правления УК «Альфа-капитал» Михаил Хабаров. «Для нас приемлема удаленная работа и почти не важно, сколько времени человек проводит в офисе. Сейлзы легко могут встречаться с клиентами в холлах отелей, — признает Хабаров. — Но наличие офиса важно для них самих. Об этом спрашивают, рассматривая предложение о работе. Для нас, как работодателя, офис — конкурентное преимущество». Отказываться от дорогостоящего офиса, затраты на который составляют 5-7% выручки, УК «Альфа-капитал» не собиралась даже в разгар кризиса.

Имидж все

По мнению Вировца, полностью перейти на удаленную работу, отдав бухгалтерию и юридическое сопровождение на аутсорсинг, могут только компании интеллектуального труда, те, у кого главный капитал — сотрудники. Например, московская компания со штатом в 100-150 человек тратит на офис сегодня около 2-3 млн руб. в месяц, но такой штат невозможно вывести на удаленную работу. Компания же со штатом 10-15 человек может тратить на офис около 1 млн руб., и тут экономия может быть оправданной, 10 человек вполне могут взаимодействовать из разных мест, проводя встречи в кафе и ресторанах.

«У нас динамичная и непредсказуемая работа, часто требуются экстренные совещания. Ключевые сотрудники всегда должны быть в боевой готовности» — так Вартан Саркисов, генеральный директор PR-агентства «ИМА-консалтинг», объясняет невозможность отказаться от офиса. Саркисов утверждает, что расходы на дорогой офис в центре Москвы оправданны: для творческого агентства это тоже отражение статуса и финансовой устойчивости бизнеса.

«Как только человек отрывается от центра и перестает подпитываться энергией офиса, его эффективность начинает медленно снижаться. Он не эволюционирует вместе с нами, нередко меняет методику» — в этом Лариса Новикова, генеральный директор группы Keganа Magazzi, убедилась на собственном опыте, отправляя сотрудников работать удаленно в регионах. Новикова полагает, что максимальная сплоченность коллектива и офис openspace позволяют не только более эффективно контролировать работу сотрудников, но и поддерживать корпоративный дух и непрерывное обучение. А потому затраты на дорогой московский офис оправдываются.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

MARBLETON PROPERTY И STORM PROPERTIES ВОЗОБНОВЛЯЮТ ПРОЕКТ БИЗНЕС-ПАРКА К2

Компании Marbleton Property Fund и Storm Properties решили возобновить реализацию бизнес-парка К2 в 2 километрах от МКАД по Калужскому шоссе в Подмоскowie, говорится в пресс-релизе соинвесторов.

"Бумажный" этап проекта был полностью закончен в 2009 году, с получением положительного заключения государственной экспертизы на проектную документацию. Оценив состояние рынка недвижимости и темпы его восстановления, инвесторы проекта приняли решение о начале маркетинга проекта и проведении подготовительных работ на площадке", - отмечается в сообщении.

При этом, поясняется в нем, по планам соинвесторов, строительство первой фазы бизнес-парка должно начаться весной 2011 года.

Предполагается, что арендуемая площадь объекта будет достигать 105 тысяч квадратных метров. Компания Storm Properties создана в 2005 году и входила в группу ПИК с сентября 2007 года до лета 2010 года. В июне этого года стало известно, что менеджмент Storm Properties во главе с ее президентом Майклом Белтоном выкупил все принадлежащие ПИК акции компании, а также долю группы в проекте "К2 Бизнес-парк". Затем контрольный пакет девелопера - 54% акций - приобрел один из основателей ПИК Кирилл Писарев. Согласно информации на сайте компании, на сегодняшний день в портфеле проектов Storm Properties, находящихся в стадии активного девелопмента, более 600 тысяч квадратных метров.

Marbleton Property Fund представляет собой частный фонд, специализирующийся на инвестициях в недвижимость в СНГ и созданный одной из структур "Альфа Групп" Alfa Capital Partners (ACP) вместе с инвестиционной компанией J.E. Robert Companies (JER).

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

Retail

В COLLIERS INTERNATIONAL ОТКРЫЛСЯ ОТДЕЛ STREET RETAIL

Компания Colliers International открывает новое направление в рамках департамента торговой недвижимости – отдел по работе с торговыми помещениями на основных торговых коридорах (Street Retail).

Отдел Street Retail будет заниматься сдачей в аренду и продажей торговых помещений, находящихся в жилых, административных и отдельно стоящих зданиях, представлять интересы арендаторов в помещениях street retail, торговых, офисных центрах, работать как с собственниками помещений, так и с арендаторами.

«На рынке существуют разные мнения касательно перспектив направления street-retail, прежде всего из-за непрозрачности и сложности ведения сделок в этом сегменте, - отмечает Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International. - Но мы абсолютно уверены, что по мере становления рынка торговой недвижимости, экспертиза в структурировании переговоров по помещениям на основных торговых коридорах, а также знание рынка собственников таких помещений будет уникальным конкурентным преимуществом нашей компании, которая сможет предложить весь спектр услуг в сегменте торговой недвижимости».

Отвечать за работу по данному направлению будет Виктория Камлюк, которая назначена на должность руководителя отдела.

В сферу её ответственности будет входить создание команды и развитие направления street retail в департаменте торговой недвижимости компании Colliers International, коммуникации с

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

ключевыми клиентами компании, развивающихся в данном сегменте, а также создание, управление и постоянное обновление базы объектов street retail.

Виктория Камлюк начала работу в области street retail в компании Astera, где прошла путь от консультанта до ведущего консультанта по направлению street retail. В 2009 году возглавила start up проект: запустила локальную компанию, которая стала специализироваться на рынке street retail.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЕБРР ИНВЕСТИРУЕТ В СЕТЬ "БЕТХОВЕН" ВМЕСТЕ С ФОНДОМ БЫВШЕГО ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТА АФК "СИСТЕМА"

Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР) может инвестировать в розничную сеть по торговле товарами для домашних животных "Бетховен".

Как говорится в материалах банка, вместе с контролирующим акционером сети Prometheus Capital Partners ЕБРР готов вложить в ее капитал \$6 млн. Еще \$5 млн ЕБРР может предоставить операционной компании "Бетховена" - ООО "Пет Ритейл" - в форме кредита. Инвестфонд Prometheus Capital Partners, одним из создателей которого является бывший первый вице-президент АФК "Система" и экс-глава "РОСНО" Леван Васадзе, приобрел контроль над сетями "Бетховен" и "Зообум" в этом году. Объединенная компания перешла под единый бренд "Бетховен" и стала крупнейшей в России специализированной сетью с 41 магазином в Москве, Санкт Петербурге и в регионах РФ. Суммарный объем продаж двух ритейлеров в 2009 году составил 1,67 млрд рублей. Фонд прямых инвестиций Prometheus Capital создан Л.Васадзе совместно с Томасом Коско и Георгием Чкареули. Prometheus вкладывает средства в России, на Украине и других странах СНГ в основном в сфере услуг и потребительских товаров. ЕБРР в июне объявил о планах вложить \$50 млн в Prometheus Capital. Предполагается, что размер фонда, когда он будет закрыт, составит \$350 млн.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

«ЯРМАРКУ» ДОСТРОЯТ

Открытие торгово-развлекательного центра «Ярмарка» в Астрахани планируется в августе 2011 года, заявляют в девелоперской компании PPF ECM Russia.

Строительство начавшегося в 2006 году проекта застопорилось в 2008 году. Однако после того, как «Ярмарка» получила нового инвестора в лице PPF ECM Russia, в марте 2010 года развитие проекта возобновилось. «Сегодня на стройке трудятся более 300 человек», - заявил Григорий Печерский, вице-президент PPF ECM Russia. Инвестиции в проект составили \$100 млн с примерным сроком окупаемости 5-6 лет. Общая площадь «Ярмарки» более 80 тыс. кв. м., из которых 37 тыс. кв. м. – арендуемая. Такая большая разница объясняется двухъярусной парковкой на 750 машиномест.

Комплекс, возводится в центральной части города, в месте пересечения оживленных магистралей. Район отличается высокой концентрацией объектов розничной торговли и наличием крупных узлов транспортной инфраструктуры (железнодорожный и автовокзалы), что обеспечивает интенсивность пешеходного и транспортного потоков. Первичная зона охвата составляет почти треть населения города - 129 тыс. человек.

Основной костяк якорей уже подписан, вакантными остаются примерно 40% площадей. Якорными арендаторами в «Ярмарке» будут гипермаркет O'key (5500 кв. м.), МВидео (2500 кв. м.), Спортмастер (3500 кв. м.), Киномакс (8 залов 4500 кв. м.). Кроме того, в ТРЦ расположатся детский развлекательный центр площадью 950 кв. м., магазины товаров для детей площадью 2000 кв. м., фудкорт на пять операторов и более 100 магазинов.

Говоря о конкуренции, заместитель директора отдела торговых площадей компании Jones Lang LaSalle Михаил Рогожин отметил, что Астрахань сегодня испытывает дефицит торговых комплексов. Основным конкурентом «Ярмарки» является ТРЦ «Алимпик», площадь которого 90 тыс. кв. метров. Однако, по словам консультантов, расположение его хуже, чем у «Ярмарки».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

«ТЕХНОСИЛА» ОТДАСТ ДОЛГИ СВОИМ ИМУЩЕСТВОМ

Девятый арбитражный апелляционный суд оставил в силе решение арбитражного суда Москвы, по которому с «Техносилы» в пользу ОТП-банка должно быть взыскано \$47,9 млн долга.

Напомним, еще в июле суд первой инстанции решил - взыскание обращается на имущество ООО «Техносила», сообщает «Коммерсантъ».

Отметим, что входящее в одноименную розничную сеть ООО «Техносила» имеет 63 филиала по всей России и учреждено ООО «ГК СВ». На конец 2009 года «Техносила» объединяла 122 собственных магазина.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЕТЬ «ЭЛЬДОРАДО» ОТКРОЕТ 2 НОВЫХ МАГАЗИНА

Компания «Эльдорадо» открывает 2 новых магазина в Москве и Реутове общей площадью около 4500 кв. м.

Новый гипермаркет в Москве площадью более 2600 кв. м. расположен в ТЦ «Ясенево». В Реутове новый супермаркет площадью более 1800 кв. м. расположен в ТЦ «Рио». Инвестиции в открытие каждого магазина составили более 40 млн руб.

Супермаркеты открыты в соответствии с планом развития сети «Эльдорадо» и соответствуют ее единому формату, рассказали в компании.

Сегодня «Эльдорадо» – лидер рынка ритейла бытовой техники и электроники. По оценке Дмитрия Волкова, руководителя отдела консалтинга и оценки Praedium Oncor International, сегодня в Москве компания контролирует не менее 20-25% розничного сетевого БТЭ-ритейла. При этом многие конкуренты компании ушли в кризис, а среди всех конкурентов увереннее

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

всех вместе с «Эльдорадо» кризис прошли сети Media Markt и «М-видео», отмечает эксперт.

Ставка аренды в арендованных помещениях составила не более 300-350 \$/кв. м/год (включая НДС и операционные платежи), продолжил Волков. «Окупаемость торговых точек для рынка БТИЭ колеблется в диапазоне от 4 до 6 лет. Учитывая, что в ТЦ «Ясенево» до Эльдорадо арендатором выступала компания «Техносила» и торговый центр является одним из немногих крупных объектов в жилом кластере Ясенево, можно предположить, что магазин в этом объекте будет окупаться несколько быстрее», - заключил эксперт Praedium.

Магазины «Эльдорадо» открыты во всех городах России с населением от 500 тыс. жителей и в 90% городов с населением 250-500 тыс. жителей. Выручка за 2009 г. по стандартам МСФО составила 89 млрд руб.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

OUTLET VILLAGE BELAYA DACHA ОТКРОЕТСЯ ЧЕРЕЗ ГОД

Компания Hines намерена открыть Outlet Village Belaya Dacha в подмосковных Котельниках в сентябре 2011 года.

Объем инвестиций в совместный проект компании Hines и группы компаний «Белая Дача» составил \$160 млн, на первом этапе - \$100 млн, включая стоимость земельного участка. Инвесторами выступили фонд Hines International Real Estate Fund и «Белая Дача».

Общая арендуемая площадь аутлет-центра - 38 тыс. кв. м. Более 200 арендаторов будут предлагать свои товары и услуги в Outlet Village. В их числе такие известные бренды, как Ralph Lauren, Hugo Boss, Pal Zileri, Karen Millen, Burberry, CK Jeans, Naf Naf, Adidas, Reebok и Levis. Кроме магазинов, на территории объекта будут размещаться рестораны, кафе и детский центр.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

Warehouse

В ПЕРИОД КРИЗИСА НАИБОЛЕЕ НАДЕЖНО ИНВЕСТИРОВАТЬ В СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДОВ ПО СХЕМЕ BUILT-TO-SUIT

Во время кризиса продолжают пользоваться популярностью склады, построенные по схеме built-to-suit. Сегодня можно наблюдать изменения концепций логистических объектов. Девелоперы, для предоставления широкого спектра логистических услуг, выделяют в своих комплексах участки для дальнейшей застройки по формату built-to-suit. Примером этому служит концепция развития проекта «Кулон Югрос», которая теперь тоже включает в себя данную услугу.

Изначально девелоперы планировали возвести на выделенной территории складской комплекс класса «А», площадью 55,5 тысяч квадратных метров. Реализацию проекта планировалось проводить в два этапа. Сегодня ситуация на рынке заставила собственников пересмотреть планы, и было решено выделить часть участка для строительства объектов по схеме built-to-suit. В рамках первой очереди проекта при этом будет построено 9 гектаров земли, где разместится складской комплекс, площадью 27,7 тысяч квадратных метров.

Стоит также отметить, что окупаются такие объекты значительно быстрее, чем спекулятивных складов. Если последние строятся для получения дохода от аренды, который сегодня не так велик, то объекты формата built-to-suit возводятся за счет продажи построенного и заселённого арендаторами комплекса. Риски реализации проекта с гарантированной доходностью сводятся к нулю.

Обычно заказчики заключают долгосрочные договора аренды подобных площадей. В свою очередь банки готовы поддерживать данное строительство и охотно предоставляют на эти цели кредиты, которые максимально защищены за счет схемы built-to-suit. Арендую такой склад, компания имеет возможность экономить до 20% от рыночной ставки аренды.

Пока формат built-to-suit на рынке складской недвижимости для многих новое и неизведанное. Многие эксперты говорят, что он так и не найдет своего клиента на рынке. Некоторые уверены в его популярности. Стоит отметить, что в настоящее время услуга становится доступна

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

только крупным и сильным игрокам рынка. Это обуславливается ее высокой стоимостью.

Возможно, через несколько лет, когда экономика страны «отряхнется от кризиса», формат built-to-suit займет свое место и на российском рынке.

◆ Lisat.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

Hotel

ПРИПОМНИЛИ «МОСКВУ»

Скандал вокруг гостиницы «Москва», которую делят структуры Сулеймана Керимова, Аркадия Ротенберга и Ашота Егиазаряна, продолжается. Против гендиректора фирмы — инвестора гостиницы Виталия Гогохии, представлявшего интересы Егиазаряна, возобновлено расследование уголовного дела — теперь вместо СК при МВД им займется СКП при прокуратуре

Уголовное дело в отношении гендиректора ЗАО «Декорум» Виталия Гогохии 16 сентября направлено для расследования в Следственный комитет при прокуратуре РФ (СКП), сообщила «Ведомостям» Ирина Дудкина, представитель СК при МВД, который раньше занимался этим делом. Суть претензий, по ее словам, осталась без изменений. Представитель СКП вчера не смог ответить на запрос «Ведомостей».

ЗАО «Декорум» (контролировалось депутатом Госдумы Ашотом Егиазаряном и бизнесменами Аркадием Ротенбергом и Константином Голощаповым) принадлежал 51% в ОАО «Декмос», которое занимается строительством гостиницы «Москва». Остальные 49% «Декмоса» принадлежат столичному правительству. Строительство гостиницы кредитовал Deutsche Bank, который в конце 2008 г. потребовал вернуть ему \$87,5 млн (с учетом пеней и штрафов). Для реструктуризации этого долга была создана компания Konk Select Partners, куда были внесены обязательства перед банком вместе с заложенным 51% «Декмоса» (пакет «Декорума»). Гендиректором Konk был Гогохия, представлявший интересы Егиазаряна. После того как компания «ОЭК-финанс» (100%-ная «дочка» правительства Москвы) расплатилась по всему долгу перед банком, она рассчитывала получить половину в Konk, а через нее и 25,5% гостиницы «Москва» вдобавок к своей доле и право назначать своих директоров в компанию.

Но Гогохия подал иск в суд в Никосии и на основании решения суда заблокировал деятельность Konk. После этого летом 2009 г. СКП при МВД возбудил уголовное дело в отношении неустановленных лиц по факту мошенничества с \$87,5 млн. А в ноябре по этому делу были заочно предъявлены обвинения Гогохии. Вскоре дело было приостановлено в связи с отсутствием Гогохии в России. Источник, близкий к Егиазаряну, утверждает, что дело было приостановлено после передачи доли в гостинице «Москва» новому инвестору. В начале 2010 г. стало известно, что 25,5% отеля контролируются Сулейманом Керимовым.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

15 сентября окружной суд Никосии по иску Егиазаряна наложил арест на ряд активов, принадлежащих Керимову и Ротенбергу, в том числе на акции «Уралкалия», «Полюс золота», а также на 51% ОАО «Декмос» (вчера суд перенес рассмотрение дела на 17 ноября). А 16 сентября было возобновлено расследование дела против Гогохии. Егиазарян утверждает, что «ответчик» по этому иску «пытается через прессу и правоохранительные органы воздействовать» на него и членов его семьи. И уголовное дело — часть этого давления, утверждает он.

Представитель «Нафты» от комментариев воздержался. «Утверждение Егиазаряна о преследованиях — это попытка исказить ситуацию. В действительности это он пытается влиять на общественное мнение и правоохранительные органы, создавая себе ореол несправедливо преследуемого», — утверждает источник, близкий к акционерам гостиницы. Связаться с Гогохией не удалось. Получить комментарии представителей Ротенберга не удалось.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЧЕРЕЗ 10 ЛЕТ ГОСТИНИЦ В СТОЛИЦЕ СТАНЕТ ВДВОЕ БОЛЬШЕ

К 2020 году московские власти намерены удвоить количество гостиниц в столице, пишет РБК со ссылкой на руководителя комитета по туризму правительства Москвы Григория Антюфеева.

По словам чиновника, в ближайшие 10 лет предполагается построить и ввести в эксплуатацию почти 270 гостиниц. Таким образом, их количество в Москве превысит 530, а номерной фонд увеличится до 150 тыс.

Сейчас рассматривается предложение о создании условий для строительства в городе сети малобюджетных гостиниц, рассказал г-н Антюфеев. Стоимость проживания в них составит 800-1000 руб. в сутки, номера будут рассчитаны на шесть-восемь человек.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

Regions

УЛИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ ДОСТИГЛА БАЛАНСА

Рынок стрит-ритейла ожил

Рынок стрит-ритейла Петербурга вновь стал сбалансированным. Такие выводы делают аналитики по итогам его развития за летний период 2010 года. На период июнь — август многие прогнозировали спад спроса, однако эти прогнозы не оправдались: объекты стрит-ритейла были так же востребованны на рынке, как и весной. Ставки аренды возвращаются на докризисный уровень. Аналогичная ситуация сложилась и в Москве. Аналитики говорят: вскоре можно ожидать, что стоимость аренды может быть даже выше, чем она была два года назад.

"Летом в Петербурге были арендованы те помещения, которые простаивали на протяжении полугода, — констатирует Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН. — Очевидно, что арендаторы осознают, что ставки будут демонстрировать рост, и стремятся зафиксировать существующий уровень стоимости аренды на среднесрочную перспективу".

Летом состоялось несколько громких открытий. В основном это касалось сегмента общепита, одежды, бытовой техники и товаров для дома. Так, ООО "BERN" (сеть ресторанов PENABAR) арендовала помещение площадью 2,5 тыс. кв. м на втором этаже супермаркета "Супер-СИВА" на улице Савушкина, 119, также летом открыли заведение на Садовой улице. Кондитерская ТД "Волконский" открылась на Каменноостровском, 8, — это первый объект сети в Петербурге. "Щелкунчик", ресторан-бар, открылся на площади Восстания. Очередная кофейня сети "Кофе Хаус" открылась на Литейном, 63.

Невский проспект снова стал интересен не только общепиту, но и брендам одежды средней ценовой категории: H&M открылся на Невском, 80, Oggi — на Невском, 96, Zara — на Невском, 62. Calzedonia открывается на Каменноостровском проспекте, 38.

Сеть бытовой техники и электроники "Юлмарт" арендовала 7,2 тыс. кв. м в технопарке

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

"Благодатная" около станции метро "Электросила". На арендованных площадях в сентябре будут открыты склад и магазин, которые призваны стать опорным пунктом компании в Санкт-Петербурге. Финская корпорация SOK открыла шестой магазин Prisma в Санкт-Петербурге. Объект площадью 2,7 тыс. кв. м расположен в городе Колпино на ул. Пролетарская.

"Новые объекты в настоящее время выставляются на рынок практически по докризисным ценам — на 20-30 процентов выше уровня цен начала лета, — отмечает Екатерина Лапина. — Например, по данным АРИН, если в кризисный период ставки на помещения, расположенные у станций метро в спальнях районах, не превышали трех тысяч рублей за квадратный метр в месяц, то к концу лета этот показатель колебался на уровне 3,5-3,7 тысяч рублей за "квадрат".

Ставки аренды на встроенные ликвидные помещения по состоянию на конец августа 2010 года на Невском проспекте (от дома N 1 до дома N 100) составляли от 5,2 тыс. рублей до 15 тыс. рублей за кв. м в месяц. На Невском от домов 112 до 190, а также на Загородном, Владимирском, Московском, Большом проспекте Петроградской, на ул. Садовой (от Невского до Садовой, 50) ставки колебались от 2,5 тыс. рублей до 5,3 тыс. рублей за кв. м в месяц. Стоимость месячной аренды квадратного метра на основных магистралях спальнях районов составляла 3,3-5 тысяч рублей, на отдаленных от метро улицах — 900-2000 рублей.

Компания ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate изучила ставки аренды в сегменте street retail за этот же период в Москве. Наибольшим спросом у арендаторов пользуются следующие торговые коридоры: Ленинский проспект, проспект Мира, Покровка, Маросейка, Тверская-Ямская улица и Садовое кольцо. Арендные ставки здесь постепенно возвращаются к докризисным. По сравнению с весной 2010 года, ставки аренды на ликвидные помещения поднялись на 10%, рост продолжается. Если, к примеру, на Ленинском проспекте в конце 2009 года ставки аренды составляли от \$900 до \$1,5 тыс. за кв. м в год, теперь — от \$1 тыс. до \$3,2 тыс. за кв. м в год. Вместе с тем крупные помещения площадью 300-600 кв. м с арендными ставками более \$2,2 тыс. за кв. м в год по-прежнему с трудом находят своих арендаторов. Самым востребованным форматом сейчас являются помещения площадью от 80 до 200 кв. м.

На имиджевых улицах также наблюдалось оживление. Практически по докризисным ставкам — от \$2,5 тыс. за кв. м в год до \$3 тыс. за кв. м в год — сдавались помещения на Дорогомиловской улице и Кутузовский проспект. На Тверской помещения сдавались по ставке до \$4 тыс. за кв. м в год, на Комсомольском проспекте — до \$1,5 тыс. за кв. м в год. "По нашим

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 сентября, № 122

прогнозам, ожидается дальнейшее сокращение вакантных площадей street retail, — говорит Светлана Ярова, руководитель отдела по работе с собственниками ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. — Продолжится рост ставок на помещения, расположенные на основных торговых коридорах, и через некоторое время арендные ставки здесь превысят докризисный уровень".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [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](#)