

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

Offices / General

Кто построит мэрию

Конкурс по выбору соинвестора строительства комплекса административных зданий для городской мэрии и Мосгордумы в «Москва-сити» будет объявлен до конца года.

Проект реорганизации территории бассейна «Чайка» на Пречистенской набережной представила в Мюнхене «Чайка-Девелопмент»

Реорганизацией территории бассейна "Чайка" на Пречистенской набережной займется компания "Чайка-Девелопмент", проект представлен на выставке Exproreal-2010 в Мюнхене.

Где взять деньги?

Проблема финансирования проектов коммерческой недвижимости до сих пор остро стоит в российской экономике. Какие же проекты сейчас банки наиболее финансируют? Какие формы финансирования на данный момент наиболее актуальны? На эти вопросы для вас ответят наши эксперты.

«Интеко» в Мюнхене представила концепцию нового офисного комплекса

Компания "Интеко" представила архитектурную концепцию офисного комплекса с апартаментами "S_park".

«Интеко» остается в проекте строительства City Palace

Компания "Интеко" остается в проекте строительства многофункционального комплекса City Palace в деловом центре Москва-Сити.

На месте промзоны завода «Москвич» появится «Метрополия»

Инвестиции в строительство делового района «Метрополия» на части бывшей промзоны завода «Москвич» оцениваются в \$3 млрд. Разработка проекта планировки территории должна быть завершена в 2011 г.

Возобновлено строительство БЦ «Алкон»

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

Девелоперская компания Alcon Development разморозила строительство делового комплекса класса А «Алкон» на Ленинградском проспекте в районе метро «Сокол».

Площадь МФК «Оружейный» на Садовом кольце могут увеличить

Власти Москвы могут разрешить компании «ДС Девелопмент» увеличить площадь МФК «Оружейный» на Садовом кольце на 15%.

Retail

Торговые центры набивают себе цену

и ставки аренды.

«Империя» Х5

X5 Retail Group продолжает поглощать местных конкурентов. Как стало известно «Ведомостям», ритейлер может взять под контроль крупнейшую независимую сеть в Ростовской области «Империя продуктов» и утроить свое присутствие в регионе.

«О'кей» проведет IPO

Питерский ритейлер выйдет на биржу до конца года.

Hotel

Лужков послушался прокурора

Отменив распоряжение о продаже участка под гостиницей «Спорт».

Сети Hampton и Ramada будут управлять десятью отелями компании MAWI в Москве

Баварская компания MAWI, которая планирует построить в Москве 10 отелей эконом-класса, ведет переговоры с сетями Hampton (подразделение Hilton) и Ramada на управление отелями.

Regions

Строители часов не наблюдают

Перенесено открытие ТК "Галерея".

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

5 октября, № 127

Offices / General

КТО ПОСТРОИТ МЭРИУ

Конкурс по выбору соинвестора строительства комплекса административных зданий для городской мэрии и Мосгордумы в «Москва-сити» будет объявлен до конца года, заявил и. о. заместителя мэра Москвы Владимир Силкин. Распределение долей в проекте между правительством Москвы и соинвестором остается прежним — 50 на 50, уточнил чиновник.

Здания для столичных властей возводятся на участке в 1,156 га, а общая площадь комплекса должна составить 806 433 кв. м. Из-за проблем с финансированием в 2008 г. строительство объекта было заморожено. Комплекс находится на этапе строительства паркинга: возвести успели 11 000 кв. м. По словам Силкина, Москва инвестировала в строительство комплекса 5,7 млрд руб. и «фактически выполнила самую трудную часть работы на уровне фундамента и инженерных коммуникаций».

Но теперь изменился принцип, по которому поделят площади город и соинвестор. Раньше планировалось, что мэрия и инвестор должны были получить каждый по две башни, а теперь здания решено поделить горизонтально, говорит Силкин: нижние этажи получит город, а соинвестору достанутся верхние.

«Не думаю, что горизонтальное распределение долей — решение, — комментирует Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood. — Более того, инвестировать в верхние этажи — значит, лишиться себя возможности в последующем продать комплекс сильному западному институциональному инвестору». Таким инвесторам, по его словам, интересна покупка зданий и объектов целиком, а не их отдельных составляющих. Ковалев рекомендует сохранить вертикальную пропорцию. Силкин утверждает, что уже есть две-три компании, которые заинтересованы в том, чтобы стать соинвесторами проекта. Назвать их он отказался. Ковалев оценивает общие инвестиции в проект в \$1,8 млрд.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

ПРОЕКТ РЕОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ БАСЕЙНА «ЧАЙКА» НА ПРЧИСТЕНСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ ПРЕДСТАВИЛА В МЮНХЕНЕ «ЧАЙКА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Реорганизацией территории бассейна "Чайка" на Пречистенской набережной займется компания "Чайка-Девелопмент", проект представлен на выставке Exproreal-2010 в Мюнхене, передал корреспондент "Интерфакс".

По данным источника агентства в делегации московского правительства, которая принимает участие в "Expro Real-2010", компания является структурой "Банка Москвы".

В материалах "Чайки-Девелопмент", представленных на мюнхенской выставке во вторник, в свою очередь отмечается, что проект застройки по адресу Турчанинов пер.,3, стр.1 "неразрывно связан со спортивно-оздоровительным комплексом "Чайка", на территории которого компания создает современный Велнесс-центр премиум-класса со СПА общей площадью свыше 3 тыс. кв. метров, а также аквапарк площадью 2,5 тыс. кв.метров".

"В перспективе, возможно, будет реконструирован и сам бассейн "Чайка", который превратится в современный водно-оздоровительный центр", - отметили в компании.

Там добавили, что на территории комплекса запроектирована гостиница, а также малоэтажный жилой комплекс.

Участники рынка отмечают, что это последняя площадка под строительство жилья, которая осталась на линии Пречистенской набережной, входящей в так называемую "золотую милю" центра Москвы.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

ГДЕ ВЗЯТЬ ДЕНЬГИ?

Проблема финансирования проектов коммерческой недвижимости до сих пор остро стоит в российской экономике. Какие же проекты сейчас банки наиболее финансируют? Какие формы финансирования на данный момент наиболее актуальны? На эти вопросы для вас ответят наши эксперты.

Какие формы финансирования коммерческой недвижимости на данный момент актуальны?

Ольга Кашкарова, заместитель директора отдела финансовых рынков и инвестиций Jones Lang LaSalle

Собственный капитал и банковское финансирование постепенно возвращающееся на рынок. В большей степени как иностранные, так и российские банки заинтересованы в рефинансировании готовых объектов недвижимости, сданных в аренду и генерирующих стабильный денежный поток. Проектное финансирование девелоперских проектов по-прежнему остается ограниченным, возможно только от нескольких крупных российских банков и для проектов, экономика которых работает даже при консервативных допущениях.

Саян Цыренов, ведущий консультант отдела рынка капитала Cushman & Wakefield

С точки зрения девелопера, существует классическая структура финансирования за счет собственных и заемных средств. В разгар кризиса долговое финансирование для новых проектов было практически недоступным, что заметно сказалось на реализации новых проектов. На данный момент ситуация на рынке стала улучшаться, и мы наблюдаем рост интереса банков к финансированию не только готовых стабильных объектов, генерирующих денежный поток, но и качественных девелоперских проектов.

Кроме того, многие девелоперы имеют совместные предприятия с иностранными финансовыми инвесторами, которые предоставляют собственный капитал взамен на определенную доходность в компании или проекте.

Само финансирование осуществляется через многоуровневую структуру, состоящую из

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

российских и оффшорных компаний, что позволяет эффективно управлять объектом недвижимости, а также денежными потоками.

Игорь Пущен, *заместитель директора, департамент инвестиционных услуг Colliers International*

Сейчас актуально как использование собственных средств, так и заемных, однако возможность финансирования за счет заемных средств зависит от конкретного объекта и его качества.

Также инвесторы часто привлекают финансового партнера, что позволяет им распределить риски проекта.

Что произойдет с ПИФами недвижимости после принятия закона о налогообложении земли?

Ольга Кашкарова

Критичных изменений быть не должно, так как наиболее существенным финансовым преимуществом ПИФов являлся и является особый режим налогообложения по налогу на прибыль, т.е. налог на прибыль не платится до окончания действия фонда.

Саян Цыренов

На данный момент достаточно сложно спрогнозировать будущее ПИФов недвижимости, так как не совсем прозрачна ситуация с пересмотром налогообложения для данного инструмента инвестирования.

Игорь Пущен

Возможно, популярность использования ПИФов недвижимости для оптимизации налогообложения снизится, но лишь незначительно, поскольку ПИФы по-прежнему освобождаются от уплаты налога на прибыль.

Какие проекты на данный момент интересны зарубежным и российским инвесторам?

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

Ольга Кашкарова

В настоящий момент интересы российских и зарубежных инвесторов похожи. Для фондов, инвестирующих в готовые объекты недвижимости, интересны проекты со ставкой капитализации от 10%, для фондов, инвестирующих в девелоперские проекты - проекты с доходностью на вложенные средства от 30%.

Саян Цыренов

Конечно, приоритетом номер один у инвесторов остаются готовые объекты с качественными арендаторами и стабильным денежным потоком. В первую очередь, это офисные и торговые центры, а также гостиничная недвижимость. Однако на рынке множество более агрессивных игроков, готовых рассматривать пустые или недостроенные здания в городах с понятным и растущим спросом. Кроме того, мы видим рост интереса к сектору жилой недвижимости. По мнению многих он восстанавливается быстрее рынка коммерческой недвижимости.

Игорь Пущен

Инвесторам интересны в первую очередь готовые объекты высокого качества, генерирующие стабильный арендный доход. Также для инвесторов важно, чтобы уровень ставок соответствовал рынку, поскольку завышенные ставки в дальнейшем могут быть пересмотрены в сторону понижения. Российские инвесторы более терпимы к риску и чаще готовы входить в проект на стадии строительства, но с другой стороны, требуемая доходность у них также выше.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ИНТЕКО» В МЮНХЕНЕ ПРЕДСТАВИЛА КОНЦЕПЦИЮ НОВОГО ОФИСНОГО КОМПЛЕКСА

Компания "Интеко" представила архитектурную концепцию офисного комплекса с апартаментами "S_park".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

Как передал корреспондент "Интерфакса", проект нового комплекса демонстрируется на выставке коммерческой недвижимости "Expo Real-2010" в Мюнхене.

Пресс-секретарь "Интеко" Геннадий Терехов сообщил "Интерфаксу", что "строительство комплекса планируется начать в 2011 году". В материалах компании сообщается, что комплекс возводится в зоне исторической застройки центра столицы между набережной Москвы-реки и постройками на Садовнической улице (Садовническая набережная, 3-7). Восьмиэтажное здание с техническим (девятым) этажом состоит из четырех частей шириной 14,4 метров. Внутреннее пространство комплекса крестообразно разделено на четыре атриума.

"Каждый из восьми административных этажей совмещен с трехсветными зимними садами, выходящими в атриумы, над входами в здание предусмотрены сплошные стеклянные вставки, обеспечивающие визуальную связь между пространствами атриумов и улицей", - отмечают в "Интеко".

На двух подземных этажах будет оборудован паркинг и размещены технические помещения. Общая площадь участка застройки составляет один гектар, общая площадь зданий – 49 тыс. кв. метров. Комплекс включает в себя апартаменты площадью 3,5 тыс. кв. метров и офисы класса "А" площадью 17 тыс. кв. метров. В составе комплекса будет находиться также автостоянка на 280 машиномест. В материалах компании отмечается, что возведение городских комплексов нового поколения, сочетающих в себе все необходимое для комфортного проживания, ведения бизнеса, отдыха и творчества, остается в числе приоритетов "Интеко".

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ИНТЕКО» ОСТАЕТСЯ В ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА CITY PALACE

Компания "Интеко" остается в проекте строительства многофункционального комплекса City Palace в деловом центре Москва-Сити, сообщил журналистам на стенде "Интеко" на выставке коммерческой недвижимости "Экспо Реал 2010" пресс-секретарь компании Геннадий Терехов.

"Доля "Интеко" в City Palace осталась", - отметил он.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

Как передает корреспондент "Интерфакса", проект строительства City Palace с Московским дворцом бракосочетания представлен на стенде группы компаний "Снегири".

В проспекте, который распространяется на стенде, отмечается, что комплекс City Palace, созданный ведущим международным архитектурным бюро RMJM Scotland Ltd, останется архитектурной доминантой делового центра. "Проект, расположенный на первой линии застройки, компания "Снегири" реализует совместно с "Интеко", - отмечается в проспекте. Там говорится, что каждый офисный этаж 250-метровой башни превратится в панорамную площадку с видами на Москву. Офисная башня представляет собой бизнес-центр класса "А", полностью соответствует требованиям к зданиям подобного уровня. Кроме офисных и торговых площадей, в рамках проекта будет построен современный дворец бракосочетания и музей ММДЦ "Москва-Сити".

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НА МЕСТЕ ПРОМЗОНЫ ЗАВОДА «МОСКВИЧ» ПОЯВИТСЯ «МЕТРОПОЛИЯ»

Инвестиции в строительство делового района «Метрополия» на части бывшей промзоны завода «Москвич» оцениваются в \$3 млрд. Разработка проекта планировки территории должна быть завершена в 2011 г.

На участке в 21 га. планируется построить 700 тыс. кв. м. офисной недвижимости, 80 тыс. кв. м. апартаментов, 40 тыс. кв. м. гостиниц класса три-четыре звезды, а также организовать единую парковочную зону на 15 тыс. машино-мест, сообщает «Интерфакс-Недвижимость».

Мастер-план «Метрополии» разработан известным японским архитектурно-инженеринговым бюро Nikken Sekkei. «В комплексе предусмотрены современные инженерные решения, энергосберегающие технологии и уникальные вентиляционные системы», - отмечают в компании «Метрополь-Девелопмент».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

ВОЗОБНОВЛЕНО СТРОИТЕЛЬСТВО БЦ «АЛКОН»

Девелоперская компания Alcon Development разморозила строительство делового комплекса класса А «Алкон» на Ленинградском проспекте в районе метро «Сокол».

Реализуемый на месте завода «Изолятор» проект предусматривает строительство делового комплекса класса А площадью 102 177 тыс. кв. м на Ленинградском проспекте, 72. Он будет представлять собой комплекс из 4-х зданий разной этажности (8-10 этажей), объединенных двухуровневым подземным паркингом. Разработка этого проекта была заморожена из-за начала кризиса на бумажной стадии. На сегодняшний день уже завершены все земляные работы и подготовлен котлован для возведения двухуровневого подземного паркинга.

По словам Александра Сорокина, Генерального директора Alcon Development, кроме сроков строительства никаких других корректив проект не претерпел. «Как и было запланировано, на месте завода «Изолятор» появится многофункциональный деловой комплекс класса А, полностью соответствующий всем требованиям классности, с продуманной инфраструктурой и необычной архитектурой. Сейчас темп строительства полностью восстановлен. Все работы ведутся строго в соответствии с утвержденным графиком строительства, согласно которому «Алкон» будет введен в эксплуатацию в конце 2012 года», - сказал Сорокин.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЛОЩАДЬ МФК «ОРУЖЕЙНЫЙ» НА САДОВОМ КОЛЬЦЕ МОГУТ УВЕЛИЧИТЬ

Власти Москвы могут разрешить компании «ДС Девелопмент» увеличить площадь МФК «Оружейный» на Садовом кольце на 15%.

Как сообщил источник в горадминистрации, в настоящее время владельцы «ДС-Девелопмент» Максим Блажко и Дмитрий Зеленов пытаются добиться от столичной мэрии согласия на увеличение объемов «Оружейного».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

«Предварительное согласие главы стройкомплекса Владимира Ресина было получено еще до отставки Юрия Лужкова, после чего «ДС Девелопмент» начал работу по подготовке необходимых документов для возможного увеличения технико-экономических показателей объекта», - рассказал чиновник.

По его словам, никаких технических препятствий для увеличения объемов здания нет, т.к. проект изначально был больше.

Кроме того, сотрудник мэрии предположил, что назначение Ресина врио мэра Москвы может ускорить принятие окончательного решения по данному вопросу, сообщает РИА Новости - Недвижимость.

Напомним, небоскреб возводится на основе проекта архитектора Михаила Посохина на площадке на Садовом кольце, ограниченной Долгоруковской и Краснопролетарскими улицами, с 2006 года. В 2008 году стройка была «заморожена» из-за финансовых проблем.

Как рассказал сотрудник Москомархитектуры, в описании проекта, представленном на персональном сайте Посохина (автор проекта), сообщается, что здание МФК состоит из четырех секций высотой от 70 м до 121 м, предназначенных для размещения офисных помещений класса А. В стилобатной части предусмотрены сквозная торговая галерея, объединяющая три этажа трехсветным пространством, и фитнес-центр. Внизу - многоуровневая парковка на 1,3 тысячи машино-мест.

Эксперты называют вполне оправданным расширение проекта МФК «Оружейный 41», поскольку он является последним таким масштабным офисным проектом на Садовом кольце. [Ольга Побуковская, директор департамента офисной недвижимости Colliers International, отметила, что «девелопер вкладывает очень много сил в данный проект и первичная реакция потенциальных арендаторов на данное здание очень хорошая, благодаря выгодному местоположению здания, удачным поэтажным планам, репутации и опыту застройщика». При этом главным достоянием данного проекта эксперт считает присутствие офисного центра, так как услуги, которые будут представлены в торговой галерее, в большой степени будут являться дополнением к услугам которые может предоставить офисный центр.](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

Согласно планам архитектора, площадь здания должна была достигнуть 175 тысяч кв. м, площадь наземной части - 108 тысяч кв. м. Однако в администрации сочи эти параметры неоправданно завышенными и при согласовании проектной документации заставили «ДС Девелопмет» снизить общую площадь МФК до 152 тысяч кв. м, наземной - до 80 тысяч кв. м, из которых 69 тысяч кв. м - офисная часть, 7 тысяч кв. м - торговая зона, 3 тысячи кв. м - фитнес-центр.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

Retail

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ НАБИВАЮТ СЕБЕ ЦЕНУ

и ставки аренды

Рынок торговой недвижимости Москвы начал восстанавливаться. По данным Jones Lang LaSalle, по итогам января—сентября стоимость аренды в столичных торговых центрах увеличилась на 10%. К сегодняшнему дню в Москве заявлено о строительстве и проектировании около 10 млн кв. м торговых площадей, но 40% из этих проектов до сих пор заморожено.

По данным руководителя отдела аналитики рынков торговой недвижимости и инвестиций Jones Lang LaSalle Олеси Черданцевой, на конец сентября в Москве насчитывалось 5,5 млн кв. м качественных торговых площадей, из которых арендопригодны 2,9 млн кв. м. **В январе—июне этого года общая площадь столичных торгцентров достигла 5,327 млн кв. м (из них 2,713 млн кв. м арендуемые площади), что на 950 тыс. кв. м (453 тыс. кв. м) больше, чем за аналогичный период прошлого года, приводит свои данные директор департамента торговой недвижимости Colliers International Галина Малиборская.** К концу этого года в Москве, по прогнозам заместителя руководителя отдела исследований компании Cushman & Wakefield Лады Белайчук, общая площадь арендуемых торговых площадей может достигнуть 3,2 млн кв. м, что на 400 тыс. кв. м больше, чем в 2009 году, и на 900 тыс. кв. м больше, чем в 2008-м. По итогам этого года в Москве могут быть введены в эксплуатацию торгцентры арендопригодной площадью 430-450 тыс. кв. м, в 2011-м — еще 350 тыс. кв. м, добавляет Олеся Черданцева. Все проекты, которые будут введены по итогам этого года, были начаты еще до кризиса, говорится в опубликованном вчера отчете Knight Frank. По оценкам компании, сейчас в столице на различных стадиях строительства и проектирования находится около 10 млн кв. м торговых площадей, из которых 4 млн кв. м "находится в замороженном состоянии с неясными перспективами развития".

Несмотря на строительство новых торгцентров, Москва остается одной из немногих европейских столиц, где по-прежнему наблюдается дефицит качественных торговых

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

площадей. По подсчетам "Магазин магазинов" / CB Richard Ellis, на 1 тыс. москвичей приходится 336 кв. м арендопригодных площадей. По данным Олеси Черданцевой, в столице этот показатель составляет 277 кв. м на 1 тыс. жителей, в то время как в Берлине — 427 кв. м, а в Париже — 350 кв. м.

В кризис рынок торговой недвижимости Москвы пострадал меньше всего. Если по итогам 2009 года средние ставки аренды офисных помещений сократились на 40% до \$600 за 1 кв. м в год без НДС и эксплуатационных расходов, то в торгцентрах — на 20-25% до \$150 за 1 кв. м для гипермаркетов, до \$600 за 1 кв. м для супермаркетов, до \$1,3 тыс. за 1 кв. м для непродуктовых ритейлеров (см. "Ъ" от 28 января). Если перед кризисом в сентябре 2008 года максимальные ставки для ритейлеров достигали \$4,9 тыс. за 1 кв. м, то в декабре 2009 года они были зафиксированы на уровне \$3,8 тыс. за 1 кв. м, говорит Олеся Черданцева. Но, по ее словам, ситуация поменялась уже по итогам первого квартала этого года, когда ставки выросли на 5% (по итогам января—сентября стоимость аренды в целом увеличилась на 10%). В наиболее удачных торгцентрах ставки выросли и на 15%, добавляют в "Магазин магазинов" / CB Richard Ellis. "В торговых же галереях в течение года ставки выросли с \$2,2 тыс. за 1 кв. м до \$2,4 тыс., при этом рост был зафиксирован лишь в третьем квартале", — добавляет Лада Белайчук. Ежегодно средняя стоимость аренды для ритейлеров будет увеличиваться на 5-7%, прогнозирует Knight Frank. "Если в разгар кризиса собственники торгцентров готовы были предоставлять арендаторам дисконт до 70%, то сегодня уже девелоперы отказываются от всяких скидок", — резюмирует Галина Малиборская.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ИМПЕРИЯ» X5

X5 Retail Group продолжает поглощать местных конкурентов. Как стало известно «Ведомостям», ритейлер может взять под контроль крупнейшую независимую сеть в Ростовской области «Империя продуктов» и утроить свое присутствие в регионе

До кризиса Лев Хасис любил говорить, что в сделках M&A должны принимать участие психиатры — из-за того что продавцы неадекватно оценивают свой бизнес. После кризиса, признавался Хасис в интервью «Ведомостям», владельцы компаний стали «гораздо адекватнее оценивать перспективы продажи своих активов».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

В скором времени X5 может утроить бизнес в Ростовской области. Компания вышла на финишную прямую в переговорах по приобретению бизнеса одной из крупнейших продуктовых сетей в Ростовской области — «Империи продуктов», которую развивает группа компаний «Мега-Дон», рассказали «Ведомостям» менеджер X5 и источник, близкий к этой компании. По словам одного из них, достигнуто принципиальное согласие, сейчас идет обсуждение деталей. Как обещает другой, сегодня станут известны условия сделки. О том, что сделка близка к завершению, знает также топ-менеджер одного из поставщиков продовольственной продукции обеих сетей. По его словам, магазины «Империи продуктов» в области уже распродают товар и скоро заработают под вывеской «Пятерочки» — об этом компании уже договорились. По магазинам в самом Ростове переговоры продолжаются, но близки к завершению, утверждает он. Один из бывших топ-менеджеров «Агроторг-Ростова» (эта компания была франчайзи X5) говорит, что «Империю продуктов» пытаются продать уже «года два-три».

Совладелец «Империи продуктов» Ашот Хбликян и представитель X5 Максим Трапезников от комментариев отказались. Хбликян в августе говорил, что сеть насчитывает 60 магазинов в Ростове и около 10 в области, все они разных форматов — магазины «у дома» и супермаркеты. Менеджер X5 отмечает, что речь идет именно о магазинах «у дома»: на их базе X5 продолжит активное развитие в регионе формата «Пятерочки». Источник, близкий к X5, говорит, что компания возьмет в аренду большинство магазинов, где сейчас располагаются «Империи продуктов»; средняя площадь магазина — от 80 до 200 кв. м. По словам менеджера отдела аренды коммерческой недвижимости АН «Титул» (Ростов) Владимира Литвинова, средняя ежемесячная арендная ставка похожих помещений составляет 500-600 руб./кв. м.

В конце декабря 2009 г. Сергей Грешилов, на тот момент директор филиала «Южный» X5 Retail Group, в интервью «Ведомостям» рассказывал, что в 2010 г. компания планирует добавить к имеющимся 28 магазинам в Ростове и области и четырем в Краснодаре примерно столько же: треть из них — в Краснодарском крае и 2/3 — в Ростовской области. С помощью «Империи продуктов» компания сможет даже перевыполнить эти планы, говорит менеджер X5. У основного конкурента X5 — краснодарского «Магнита»¹, который развивается исключительно органически, — в Ростовской области на конец января 2009 г. насчитывалось более 400 магазинов (вчера представитель компании не смог дать более свежие данные).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

«О'КЕЙ» ПРОВЕДЕТ IPO

Питерский ритейлер выйдет на биржу до конца года

Одна из крупнейших российских продуктовых розничных сетей «О'кей» намерена провести первичное размещение акций (IPO) и получить листинг на Лондонской бирже, говорится в сообщении компании. Предполагается, что продажа акций произойдет до конца 2010 года при условии благоприятной ситуации на фондовом рынке.

Как передает агентство Reuters со ссылкой на источники на финансовом рынке, road-show предстоящего размещения начнется уже 18 октября, а закрытие книги заявок ожидается 1 ноября.

По сообщению самого ритейлера, размещение акций будет проводиться в форме глобальных депозитарных расписок (GDR). Одна GDR будет соответствовать одной акции компании. В размещении примут участие как новые, так и существующие акции. Букраннерами и координаторами размещения являются Goldman Sachs и «ВТБ Капитал».

Полученные от продажи акций средства «О'кей» направит на дальнейшее расширение сети гипермаркетов и супермаркетов в России, а также для общих целей. Для оптимизации управления денежными потоками и расходов по выплате процентов в краткосрочной перспективе ритейлер может временно использовать часть привлеченных средств для снижения краткосрочной задолженности по кредитам.

В апреле этого года РБК daily сообщала о том, что «О'кей» собирается провести IPO весной 2011 года, продав на открытом рынке до 30% акций и выручив за них около 500 млн долл. Деньги ритейлеру нужны для реализации своих амбициозных планов. Компания до 2012 года хочет открыть 40 гипермаркетов, 20 из них в Москве и Санкт-Петербурге.

По состоянию на 30 июня 2010 года торговая сеть «О'кей» насчитывала 52 магазина, в том числе 32 гипермаркета и 20 супермаркетов в 18 городах в Северо-Западном, Южном, Центральном и Сибирском регионах России. Выручка компании за 2009 год составила 67,9 млрд руб., EBITDA — 5,9 млрд руб. В первой половине 2010 года выручка выросла на 21% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составила 38,3 млрд в рублевом эквиваленте.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

Hotel

ЛУЖКОВ ПОСЛУШАЛСЯ ПРОКУРОРА

Отменив распоряжение о продаже участка под гостиницей «Спорт»

Одним из последних документов, подписанных Юрием Лужковым на посту мэра Москвы, стало аннулирование решения о проведении инвестторгов столичной землей. Нового владельца при помощи аукциона в первых числах октября должны были найти 2,5 га на Ленинском проспекте, которые прежде занимала гостиница «Спорт». Недосмотр городских властей состоял в том, что продаваемый участок уже имел владельцев — компанию «Амираль» Мирослава Мельника и «Систему-Галс». По требованию главы столичной прокуратуры Юрия Семина участок на Ленинском был снят с торгов.

Распоряжение об отмене решения о проведении аукциона, на котором предполагалось реализовать право аренды земельного участка по адресу: Ленинский проспект, вл. 90/2, (№2054-РП) было подписано Юрием Лужковым в последний день его «правления» — 27 сентября. Причина аннулирования акта в документе не объясняется.

Как писала РБК daily 17 сентября, отмены распоряжения о выставлении на торги 2,5 га под гостиницей «Спорт» требовала столичная прокуратура. Продать право аренды этого участка под жилищную застройку было решено 27 августа: соответствующее распоряжение подписал исполнявший и тогда обязанности мэра Владимир Ресин. Крайний срок проведения торгов был обозначен 8 октября.

В отсутствие мэра городские власти, по-видимому, не обратили внимания на одну «мелочь»: участок на Ленинском проспекте с 2003 года принадлежит компании «Амираль» Мирослава Мельника, которая совместно с «Системой-Галс» пытается развивать там девелоперский проект. О недосмотре столичного правительства РБК daily написала 2 сентября, а г-н Мельник обратился с жалобой в Генпрокуратуру.

Отмена распоряжения о проведении торгов стала результатом обращения компании в прокуратуру, заявил РБК daily Мирослав Мельник. Так, глава столичной прокуратуры Юрий

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

Семин направил Юрию Лужкову протест на распоряжение от 27 августа, потребовав его отмены из-за несоответствия документа федеральному законодательству.

Правда, поводом для отмены, по мнению прокуратуры, должно было стать не наличие собственников у продаваемого участка, а обременение будущего победителя аукциона дополнительными расходами. Согласно распоряжению правительства №1816-РП, выигравшая торги компания должна уплатить 169,4 млн долл. компенсации «за утраченные права» некоей Pleiades Investment Group Ltd. Ни «Амираль», ни «Система-Галс» не имеют отношения к этому офшору, уверили РБК daily в компаниях.

Участники рынка связывают офшор с бывшим арендатором «Спорта» — международным академическим агентством «Наука» Александра Шустеровича. Г-н Шустерович заявляет, что он с Pleiades не связан, а лишь переуступил компании долги, возникшие у «Науки» в связи со «Спортом». Какие именно долги были в проекте «Спорт», бизнесмен не раскрывает. Мирослав Мельник считает, что заинтересованной в получении земли под бывшей гостиницей могла быть только Елена Батурина. В «Интеко» отмечают, что этот проект не имеет отношения к компании.

Сейчас «Амираль» ждет смены власти в столице, с тем чтобы «выяснить позицию нового руководства по отношению к этому проекту», рассказал РБК daily Мирослав Мельник. Он заметил, что проект застройки участка уже разработан, но еще не был одобрен Москомархитектурой. Помимо этого в ближайшее время бизнесмен ожидает результатов доследственной проверки по вопросу попытки хищения земли под «Спортом». В «Системе-Галс» отказались комментировать этот проект.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЕТИ HEMPTON И RAMADA БУДУТ УПРАВЛЯТЬ ДЕСЯТЬЮ ОТЕЛЯМИ КОМПАНИИ MAWI В МОСКВЕ

Баварская компания MAWI, которая планирует построить в Москве 10 отелей эконом-класса, ведет переговоры с сетями Hampton (подразделение Hilton) и Ramada на управление отелями, сообщил "Интерфаксу" президент MAWI Квириин Видра.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

Он подчеркнул, что по четырем участкам – на Дмитровском шоссе, Россошанской улице, а также улице Лавочкина и Чурсину тупику "ситуация продвинулась". На эти участки уже заключены договоры аренды и готовятся ГПЗУ. К.Видра отметил, что в настоящее время MAWI ведет переговоры с целым рядом компаний на управление своими отелями. "Наиболее вероятными претендентами являются Ramada и Hempton, - отметил К.Видра. Он отметил, что в настоящее время "достигнуто взаимопонимание об условиях сотрудничества, идут конкретные переговоры, кто из сетей возьмет на себя тот или иной участок". Он уточнил также, что речь идет обо всех площадках, которые планирует осваивать MAWI в Москве. Говоря о четырех первоочередных объектах, К.Видра отметил, что Hempton и Ramada могут поделить их поровну. К.Видра рассказал, что средняя площадь гостиницы эконом-класса, которую планирует строить MAWI в Москве, составит порядка 50 тыс. кв. метров. "В стандартной гостинице будет порядка 200 номеров эконом-класса. Площади сверх этого объема займут отели, предназначенные для длительного проживания", - отметил президент MAWI. Объем инвестиций в гостиницу из 200 номеров оценивается ориентировочно в 17-20 млн евро. К.Видра отметил также, что компания немного скорректировала свою концепцию. "Мы адаптировали ее к складывающейся ситуации", - сказал К.Видра. Он подчеркнул, что порядка 70% площадей в возводимых компанией объектах будут занимать гостиницы, а 30% - различного рода сопутствующая инфраструктура. "Мы решили несколько ограничить площадь офисов, которая планировалась первоначально", - сообщил К.Видра.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

Regions

СТРОИТЕЛИ ЧАСОВ НЕ НАБЛЮДАЮТ

Перенесено открытие ТК "Галерея"

В минувшую пятницу завершилось строительство крупнейшего в историческом центре Петербурга торгового комплекса — "Галерея". Однако дату открытия "Галереи" для покупателей перенесли с 1 октября на 25 ноября. На данный момент сдано около 95% площадей торгового центра при средней для Петербурга наполняемости к моменту открытия на уровне 70- 80%. По мнению экспертов, столь высокий спрос со стороны арендаторов обусловлен расположением объекта.

Как сообщили в пресс-офисе "Галереи", официальное открытие торгово-развлекательного центра состоится 25 ноября 2010 года. Торгово-развлекательный комплекс общей площадью около 193 тыс. кв. м расположен на пересечении Лиговского и Невского проспектов, рядом с Московским вокзалом. Девелопер проекта стоимостью более чем в \$450 млн — ООО "Строительная компания "Бриз"". Якорными арендаторами станут мультиплекс "Формула Кино" на 10 залов, боулинг "Сапсан" на 27 дорожек, семейный супермаркеты "О'Кей", "М.Видео" и "Спортмастер". В торговой галерее ТРЦ разместится около 250 магазинов: A.M.N. Madness National, Adidas, Alba, Ann Christine, Baldinini, Benetton, Bershka, Booly&Boom, Cacharel, Calliope, Camaieu, Champion, Cinnabon, СК Jeans и другие. На фудкорте расположится более 10 ресторанов — NordSee, "IL Патио", "Две палочки", "Дюжина", T.G.I. Friday's, Burger King.

Дата открытия "Галереи" уже переносилась несколько раз: сначала назывался декабрь 2009 года, затем май 2010-го. Часы, установленные на объекте, заверяли окружающих о том, что открытие магазина должно было состояться 1 октября. Однако сотрудники "Галереи" накануне этого дня сообщили о том, что отсчитываемое время означало срок до окончания строительных работ, в оставшиеся 7 недель будет идти сдача объекта в эксплуатацию.

Дата запуска "Галереи" — не единственная интрига проекта: ни в "Бризе", ни в брокерской компании, предоставлявшей свои услуги "Галерее", ставки аренды ТРК публично не озвучивают. По словам одного из участников рынка, квадратный метр на фудкорте сдавался

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 октября, № 127

за €250+12% от оборота, ставка аренды для кинотеатра была плавающей (в зависимости от посещаемости) — от \$350 до \$450 в год, метр торговой площади в торговой галерее составлял от \$600 в год. В компании Astera полагают, что стоимость аренды в "Галерее" была выше среднерыночных, которыми принято считать \$600-1,8 тыс. за квадратный метр в год. "Учитывая даже то, что "Галерея" расположена крайне выгодно, заполненность на 95 процентов свидетельствует о разумной ценовой политике. Вряд ли владельцы "Галереи" настаивали на докризисных \$4-5 тыс. за квадратный метр. В торговых центрах с такой ценовой политикой до сих пор гуляет ветер. Думаю, средняя ставка находилась в диапазоне от 2 до 2,5 тыс. в год", — делится наблюдениями исполнительный директор Praktis Сергей Федоров.

По наблюдениям господина Федорова, последние 2-3 года обычный уровень наполняемости торговых центров к моменту сдачи — 70-80%. [Заместитель директора департамента торговой недвижимости Colliers International Роман Евстратов согласен в такой оценке: по его словам, последние несколько лет подобной наполняемостью не отличился ни один ТЦ, наилучших результатов достигла "Радуга" с 90% сданных помещений. Интерес арендаторов именно к "Галерее" он объясняет "феноменально удачным местом".](#)

По сведениям экспертов, ближайший конкурент "Галереи" — "Стокманн", строительство которого должно завершиться через несколько месяцев, будет стоить арендодателю дороже — средняя ставка здесь составляет около \$4,5 тыс. в год. В следующем году в центре Петербурга ожидается открытие после реконструкции Дома ленинградской торговли (площадь 10 тыс. кв. м) на Большой Конюшенной. Это будет последний новый торговый центр в центре Петербурга на ближайшие 2-3 года. По оценке Astera, после ввода в эксплуатацию 450 тыс. кв. м торговых площадей в последнем квартале 2010 года динамика прироста торговых площадей в ближайшие 2-3 года снизится. Восстановления докризисных показателей объемов ввода торговых комплексов в Петербурге (около 500 тыс. кв. м в год) следует ожидать не ранее 2013 года, но и эти объекты будут реализовываться, по все видимости, не на Невском проспекте.

◆ [Коммерсант](#)

◆◆ [К содержанию](#)