

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

Offices / General

Дубай предлагает помощь в создании МФЦ в Москве - глава DIFC

Дубай предлагает России экспертную помощь в создании инфраструктуры Международного финансового центра в Москве на основе опыта работы Дубайского международного финансового центра (DIFC).

Retail

Гигант отменяется

Самый большой торговый центр в Европе - «Мега-4» в подмосковных Мытищах не откроется в ближайшие 3-5 лет. Шведская IKEA не планирует возобновлять инвестиции в новые российские проекты, приостановленные около года назад.

Douglas без Rivoli

Немецкий парфюмерный ритейлер Douglas продаёт своё российское предприятие «Дуглас Риволи», объединяющее сеть из 30 магазинов. Компания будет продана только при условии наличия подходящего предложения, но даже в этом случае о её полном уходе с рынка говорить пока рано, уверены участники рынка.

ВТБ выдал "Системе-Галс" 5,78 млрд руб. на реконструкцию "Детского мира"

Девелопер "Система-Галс", подконтрольный ВТБ, получил от банка 5,78 млрд рублей для финансирования реконструкции универмага "Детский мир" на Лубянке.

В России появится новая сеть кофеен

Совладельцы известной израильской сети кофеен Agota Espresso Bar до 2015 года намерены открыть в России около 150 кофеен.

Рязанский M5 Mall обзавелся «якорями»

В рязанском торгово-развлекательном центре M5 Mall, девелопером которого выступает PPF Group, появились якорные арендаторы. Договоры подписаны с сетью бытовой техники и электроники «Эльдорадо», 51% активов которой принадлежит PPF Group, и продуктовым гипермаркетом

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

Warehouse

«Карусель», - сообщил брокер проекта Colliers International.

«Мелон фэшн» обувает

«Мэлон фэшн груп» развивает собственную сеть по торговле аксессуарами на базе магазинов Colours & Beauty

Склады пустеют

Компании не надеются на рост спроса до конца года.

Univeg арендовала площади в Trilogy Park Tomilino

Univeg подписала долгосрочный договор аренды площадей складского комплекса класса А Trilogy Park Tomilino.

Hotel

Прощание "Славянской"

Перед уходом мэра Москву накрыло новой программой приватизации.

Газпром думает построить 2-ю очередь отеля "Лазурная" в Сочи

"Газпром" планирует построить вторую очередь отеля "Лазурная" в Сочи, говорится в материалах концерна.

Regions

«Петровский» снова на Невском

В пустовавшем с 2006 г. здании на Невском, 26, снова будет банк. За четыре года эта недвижимость могла бы принести владельцам 250 млн руб. арендных платежей.

«Фаэтон» без девелопмента

«Фаэтон девелопмент групп» вслед за двумя другими компаниями холдинга «Фаэтон» подала на банкротство.

Круглый рынок стал морским

Памятник архитектуры выкупил «Совкомфлот».

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

7-8 октября, № 129

Offices / General

ДУБАЙ ПРЕДЛАГАЕТ ПОМОЩЬ В СОЗДАНИИ МФЦ В МОСКВЕ - ГЛАВА DIFC

Дубай предлагает России экспертную помощь в создании инфраструктуры Международного финансового центра в Москве на основе опыта работы Дубайского международного финансового центра (DIFC), пишет в четверг эмиратская газета Gulf News со ссылкой на главу DIFC Абдуллу аль-Авара.

По его словам, Дубай "имеет богатый опыт" в развитии международного финансового центра с инфраструктурой мирового класса. "Мы хотим поделиться нашим опытом и оказать экспертную поддержку", - приводит газета слова аль-Авара.

DIFC представляет собой свободную зону площадью 44,5 гектара, образованную в 2004 году в центральной части Дубая по инициативе правителя Дубая, вице-президента и премьер-министра ОАЭ шейха Мухаммеда бин Рашида Аль Мактума. В рамках центра действует одна из крупнейших мировых бирж - NASDAQ Dubai. Центр специализируется на банковской и брокерской деятельности, рынке капитала и долговых обязательствах, перестраховании.

Компаниям, зарегистрированным в DIFC, предоставляются такие привилегии как 100% право иностранной собственности, нулевой налог на прибыль и доходы, отсутствие ограничений на иностранную валюту. Отсутствуют социальные выплаты на наемных работников. DIFC обеспечивает современную офисную инфраструктуру, операционную поддержку и бесперебойное осуществление деловых операций с устойчивыми высокими стандартами функционирования, сообщает интернет-сайт DIFC.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

Retail

ГИГАНТ ОТМЕНЯЕТСЯ

Самый большой торговый центр в Европе - «Мега-4» в подмосковных Мытищах не откроется в ближайшие 3-5 лет. Шведская IKEA не планирует возобновлять инвестиции в новые российские проекты, приостановленные около года назад.

О планах IKEA Group открыть в подмосковных Мытищах торговый комплекс «Мега-4» стоимостью \$1 млрд объявил министр внешнеэкономических связей правительства Московской области Тигран Караханов в апреле 2010 г. IKEA получила участок площадью 50 га в Мытищинском районе и готовит проектную документацию, говорил тогда «Ведомостям» чиновник управления иностранных инвестиций областного правительства. По их данным, общая площадь «Меги-4» должна была составить больше 400 000 кв. м (площадь крупнейших «Мег» — в Белой Даче и Химках — около 270 000 кв. м), а строительство центра планировалось начать в 2011 г. Этот торгцентр должен был стать самым большим в Европе, радовались чиновники областного правительства.

Но вряд ли он откроется в ближайшие годы. IKEA меняет стратегию развития в России: в ближайшие 3-5 лет компания не собирается открывать новые торговые центры. Вместо этого она сосредоточится на развитии уже существующих, рассказал Пер Вендшлаг, 1 октября назначенный новым гендиректором IKEA в России. Это относится и к проекту в Мытищах, уточнила представитель компании Оксана Белайчук.

[IKEA всегда активно развивалась в России, напоминает директор департамента торговой недвижимости Colliers International Галина Малиборская.](#) Компания вышла на рынок в 1999 г., сейчас работает 12 магазинов IKEA и 12 торговых центров «Мега», еще два — в Самаре и Уфе — готовятся к открытию.

Около года назад совет директоров IKEA решил приостановить инвестиции в новые российские проекты, до тех пор пока не разрешится ситуация со строительством «Меги» в Самаре: с ноября 2007 г. открытие торгцентра откладывали восемь раз, и точная его дата до сих пор не определена. В феврале 2010 г. разразился новый скандал: IKEA уволила двух топ-

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

менеджеров в России, за то что те не помешали подрядчику дать взятку за подключение «Мега Парнас» к сетям «Ленэнерго».

Компания будет инвестировать в развитие уже существующих торговых центров, в том числе в увеличение площади некоторых центров IKEA, рассказал Вендшлаг. Сумма необходимых инвестиций и объекты, по его словам, пока не определены. «Речь идет о крупнейших городах, в первую очередь Москве и Санкт-Петербурге», — добавил он.

Увеличивать площадь IKEA нет смысла, считает Алексей Могила, директор департамента торговой и региональной недвижимости компании Penny Lane Realty: сейчас их размер вполне сбалансирован.

Конкуренция

Новая стратегия предусматривает повышение коммерческой привлекательности ТРЦ «Мега». «Мы будем более активны в сфере вывода на российский рынок новых брендов, еще не представленных в России», — обещает Вендшлаг. Какие именно это бренды, он не уточнил. [Сейчас многие торговые центры по концепции могут конкурировать с ТРЦ «Мега», говорит Малиборская, поэтому, чтобы удержать позиции, компании необходимо привлекать новые бренды.](#)

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

DOUGLAS БЕЗ RIVOLI

Немецкий парфюмерный ритейлер Douglas продаёт своё российское предприятие «Дуглас Риволи», объединяющее сеть из 30 магазинов. Компания будет продана только при условии наличия подходящего предложения, но даже в этом случае о её полном уходе с рынка говорить пока рано, уверены участники рынка.

Немецкий Douglas Holding пришел на российский рынок 7 лет назад, организовав совместное предприятие с принадлежащей бизнесмену Владимиру Воронченко сетью «Риволи».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

Партнеры владели по 50% в компании, впоследствии российский предприниматель обменял свою долю на миноритарный пакет в самом Douglas Holding.

Решение компании продать бизнес в России порталу «Арендатор.ру» подтвердили участники рынка коммерческой недвижимости. По информации «Коммерсанта», с этой целью уже была нанята инвесткомпания Taiga Capital. ООО «Дуглас Риволи» оценивается приблизительно в €50-60 млн.

Алексей Могила, директор департамента торговой и региональной недвижимости компании Penny Lane Realty, отметил, что для него решение компании продать успешный бизнес более чем удивительно. «География присутствия охватывает 10 российских городов. И, судя по отчетам, выручка компании росла, они входили в пятерку лидеров московского парфюмерно-косметического рынка - занимали 4 место после «Л'Этуаль», «Рив Гош» и Ile De Beaute», - рассказал Могила. «Возможно компания решила сосредоточить все силы на развитии действующего бизнеса в западных странах», - предположила Алёна Пискунова, ведущий аналитик Paul's Yard.

В то же время, не стоит воспринимать эту информацию, как уже окончательное решение компании уйти с российского рынка, подчеркивает Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International. «На рынке торговой недвижимости распространены процессы поглощений и слияний или просто перераспределения долей в структуре собственности. Компания уже открывает магазины под собственным брендом Douglas, продолжает вести переговоры по вхождению в новые проекты», - рассказала она. Отметим, что согласно информации, опубликованной на сайте компании, 8 октября откроется самый большой магазин Douglas в московском «Смоленском Пассаже».

Одной из причин, по которой у ритейлера могло возникнуть желание уйти с российского рынка, могло стать то, что магазины сети Douglas ориентированы на сегмент премиум-класса, который замедлил развитие в кризис на территории России, а спрос сместился в более низкий ценовой сегмент, напоминает Алексей Могила. «Сеть открывала магазины только в торговых центрах, при этом отдавая предпочтения комплексам премиум класса», - говорит Пискунова. «Из-за задержки с вводом новых торговых площадей у сети, возможно, были проблемы с открытием новых точек», - рассуждает Могила. Свою роль сыграло также и то, что выросли цены на косметику и парфюмерию выросли, а покупательский спрос снизился, добавил аналитик Penny Lane.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

Опрошенные «Арендатор.ру» эксперты сошлись во мнении, что покупкой сети могут заинтересоваться, в первую очередь, уже присутствующие на рынке игроки. «Обычно, с уходом с рынка одного из конкурентов, другие заметно оживляются, пытаются занять их место», - обращает внимание Алексей Могила. «Основными конкурентами является компания *Ile de Beaute*, но поскольку все парфюмерные сети в своем ассортименте имеют линейку более высокого ценового уровня, конкурентами в какой-то мере можно считать все остальные парфюмерные сети», - считает Галина Малиборская. «В настоящее время активно развиваются, открывая новые магазины, Иль де Ботэ, L'Occitane, Lush, Bon Joli, MAC. Возможно, кто-то из них заинтересуется», - полагает директор департамента торговой и региональной недвижимости компании Penny Lane Realty.

По собственным данным Douglas Holding, выручка российского подразделения по итогам 2002/03 финансового года (16 магазинов) составляла €11 млн, а в 2008/09 году (32 магазина) она составила уже €55,1 млн. За последний финансовый год российский рынок стал одним из 11 рынков присутствия Douglas, показавших прирост выручки (всего Douglas представлена в 22 странах). Douglas Holding AG был основан в 1949 году и развивает сети магазинов парфюмерии и косметики Douglas, книжных магазинов Thalia, ювелирных бутиков Christ, магазинов женской одежды Appelrath-Cuepper и кондитерских магазинов Hussel. В первом полугодии 2009/10 финансового года, завершившегося 30 сентября, продажи холдинга выросли на 3,2% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и составили €1,8 млрд, EBITDA увеличилась с €178,1 млн до €202,2 млн. Капитализация на Франкфуртской бирже к вечеру 7 октября составляла €1,477 млрд. Акции компании к окончанию торгов прибавили 1,035%, закрывшись на отметке в €37,515 за одну акцию.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВТБ ВЫДАЛ "СИСТЕМЕ-ГАЛС" 5,78 МЛРД РУБ. НА РЕКОНСТРУКЦИЮ "ДЕТСКОГО МИРА"

Девелопер "Система-Галс", подконтрольный ВТБ, получил от банка 5,78 млрд рублей для финансирования реконструкции универмага "Детский мир" на Лубянке.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

ОАО "Лубянка-Девелопмент", 100%-ная "дочка" "Системы-Галс" и собственник "Детского мира", подписала с ВТБ кредитное соглашение с лимитом 5,78 млрд рублей, говорится в сообщении девелоперской компании.

Поручителем по сделке выступает "Система-Галс", срок погашения кредита - 8,5 лет. Привлеченные средства будут направлены на реконструкцию "Детского мира", говорится в сообщении "Системы-Галс".

Реконструкция "Детского мира" начнется в октябре, заявлял летом президент-председатель правления ВТБ Андрей Костин на встрече с премьер-министром РФ Владимиром Путиным. По его словам, стоимость проекта составит около 6 млрд рублей, работы будут завершены в 2012 году. ВТБ, получивший здание "Детского мира" за долги вместе с контролем над "Системой-Галс", намерен сохранить профиль знаменитого универмага.

"Это действительно будет детский центр", - обещал премьеру А.Костин. "То есть оставили профиль, и это будет детский центр, где мы планируем, что там будет и кинотеатр, и театр детский, и в общем такая зона, где можно не только купить, но и побыть, отдохнуть в выходные дни и так далее", - рассказывал глава ВТБ.

Крупнейший в России детский магазин закрылся на реконструкцию и реставрацию 1 июля 2008 года, однако начавшийся вскоре экономический кризис помешал "Системе-Галс" продолжить работы. В марте 2009 года АФК "Система" договорилась с ВТБ о передаче банку 51% акций девелопера за 60 рублей на условиях реструктуризации долга. В мае прошлого года АФК передала "Системе-Галс" 100% акций ОАО "Лубянка-Девелопмент" (бывшее ОАО "Детский мир"), владеющего зданием на Лубянке. АФК сохранила за собой права на бренд "Детский мир", который передан в принадлежащее "Системе" ОАО "Детский мир-Центр", развивающее одноименную сеть детских магазинов.

Предполагалось, что за счет переустройства внутреннего пространства общая площадь здания "Детского мира" будет увеличена с 57,5 тыс. до 74 тыс., а торговые площади, составляющие около 19 тыс. кв. метров, будут расширены почти вдвое. Внешний облик здания, существующие габариты, высотные отметки основного объема, силуэт в границах визуальной целостности планировалось сохранить.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

Warehouse

СКЛАДЫ ПУСТЕЮТ

Компании не надеются на рост спроса до конца года

Уверенность предприятий в скором росте продаж снижается, и они активно сокращают складские запасы готовой продукции. Как показал опрос ИЭП, каждая пятая компания считает их ниже нормы. Потребительский спрос стагнирует, а крепкий рубль вкупе с высокой инфляцией стимулирует импорт, разводят руками эксперты.

В сентябре доля компаний, которые оценили свои запасы «ниже нормы», достигла семилетнего максимума. А доля ответов «выше нормы» — абсолютного минимума с 1992 года, говорится в исследовании Института экономической политики. В результате баланс ответов опустился до -10 пунктов после -2 и -3 пунктов в предыдущие месяцы.

Такого низкого значения баланса оценок запасов не было в российской промышленности с 2000 года, когда предприятия поверили в устойчивость последефолтного роста и перешли от политики минимизации запасов к поддержанию их избытка, говорят исследователи. Сейчас ситуация развивается в противоположном направлении. Основная часть (65% в среднем за последние шесть месяцев) промышленности оценивает свои запасы как нормальные.

«Никаких объективных ограничений на пополнение складов в промышленности нет: мощности простаивают, работников хватает, кредиты дешевеют, объемы продаж низки, — поясняет завлабораторией конъюнктурных опросов ИЭП Сергей Цухло. — Запасы же нужны предприятиям для быстрого выполнения новых (непланировавшихся) заказов. Таким образом, текущее снижение складских накоплений — сознательная политика российских производителей, теряющих уверенность в появлении новых заказчиков и скором переходе от стагнации к осязаемому росту спроса».

Неопределенность и ожидания ухудшения ситуации на потребительском рынке не чисто российское явление, оно наблюдается, к примеру, и в США. В России рост спроса не ожидается из-за неактивного потребительского кредитования и роста доли доходов,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

откладываемых на черный день, поясняет директор Центра макроэкономических исследований BDO в России Елена Матросова.

Проблема усугубляется ситуацией на валютном рынке — достаточно крепкий рубль стимулирует потребление импортных товаров, говорит г-жа Матросова. В третьем квартале импорт вырос на 9,9 млрд долл., или на 17% за квартал и на 38,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, тогда как экспорт продолжал стагнировать при отсутствии роста цен на нефть.

Тем временем участники рынка складской недвижимости полны оптимизма. «Если бы запасы на складах сокращались, компании скорее всего переезжали бы в меньшие по площади помещения, но такого движения мы не видим», — говорят эксперты Penny Lane Realty. По их словам, сейчас арендаторы складских помещений либо остаются на своих местах, либо ищут большие по площади объекты.

«Мы не наблюдаем сокращения спроса на складские помещения ни у одной группы арендаторов, — подтверждает директор департамента складской и промышленной недвижимости Colliers International Владислав Рябов. — Напротив, в первом полугодии 2010 года наблюдалась активизация спроса. Основной спрос по-прежнему формировали торговые операторы, компании, работающие в сегменте FMCG, а также производственные компании. Их доля в общем объеме спроса составила около 70%».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

UNIVEG АРЕНДОВАЛА ПЛОЩАДИ В TRILOGY PARK TOMILINO

Univeg подписала долгосрочный договор аренды площадей складского комплекса класса А Trilogy Park Tomilino.

На сегодняшний день общая площадь арендованных компанией Univeg помещений в Trilogy Park Tomilino составила 5 тыс. кв. м., ведутся переговоры об увеличении арендованной площади до 19 тыс. кв. м. В соответствии с условиями соглашения на территории комплекса будет размещен дистрибуционный центр российского представительства компании - Univeg Logistics Russia.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

Trilogy Park Tomilino логистический комплекс класса А, он расположен в 7 км. к югу от МКАД по Новорязанскому шоссе (федеральная трасса М5). Девелопер проекта – компания «Инвестиционный траст», один из основных соинвесторов проекта – международная финансовая группа PPF, финансовый партнер – Unicredit Bank Austria AG. Общая площадь реализуемого объекта – 106,5 тыс. кв. м. Объем инвестиций в проект составил более \$120 млн.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В РОССИИ ПОЯВИТСЯ НОВАЯ СЕТЬ КОФЕЕН

Совладельцы известной израильской сети кофеен Aroma Espresso Bar до 2015 года намерены открыть в России около 150 кофеен.

По некоторым данным, три года назад сеть Aroma Espresso Bar уже пыталась выйти на российский рынок и вела переговоры о предоставлении франшизы ряду московских компаний. Однако, судя по информации на сайте сети, Aroma так и не удалось открыть свои кафе в России.

Впрочем, развивать здесь свой бизнес будет один из совладельцев Aroma Israel — Ави Шахар (по данным израильских СМИ, через Aroma Israel ему вместе с двумя своими партнерами принадлежит 40% Aroma Espresso Bar).

Как рассказал управляющий партнер «Ред кафе менеджмент» (будет управлять сетью в России, зарегистрировано в январе) Алеко Крихели, российские кофейни будут открываться под брендом Red Espresso Bar (зарегистрирован Роспатентом в апреле). До конца этого года в Москве будет работать семь Red Espresso Bar, а к 2015 году в России будет насчитываться около 150 заведений со средним чеком 350 рублей.

По его словам, кроме Шахара доля в сети также принадлежит ему (совладелец сетей «Малинка-кафе», «Сушилка», Shisha), Ариэлю Исраилу (вместе с Ginza Project владеет рестораном «Балкон») и еще трем частным инвесторам из Израиля, чьи имена не раскрываются. Партнеры также не называют свои доли в проекте.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

По оценкам Крихели, инвестиции в создание сети составят \$75-150 млн из расчета \$0,5-1 млн на одно заведение. На первом этапе владельцы Red Espresso Bar вложат в проект собственные средства, а затем будут реинвестировать часть прибыли от действующих заведений, пояснил он «Коммерсанту». «Не исключено и открытие некоторых кофеен по франшизе», — добавил Крихели. Aroma Espresso Bar была основана израильским бизнесменом Ярифом Шефой (ему и членам его семьи, по данным израильской газеты Globes, принадлежит 36% Aroma Israel). Владеет 100 заведениями в Израиле и по одному в США, Канаде, Румынии, Казахстане, на Украине и Кипре.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РЯЗАНСКИЙ M5 MALL ОБЗАВЕЛСЯ «ЯКОРЯМИ»

В рязанском торгово-развлекательном центре M5 Mall, девелопером которого выступает PPF Group, появились якорные арендаторы. Договоры подписаны с сетью бытовой техники и электроники «Эльдорадо», 51% активов которой принадлежит PPF Group, и продуктовым гипермаркетом «Карусель», - сообщил брокер проекта Colliers International. «Карусель» займет около 10 000 кв. м, «Эльдорадо» - около 3 000 кв. м. Общая площадь ТРЦ M5 Mall — 81 500 кв. м, арендуемая площадь (GLA) – 66 000 кв. м. Торгово-развлекательный центр M5 Mall откроется в III квартале 2011 г.

В Рязани также работает ТЦ «Малина» общей площадью 28 000 кв. м и ТЦ «Полсинаут» общей площадью 34 000 кв.м. Запуск ТЦ Парк Хаус Рязань общей площадью 74 843 , заявлявшийся к открытию в 2010 г., отложен на неопределенный срок, сообщил в компании «Молл Менеджмент» (девелопер проекта).

Помимо M5 Mall, PPF Group выступает девелопером астраханского ТРЦ «Ярмарка», открытие которого запланировано на август 2011 г. Якорные арендаторы «Ярмарки» - сеть гипермаркетов «О'Кей» (5 500 кв. м), магазин электроники и бытовой техники «М.видео» (2 500 кв. м). Торговая площадь комплекса - 36 980 кв. м.

◆ [Retailer.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

«МЕЛОН ФЭШН» ОБУВАЕТ

«Мэлон фэшн груп» развивает собственную сеть по торговле аксессуарами на базе магазинов Colours & Beauty

Сеть Colours & Beauty, которую купила «Мэлон фэшн груп», до весны 2011 г. сменит название на Co & Beauty, ассортиментная линейка будет расширена за счет сумок, обуви, колгот, говорит гендиректор «Мэлон фэшн» Михаил Уржумцев. Раньше сеть фокусировалась на бижутерии.

Colours & Beauty работала в России с 2004 г. Ее франчайзи — ООО «Чажма», входящее в «Дельта спорт», открыло 25 магазинов в России и 15 — на Украине, а в мае этого года продало их «Мэлон фэшн». По словам Уржумцева, его компания не подписывала договор франшизы с итальянской Colours & Beauty, а выкупила у «Чажмы» лишь торговые места и теперь намерена развивать собственную марку аксессуаров. Colours & Beauty больше не работает в России и на Украине, там у компании нет ни магазинов, ни франчайзи, заявил официальный представитель Colours & Beauty. Комментировать планы развития компании он отказался. Сеть была известна в своем сегменте, но во время кризиса начала сдавать позиции, знает один из ритейлеров.

По словам Уржумцева, в портфеле компании не хватало марки аксессуаров, а покупка торговых точек позволила получить «нахоженные» места. Компания сама разрабатывает дизайн и производит продукцию Co & Beauty, говорит он. Написание и цветовое решение логотипа изменятся, рассказал директор, не называя инвестиций в ребрендинг. Разработку дизайна, смену вывесок и оформления 40 торговых точек гендиректор агентства «Брендсон» Елена Юферева оценивает от 600 000 евро. Ключевая цель ребрендинга — удержать старых потребителей и привлечь новых, в новом названии прослеживается преемственность, говорит она. Если ассортимент магазинов меняется кардинально, нужен не ребрендинг, а новое название, считает представитель одной из крупнейших сетей женской одежды сегмента масс-маркет. Аксессуары и бижутерию, которые относятся к импульсным покупкам и требуют мест с высокой проходимостью, редко объединяют с обувью, для торговли которой нужны большие склады и комфортная обстановка, говорит ритейлер.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

Hotel

ПРОЩАНИЕ "СЛАВЯНСКОЙ"

Перед уходом мэра Москву накрыло новой программой приватизации

Как стало известно "Ъ", за две недели до своей отставки Юрий Лужков утвердил новую программу приватизации московского имущества до 2013 года. На продажу должны уйти, например, доли города в самых знаковых отелях Москвы — 50% "Radisson SAS Славянская" и 20% "Swissotel Красные холмы". Все городские активы должны продаваться на открытых торгах, но полную информацию о них часто предоставляют только избранным компаниям.

Одну из последних подписей в должности мэра Москвы и главы столичного правительства Юрий Лужков поставил 14 сентября на правительственном постановлении, утверждающем новую программу приватизации на 2011-2013 годы. Через три дня ему предложили уйти в отставку добровольно, он обдумывал это в отпуске с 20 по 26 сентября. А уже 28-го Дмитрий Медведев отправил мэра в отставку с жесткой формулировкой — "в связи с утратой доверия президента".

Среди наиболее знаковых объектов, которые будут проданы,— отель "Radisson SAS Славянская" у Киевского вокзала. Городу принадлежит 50% ООО "Славянская. Гостиница и деловой центр", еще 50% с 2008 года — у бизнесменов Гога Нисанова и Зараха Илиева, владельцев гостиницы "Украина" и торгового центра "Европейский". Только этот актив заместитель директора отдела по развитию индустрии гостеприимства CB Richard Ellis Станислав Ивашкевич оценивает в \$60 млн. В 1996 году в ходе борьбы за управление "Славянской" был убит совладелец отеля американский бизнесмен Пол Тейтум.

Кроме "Radisson SAS Славянская" с молотка должны уйти 20% ОАО "Москва — Красные холмы", владеющего другим знаковым московским отелем "Swissotel Красные холмы" и расположенного по соседству бизнес-центром Riverside Towers в районе Павелецкого вокзала. Рыночная стоимость этого комплекса оценивается экспертами в \$345 млн, а доля города — в \$69 млн. Источник "Ъ", близкий к акционерам турецкого холдинга Enka (владеет еще 41% ОАО

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

"Москва — Красные холмы"), отметил, что компания не исключает возможности выкупа доли города.

Помимо отельных активов Юрий Лужков постановил выставить на торги 26% ОАО "Авиа-Бизнес-Терминал", обслуживающего воздушные суда в бизнес-терминале "Внуково-3". Партнером московской мэрии по этой компании является совладелец аэропорта Внуково Виталий Ванцев, которого и называют основным претендентом на этот актив. "Когда мы поймем, о какой стоимости идет речь, мы будем рассматривать возможность покупки", — заявил "Ъ" господин Ванцев.

Также до 2013 года должно быть продано ГУП "Столичные аптеки" (245 аптек), но прежде его предстоит акционировать. Гендиректор DSM Group Сергей Шуляк оценил бизнес "Столичных аптек" примерно в €100 млн без учета принадлежащей сети недвижимости. Для сравнения: у лидера рынка "36,6" количество аптек превышает 1 тыс.

Последний раз Юрий Лужков утверждал план приватизации в ноябре 2007 года. До 2010 года власти планировали продать свои доли почти в 90 компаниях, но вокруг наиболее знаковых активов разгорелись скандалы. Так, город намеревался реализовать 49% ОАО "Декмос", владеющего гостиницей "Москва". Но свой пакет в "Декмосе" город так и не продал, а внес в уставный капитал ОАО "Гостиничная компания", созданного мэрией вместе с фондом Russian Real Estate Fund Рональда Лаудера. Сейчас один из совладельцев этого объекта — депутат Госдумы Ашот Егиазарян, которому принадлежало 51% объекта, в суде Никосии обвиняет Юрия Лужкова, Елену Батурину, владельца "Нафты-Москва" Сулеймана Керимова и совладельца СМП-банка Аркадия Ротенберга в захвате его доли в проекте. Громким скандалом обернулась приватизация кинотеатра "Севастополь", выкупленного у города в 2002 году структурами АСТ Тельмана Исмаилова, владельца Черкизовского рынка.

После того как в 2008 году у бизнесмена начались проблемы с правоохранительными органами, власти Москвы заявили, что господин Исмаилов нарушил условия сделки, согласно которым он должен был реконструировать кинотеатр, где фактически находился склад для торговцев Черкизовского рынка. С августа 2009 года мэрия пытается в судах оспорить продажу этого объекта.

Все наиболее ликвидные активы город продавал непрозрачно, считают участники рынка. По словам одного из девелоперов, доступ к важной информации о предстоящих торгах имел ограниченный круг компаний. "Их владельцы знали о предстоящих аукционах за два-три

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

месяца, что позволяло им подготовить за это время всю необходимую документацию,— поясняет собеседник "Ъ".— Другим же компаниям приходилось ждать официального объявления, которое появлялось за месяц до торгов. Но из-за сумбурности базы правовых актов Москвы и отсутствия полной информации о лотах не все желающие могли попасть на торги".

В начале кризиса глава департамента имущества Москвы Владимир Силкин в интервью "Ъ" признавался, что правительство решило повременить с реализацией активов. "В настоящее время у города такой необходимости нет. Мы заинтересованы в том, чтобы купить на падающем рынке интересный актив",— отмечал он. Впрочем, сейчас ситуация изменилась, утверждает один из московских чиновников: "Продажа активов — возможность частично решить дефицит бюджета Москвы, который в 2011 году прогнозируется на уровне 100,8 млрд руб. В основном на продажу выставлены активы, где город как миноритарий не может контролировать ситуацию,— говорит собеседник "Ъ".— Кроме того, продаваемые активы, например, на рынке недвижимости не приносят ощутимого дохода в бюджет". Только поступления от сдачи в аренду бизнес-центра в Riverside Towers оцениваются в \$50 млн в год, говорит управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. Выручка Swissotel может достигать \$18 млн в год, подсчитал Станислав Ивашкевич.

Продажа имущества города должна осуществляться только через торги, отмечает партнер коллегии адвокатов "Муранов, Черняков и партнеры" Дмитрий Черняков. Он не исключает, что новый мэр может изменить новый план приватизации или вовсе его отменить.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГАЗПРОМ ДУМАЕТ ПОСТРОИТЬ 2-Ю ОЧЕРЕДЬ ОТЕЛЯ "ЛАЗУРНАЯ" В СОЧИ

"Газпром" планирует построить вторую очередь отеля "Лазурная" в Сочи, говорится в материалах концерна.

Пятиэтажный корпус на 100 номеров должен иметь категорию "пять звезд", в то время как действующий 18-этажный корпус из 287 номеров имеет категорию "четыре звезды". Новый корпус будет иметь полукруглую форму, при этом все номера будут иметь вид на море. Перед каждым номером большая открытая терраса.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

Предусмотрено 4 "президентских" номера, 16 "люксов", 62 "полулюкса" и 18 номеров повышенной комфортности.

Планируется построить ресторан для завтраков на 150 посадочных мест и вечерний ресторан на 100 мест; SPA-центр и плавательные бассейны (открытый с искусственно подготовленной морской водой и закрытый с пресной водой).

"Газпром" объявил конкурс на проведение проектно-изыскательских работ по объекту. Лимитная цена по контракту составляет 131 млн рублей. В "Газпроме" пока не конкретизируют сроки строительства объекта.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

Regions

«ПЕТРОВСКИЙ» СНОВА НА НЕВСКОМ

В пустовавшем с 2006 г. здании на Невском, 26, снова будет банк. За четыре года эта недвижимость могла бы принести владельцам 250 млн руб. арендных платежей

Филиал «Петровский» банка «Открытие» до 15 ноября переедет на Невский проспект, 26, сообщил вчера генеральный директор ФК «Открытие» Михаил Беляев. Принадлежащий корпорации банк «Открытие» в конце сентября присоединил банк «Петровский», который за 20 лет своего существования четырежды менял название. Здание, с конца 90-х гг. принадлежавшее Петровскому народному банку, в 2001 г. вошло в сделку с МДМ-банком, вспоминает банкир, представлявший тогда одну из сторон. В 2006 г. «МДМ-банк Санкт-Петербург» приобрели акционеры Восточно-Европейской финансовой корпорации (ВЕФК) во главе с Александром Гительсоном. С тех пор центральный офис банка располагался на 2-й линии В. О., 37.

В октябре 2008 г. банк перестал проводить платежи, после чего АСВ назначило в нем временную администрацию. В феврале по 25% банка приобрели Номос-банк и ФК «Открытие», 50% было у АСВ. В марте 2009 г. Гительсону и двум бывшим топ-менеджерам банка предъявлены обвинения по ст. 172 УК (незаконная банковская деятельность). АСВ установило, что кредиты на 44 млрд руб. выданы организациям, аффилированным с собственниками банка.

Бывший офис площадью 5000 кв. м на Невском не использовался четыре года, в аренду сдавалось только около 300 кв. м, говорит управляющий филиалом «Открытия» Андрей Атамась. Гительсон собирался переделать объект под бизнес-центр, потом решил продать его, но слишком долго ждал удобного случая, вспоминает бывший сотрудник «Петровского». Попытки новых акционеров продать объект в 2009 г. не увенчались успехом, известно ему.

Опрошенные «Ведомостями» консультанты по недвижимости даже не слышали о том, что здание было выставлено на продажу. До кризиса объект можно было продать за \$25-30 млн, шансы найти покупателя тогда были хорошие, считает гендиректор Praktis CB Сергей Федоров. Арендопригодная площадь объекта может составить примерно 3500 кв. м, за четыре

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

года сдачи в аренду его владельцы могли бы заработать минимум 252 млн руб., ставка в 1500 руб. за 1 кв. м в месяц не предел для Невского, подсчитал он.

Переезд в историческое место подчеркнет высокий статус филиала в Петербурге, говорит Атамась. Инвестиции в ремонт, по его словам, — 90 млн руб.

А вот бизнес-центр «Строгановский» на Невском проспекте, 19, купленный в конце 2009 г., ФК «Открытие», по словам Беляева, намерена продать. Рыночная цена бизнес-центра может составить \$6-7 млн, считает директор департамента инвестиционных продаж NAI Vesar Андрей Бойков. Сейчас рынок покупателя, поэтому продать такой объект трудно, полагает он. В феврале этого года, когда «Открытие» объявило о покупке «Строгановского», эксперты оценивали стоимость сделки в \$6-8 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ФАЭТОН» БЕЗ ДЕВЕЛОПМЕНТА

«Фаэтон девелопмент групп» вслед за двумя другими компаниями холдинга «Фаэтон» подала на банкротство

ООО «Фаэтон девелопмент групп» («ФД групп») 5 сентября подало в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти иск с требованием признать себя банкротом, сообщается на сайте суда. Дата рассмотрения пока не назначена. Компания некоторое время не ведет деятельности, ее активов недостаточно для погашения всех долгов, заявил гендиректор «ФД групп» Евгений Стержанов. Компания своим имуществом поручалась по кредитам материнской структуры — «Фаэтон-аэро», сообщил он, отказавшись от подробных комментариев. Отказался от них и Сергей Снопок, основной владелец холдинга «Фаэтон», который через «Фаэтон-аэро» владеет «ФД групп».

С середины 2000-х гг. «ФД групп» вела скупку и продажу участков, особенно сельскохозяйственных земель, теперь все имущество компании в залоге у банков, говорит бывший сотрудник «ФД групп». В январе банк «Россия» выиграл в арбитраже иск об обращении взыскания на земельный участок в 5 га на территории совхоза «Ручьи»,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

принадлежащий «ФД групп», говорится на сайте суда. В сентябре решение подтвердила апелляционная инстанция. Кредит в 150 млн руб. банк в 2008 г. выдал ООО «Фаэтон-аэро» под залог участка, объясняет источник, близкий к «России». «Фаэтон-аэро» с мая 2009 г. в процессе банкротства.

Еще один иск о передаче заложенного участка в 19 га в апреле выиграл ВТБ. «ФД групп» была поручителем по кредиту на 500 млн руб., выданному в июле 2007 г. «Фаэтон-аэро», уточнил представитель ВТБ.

Источник, близкий к «России», говорит, что, выиграв суды, банк не успел получить заложенный участок в собственность, процедура банкротства затормозит процесс изъятия залогов, сетует он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КРУГЛЫЙ РЫНОК СТАЛ МОРСКИМ

Памятник архитектуры выкупил «Совкомфлот»

Меньше пяти минут заняла продажа здания Круглого рынка с земельным участком на набережной Мойки. В торгах участвовали два претендента. По стартовой цене в 200 млн руб. лот приобрела компания «Совкомфлот Варандей» — дочерняя структура ОАО «Совкомфлот», у которого объект находится в аренде до 2055 года. Рынок мог вызвать интерес и у других крупных федеральных структур, несмотря на обременения, но подобный исход торгов был наиболее вероятен, говорят аналитики. Вложения компании в реставрацию эксперты оценивают в 6,5 млн долл.

«Совкомфлот Варандей» — петербургское подразделение «Совкомфлота», паромное судно, оперирующее судами под российским флагом, которые обслуживают нефтегазовые проекты на российском арктическом шельфе, рассказал начальник отдела новых проектов «Совкомфлота» Максим Ключин. Договор аренды здания Круглого рынка был заключен с

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

«Совкомфлотом» в марте 2006 года на срок до 2055 года, ставка — 465 руб. за 1 кв. м в год, сообщили в Комитете по управлению городским имуществом (КУГИ).

Приспособление Круглого рынка под современное использование компания ведет с 2006 года, завершены работы будут к концу первого полугодия 2011 года. Общая площадь здания — 4326 кв. м, в процессе реконструкции она не изменится, но во внутреннем дворе появится атриум. Проект согласован с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), говорит Максим Ключин. Круглый рынок — памятник федерального значения, переданный городу в процессе разграничения прав собственности с федеральным центром. Только на обследование здания «Совкомфлот» потратил около 2 млн долл., объем инвестиций в строительные работы в компании не озвучивают.

В здании планируется разместить Морской научно-технический и деловой центр, в том числе учебно-тренажерный комплекс для обучения моряков работе в ледовых условиях. Переедет в купленный дом и ряд подразделений «Совкомфлота», связанных с управлением танкерами и судами для обслуживания нефтегазовых проектов на российском шельфе. «Мы не исключаем использования части помещений для экспозиций морской тематики», — говорят в «Совкомфлоте».

Здания-памятники по карману лишь крупному бизнесу, чаще всего федеральным структурам, поскольку затраты на эксплуатацию, реконструкцию очень высоки, говорит генеральный директор Praktis CB Сергей Федоров. Он уверен, что здание могло вызвать интерес и у других компаний, так как не всегда наличие действующего арендатора — препятствие для покупки, поскольку есть судебные и иные механизмы влияния на договорные отношения.

«Было маловероятно, что кто-то из других инвесторов вмешается в ход торгов, прежде всего из-за обременения в виде договора аренды», — говорит руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera Александр Волошин. Руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зоя Захарова добавляет, что объект мало подходит под наиболее распространенные доходные сегменты коммерческой недвижимости: мала площадь, несоответствующие планировки.

Большинство экспертов склонны считать стоимость лота вполне адекватной рынку. «Итоговая цена небольшая, но вложить в реконструкцию здания придется еще 1,5—2 тыс. долл. за 1 кв. м», — отмечает директор департамента оценки NAI Весаг Александр Филиппов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7-8 октября, № 129

Здание Круглого рынка было построено в конце XVIII века по проекту архитектора Джакомо Кваренги. В начале 1930-х годов здание было приспособлено под жилые цели. Последний ремонт датирован 1970—1971 годами, после этого здесь размещались административно-бытовые помещения и производственные мастерские ГУП «Центр «Сервис-мода».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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](#)