

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 ноября, № 149

Office / General

Мысли вслух

Максим Гасиев, генеральный директор Colliers International рассказал CRE о принципах работы, об отношении к иностранцам, о чтении, семье, самостоятельности и о счастье.

Девелопер от государства

Сбербанк создает девелоперскую компанию, в которую будут внесены активы в сфере недвижимости, полученные банком во время кризиса.

Retail

Люксовые бутики покидают Тверскую

Тверскую начали покидать не только покупатели, но и арендаторы торговых помещений.

X5 подключается к Сети

Как стало известно РБК daily, X5 Retail Group со следующего года начнет продавать продукты питания через Интернет.

Москва вошла в пятерку городов с наиболее высокими ставками аренды в ТЦ

Москва стала четвертой среди городов Европы, Ближнего Востока и Африки (регион EMEA) с наиболее высокими ставками аренды на помещения в торговых центрах, говорится в сообщении международной консалтинговой компании Colliers International.

Париж продолжает лидировать по стоимости аренды помещений стрит-ритейла

Париж продолжает лидировать среди городов Европы, Африки и Ближнего Востока (регион EMEA) по стоимости аренды помещений в сегменте стрит-ритейла.

В Москве появится Coffeeshop

Развивать австрийскую сеть кофеен на московском рынке будет петербургская компания «Кофе Сэт», владеющая мастер-франшизой на развитие сети заведений в России.

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

17 ноября, № 149

Offices / General

МЫСЛИ ВСЛУХ

Максим Гасиев, генеральный директор Colliers International рассказал CRE о принципах работы, об отношении к иностранцам, о чтении, семье, самостоятельности и о счастье

ПРО УКАЗАНИЯ

Один из принципов в работе – стараться не давать прямых указаний, я и сам не люблю, когда мне говорят, что я должен делать. Я работаю так давно, и мне нравится, что каждый руководитель направления у нас работает, как самостоятельный бизнесмен. Это его бизнес, он за него отвечает, и он сам придумывает, что нужно делать. Я могу что-то инициировать, задавать общий вектор развития, советовать, принимать окончательные решения. Но инициативы в работе я все время ожидаю от сотрудников. Мне интересно работать с людьми, которые сами знают, куда нужно идти. Интересно строить в большей степени партнерские отношения, чем работать в формате начальник – подчиненный.

О СЧАСТЬЕ

Семья занимает большое место в моей жизни. Я – молодожен. Перешел от формата «воскресного» папы и жизни, предоставленной в основном самому себе, к формату семейного человека. Причем у меня вместо одного ребенка появилось сразу четыре. У моей жены двое детей от предыдущего брака, мой сын сейчас живет с нами, и один малыш появился общий. Поэтому я сейчас активно вживаюсь в роль семьянина. Со временем я понял, что не важно, в каком ты находишься формате – один или в семье, – от этого ты не станешь ни более счастливым, ни более несчастным. Потому что когда ты один, это можно воспринимать как свободу, а можно – как одиночество. Так же и формат семьи можно воспринимать как кабалу, а можно – как интересную и насыщенную жизнь. Восприятие реальности зависит не от формата, а от того, что у тебя в голове. Счастье можно обрести только изнутри. Это банальная истина, но пока ты сам это не почувствуешь, ты этого не принимаешь.

ПЕРВАЯ РАБОТА

Когда я пошел на работу, с удивлением обнаружил, что сильно изменился. То есть я всегда и в школе, и в институте был троечником и полным разгильдяем, а тут вдруг мне стало интересно, и я много времени проводил на работе. Но самая первая работа была охранником в банке. Это очень тяжелая работа, потому что ты все время ничего не делаешь и вокруг тебя

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 ноября, № 149

много людей, которых это устраивает. Но потом я начал заниматься техническими средствами безопасности: сигнализация, видеонаблюдение и так далее. Это было интересно. Через какое-то время я уже отвечал за техническую безопасность 60 филиалов банка. А после того как банк обанкротился, осталось хорошее офисное здание, которое нужно было сдавать в аренду. Так я оказался в недвижимости.

О РАБОТЕ

Я все время пытаюсь уйти от решения узких вопросов к более широкому взгляду. Часто тестирую себя: то ли это, что я должен делать на своем месте, или я слишком ухожу в детали и занимаюсь второстепенным. Осознание собственной сфокусированности на главном для меня достаточно важно. Еще важно, чтобы люди, с которыми ты работаешь, были счастливы на своей работе. Чтобы они чувствовали, что это дело, которое им нравится, что они его делают так, как им это нравится. Жизнь слишком коротка, чтобы заниматься тем, от чего нет драйва.

ПРО ЭКСПАТОВ

Нет никакого западного менеджмента. Не важно, кто управленец – иностранец или русский. И тот и другой может быть талантливым или бездарным. Вообще, в России существует подобострастное отношение к иностранцам. Мы все время пытаемся не ударить лицом в грязь перед иностранцами. У нас в стране до сих пор сильно предубеждение, что иностранцы лучше нас, и поэтому мы все время в своих действиях пытаемся соответствовать, держим на себе груз ответственности за всю Россию. А процент хороших и плохих, умных и дураков – он один и тот же для любой страны, для любой культуры. Есть хорошие менеджеры, а есть плохие. Вот и всё.

О ЛИЧНОМ

Я думаю, что это большой дар – способность человека влюбляться. И это надо ценить. Что касается любви продолжительной, мне понравилось, как сказал один мой друг, что отношения должны быть простыми, как хлеб в еде. Ты его можешь маслом мазать, можешь сегодня икру положить, завтра – колбасу, но вкус хлеба тебе никогда не надоедает. Так же и в отношениях. В них должно быть что-то, чем сверху мазать, но основа должна быть простой.

О САМОСТОЯТЕЛЬНОСТИ

У меня очень хорошие отношения с детьми, как мне кажется. Они уже в таком возрасте (13, 14 и 15 лет), когда с ними нужно строить отношения, а не только воспитывать. Я все время пытаюсь давать им свободу. Помню, когда сын был маленьким, он меня спросил: «Мне ехать на каникулы к бабушке с дедушкой в Киев?» А я ему говорю: «А ты реши сам». Он немного растерялся: обычно же взрослые говорят, ехать тебе или не ехать. В общем, задумался он минут на пять, потом говорит: нет, не поеду. И не поехал. Потом, конечно, ездил. Так человек

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 ноября, № 149

становится самостоятельным. Если постоянно указывать ребенку, что делать, он привыкнет и, став взрослым, будет ожидать, что за него будут решать другие – в семье, на работе.

ЧУЖАЯ ЖИЗНЬ

Книги для меня – отдых. Люблю фантастику. Кино люблю хорошее. Но у меня есть какие-то пробелы. Все смотрели, например, какой-то фильм, а я не смотрел. Недавно впервые посмотрел фильм «Асса». Или еще, так получилось, что я не был знаком со Стругацкими вообще. И год назад за пару месяцев прочел все, что они написали. Дико понравилось. Телевизор терпеть не могу. Когда смотришь телевизор, ты живешь чужой жизнью, выбрасываешь драгоценное время своей жизни на помойку.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДЕВЕЛОПЕР ОТ ГОСУДАРСТВА

Сбербанк создает девелоперскую компанию, в которую будут внесены активы в сфере недвижимости, полученные банком во время кризиса. Не исключено, что часть новой компании будет продана западным инвестбанкам

Сбербанк создает собственное девелоперское подразделение — «Сбербанк девелопмент»; руководить им скорее всего будет один из основателей ГК ПИК Юрий Жуков, рассказали источники, близкие к руководству госбанка и ПИК, а также крупный заемщик Сбербанка. В новую структуру передадут принадлежащую банку недвижимость и земельные участки и доли в девелоперских компаниях. На сегодняшний день они входят в «Сбербанк капитал». Ранее ее глава Ашот Хачатурянц в интервью «Ведомостям» рассказывал, что компании во время кризиса достались активы стоимостью свыше \$4 млрд, а в перспективе к ней могут перейти активы еще на \$10 млрд. «Сбербанк пока только рассматривает возможность создания в будущем компании, консолидирующей строительные активы. Юридических действий по созданию такой структуры не предпринималось», — сообщил представитель госбанка. Жуков через своего ассистента Наталью Шмелеву от комментариев отказался, так же как и представитель ГК ПИК.

В «Сбербанк девелопмент» могут быть переданы 10% проекта «Рублево-Архангельское» (предполагает строительство 2,7 млн кв. м недвижимости вместе со структурами Михаила Шишханова), 50,01% ООО «Хрустальные башни» (БЦ на 168 000 кв. м, получен от компании

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 ноября, № 149

Coalco), 60 000 кв. м в проекте «Город столиц» в «Москва-сити» и 15 000 кв. м в ЖК «Город яхт» (оба — от компании Capital Group), 25% ОАО «Красная Поляна» (строит горнолыжный курорт «Горная карусель»), недостроенный БЦ «Царев сад» (80 000 кв. м на Болотном острове). Кроме того, туда же могут войти земельные участки, полученные госбанком от ритейлеров в регионах, несколько девелоперских площадок в Сочи, жилой проект «Главстроя» на Ленинском проспекте, 105 (98 000 кв. м), говорят собеседники «Ведомостей». Представитель «Главстроя» Виталий Королев подтвердил, что «Сбербанк капитал» получил права на квартиры в этом комплексе. В «Сбербанк девелопмент» не будут передаваться активы, не владеющие собственными объектами недвижимости. В частности, ГВСУ «Центр» (строительная компания, полученная в рамках реструктуризации долга Coalco) и контрольный пакет DB Development (Сбербанк в августе купил долю в ней у Strabag и ее гендиректора Дмитрия Гаркуши). Гаркуша слышал о создании новой компании. «Мы готовы работать с новой структурой как fee-девелопер (структура, привлекающая финансирование и оформляющая разрешительную документацию. — «Ведомости»)), — говорит он.

Создание «Сбербанк девелопмента» отчасти вызвано призывом ЦБ избавляться от непрофильных и проблемных активов, замещая их живыми деньгами, рассказывает один из клиентов — девелоперов Сбербанка. Новая компания сможет этому поспособствовать, так как будет работать как инвестфонд. Рассматривается также вариант, при котором миноритарный пакет «Сбербанк девелопмента» будет продан крупным западным инвестбанкам, уверяет собеседник «Ведомостей». По его словам, переговоры об этом ведутся, в частности, с Morgan Stanley и Merryll Lynch. Представитель Morgan Stanley говорит, что у него такой информации нет. Запрос в Merryll Lynch остался без ответа.

Банки становятся крупнейшими игроками на рынке недвижимости, отмечает управляющий партнер Московской центральной биржи недвижимости Артем Цогоев. По его словам, продать сегодня столь крупные активы непросто, поэтому решение поручить их развитие отдельной структуре выглядит оправданным.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 ноября, № 149

Retail

ЛЮКСОВЫЕ БУТИКИ ПОКИДАЮТ ТВЕРСКУЮ

Тверскую начали покидать не только покупатели, но и арендаторы торговых помещений. Если первые недовольны недавним запретом парковки на главной столичной улице, то вторые — ростом арендных ставок. Как стало известно РБК daily, сразу шесть представителей люксового сегмента, в том числе косметический бутик L'Occitane и ювелирные магазины Louvre и Parad Nicole, заявили о желании сменить дислокацию.

К представителям консалтинговых компаний начали поступать массовые предложения от арендодателей на Тверской улице. По словам директора департамента торговой и региональной недвижимости Penny Lane Realty Алексея Могилы, компания вчера получила шесть новых предложений на аренду помещений для стрит-ритейла на самой дорогой улице Москвы. «Это большая редкость», — утверждает эксперт.

РБК daily удалось вычислить ряд игроков, которые, возможно, уйдут из центра города. Среди них французский бутик косметики L'Occitane. Площадь магазина по адресу: Тверская, 6, составляет 100 кв. м. Расположение могут поменять также ювелирный бутик Louvre (Тверская, 15; 490 кв. м) и магазин Parad Nicole, торгующий швейцарскими часами и ювелирными украшениями (Тверская, 27; 140 кв. м).

Представитель L'Occitane Алексей Белов затруднился подтвердить, уходит ли компания с Тверской. Правда, он подчеркнул, что такой вариант рассматривается. «Все дело в том, что арендные ставки начали расти, в этой связи мы начали вести переговоры с собственником здания», — уточнил представитель компании.

Гендиректор Louvre Елена Мешкина также признала, что компания испытывает трудности с повышающимися арендными ставками. «Аренда сильно повысилась, мы пытаемся урегулировать этот вопрос, — говорит она. — О том, что мы собираемся уехать с Тверской, мне ничего не известно». Правда, источник, близкий к собственникам компании, уверенно сообщает, что Тверская лишится Louvre в ближайшее время. Связаться с Parad Nicole вчера не удалось.

Алексей Могила из Penny Lane Realty связывает происходящее с активной деятельностью нового мэра столицы Сергея Собянина. «Инициатива г-на Собянина по сносу палаток в центре и около станций метро, запрет парковки на Тверской улице сказываются уже не только на сегменте недорогих торговых операторов, — замечает он. — В частности, жесткие запреты на

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 ноября, № 149

парковку привели к оттоку покупателей из магазинов на Тверской, что мгновенно отразилось и на люксовых ритейлерах».

Как рассказывают в других консалтинговых компаниях, ситуация с арендными ставками на Тверской выглядит несколько иначе, чем ее преподносят ритейлеры: арендаторы магазинов просто стали требовать снизить ставки в связи с запретом парковки. «Многие торговые улицы в Европе являются пешеходными, и это не служит основанием для снижения ставок аренды на них», — подчеркивает ведущий консультант отдела торговой недвижимости Cushman & Wakefield Ирина Рачевская. [Директор департамента торговой недвижимости Colliers International Галина Малиборская добавляет, что парковка на Тверской всегда была затруднена, потому нынешний запрет не может влиять на стоимость помещений.](#)

«Однако многие магазины на Тверской действительно сталкиваются сейчас со сложностями в загрузке-выгрузке товара, а также со снижением потока, — отмечает г-жа Рачевская. — Но принимать решение о своем будущем в центре Москвы они будут через месяц-два, когда подсчитают объем выручки». По ее мнению, первыми с Тверской могут съехать премиальные бренды, а также магазины, которые и до запрета на парковку плохо себя чувствовали, например арендаторы нечетной стороны из-за недостаточного пешеходного потока на этой стороне улицы.

По данным Cushman & Wakefield, диапазон ставок аренды на маленькие помещения площадью 20—90 кв. м на Тверской составляет 5—10 тыс. евро за «квадрат» в год, на большие (100—300 кв. м) — 2—3,5 тыс. евро. [«Ритейлеры оживляются и вновь интересуются стрит-ритейлом, потому собственникам помещений будет несложно найти новых арендаторов, в случае если сегодняшние не согласятся работать по имеющимся ставкам», — уверена г-жа Малиборская.](#)

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Х5 ПОДКЛЮЧАЕТСЯ К СЕТИ

Как стало известно РБК daily, X5 Retail Group со следующего года начнет продавать продукты питания через Интернет. Отвечать за развитие онлайн-направления будет Владислав Улендеев, бывший топ-менеджер интернет-холдинга eHouse. Из конкурентов X5 дистанционную торговлю уже освоили «Седьмой континент» и «Азбука вкуса», первые шаги делает «Ашан». А лидером сегмента остается «Утконос».

О планах X5 со следующего года начать продажи через Интернет продуктов питания, представленных в магазинах «Перекресток», «Пятерочка» и «Карусель», РБК daily рассказали

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 ноября, № 149

два источника на интернет-рынке. За разработку проекта отвечает Владислав Улендеев, бывший менеджер холдинга eHouse, который около года назад создал СП «Айтибизнес» с X5 (СП планировало сосредоточиться на продаже непродовольственных товаров). Г-н Улендеев назначен директором по электронной коммерции X5, знают собеседники РБК daily.

Он подтвердил эту информацию, отметив при этом, что для продажи продуктов через Интернет X5 не будет создавать отдельный портал. «Мы планируем торговать товарами, представленными в сетях X5, на всех сайтах компании, в том числе на порталах «Пятерочки» и «Перекрестка», — говорит г-н Улендеев. Он отметил, что недавно был запущен ресурс «Виноводы.ру», основной профиль которого — торговля алкогольной продукцией. «Мы опробовали модель, нам она нравится, планируем значительно расширить ассортимент», — добавил представитель компании.

Как уточнил главный исполнительный директор X5 Лев Хасис, проект дистанционной торговли продуктами питания может начать работать «в перспективе, но не в этом и, возможно, не в следующем году».

Владислав Улендеев работает в интернет-торговле больше десяти лет. В 1994 году он возглавил компанию «Лампорт», которая занималась оптовыми и розничными продажами компьютерной техники. В 1996 году предприниматель был назначен главой российского подразделения CHS Russia, крупного мирового дистрибьютора компьютерного оборудования. В 2000 году он стал исполнительным директором российского интернет-холдинга eHouse. Одним из самых известных его проектов был магазин «Болеро.ру», специализировавшийся на торговле книгами, аудио- и видеопродукцией. Другой известный проект, которым управлял eHouse, — магазин 003.ru, торгующий бытовой техникой и электроникой. Оба проекта вошли в СП «Айтибизнес». За свою долю в нем X5 заплатила около 1 млн долл.

Дистанционная торговля в России развивается высокими темпами, говорят эксперты. Согласно оценкам специалистов НАУЭТ, объем розничной интернет-торговли, несмотря на неблагоприятную макроэкономическую конъюнктуру, вырос по итогам 2009 года на 40%.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА ВОШЛА В ПЯТЕРКУ ГОРОДОВ С НАИБОЛЕЕ ВЫСОКИМИ СТАВКАМИ АРЕНДЫ В ТЦ

Москва стала четвертой среди городов Европы, Ближнего Востока и Африки (регион EMEA) с наиболее высокими ставками аренды на помещения в торговых центрах, говорится в сообщении международной консалтинговой компании Colliers International.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 ноября, № 149

Как указывается в отчете, ставки аренды на помещения в ТЦ Москвы составляют 3,25 тысячи долларов за квадратный метр в год.

По данным компании, первое место в рейтинге занимает Лондон со ставками на уровне 7,25 тысячи долларов за квадратный метр в год. На втором и третьем местах находятся Франкфурт и Манчестер - 4,175 тысячи долларов за квадратный метр в год и 3,87 тысячи долларов за квадратный метр в год соответственно. Замыкает пятерку городов с наиболее высокими ставками аренды на помещения в торговых центрах Лидс (Англия) со ставками аренды в 3,15 тысячи долларов за квадратный метр в год.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПАРИЖ ПРОДОЛЖАЕТ ЛИДИРОВАТЬ ПО СТОИМОСТИ АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ СТРИТ-РИТЕЙЛА

Париж продолжает лидировать среди городов Европы, Африки и Ближнего Востока (регион EMEA) по стоимости аренды помещений в сегменте стрит-ритейла, говорится в отчете международной консалтинговой компании Colliers International.

В материалах компании уточняется, что аренда торговых помещений в столице Франции составляет 12,857 тысячи долларов за квадратный метр в год. За ним следуют Лондон (12,47 тысячи долларов за квадратный метр в год), Цюрих (9,69 тысячи долларов), Милан (9 тысяч долларов) и Женева (7,265 тысячи долларов).

"Москва занимает в списке шестую строчку со ставкой аренды 7 тысяч долларов за квадратный метр год. При этом до кризиса в 2008 году Москва по данному показателю занимала второе место в регионе EMEA со ставкой аренды 15 тысяч долларов за квадратный метр год", - указывается в исследовании.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 ноября, № 149

В МОСКВЕ ПОЯВИТСЯ COFFEESHOP

Развивать австрийскую сеть кофеен на московском рынке будет петербургская компания «Кофе Сэт», владеющая мастер-франшизой на развитие сети заведений в России.

17 ноября 2010 г. в Москве должна открыться первая кофейня под брендом Coffeeshop Company, сообщает «Деловой Петербург».

Она будет расположена в торговом центре «Военторг». До конца 2010 г. в столице появится еще одна торговая точка сети, а уже в следующем году в Москве откроется 15 кофеен. Инвестиции в открытие одного такого заведения в среднем составляют €175 тыс.

По мнению экспертов, у новой сети кофеен есть все шансы на успех.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)