

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20 декабря, № 165

Office / General

Елена Батурина к сделке не готова

Переговоры Елены Батуриной и владельца холдинга Coalco Василия Анисимова ничем не закончились: Батурину не устроила цена.

Гостиница вместо офисов

Инвестиционная группа «Коперник» избавляется от офисных проектов.

Суд решил взыскать с завода "Серп и молот" в пользу "Городского квартала" 7,8 млн руб.

Девятый арбитражный апелляционный суд в понедельник частично удовлетворил иск ЗАО "Городской квартал" и решил взыскать с ОАО "Московский металлургический завод "Серп и Молот" 7,782 млн рублей.

Сбербанк разместит в «Росевроплазе» свой бэк-офис

Сибирский банк Сбербанка России разместит в БЦ «Росевроплаза» в Новосибирске свой бэк-офис.

4 млрд рублей в год СОГАЗ будет инвестировать в недвижимость

Страховая группа СОГАЗ собирается вкладывать в недвижимость минимум 4 млрд рублей в год.

Retail

Проект реконструкции "Детского мира" могут скорректировать - "Архнадзор"

Проект реконструкции Центрального "Детского мира" на Лубянке в Москве могут скорректировать, уделив больше внимания сохранению декоративно-художественного оформления интерьера здания.

«Техносила» начала реконцепцию своих магазинов

Пока запущено только три обновленных объекта, но в 2011 г. реконцепции подвергнется примерно половина торговых точек.

Regions

Рынок недвижимости Петербурга в 2010 году демонстрировал признаки восстановления

Посткризисный 2010 год на рынке недвижимости Петербурга был ознаменован целым рядом событий.

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

20 декабря, № 165

Offices / General

ЕЛЕНА БАТУРИНА К СДЕЛКЕ НЕ ГОТОВА

Переговоры Елены Батуриной и владельца холдинга Coalco Василия Анисимова ничем не закончились: Батурину не устроила цена

Василий Анисимов и Елена Батурина встретились в субботу — обсудить перспективы сделки с активами компании «Интеко», но ни о чем не договорились, рассказали «Ведомостям» близкие к бизнесменам люди. Будучи владельцем девелоперского бизнеса, Анисимов был готов рассматривать покупку активов «Интеко», но встреча получилась очень короткой и предметного разговора не было, говорит человек в его окружении.

Близкий к Батуриной человек рассказывает, что владелицу «Интеко» не устраивает предложенная цена — около \$400 млн. Человек из окружения Анисимова уверяет, что речь о цене даже не заходила.

В пятницу пресс-служба «Интеко» заявила, что стоимость компании и ее проектов очевидно гораздо выше, чем названные \$400 млн: «Если информация о продаже «Интеко» за эту сумму и была бы правдой, то это было бы просто фактом рэкета».

Компанию оценивают недорого из-за долгов, говорят люди из окружения Батуриной и близкие к участникам переговоров. Долгов у «Интеко» примерно \$1,2 млрд: 22 млрд руб. — перед Сбербанком, 12 млрд руб. — перед Банком Москвы, 1,5 млрд руб. — перед ВТБ. Представитель Банка Москвы оперативно не смог дать комментарии, связаться со Сбербанком не удалось. ВТБ, проводивший due diligence объектов «Интеко», оценил девелоперские активы компании (за исключением ЗАО «Патриот») в 350 млн евро, утверждает близкий к Батуриной человек.

У «Интеко» в Москве 43 девелоперских проекта, но денежные потоки генерирует всего несколько из них — жилые комплексы «Доминион», «Чемпион-парк» и др.

«ВТБ не заинтересован в покупке, не кредитует потенциальных покупателей, но, как кредитор «Интеко», обеспокоен ситуацией в компании и внимательно следит за ней», — заявил представитель банка.

Покупателем компании называли и структуры Сулеймана Керимова. Его представители опровергали это.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20 декабря, № 165

Близкий к участникам нынешних переговоров человек говорит, что помимо Анисимова есть и другие заинтересованные — например, британская Rexam PLC, крупнейший в мире производитель упаковки для потребительских товаров. (В России Rexam принадлежит завод алюминиевых банок в Наро-Фоминске Московской области.) Связаться с представителями компании не удалось; представитель «Интеко» говорит, что предложения от британцев не было. Батурина морально не готова продавать бизнес, считает близкий к участникам переговоров человек. Тем не менее постепенно она избавляется от активов: договорилась о продаже доли в проекте в «Москва-сити» с Виктором Рашниковым и продала 98,12% акций Русского земельного банка шести кипрским компаниям (активы банка, по данным навигатора «Траста» на 1 ноября, составляли 5,4 млрд руб.).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГОСТИНИЦА ВМЕСТО ОФИСОВ

Инвестиционная группа «Коперник» избавляется от офисных проектов. Она разморозила проект на пр-те Вернадского в Москве, рассказал гендиректор и совладелец компании Александр Красавин. Там группа собиралась построить офисный комплекс площадью около 50 000 кв. м. Но сейчас офисы на рынке не востребованы, поэтому концепция проекта изменилась: «Коперник» будет возводить гостиницу «3-4 звезды» и апартаменты для сдачи в аренду, говорит Красавин. Первый этаж займут торговые площади. О перепрофилировании объекта знают два консультанта рынка недвижимости.

Для управления гостиницей планируется привлечь международного оператора (он еще не выбран). Сейчас объект находится на 20%-ной стадии готовности. Консультанты оценили его в \$70 млн. Примерно столько же «Коперник» намерен вложить в его достройку, добавляет Красавин. Выход на площадку планируется во II квартале 2011 г.

Офисный рынок в Москве действительно испытывает некоторые сложности, соглашается руководитель отдела исследований и стратегического консалтинга Cushman & Wakefield Денис Соколов. В то же время, по его словам, в городе фундаментальный дефицит гостиниц и жилья, поэтому неудивительно, что многие девелоперы переключаются на этот сегмент.

«Коперник» и раньше старался избавиться от офисных проектов. Несколько месяцев назад группа продала строящийся БЦ «Классик» (45 000 кв. м) на Вальной улице. Покупателем скорее всего стали структуры ФК «Открытие». Летом она также продала группе Sminex бизнес-центры

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20 декабря, № 165

на Палихе и Суцевском Валу. Их общая площадь — 20 000 кв. м. В самый разгар кризиса для реструктуризации задолженности в \$185 млн «Коперник» передал Альфа-банку БЦ «Северное сияние» на ул. Правды и два офисных объекта на Красной Пресне. Позже Альфа-банк их продал.

Сейчас общий портфель проектов группы составляет 250 000 кв. м, тогда как до кризиса она заявляла об 1 млн кв. м.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СУД РЕШИЛ ВЗЫСКАТЬ С ЗАВОДА "СЕРП И МОЛОТ" В ПОЛЬЗУ "ГОРОДСКОГО КВАРТАЛА" 7,8 МЛН РУБ.

Девятый арбитражный апелляционный суд в понедельник частично удовлетворил иск ЗАО "Городской квартал" и решил взыскать с ОАО "Московский металлургический завод "Серп и Молот" 7,782 млн рублей, сообщили журналистам в суде.

Ранее сообщалось, что Девятый арбитражный апелляционный суд в конце апреля отказал ЗАО "Городской квартал" в удовлетворении иска к ОАО "Московский металлургический завод "Серп и молот" о взыскании 2,5 млрд рублей.

При рассмотрении апелляции ЗАО "Городской квартал" 14 апреля апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции и решил рассмотреть дело по правилам первой инстанции. Заслушав выступление сторон, суд отказал "Городскому кварталу" во взыскании 2,5 млрд рублей с завода "Серп и молот".

В августе Федеральный арбитражный суд Московского округа отменил решение суда и направил дело на новое рассмотрение в апелляционную инстанцию.

Ранее сообщалось, что 12 января Арбитражный суд Москвы отказал ЗАО "Городской квартал" во взыскании с ОАО "Московский металлургический завод "Серп и молот" 2,5 млрд рублей, потраченных компанией на проект достройки стадиона "Металлург" в Москве.

Как сообщалось ранее, согласно распоряжению правительства Москвы от 2006 года "Городской квартал" должен был построить в районе метро "Бауманская" на части территории стадиона "Металлург" (1,5 га из 9,6 га), принадлежащего заводу "Серп и молот", многофункциональный комплекс. Сам завод собирался выступить соинвестором проекта.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20 декабря, № 165

Площадь комплекса, включающего жилую и торгово-офисную часть, должна была составить 50 тыс. кв. м, общий объем инвестиций в проект оценивался примерно в \$100 млн. Ввод его в эксплуатацию был запланирован на конец 2008 года.

"Городской квартал" входит в крупную девелоперскую группу "Корпорация развития территорий" (КРТ), известную, прежде всего, в качестве застройщика "Золотого острова" в центре Москвы. Президент КРТ Юрий Гусев ранее заявил, что завод "Серп и молот" без объяснения причин разорвал все отношения с девелопером, хотя компания подготовила проект, оформила согласования и готова была выйти на строительную площадку.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЕРБАНК РАЗМЕСТИТ В «РОСЕВРОПЛАЗЕ» СВОЙ БЭК-ОФИС

Сибирский банк Сбербанка России разместит в БЦ «Росевроплаза» в Новосибирске свой бэк-офис, пишут РИА Новости со ссылкой на председателя Сибирского банка Владимира Ворожейкина.

По его словам, Сбербанк почти завершил сделку по покупке у компании «Росевродевелопмент» БЦ «Росевроплаза» площадью 24 тыс. кв. м.

Сбербанк уже получил свидетельство на право собственности по этому объекту.

Здание было куплено по очень выгодной цене, которая в два раза меньше, чем это здание стоило еще два года назад, сообщил г-н Ворожейкин. Заполняемость БЦ в настоящее время 30%, тогда как до кризиса она составляла 80%, кроме того, стоимость аренды сейчас значительно ниже - в итоге бывшим собственникам было невыгодно содержать это здание, объяснил Владимир Ворожейкин.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

4 МЛРД РУБЛЕЙ В ГОД СОГАЗ БУДЕТ ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20 декабря, № 165

Страховая группа СОГАЗ собирается вкладывать в недвижимость минимум 4 млрд рублей в год, сообщают РИА Новости со ссылкой на председателя правления компании Вадима Янова. По его словам, в 2011 году часть этих средств пойдет на открытие Международного медицинского центра в Москве. Подобный центр был открыт СОГАЗом в Санкт-Петербурге в 2010 году.

В настоящий момент СОГАЗ ищет подходящие здания в Москве, в дальнейшем компания планирует расширить присутствие таких медицинских центров до федерального уровня, отметил Вадим Янов.

Кроме этого, часть средств в следующем году компания намерена направить на покупку офисов в тех городах, в которых в настоящий момент снимает помещения в аренду – в Уфе, Казани, Самаре и Новосибирске.

В этом году СОГАЗ приобрел здание в Москве площадью 18 тыс.кв.м. под головной офис, а также пять офисов во Владимире, Иркутске, Южно-Сахалинске, Нижнем Новгороде и Ставрополе, рассказал г-н Янов.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20 декабря, № 165

Retail

ПРОЕКТ РЕКОНСТРУКЦИИ "ДЕТСКОГО МИРА" МОГУТ СКОРРЕКТИРОВАТЬ - "АРХНАДЗОР"

Проект реконструкции Центрального "Детского мира" на Лубянке в Москве могут скорректировать, уделив больше внимания сохранению декоративно-художественного оформления интерьера здания, следует из материалов общественного движения "Архнадзор".

"Детский мир" был открыт 6 июня 1957 года и практически сразу же стал лидером в СССР по продаже товаров для детей. Однако 1 июля 2008 года здание магазина, общая площадь которого достигала 54,5 тысячи квадратных метров, а торговая - 21 тысячи квадратных метров, пришлось закрыть на реконструкцию и реставрацию. Заказчиком работ выступало ОАО "Система-Галс", чьим основным акционером на тот момент была АФК "Система", владевшая и зданием Центрального "Детского мира".

"Мы рады сообщить вам, что долговременные усилия экспертного сообщества и общественности, направленные на сохранение исторического здания Центрального "Детского мира" на Лубянской площади, которому грозит варварская реконструкция, начинают приносить плоды", - указывается в сообщении общественного движения.

К сообщению также приложено письмо заместителя мэра Москвы Марата Хуснуллина на имя депутата Государственной Думы Николая Левичева, в котором говорится, что департамент культурного наследия столицы предлагает пересмотреть предмет охраны в рамках реконструкции "Детского мира", "включив в него элементы планировочной структуры, декоративно-художественное оформление интерьеров".

Кроме того, указывается в письме Хуснуллина Левичеву, департамент культурного наследия хочет откорректировать и сам проект приспособления для современного использования знаменитого универмага.

"Принимая во внимание историческую значимость здания магазина "Детский мир" по адресу Театральный проезд, дом 5, строение 1, мэром Москвы С.С.Собяниным принято решение рассмотреть вопрос дальнейшей реализации проекта на Градостроительно-земельной комиссии города Москвы", - подчеркивается в письме, приводящемся "Архнадзором".

Проект реконструкции универмага предполагал сохранение имиджа магазина как одного из символов столицы РФ с одновременным переустройством внутреннего пространства. В результате торговые залы должны были стать удобнее для покупателей, а торговые площади -

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20 декабря, № 165

расшириться почти вдвое. Кроме этого, в здании предусматривалось строительство развлекательного центра, многозального кинотеатра, ресторанного двора и игрового центра, а также детского театра и музея. В целом в результате реконструкции площадь "Детского мира" должна была вырасти на треть - до 74 тысяч квадратных метров.

Однако из-за кризиса универмаг перешел из-под контроля АФК "Система" банку ВТБ, после чего окончание реконструкции магазина было сдвинуто с 2011 года на 2012 год. При этом в начале декабря этого года президент "Системы-Галс" Андрей Нестеренко пообещал в интервью газете "Коммерсант", что в результате реконструкции "Детский мир" останется "абсолютно детским магазином" и что на Лубянке не появится "второй Европейский".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ТЕХНОСИЛА» НАЧАЛА РЕКОНЦЕПЦИЮ СВОИХ МАГАЗИНОВ

Пока запущено только три обновленных объекта, но в 2011 г. реконцепции подвергнется примерно половина торговых точек сети.

В ближайшее время сеть ждет масштабная реконцепция, пишет Retailer. По словам совладельца сети бытовой техники и электроники «Техносила» Михаила Кокорича, компания будет предлагать покупателям готовые комплексные решения, расширится перечень предоставляемых как платных, так и бесплатных услуг по настройке, согласованию, установке. В процессе выбора стратегии дальнейшего развития сети рассматривалось 12 концепций. В итоге выбрали концепцию магазина со ставкой на набор сервисных услуг. В новом формате уже работает три магазина сети. Один из них открылся в новосибирском торговом центре «Голден Парк». В 2011 г. компания переоборудует под новый формат около половины объектов. Сеть «Техносила» была создана в 1993 г. группой компаний «СВ». Основателями и совладельцами ООО «Группа компаний СВ» были Вячеслав и Виктор Зайцевы. На конец 2009 г. сеть объединяла 122 собственных магазина. Выручка компании в 2008 году составила \$1,9 млрд. Сейчас одним из владельцев сети «Техносила» является Михаил Кокорич, основатель и владелец сети «Уютterra».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20 декабря, № 165

Regions

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА В 2010 ГОДУ ДЕМОНСТРИРОВАЛ ПРИЗНАКИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ

Посткризисный 2010 год на рынке недвижимости Петербурга был ознаменован целым рядом событий: введены в эксплуатацию крупные торговые комплексы, дан старт масштабным жилым проектам. Восстановление спроса закономерно привело к повышению активности девелоперов, в будущем году эта тенденция продолжится, считают эксперты. Аналитики не исключают, что дальнейшее оживление приведет к дефициту в некоторых сегментах, а цены на недвижимость устремятся вверх.

Открытие на площади Восстания торговых комплексов "Стокманн Невский центр" и Galeria единогласно признано экспертами главным событием года. "Появление двух качественных объектов с хорошим пулом арендаторов свидетельствует о высоком уровне развития рынка торговой недвижимости и его стремлении к совершенству", — считает директор по развитию бизнеса ASTERA Людмила Рева. Среди жилых проектов первого места удостоена "Северная долина" компании "Главстрой", где в продажу в 2010 году выведено 270 тыс. кв. м жилья. "Этот проект стал первым и доказал, что "миллионники" возможны", — подчеркивает руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова. Среди событий 2010 года MRICS директор департамента консалтинга и оценки недвижимости консалтинговой группы "Лаир" Светлана Чевдарь также отмечает начало приватизации памятников федерального значения в центре Петербурга.

Главными тенденциями на рынке в 2010 году эксперты называют восстановление спроса на первичном рынке жилья, прекращение падения цен и стабилизацию арендных ставок, рост спроса на качественные торговые и офисные площади. Генеральный директор "ЮИТ Санкт-Петербург" Михаил Возиянов отмечает значительное улучшение условий по ипотеке и рост доли ипотечных сделок. В 2010 году стала наиболее заметна концентрация спроса на жилье в сегменте эконом-класса, лидеры — квартиры в строящихся домах за 1,7—2,2 млн руб., подчеркивает руководитель ЛЭК Павел Андреев. Кроме того, по его словам, выросло доверие

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20 декабря, № 165

покупателей к застройщикам — квартиры приобретаются даже на этапе котлована, чего практически не было в 2009 году. По мнению председателя совета директоров группы компаний "Эталон" Вячеслава Заренкова, если раньше на первом месте стояла цена, то сейчас покупатели в первую очередь смотрят на репутацию застройщика.

Коммерческий директор строительной корпорации "Возрождение Санкт-Петербурга" Лариса Инченкова считает тенденцией возобновление работы над новыми проектами и значительный рост предложения. ["Разморожено сразу несколько проектов: третья очередь "Феличиты", вторая очередь "Континента" на Звездной" и другие"](#), — говорит генеральный директор Colliers International Николай Казанский. Исполнительный директор "Главстрой-СПб" Александр Ермак добавляет, что в уходящем году "работали" в основном крупные проекты комплексной застройки, ориентированные на массового потребителя.

Трендом следующего года в первую очередь станет рост цен на недвижимость, полагает Михаил Возиянов. Павел Андреев прогнозирует дефицит ликвидных квартир небольшого метража. Объяснение — небольшое количество начатых в 2008—2009 годах проектов. Александр Ермак заявляет, что увеличение предложения возможно за счет запуска третьей-четвертой очередей "Северной долины", первых очередей "Юнтолово" и квартала Шкапина-Розенштейна.

Он также подчеркивает, что в связи с проведением в России чемпионата мира по футболу-2018, возможно, начнется постепенная активизация гостиничного и офисного сегментов коммерческой недвижимости. С дальнейшим восстановлением всех сегментов коммерческой недвижимости постепенно будут расти и арендные ставки, уверены эксперты. Впрочем, докризисного уровня цены на жилье и коммерческие объекты пока не достигнут. "При условии сохранения текущей позитивной динамики в экономике в целом одной из тенденций станет рост объема прямых инвестиций в недвижимость", — считает руководитель филиала Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Андрей Розов.

◆ [РБК daily](#)

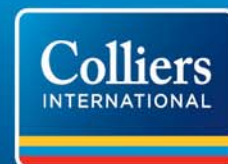
◆ ◆ [К содержанию](#)

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](#)

COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



20 декабря, № 165