

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 декабря, № 166

Office / General

Реконструкция стадиона "Динамо" усугубит транспортный коллапс на северо-западе Москвы – эксперт

Директор Государственного музея архитектуры им. Щусева Ирина Коробьина выступила с резкой критикой проекта реконструкции стадиона "Динамо" на северо-западе Москвы.

NR Nordic & Russia распродает российскую недвижимость

Четыре российских объекта недвижимости, входящие в портфель недвижимости NR Nordic & Russia Properties, будут проданы акционеру компании, Thomas Lindeborg, за 93 млн евро.

Retail

Открытие ТЦ «Афимолл Сити» перенесено на 2011 год

Компания AFI Development бизнесмена Льва Леваева вынуждена перенести открытие торгово-развлекательного центра в «Москва-Сити» на конец января 2011 года из-за задержки с получением заключения о соответствии (ЗОСа).

«Ситистор» на вырост

Турецкая девелоперская компания Enka передумала отказываться от ритейла в России. Она вновь взялась за развитие сети «Ситистор», чтобы в будущем дороже продать непрофильный бизнес инвесторам.

Warehouse

«Интеррос» создаст сеть транспортно-логистических комплексов

Совместно с группой компаний «Кратос» холдинг «Интеррос» намерен построить на территории аэропорта «Шереметьево» в Москве грузовой комплекс стоимостью более \$50 млн, этот проект станет первым в сети транспортно-логистических комплексов в различных регионах России.

Склады дождались спроса

На рынке складской недвижимости Московского региона в 2010 году наметились положительные тенденции. Основной тенденцией стало значительное превышение объемов поглощения над объемом нового строительства складских площадей.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 декабря, № 166

Regions

"Газпром" не определился с новой "Охтой"

Корпорация пока не собирается строить масштабных проектов в Петербурге, заявляет Миллер.

Арендаторы занимают места

Рынок складской недвижимости в этом году показал рост: объем сданных в аренду площадей вырос в два раза к прошлому году до 160 000 кв. м. Но инвесторы не спешат начинать новые проекты

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

21 декабря, № 166

Offices / General

РЕКОНСТРУКЦИЯ СТАДИОНА "ДИНАМО" УСУГУБИТ ТРАНСПОРТНЫЙ КОЛЛАПС НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ МОСКВЫ – ЭКСПЕРТ

Директор Государственного музея архитектуры им.Щусева Ирина Коробьина выступила с резкой критикой проекта реконструкции стадиона "Динамо" на северо-западе Москвы.

"Ленинградское шоссе - одна из самых проблемных магистралей. Строить здесь объект, рассчитанный на многотысячную толпу, значит усугублять транспортный коллапс", - говорится в заявлении И.Коробьиной, опубликованном на сайте общественного движения "Архнадзор". По ее мнению, реконструкция стадиона является градостроительной ошибкой. "Это градостроительная ошибка, грозящая параличом для северо-запада столицы, что, кстати, противоречит установке московского мэра на приоритетное решение транспортных проблем", - отмечается в заявлении. По оценке И.Коробьиной реконструкция стадиона кардинально изменит облик района. "Стадион "Динамо" - крупный памятник конструктивизма, равно как и памятник спортивной культуры всех поколений. Вместе с Петровским путевым дворцом и историческим Петровским парком, он образует сложившийся ансамбль - удивительный, неповторимый, ставший уникальной приметой города. Строительство гигантского аттракциона с банальным набором функций по принципу "хлеба и зрелищ" сотрет эту память", - подчеркивается в заявлении. В нем напоминает, что ранее было объявлено о начале реконструкции стадиона "Динамо", который станет одной из площадок чемпионата мира по футболу в 2018 г. Рассчитанный на единовременное пребывания около 60 тыс. человек, комплекс объединит стадион, торгово-развлекательный центр, рестораны, парковки, гостиницы и другие объекты.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

NR NORDIC & RUSSIA РАСПРОДАЕТ РОССИЙСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Четыре российских объекта недвижимости, входящие в портфель недвижимости NR Nordic & Russia Properties, будут проданы акционеру компании, Thomas Lindeborg, за 93 млн евро.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 декабря, № 166

Кроме того, как пишет портал Property EU, шведская компания Kungsleden направила письмо с намерением купить большую часть портфеля недвижимости NR Nordic & Russia Properties, оцениваемого в SEK 3,6 млрд (400 млрд евро).

В сделку вошли 36 офисных и промышленных объектов, из которых 33 находятся в Швеции, один в Германии, а два – в Польше. Их арендопригодная площадь – 825 тыс. кв. м, ежегодный денежный поток от сдачи в аренду достигает SEK 563 млн.

Завершить продажу российских объектов планируется 30 сентября 2011 г., остальные должны быть проданы еще до 31 марта 2011 г.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 декабря, № 166

Retail

ОТКРЫТИЕ ТЦ «АФИМОЛЛ СИТИ» ПЕРЕНЕСЕНО НА 2011 ГОД

Компания AFI Development бизнесмена Льва Леваева вынуждена перенести открытие торгово-развлекательного центра в «Москва-Сити» на конец января 2011 года из-за задержки с получением заключения о соответствии (ЗОСа).

Работы по строительству ТРЦ полностью завершены, коммуникации подключены, включая электричество и тепло, в настоящее время проводятся работы по благоустройству прилегающей территории.

В сообщении подчеркивается, что на сегодняшний момент 70% площадей объекта сдано внаем, а к концу декабря планируется сдать 75% помещений.

Это не первый раз, когда открытие торгового центра в «Москва-Сити», площадь которого должна составить 179 тыс. кв. м., откладывается. Первоначально AFI Development собиралась открыть торговый комплекс, площадь которого должна составить 179 тысяч квадратных метров, во втором квартале 2010 года. Затем открытие было перенесено на осень в связи с изменением объема строительных работ - AFI Development договорилась с властями столицы, что компания от лица Москвы будет осуществлять инфраструктурные работы на территории, непосредственно прилегающей к «Афимолл Сити» (Mall of Russia), сообщает РИА Новости – Недвижимость.

Планируется, что в состав комплекса войдут все востребованные форматы якорных арендаторов, а торговая галерея будет включать более 450 магазинов. В ТРЦ также разместится многозальный кинотеатр с применением 4D и 5D технологий, ледовый каток площадью 900 кв. м., развлекательный центр для детей и взрослых площадью около 3 тыс. кв. м., более 50 ресторанов и кафе, а также 3-уровневая парковка на 2,7 тыс. машиномест.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 декабря, № 166

«СИТИСТОР» НА ВЫРОСТ

Турецкая девелоперская компания Енка передумала отказываться от ритейла в России. Она вновь взялась за развитие сети «Ситистор», чтобы в будущем дорожке продать непрофильный бизнес инвесторам

Енка открыла осенью два магазина «Ситистор» в новом для нее формате мини-маркетов, рассказал «Ведомостям» начальник отдела маркетинга, закупок и логистики ООО «Энка ТЦ» Бирол Юксел. Они открылись на первых этажах офисных зданий «Башня на набережной» и «Павелецкая плаза», принадлежащих Енка. «Сейчас в сети 16 магазинов, и мы ищем возможности для развития», — добавил Юксел.

Еще недавно девелопер планировал отказаться от ритейла. В сентябре 2007 г. Енка потратила \$542,5 млн на выкуп 50% компании «Рамэнка», управляющей сетью «Рамстор», у холдинга Migros, с которым владела сетью на паритетной основе. Тогда в сети было 42 магазина и 10 торгцентров. Уже в декабре того же года Енка продала 14 гипермаркетов «Рамстор» французской Auchan примерно за \$260 млн (покупатель получил право долгосрочной аренды 13 магазинов и один магазин в собственность). Доходы «Энка ТЦ», управляющей торговыми площадями, от аренды в 2009 г. составили \$120 млн.

В течение 2008-2009 гг. Енка закрывала «Рамсторы» в регионах по истечении срока аренды помещений. В ноябре 2009 г. компания наняла Bank Societe Generale Vostok для продажи оставшихся у нее 17 «Рамсторов» в Московском регионе. Компания оценила их в сумму, соответствующую докризисной выручке (около \$170 млн в 2007 г.), но покупателей не нашлось.

В начале 2010 г. Енка переименовала «Рамсторы» в «Ситисторы» и начала сокращать сеть. К апрелю она закрыла три объекта, и в сети осталось 14 магазинов. Представитель Енка тогда утверждал, что постепенно будут закрыты и они.

Но теперь планы компании изменились. «Мы закрыли нерентабельные магазины. Сейчас «Ситистор» — это здоровый, прибыльный бизнес», — говорит представитель Енка. На начало 2011 г. запланировано открытие еще двух-трех магазинов — мини-маркетов и полноценных супермаркетов, добавляет он.

Владельцы «Ситистора» не отказываются от идеи продать сеть. «Если поступит хорошее предложение, то этот бизнес может быть продан, если нет — мы продолжим его развитие», — отметил Юксел, подчеркнув, что ключевой бизнес Енка — это девелопмент. Если бы единственной целью компании была продажа сети, ей не обязательно было бы развивать ее, считает директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. Но в любом случае, убежден аналитик «Инвесткафе» Антон Сафронов, покупатели розничных активов хотят видеть

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 декабря, № 166

развивающийся бизнес. Он считает, что у сети есть привлекательные объекты, такие как супермаркеты на Комсомольской площади и у метро «Сокол», способные заинтересовать крупных столичных ритейлеров. Оценить стоимость «Ситисторов» эксперты затрудняются — компания не раскрывает финансовых и операционных показателей бизнеса.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 декабря, № 166

Warehouse

«ИНТЕРРОС» СОЗДАСТ СЕТЬ ТРАНСПОРТНО-ЛОГИСТИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ

Совместно с группой компаний «Кратос» холдинг «Интеррос» намерен построить на территории аэропорта «Шереметьево» в Москве грузовой комплекс стоимостью более \$50 млн, этот проект станет первым в сети транспортно-логистических комплексов в различных регионах России.

Сеть транспортно-логистических комплексов «Интеррос» будет создавать совместно с Росавиацией и ФТС России, указывается в сообщении компании. Первым этапом масштабного проекта, предусматривающего строительство современных транспортно-логистических узлов в крупнейших аэропортах Западной, Центральной и Восточной частей Российской Федерации, станет строительство грузового комплекса в «Шереметьево». 20 декабря участниками проекта был подписан соответствующий трехсторонний меморандум.

Проектная мощность терминала в Шереметьево к 2017 году достигнет 250 тыс. тонн, большую часть из которых составят трансферные и транзитные грузы. Здесь впервые в России будет внедрена разработанная Федеральной таможенной службой система международных электронных транзитных накладных.

Первую очередь терминала планируется сдать к концу 2012 года. Инвестором и мажоритарным акционером компании «Грузовой терминал Шереметьево» выступает компания «Интеррос».

«Мы считаем данный проект очень перспективным - и для нас как профессиональных инвесторов, и для государства в целом. Создание сети современных транспортно-логистических узлов является ключевым элементом модернизации всей транспортной инфраструктуры страны. Товарооборот со странами Азии сегодня составляет порядка 70% от всего мирового объема грузовых авиаперевозок, и Россия не может себе позволить оставаться в стороне от этого потока», - прокомментировал вице-президент «Интерроса» Сергей Батехин.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 декабря, № 166

СКЛАДЫ ДОЖДАЛИСЬ СПРОСА

На рынке складской недвижимости Московского региона в 2010 году наметились положительные тенденции. Основной тенденцией стало значительное превышение объемов поглощения над объемом нового строительства складских площадей.

Данное соотношение привело к росту средней доли вакантных площадей на рынке складской и индустриальной недвижимости, а также вызвало пусть умеренный, но все же рост арендных ставок, отмечают аналитики Core Group. Согласно предварительной оценке наших экспертов, к концу 2010 года общий объем складских помещений класса А и В Московского региона достиг значения в 6,75 млн кв. м. По итогам 2010 года новое строительство составит порядка 400 тыс. кв. м. складских площадей, что в два раза меньше показателя прошлого года и что составляет около 30% от объемов рекордного 2007 года. В то же время, наряду со снижением объемов нового строительства, на протяжении 2010 года увеличивались объемы поглощения складских площадей. Объем поглощения складских площадей в 2010 году превысит показатели как 2009, так и 2008 годов. Также положительная динамика наблюдалась и в арендных ставках на складские помещения, которые за 2010 год увеличились в среднем на 5-7%. Максимальные ставки аренды складских помещений класса А, расположенных за пределами МКАД, к концу 2010 года достигли \$125 за кв. м. в год (без учета операционных расходов и НДС).

Между тем, по информации Владислава Рябова, директора департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International, общий объем складских комплексов класса А в столичном регионе сегодня составляет около 4,96 млн кв. м, из которых с начала года было введено в эксплуатацию около 260 000 кв. м складских комплексов класса А. До конца декабря 2010 г. эксперты Colliers ожидают выхода на рынок еще порядка 20 тыс. кв. м в индустриальном парке «Истра». По информации американской консалтинговой компании, за 9 месяцев 2010 года объем поглощения на рынке аренды складской недвижимости в Московском регионе составил около 580 тыс. кв. м. Параллельно на складском рынке отмечался рост арендных ставок. Если в начале 2010 года ставка аренды в классе А составляла \$100/кв. м/год и \$90/кв. м/год в классе В, то к концу 2010 г. ставки аренды выросли до \$110-115 и \$95-100 (без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей) соответственно, резюмировал эксперт.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 декабря, № 166

Regions

"ГАЗПРОМ" НЕ ОПРЕДЕЛИЛСЯ С НОВОЙ "ОХТОЙ"

Корпорация пока не собирается строить масштабных проектов в Петербурге, заявляет Миллер

В ОАО "Газпром" пока не выработано определенного решения о новом проекте и месте строительства общественно-делового района, который заменит "Охта центр", заявил председатель правления компании Алексей Миллер в интервью журналу "Итоги".

"Речь идет о желании города выбрать новое место под проект общественно-делового центра. Но что и кто там будет строить - пока неясно", - сообщил он.

По его словам, в будущем проекте могут быть использованы архитектурные и технологические идеи и решения "Охта центра".

"Красивых и новаторских идей у проекта много. Это и пятиугольная, барочная, закручивающаяся вокруг центральной оси форма шпиля. При проезде на автомобиле мимо такого шпиля создавался бы оригинальный иллюзорный эффект его вращения. Это уникальные современные светоотражающие стекла шпиля, подобранные под световую палитру Санкт-Петербурга, которые создавали бы эффект дематериализации объекта, как будто он сливается с небом", - считает А.Миллер.

Вместе с тем, председатель правления "Газпрома" подчеркивает, что проект "Охта центр" нельзя никуда перенести, поскольку он формировался под конкретное место и конкретный участок.

"Дело в том, что проект "Охта центр" в принципе невозможно никуда перенести. Этот проект архитектурно и планировочно был создан под конкретный участок на Охтинском мысу, под его конфигурацию и грунты", - заявляет А.Миллер.

При этом он отмечает, что конкретных планов у компании относительно развития участка на Охтинском мысу пока также нет. По словам А.Миллера, строительство локального объекта на этом месте уже не окупит тех затрат, которые были сделаны на этапе подготовки проекта "Охта центр".

"Поэтому в принципе ясно, что экономически эффективного проекта здесь уже не будет. Разве что какая-то экзотика вроде строительства современного экологически чистого мусороперерабатывающего завода последнего поколения", - предполагает А.Миллер.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 декабря, № 166

"Может, и продадим этот участок другому инвестору", - добавляет председатель правления "Газпрома".

Также А.Миллер рассказал о предложениях разместить "Охта центр", поступающих из других российских городов.

"Неожиданно на этой неделе мы получили несколько предложений. Одно - построить деловой центр в Омске, где у "Газпром нефти" самый современный нефтеперерабатывающий завод, основная производственная база компании. Второе - во Владивостоке, который становится одним из деловых центров развития Дальнего Востока и базой реализации нашей крупномасштабной Восточной газовой программы. И даже - сделанное в неподражаемой, искренней и доброжелательной манере наших армянских друзей из "АрмРосгазпрома" - приглашение построить центр в Ереване", - перечисляет А.Миллер.

Как сообщалось, 9 декабря власти Петербурга совместно с "Газпромом" приняли решение о переносе общественно-делового района "Охта центр" с Охтинского мыса. "Мы приняли совместное с "Газпромом" окончательное решение о необходимости переноса проекта", - сказала тогда губернатор Петербурга Валентина Матвиенко журналистам.

Она пояснила, что в связи с этим решением утрачена актуальность принятого ранее постановления о превышении высотного регламента на месте планировавшегося строительства.

По ее словам, на решение о переносе проекта повлияла сложная общественная ситуация в Петербурге вокруг "Охта центра". В.Матвиенко подчеркнула, что в течение двух лет в городе активно обсуждалась возможность строительства доминанты в 400 метров на Охте. В Смольном, по ее словам, внимательно следили за дискуссией, изучали все "за" и "против".

По словам губернатора, сейчас власти города активно обсуждают возможные новые места для строительства "Охта центра", однако она воздержалась от обозначения предложенных территорий.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АРЕНДАТОРЫ ЗАНИМАЮТ МЕСТА

Рынок складской недвижимости в этом году показал рост: объем сданных в аренду площадей вырос в два раза к прошлому году до 160 000 кв. м. Но инвесторы не спешат начинать новые проекты

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 декабря, № 166

Количество складских площадей в Петербурге и Ленинградской области за 2010 г. выросло всего на 40 000 кв. м, почти в пять раз меньше чем за прошлый год, прирост к уровню 2009 г. — всего 2,7%, подсчитали аналитики компании NAI Besar. Общий объем качественных складских площадей достиг 1,53 млн кв. м.

По оценкам Colliers International, в этом году завершилось строительство трех складских объектов общей площадью около 80 000 кв. м — «Осиновая роща» в Парголово, третья очередь логопарка «Нева» на Московском шоссе, 70, и «КДС лоджистик» на Кубинской, 82.

По итогам года прирост сегмента складской недвижимости будет одним из самых низких за последние несколько лет — около 80 000 кв. м, в 2005-2008 гг. предложение росло более чем на 270 000 кв. м ежегодно, констатируют эксперты Astera.

Предложение и так превышает спрос, на рынке около 25% складских площадей остаются вакантными, а доля незанятых складов в качественных складских комплексах достигает 30%, говорится в отчете NAI Besar.

Концепция одного из крупнейших заявленных проектов — на 240 га во Всеволожском районе Ленобласти компании «Уткина Заводь девелопмент» — изменилась. За последние два года логистические компании не проявили интереса к участку, поэтому строительство складских помещений там неактуально, поделился сотрудник компании, — теперь в приоритетах компании искать инвесторов для застройки территории производствами.

С начала года рынок продемонстрировал повышение активности спроса и увеличение объема арендуемых секций: 77% заключенных сделок — крупные, площадью более 5000 кв. м, говорит Венера Лаухина, замдиректора департамента консалтинга Colliers International Петербург. По ее данным, общий объем поглощения качественных складов за 11 месяцев этого года составил около 160 000 кв. м. Михаил Тюнин, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости Knight Frank St. Petersburg, связывает рост спроса на склады в этом году с реализацией отложенного с 2008 и 2009 гг. спроса.

В этом году средние ставки аренды не претерпели изменений, для складов класса А они составляют \$85-105 за 1 кв. м в год, для класса В — \$75-100, говорит Лаухина.

Складской холодильный комплекс класса А площадью 15 000 кв. м в Осиновой Роще, который корпорация «Стерх» открыла в начале ноября, уже заполнен на 90%, рассказала генеральный директор логопарка «Осиновая Роща» Нелля Степанова. По ее словам, активные переговоры с потенциальными арендаторами начались на этапе завершения строительства объекта. Арендные ставки от \$95 до \$115 в год — это нижний предел среднерыночного уровня, говорит она. По ее прогнозу, в следующем году за счет инфляции и удорожания содержания складов в среднем по рынку они могут вырасти до 20%.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 декабря, № 166

Схема build-to-suit в 2011 г. не будет актуальна, уверена Степанова. «Для того чтобы под чьи-то запросы вкладывать огромные инвестиции, срок окупаемости которых в среднем достигает 7-8 лет, нужен очень высокий уровень партнерских отношений, который не часто встречается», — объясняет она.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)