

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

Office / General

Строительство ММДЦ "Москва-Сити" завершится в 2015 году

Никаких новых проектов строительства в ММДЦ "Москва-Сити", кроме ранее утвержденных, не существует.

Продать все

Мэр Москвы Сергей Собянин утвердил новый план приватизации городского имущества в 2011-2013 гг. В отличие от своего предшественника он намерен продать самые дорогие столичные активы.

Московское представительство Уралкалия переехало в офис "Нафта Москва"

Московское представительство ОАО "Уралкалий" переехало из офисного центра "Башня-2000" в офис по адресу Бутиковский переулок, д.7.

«МонАрх» разместил телевизионщиков

СТС Media заплатит более \$31 млн за аренду нового офиса на 10 лет.

Офисный рынок встает с колен

Минувший год подарил девелоперам надежду на скорую реанимацию рынка коммерческой недвижимости, который уже пополнился новыми проектами на 400 тыс. кв. м.

Retail

Сеть дискаунтеров «Дикси» попробует себя в формате супермаркета

Как стало известно РБК daily, сеть дискаунтеров «Дикси» решила попробовать свои силы в новом для себя формате. Торговая сеть запускает в этом месяце тестовый супермаркет в Московской области.

Основатель «Пятерочки» Андрей Рогачев покинул X5 Retail Group

Как стало известно РБК daily, основатель торговых сетей «Пятерочка» и «Карусель» Андрей Рогачев вышел из состава акционеров X5 Retail Group.

Тельман Исмаилов снял бронь с "Праги"

Бизнесмен отдает ресторан на Новом Арбате в управление

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

Warehouse

Умару Джабраилову.

Акционеры «Мосмарта» избавляются от магазинов торговой сети

На продажу выставлено 16 магазинов розничной сети «Мосмарт» - таким образом акционеры и кредиторы ритейлера пытаются вернуть вложенные средства.

Ритейлер «Мэлон Фэшн Груп» переводит аксессуары под новый бренд

Официальный запуск марки Co&Beauty назначен на апрель 2011 года, хотя фактически торговая сеть уже работает.

Сайт Гучериев приобрел у Мухтара Аблязова крупнейший логистический комплекс

Как стало известно РБК daily, бывшему председателю совета директоров БТА-банка Мухтару Аблязову в конце прошлого года удалось продать свой флагманский девелоперский актив — ПЛК «Северное Домодедово» площадью 558 тыс. кв. м.

Hotel

«Снегири девелопмент» построит крупный отель в Сочи

Российский девелопер «Снегири девелопмент» Александра Чигиринского и Романа Абрамовича построит к Олимпиаде в Сочи одну из крупнейших гостиниц — трехзвездочный комплекс для журналистов на 4200 номеров.

Regions

Торговля насытилась площадями

Торговая недвижимость даже в начале кризиса демонстрировала приемлемые показатели. В 2010 году этот сегмент восстановился полностью.

Борьба за фасад

Инвестпроект по строительству на Невском проспекте отеля стоимостью около \$30 млн столкнулся с протестом градозащитников.

Мало места для сетей

В этом году большинство ритейлеров планируют развивать сети на Северо-Западе.

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

11-12 января, № 1

Offices / General

СТРОИТЕЛЬСТВО ММДЦ "МОСКВА-СИТИ" ЗАВЕРШИТСЯ В 2015 ГОДУ

Строительство на территории ММДЦ "Москва-Сити" завершится в 2015 году. Никаких новых проектов строительства в ММДЦ "Москва-Сити", кроме ранее утвержденных, не существует. Об этом 8 января журналистам сообщил первый заместитель мэра Москвы в правительстве Москвы Владимир Ресин.

Как отметил в беседе с журналистами Владимир Ресин, поставлена задача - проекты «Сити» полностью закончить в ближайшие эти 5 лет - включая 2015-й год. По словам Владимира Ресина, "это - реальные сроки. Причем, в этом году будет сдано еще несколько небоскребов и в будущие годы остальные".

При этом первый заместитель мэра Москвы особо обратил внимание на такую деталь: "Для того чтобы "Сити" нормально функционировало на инвестиционной основе, город сейчас тратит на инфраструктуру 85 млрд рублей".

◆ [РБК Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПРОДАТЬ ВСЕ

Мэр Москвы Сергей Собянин утвердил новый план приватизации городского имущества в 2011-2013 гг. В отличие от своего предшественника он намерен продать самые дорогие столичные активы

Новый московский план приватизации на три года дополняет список, одобренный Юрием Лужковым накануне отставки в сентябре. Прежние власти намеревались продать доли в 29 предприятиях, самым дорогим активом эксперты называли долю (50%) в гостинице «Рэдиссон-Славянская» — \$50-60 млн. Собянин дополнил перечень 16 активами, и весьма крупными, — доли в Банке Москвы (46,48%), Столичной страховой группе (ССГ, 25% плюс 1 акция, владеет 17,3% Банка Москвы), аэропорте «Внуково» (74,3%), «Объединенных кондитерах» (26,58%), Мосстройэкономбанке (5,5%) и др. (список на www.vedomosti.ru).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

Только продажа пакета в Банке Москвы может принести бюджету около \$2,5 млрд (исходя из котировок, подробнее на стр. 09). «Внуково» — третий аэропорт России по числу обслуженных пассажиров, аналитик «Ингосстрах-инвестиций» Евгений Шаго оценивает в \$1 млрд. Крупнейший пищевой холдинг в Европе — «Объединенные кондитеры» (входит в группу «Гута», объединяет 15 предприятий, в том числе «Рот фронт», «Красный Октябрь», кондитерский концерн «Бабаевский») — самая привлекательная кондитерская компания в России, комментирует директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. По его мнению, город «спокойно выручит» за блокпакет от \$300 до \$500 млн.

Москва перестанет быть партнером АФК «Система» сразу в двух активах — «Мосдачтрест» (доля — 33,75%) и «Интурист» (25,04%). В распоряжении «Мосдачтреста» — 40 га Серебряного Бора и дачный поселок на 300 с лишним домов. Цена на дома начинается от \$2-3 млн, говорит гендиректор группы «Земер» Илья Терентьев, по грубым расчетам, минимальная стоимость городской доли — \$200-300 млн. По данным «Интуриста», его доля на рынке въездного туризма — 9%, выездного — 5%, выручка в 2009 г. — \$399,67 млн. «Система» получила контроль над туркомпанией в 1994 г., владеет 66,2%. Комментировать возможность выкупа долей города в обеих компаниях представитель «Системы» отказался.

Предправления Мосстройэкономбанка Алексей Гуськов говорит, что город должен предложить выкупить 5,5% акционерам банка, так как это ЗАО.

Москва также продаст принадлежащие ей площади в «Гостином дворе» (59 744 кв. м) и гостинице «Метрополь» (39 277 кв. м). По оценке вице-президента Jones Lang LaSalle Марины Смирновой, за гостиницу город может выручить \$180-200 млн. Старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский оценивает площади в «Гостином дворе» не менее чем в \$180 млн. Связаться с представителями других компаний не удалось.

Общая сумма доходов от приватизации за три года не определена. В 2011 г. согласно бюджету они вырастут до 13,9 млрд руб. (план при Лужкове — 900 млн). Впрочем, по словам Собянина, это — «минимальная планка». Сейчас проводится оценка, определяются способ и время реализации активов с учетом их экономической эффективности, говорит пресс-секретарь мэра Гульнара Пенькова. Москва вынуждена продавать имущество, считает директор Института реформирования общественных финансов Владимир Климанов: бюджет исполняется с большим дефицитом и источники его погашения — доходы от приватизации или займы. Собянин сообщал, что Москва вступает в 2011 г. с долгом в 250 млрд руб.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

МОСКОВСКОЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО УРАЛКАЛИЯ ПЕРЕЕХАЛО В ОФИС "НАФТА МОСКВА"

Московское представительство ОАО "Уралкалий" переехало из офисного центра "Башня-2000" в офис по адресу Бутиковский переулок, д.7, сообщили "Интерфаксу" несколько источников на рынке.

В этом же здании расположен головной офис компании "Нафта Москва" Сулеймана Керимова, который является также основным совладельцем "Уралкалия".

Ранее "Уралкалий" арендовал 21-й этаж "Башни-2000", расположенной по адресу набережная Тараса Шевченко, д. 23А.

Деловой комплекс в Бутиковском переулке находится в собственности "Нафта Москва", сообщил один из источников. Компания приобрела его в 2009 году у R.G.I. International.

Под офисные нужды ОАО "Уралкалий" арендовал не менее двух этажей по 730 кв. метров каждый, считает источник на столичном рынке недвижимости. По его словам, скорее всего, в общей сложности арендовано около 1,5 тыс. кв. метров офисных площадей.

В консалтинговой компании Cushman&Wakefield отмечают, что арендная ставка в случае с «Уралкалием» в текущем рынке составляет не менее 1,5 млн евро за этаж в год. Таким образом, два этажа могут обойтись компании в 3 млн евро ежегодно.

В июне 2010 года бывший основной владелец "Уралкалия" Дмитрий Рыболовлев продал 53,2% акций компании С.Керимову, совладельцу "Полиметалла" и группы ИСТ Александру Несису, а также бенефициару "Евроцемент Груп" Филарету Гальчеву. Самый крупный пакет (25% акций) получил С.Керимов, А.Несис стал владельцем 13,2% акций, а Ф.Гальчев - 15% акций.

Совладельцы "Уралкалия" планируют объединить компанию с другим производителем хлористого калия - ОАО "Сильвинит". Условия предполагаемого объединения двух компаний были раскрыты 20 декабря. Акционеры обеих компаний должны проголосовать за или против этой сделки в срок до 4 февраля.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МОНАРХ» РАЗМЕСТИЛ ТЕЛЕВИЗИОНЩИКОВ

СТС Media заплатит более \$31 млн за аренду нового офиса на 10 лет

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

Медиахолдинг CTC Media, управляющий телеканалами CTC, "Домашний" и ДТВ, подписал договор аренды офиса на Ленинградском проспекте, выплаты по которому могут превысить \$30,9 млн.

Как говорится в сообщении компании, окончательный договор аренды был подписан с ОАО "Монарх" 30 декабря. Предварительный договор стороны подписали в мае.

Согласно условиям договора, компания арендует 7 тыс. кв.м. офисных площадей класса "А" в здании на Ленинградском проспекте на 10 лет с правом продления на такой же срок.

Ежегодная арендная ставка по договору составляет 13,509 тыс. рублей (\$445) за квадратный метр, исходя из этого общая стоимость аренды составит \$3,115 млн в год. При этом ставка на первый год, который отсчитывается с 17 ноября 2010 года, установлена на уровне 12,803 тыс. рублей (около \$421) за кв.м. Таким образом, за первый год аренды CTC Media заплатит \$2,947 млн. Через 4 года после подписания договора арендодатели получают право в одностороннем порядке увеличивать ставку не более чем на 4% от действующей арендной ставки.

Таким образом, аренда нового офиса за первые 10 лет может обойтись CTC Media минимум в \$30,9 млн.

Кроме того, в соответствии с подписанным договором, CTC Media согласилась заключить договор на техническое обслуживание здания с ЗАО "МонархСервис", дочерней компанией ОАО "Монарх". Плата по договору в первые 3 года составит \$330 тыс., затем стороны смогут пересмотреть цену обслуживания.

О переезде в новый офис на Ленинградском проспекте CTC Media сообщила в начале декабря.

CTC Media управляет российскими телеканалами CTC, "Домашний" и ДТВ, владеет медийными активами в Казахстане и Молдавии, а также двумя производственными компаниями. Крупнейшими акционерами CTC являются MTG (38,91%) и "Альфа-групп" (25,64%).

Чистая прибыль медиахолдинга в III квартале 2010 года составила \$24,3 млн, OIBDA - \$40,68 млн, выручка - \$125,3 млн.

ОАО "Концерн Монарх" специализируется на строительстве жилых домов, многофункциональных комплексов, объектов социального назначения в Москве и за ее пределами. В частности, компания, принимала участие в строительстве объектов в деловом центре "Москва-Сити" и реконструкции Большого театра. Выручка девелопера в 2009 году составила 8,1 млрд рублей, чистая прибыль - 354,8 млрд рублей.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

ОФИСНЫЙ РЫНОК ВСТАЕТ С КОЛЕН

Минувший год подарил девелоперам надежду на скорую реанимацию рынка коммерческой недвижимости, который уже пополнился новыми проектами на 400 тыс. кв. м. В 2010 году спрос на московские бизнес-центры увеличился в несколько раз, а доля инвестиционных сделок с офисными помещениями составила 85% от общего объема покупок.

Из-за кризиса объем офисного строительства в Москве упал с 6 млн кв. м в 2008 году до 2,2 млн кв. м в 2009 году, подсчитали эксперты компании Cushman & Wakefield. В 2010 году этот показатель не изменился благодаря разморозке запущенных ранее проектов и началу строительства новых. По данным Cushman & Wakefield, в прошлом году было возобновлено строительство около 200 тыс. кв. м офисных площадей, а начато – 150 тыс. кв. м. Реанимация коснулась более десяти проектов офисной недвижимости. К ним относятся проекты Leningradsky Towers, Riga Land, Olympia Park, City Palace, Skyline, «Нагатино i-Land», «Алкон», K2, «Парк Хуамин», «Оружейный 41» и «Валовая 24».

Однако вопрос консервации офисной стройки для рынка все еще остается актуальным. В 2010 году было заморожено около 30 крупных объектов, находящихся на ранних стадиях строительства, многие из них подверглись реконцепции, отмечают в компании Knight Frank. Эксперты сегодня затрудняются прогнозировать возможность выхода этих объектов на рынок в ближайшие несколько лет.

Тем не менее, прошедший год подтолкнул застройщиков офисной недвижимости к поступательному развитию, полагают эксперты. Уверенный оптимизм участникам рынка внушает активизация покупателей и арендаторов качественных бизнес-центров. В 2010 году спрос на офисы увеличился в два раза, отмечает аналитик отдела исследований Cushman & Wakefield Андрей Малков. Общий объем купленных и арендованных офисных площадей составил около 1,3 млн кв. м, что сопоставимо с аналогичным показателем 2007 года. Объемы офисной аренды выросли на 20%, отмечает коммерческий директор УК «Фрагра» Михаил Шутов.

Впервые за последние полтора года на офисном рынке столицы было заключено несколько крупных сделок площадью более 15 тыс. кв. м каждая, добавляет генеральный директор Colliers Int. Максим Гасиев. Средняя площадь запрашиваемых помещений колебалась в пределах 2-10 тыс. кв. м. Увеличение объемов поглощения привело к сокращению доли вакантных площадей в деловых комплексах Москвы, отмечает г-н Гасиев. Если в конце 2009 года столичные бизнес-

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

центры класса А и В были свободны на 17-21%, то в конце 2010 года этот показатель снизился до 12-14%.

«Третий квартал стал переломным, – отмечают эксперты Knight Frank. – Впервые за два года объем поглощения превысил объем ввода новых площадей в эксплуатацию». Однако девелоперы и брокеры не спешат говорить о серьезном росте офисного рынка столицы: львиную долю сделок аренды обеспечил отложенный спрос на качественные офисные помещения. По данным Knight Frank, к концу 2010 года уровень спроса на них достиг 890 тыс. кв. м, что почти в шесть раз превышает аналогичный показатель 2009 года.

По мнению экспертов Cushman & Wakefield, 2010 год стал поворотной точкой для инвесторов, благодаря которым офисы сохранили лидирующие позиции на рынке коммерческой недвижимости. В этом сегменте было совершено более 85% от общего объема сделок, отмечают в Cushman & Wakefield. Несмотря на все еще присутствующие кризисные явления, которые снизили деловую активность иностранного и отечественного бизнеса в Москве, продавцы офисов опередили ритейлеров.

В то же время рынок торговой недвижимости быстрее преодолевает кризис, уверены эксперты. Так, по данным Михаила Шутова, объем сделок аренды и купли-продажи торговых помещений к концу 2010 году вырос в полтора раза. Необходимо иметь в виду, что по общему объему площадей рынок торговых помещений меньше офисного в четыре раза, замечает Андрей Малков. По его словам, в 2010 году ритейлеры разморозили проекты общим объемом около 50 тыс. кв. м. По данным Knight Frank, в Москве открылось десять новых торговых центров общей площадью 957,7 тыс. кв. м. Для сравнения: в 2009 году прирост предложения составил 1,02 млн кв. м.

Объем предложения помещений в торговых комплексах столицы в 2010 году сократился в два раза. Если в первом полугодии уровень вакантных площадей достигал 9-11%, то в конце года этот показатель составил 5-6%, отмечают эксперты Knight Frank. По словам экспертов, в разгар кризиса новые торговые комплексы выходили на рынок полупустыми, теперь же к моменту их открытия арендаторами заполнены более 70-80% площадей.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

Retail

СЕТЬ ДИСКАУНТЕРОВ «ДИКСИ» ПОПРОБУЕТ СЕБЯ В ФОРМАТЕ СУПЕРМАРКЕТА

Как стало известно РБК daily, сеть дискаунтеров «Дикси» решила попробовать свои силы в новом для себя формате. Торговая сеть запускает в этом месяце тестовый супермаркет в Московской области. Таким образом, компания пытается поправить имидж бренда, полагают аналитики. Кроме того, «Дикси» опасается обострения конкуренции в формате дискаунтера после объединения «Пятерочки» и «Копейки», добавляют они.

«Дикси» за всю историю своего существования не выходила за рамки дискаунтера, ритейлер менял лишь площади магазинов — формат «у дома» и классический дискаунтер. В этом году сеть приняла решение попробовать свои силы с супермаркетом. Об этом РБК daily рассказали несколько источников, близких к компании.

Знает о планах ритейлера и Алексей Могила, директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty. «Надо отметить, что торговая сеть имеет большой опыт работы с мини-маркетами и магазинами рядом с домом, она прекрасно понимает требования покупателей, что может стать формулой успеха и для супермаркета», — отметил эксперт. Однако президент «Дикси» Илья Якубсон отрицает факт существования этого проекта.

Гендиректор информационного агентства INFOline Михаил Бурмистров говорит, что инвестиции в один супермаркет «Дикси» будут сопоставимы с вложениями в восемь—десять классических дискаунтеров компании. Он отмечает, что сеть не случайно выбрала столичный регион для реализации нового проекта. «В Подмосковье мы наблюдаем высокие показатели оборота с одного квадратного метра, у покупателей практически столичные доходы, так как они в основном работают в Москве», — объясняет специалист.

Нижняя граница площади классического супермаркета составляет 1 тыс. кв. м, что является верхней границей для площади дискаунтера. Количество наименований в супермаркете — от 10 тыс., в дискаунтере — меньше 6 тыс.

Управляющий партнер маркетингового центра Numbers Дмитрий Рыжаков говорит, что исследования за последние полтора года показывают, что покупатели нелестно отзываюся о магазинах «Дикси». «Изначально сеть была ориентирована на средний класс «минус», но в итоге эта аудитория от нее ушла. Возможно, желание развивать супермаркеты вызвано попыткой поправить свой имидж и вернуть себе аудиторию», — полагает г-н Рыжаков. Кроме

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

того, по его мнению, «конкуренция в формате дискаунтера достаточно сильно обострилась и компания хочет иметь дополнительное преимущество в борьбе за покупателя».

На сегодняшний день «Дикси» управляет 616 магазинами в трех федеральных округах России: Центральном, Северо-Западном и Уральском. Контрольным пакетом акций владеет холдинг «Меркурий» Игоря Кесаева (61,09%). В 2009 году общая выручка компании достигла 54,3 млрд руб.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОСНОВАТЕЛЬ «ПЯТЕРОЧКИ» АНДРЕЙ РОГАЧЕВ ПОКИНУЛ X5 RETAIL GROUP

Как стало известно РБК daily, основатель торговых сетей «Пятерочка» и «Карусель» Андрей Рогачев вышел из состава акционеров X5 Retail Group. Он собирался сделать это еще в 2008 году, накануне продажи «Карусели». Тогда бизнесмен готов был отдать свой пакет с 25-процентной премией к рынку, получив за него примерно 1,3 млрд долл. Однако сделка не состоялась. Сейчас, учитывая долги г-на Рогачева по девелоперским проектам, его запросы вряд ли были столь же амбициозны. Однако даже без премии по текущим рыночным котировкам его 11% акций стоят почти 1,4 млрд долл. благодаря росту капитализации X5.

Сразу несколько участников рынка рассказали РБК daily, что Андрей Рогачев в прошлом году вышел из акционерного капитала X5 Retail Group, лидера российского розничного рынка по выручке.

Г-н Рогачев подтвердил эту информацию, правда, категорически отказался уточнить детали, в том числе когда именно он продал свою долю и вышли ли из X5 другие основатели «Пятерочки». По данным на февраль 2009 года, их совокупная доля в компании составляла 23,1%. Крупнейшая доля была у Андрея Рогачева — 11,14%, далее следовал Александр Гирда — 9,33%.

X5, которая торгуется на Лондонской фондовой бирже, до сих пор не озвучила информацию о выходе г-на Рогачева из акционерного капитала. На сайте компании по-прежнему опубликована информация на начало 2009 года. Помимо основателей «Пятерочки» акционерами выступают «Альфа-Групп» Михаила Фридмана (47,9%) и менеджмент X5 (1,9%), free-float составляет 27%, еще 0,1% — казначейские акции. Те же данные содержатся и в последнем в прошлом году пресс-релизе компании о назначении финдиректора.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

Либо г-н Рогачев продал свои бумаги другим основателям «Пятерочки», либо это случилось в самом конце года, предполагают аналитики. Глава X5 Лев Хасис от комментариев воздержался. По рыночным котировкам г-н Рогачев мог получить за свой пакет от 1 млрд долл. в начале прошлого года, когда GDR X5 торговались по 35 долл., до 1,4 млрд долл. в конце года, когда котировки подросли. Последние сделки на LSE были 7 января этого года по 46 долл. за расписку (одна акция X5 равна четырем GDR).

Впервые г-н Рогачев и его коллеги по «Пятерочке» заговорили о продаже своей доли в X5 в 2008 году. Для проведения сделки был нанят даже инвестбанк Morgan Stanley. Однако г-н Рогачев делал оговорку, что продаст свои акции только с премией к рынку в 25%, то есть по 43—45 долл. за акцию на тот момент. Видимо, ни основной владелец X5 в лице «Альфа-Групп», ни сторонние инвесторы не заинтересовались этим предложением.

Тогда Андрей Рогачев говорил, что долю в X5 он намерен продать для финансирования своего нового проекта — инвесткомпании Terra On. Предполагалось, что она будет финансировать различные девелоперские проекты, от переноса предприятий из центра городов до развития депрессивных зон. Однако за два года существования эта компания не совершила ни одной сделки, отмечает управляющий партнер Агентства развития и исследований в недвижимости Игорь Горский.

По его мнению, г-н Рогачев мог выйти из X5 в 2010 году, чтобы спасти свой девелоперский проект «Макромир». Сейчас эта компания находится в стадии банкротства, одному Сбербанку она должна порядка 200 млн долл., напоминает эксперт. Деньги от продажи доли в X5 могли бы решить все проблемы девелопера, уверен г-н Горский. Однако он сомневается, что «Макромир» вообще надо спасать. Участники девелоперского рынка говорят, что это логично лишь в одном случае: у «Макромира» есть интересные активы, которые за долги могут отойти Сбербанку, что совсем не нравится создателю компании.

Игорь Горский предположил также, что г-н Рогачев задумал создать новый бизнес или, напротив, это «фиксация прибыли и отдых».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

ТЕЛЬМАН ИСМАИЛОВ СНЯЛ БРОНЬ С "ПРАГИ"

Бизнесмен отдает ресторан на Новом Арбате в управление Умару Джабраилову. Группа АСТ экс-владельца Черкизовского рынка Тельмана Исмаилова закрывает легендарный московский ресторан "Прага" на Новом Арбате. Здание будет сдано в аренду Умару Джабраилову, который вместе с итальянским дизайнером Роберто Кавалли откроет здесь новый ресторан под вывеской Just Cavalli. После сноса рынка господин Исмаилов теряет интерес к Москве: основным проектом для АСТ стало строительство гостиниц к Олимпиаде Сочи-2014.

"Москва лишается еще одного символа советской эпохи: закрывается легендарный ресторан "Прага",— сообщило вчера ИТАР-ТАСС. По информации агентства, в конце 2010 года группа АСТ продала объект за \$450 млн. Покупателем называется итальянский дизайнер Роберто Кавалли, который планирует в середине этого года открыть на месте "Праги" новый ресторан Just Cavalli (сейчас работает только одно такое заведение в Милане). Как сообщили "Ъ" в самой "Праге", заведение уже примерно два года обслуживает только банкеты и продает блюда на вынос.

Источник "Ъ" в окружении господина Исмаилова говорит, что в ноябре 2010-го его представители действительно встречались с Роберто Кавалли и бизнесменом Умаром Джабраиловым. "Ни о какой продаже речи не идет, партнеры предложили собственнику "Праги" сдать объект им в аренду для открытия нового ресторана",— добавляет собеседник "Ъ". Один из столичных рестораторов, знакомых с планами господина Кавалли, говорит, что итальянец вместе с господином Джабраиловым намеревается открыть на месте "Праги" ресторан высокой кухни. Причем инвестиции — до \$10 млн — обеспечит российский партнер. Таких больших инвестиций в создание одного ресторана в Москве еще не было, говорит директор ресторана Mansion Александр Гаврилов. По его словам, на \$10 млн можно создать полноценную сеть из 10-15 ресторанов.

Умар Джабраилов до 2009 года представлял в Совете федерации Чеченскую республику. К его активам до 2004 года относили ООО "Группа "Плаза", управлявшее в Москве, в частности, торговым центром "Смоленский пассаж", бизнес-центром "Чайка Плаза", отелем "Славянская Redisson SAS". Вчера представители господина Джабраилова не отвечали на звонки. Связаться

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

с Роберто Кавалли не удалось. Официальные представители господина Исмаилова после сноса Черкизовского рынка перестали общаться со СМИ.

В апреле 2009 года журнал Forbes оценивал состояние Тельмана Исмаилова в \$600 млн. Самым высокодоходным бизнесом АСТ считался Черкизовский рынок. Неприятности у Тельмана Исмаилова начались в 2008 году после помпезной презентации отеля Mardan Palace в Турции, в строительство которого, по разным оценкам, АСТ инвестировала \$1-1,5 млрд. После этого начались проверки на Черкизовском рынке, правоохранительные органы заявили, что там были обнаружены контейнеры с контрафактом на \$2 млрд. В 2009 году Черкизовский рынок был снесен. Тогда же господин Исмаилов уехал за границу, хотя уголовного дела по факту контрабанды так и не было заведено. Еще один знаковый объект — торговый центр "Военторг" — АСТ переуступила структурам "Нафты Москва" Сулеймана Керимова.

Прошлой весной стало известно, что Тельман Исмаилов возвращается в Россию: его группа стала инвестором строительства в Сочи комплекса гостиниц на 4 тыс. номеров (см. "Ъ" от 5 апреля 2010 года). Тогда эксперты оценивали инвестиции в олимпийский проект в \$400 млн. Также господин Исмаилов договорился с президентом Чечни Рамзаном Кадыровым о финансировании футбольного клуба "Терек" и инвестировании в республику.

Все доходы, получаемые АСТ, сейчас направляются на олимпийскую стройку, уверяет источник в окружении бизнесмена. На Новом Арбате арендные ставки для рестораторов могут варьироваться от \$1,34 тыс. до \$1,9 тыс. за 1 кв. м в год без НДС и эксплуатационных расходов. Выходит, что если вся "Прага" общей площадью около 10 тыс. кв. м будет сдана в аренду, то группа Тельмана Исмаилова может получать \$13,4-19 млн в год.

По данным консультантов, сейчас в Москве АСТ кроме "Праги" владеет банкетным комплексом "Сафиса" на Третьем транспортном кольце и проектом строительства отеля на Новом Арбате. Также господину Исмаилову принадлежит 3,5 тыс. га в Клинском районе Подмосковья, где планировалось построить около 1 млн кв. м жилья. В конце декабря 2010 года префектура Восточного округа Москвы и департамент земельных ресурсов подали иск к ООО КБФ АСТ, входящему в АСТ, об освобождении земельного участка на 2 га на Щелковском шоссе.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

АКЦИОНЕРЫ «МОСМАРТА» ИЗБАВЛЯЮТСЯ ОТ МАГАЗИНОВ ТОРГОВОЙ СЕТИ

На продажу выставлено 16 магазинов розничной сети «Мосмарт» - таким образом акционеры и кредиторы ритейлера пытаются вернуть вложенные средства.

Гипермаркеты розничной сети ждут своих покупателей, при этом интерес к активам ритейлера проявляют, в частности, представители X5 Retail Group и «Вестера», а московскими торговыми площадями интересуется и французский «Ашан», а также «Седьмой континент». Напомним, что совсем недавно арбитражный суд открыл в отношении ритейлера «Мосмарт» конкурсное производство сроком шесть месяцев. Общие требования к компании со стороны кредиторов и поставщиков достигают 4,375 млрд руб.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РИТЕЙЛЕР «МЭЛОН ФЭШН ГРУП» ПЕРЕВОДИТ АКСЕССУАРЫ ПОД НОВЫЙ БРЕНД

Официальный запуск марки Co&Beauty назначен на апрель 2011 года, хотя фактически торговая сеть уже работает.

Так, в петербургском торгово-развлекательном центре «Галерея» уже запущен магазин Co&Beauty. Общая площадь торговой точки составляет 48,5 кв. м., торговая – 37,7, ассортимент – около 500 наименований. В 2010 году российский ритейлер «Мэлон Фэшн Групп» приобрел франшизу итальянской компании Colours & Beauty, однако позже решил расторгнуть договор, и начать развивать собственную розничную сеть по продаже аксессуаров. В 2011 году новая торговая сеть планирует продолжить свое развитие на территории России и Украины. Под управлением ритейлера «Мэлон Фэшн Групп» работают такие розничные сети, как Zarina, Befree, Love Republic. Помимо этого, на российском рынке компания представляет торговые марки Springfield и Women Secret, сообщает Retailer.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

Warehouse

САИТ ГУЦЕРИЕВ ПРИОБРЕЛ У МУХТАРА АБЛЯЗОВА КРУПНЕЙШИЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС

Как стало известно РБК daily, бывшему председателю совета директоров БТА-банка Мухтару Аблязову в конце прошлого года удалось продать свой флагманский девелоперский актив — производственно-логистический комплекс «Северное Домодедово» площадью 558 тыс. кв. м. Покупателем актива стоимостью 500 млн долл. стала одна из структур группы БИН, связанная с Саитом-Саламом Гуцериевым. А его партнером, по данным участников рынка, выступил Сулейман Керимов.

Компания «Евразия Логистик», подконтрольная г-ну Аблязову, продала «Северное Домодедово» в конце 2010 года, рассказал РБК daily источник, близкий к компании. По его словам, новым владельцем крупнейшего логистического комплекса России стала структура группы БИН семьи Гуцериевых. Об этом также знают управляющий директор Praedium Oncor Int. Михаил Гец и топ-менеджеры крупных инвестфондов, специализирующихся на складской недвижимости.

О продаже «Северного Домодедово» знают также генеральный директор компании «Инвестиционный траст» Александр Остапишин и [директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers Int. Владислав Рябов](#). Источник, знакомый с деталями сделки, утверждает, что покупателем подмосковных складов Мухтара Аблязова выступила структура Саита-Салама Гуцерева. По словам собеседника РБК daily, в этой сделке участвовал также владелец инвестгруппы «Нафта-Москва» Сулейман Керимов.

В «Евразии Логистик» и «Нафте» вчера отказались от официальных комментариев. В Бинбанке, который подконтролен Михаилу Шишханову, не прокомментировали этот вопрос.

По мнению управляющего директора CB Richard Ellis в России Даррэлла Станафорда, покупателем «Северного Домодедово» могла стать входящая в БИН группа «Чайка», консолидировавшая один из крупнейших портфелей офисной недвижимости столицы. Покупка проблемных активов вписывается в бизнес-модель поведения «Чайки», отмечает г-н Станафорд.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

Топ-менеджер иностранной консалтинговой компании утверждает, что сделка по продаже «Северного Домодедово» началась еще в 2009 году. Соответствующие переговоры с представителями группы БИН Мухтар Аблязов вел в Лондоне, утверждает источник РБК daily. По его словам, в смене владельца «Северного Домодедово» был заинтересован крупнейший кредитор проекта — банк Eurohuro AG, опасавшийся серьезных рисков в связи с уголовным преследованием основателя инвестиционно-промышленной группы «Евразия» Мухтара Аблязова. Напомним, что он обвиняется в хищении 5 млрд долл.

Осенью 2007 года Eurohuro AG пообещал предоставить «Евразии Логистик» 747 млн долл. на строительство «Северного Домодедово», площадь которого должна была достичь 1,1 млн кв. м. Срок кредитования должен был составить пять лет с возможностью продления до десяти лет. По данным источника РБК daily, до кризиса девелопер получил от Eurohuro около 200 млн долл. Согласно официальной информации, первый транш составил 168 млн долл. Он был направлен на завершение строительства первой очереди «Северного Домодедово» площадью 375 тыс. кв. м. Сегодня сданный в эксплуатацию комплекс имеет размер 558 тыс. кв. м и практически на 100% сдан в аренду.

[По данным Владислава Рябова, «Северное Домодедово» находилось в залоге у Eurohuro.](#) В банке вчера не смогли прокомментировать продажу этого объекта.

Продажа «Северного Домодедово» стала первой крупной сделкой в ходе распродажи девелоперских активов Мухтара Аблязова. До кризиса девелоперский портфель ИПГ «Евразия» насчитывал проекты строительства более 700 тыс. кв. м офисных и торгово-развлекательных площадей в Москве, около 9 млн кв. м недвижимости в подмосковном городском округе Домодедово, а также проекты по созданию индустриально-логистических комплексов в регионах России.

По данным опрошенных экспертов, после претензий казахских и российских властей к г-ну Аблязову «Евразия» выставила на продажу несколько активов, в том числе проект строительства торгово-развлекательного центра на площади Павелецкого вокзала и складские площадки — действующие логопарки «Пышма» (195 тыс. кв. м в Свердловской области), «Биек Тау» (159 тыс. кв. м в Татарстане) и проект индустриального комплекса «Толмачево» (806 тыс. кв. м в Новосибирской области).

По мнению Александра Остапишина, «Евразии Логистик» удалось совершить крупнейшую сделку на посткризисном рынке индустриальной недвижимости России. [В 2010 году фактически не было инвестиционных покупок в складском сегменте, отмечает Владислав Рябов.](#) Немецкая PLP Holding приобрела Redwood East Europe GP Ltd, которая владеет 194 тыс. кв. м в логопарке «Пушкино», а Сбербанк — около 53 тыс. кв. м в ТЛК «Томилино». Стоимость сделки группы БИН

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

Михаил Гец оценивает в 450 млн долл. Г-н Рябов рассчитывает ее исходя из 900 долл. за 1 кв. м. Таким образом, «Северное Домодедово» может стоить более 500 млн долл.

Источник РБК daily утверждает, что новый владелец комплекса не намерен продавать этот актив, так как приобрел арендный бизнес. Тем не менее через полтора-два года группа БИН может хорошо заработать на своем первом складском проекте. К тому времени стоимость «Северного Домодедово» превысит 600—700 млн долл., уверен Михаил Гец.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

Hotel

«СНЕГИРИ ДЕВЕЛОПМЕНТ» ПОСТРОИТ КРУПНЫЙ ОТЕЛЬ В СОЧИ

Российский девелопер «Снегири девелопмент» Александра Чигиринского и Романа Абрамовича построит к Олимпиаде в Сочи одну из крупнейших гостиниц — трехзвездочный комплекс для журналистов в Имеретинской низменности на 4200 номеров. «Кубаньстройинвест», краснодарская «дочка» компании, заключила договор генподряда, сумма которого может составить около 15 млрд руб., рассказал Reuters участник строительного рынка Сочи.

Гендиректор «Снегири девелопмент» Сергей Демин подтвердил информацию об участии в проекте, отметив, что оценка контракта «может быть близка к реальности».

Источник в одной из компаний, связанной с проектом отеля, сказал, что «Снегири» может получить в качестве генподрядчика до 10% от суммы контракта. «Скорее всего, инвестировать в столь крупный олимпийский проект «Снегири девелопмент» не рискнула, учитывая, что после 2014 г. эти площади планируется продавать в качестве апартаментов, а этот процесс может затянуться», — рассуждает он.

По словам участника стройрынка Сочи, в проекте также участвует и другая крупная московская компания — «Монарх» бизнесмена Сергея Амбарцумяна. Согласно данным «Олимпстроя», куратором данного проекта является компания «Центр Омега» — стопроцентная «дочка» администрации Краснодарского края, а срок завершения строительства — середина 2013 г.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

Regions

ТОРГОВЛЯ НАСЫТИЛАСЬ ПЛОЩАДЯМИ

Торговая недвижимость даже в начале кризиса демонстрировала приемлемые показатели. В 2010 году этот сегмент восстановился полностью. На рынке снова намечаются дефицит свободных площадей и рост цен.

Большинство игроков рынка итогами года довольны. «Бизнес потихоньку начал дышать, – радуется президент NAI Вестар Александр Шарапов. – По сравнению с периодом осень-зима 2009 года мы наблюдаем значительное увеличение спроса. В торговых комплексах очереди стоят из арендаторов. Так что, я думаю, в 2011 году у нас снова ставки пойдут вверх».

Долгожданные открытия

Действительно, ситуация на рынке не самая плохая. По данным компании Astera, в 2010 году в Петербурге было введено в эксплуатацию 12 новых объектов, в целом это около 470 тыс. кв. м, что на 12,3% больше прироста торговых площадей за 2009-й. Таким образом, общий объем предложения качественных помещений под торговлю на конец 2010-го составил около 4,28 млн кв. м.

Эксперты убеждены, что эти показатели могли быть выше, если бы целый ряд торговых комплексов не ограничился техническим открытием, отложив официальное на 2011 год. В третьем и четвертом кварталах ушедшего года в пяти крупнейших ТРК заполнялись только отдельные этажи или магазины якорных арендаторов. Так, в торговом комплексе «Лето» на Пулковском шоссе открылись гипермаркеты «Ашан» и «Медиа Маркт», в достраиваемом «Сити Молл» на проспекте Испытателей начал работать кинотеатр «Кронверк Синема», приняли посетителей два этажа торговой галереи в новом корпусе МФК «Балканский» на Балканской площади. По такому же пути пошли застройщики и торгового центра в Пушкине на Саперной улице, и ТК «Меркурий» в Колпино на Пролетарской улице.

В числе наиболее ярких событий года эксперты называют ввод в эксплуатацию двух торговых комплексов, появления которых долго ждали. В первых числах ноября на углу Невского проспекта и улицы Восстания состоялось открытие флагманского магазина финского концерна

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

«Стокманн» – «Стокманн Невский центр», а спустя две недели практически напротив (на пересечении Невского и Лиговского проспектов) начал работать и мегамолл Galeria, открытие которого неоднократно переносилось. Оба проекта, с самого начала вызвавшие немало скандалов и споров, по-прежнему неоднозначно оцениваются игроками рынка. «Открытие полномасштабного «Стокманна» в центре Петербурга – это самое главное событие 2010 года, – убежден управляющий партнер «АйБи Групп» Юрий Борисов. – Это очень позитивный знак, на котором, собственно говоря, все хорошее в ритейле 2010 года и завершается. Если же говорить о Galeria, то, на мой взгляд, им просто деваться было уже некуда – надо было открываться. Многие из арендаторов, которые вошли в первую очередь этого проекта, еще до конца не поняли, куда они попали. Я думаю, что отрезвление наступит в течение 2011 года. Слишком долго мы называли этот проект «ямой», только теперь это уже – долговая яма».

Другие эксперты столь категоричного мнения Юрия Борисова в отношении ТРК Galeria не разделяют и, напротив, уверены, что покупательский поток в Galeria будет неиссякаемым. Прежде всего, потому, что одним из якорных арендаторов этого торгового комплекса выступил супермаркет «О'кей». В него, несомненно, потянутся жители районов центра города, где остро стоит проблема с продовольственным обеспечением. Кроме того, по мнению менеджера проектов консалтинговой компании Knight Frank St.Petersburg Игоря Кокорева, приезжать в Galeria будут жители всех районов Петербурга (те, что обычно выбираются в центр по выходным), а также обитатели области – ведь в пяти минутах ходьбы расположен Московский вокзал, куда прибывают пригородные электрички. Наконец, в числе посетителей будут люди, работающие или обучающиеся в центре, а также туристы. Директор департамента коммерческой недвижимости «АРИН» Екатерина Лапина также считает, что открытие Galeria и «Стокманн Невский центр» должно привлечь дополнительный поток людей в центр города, однако она видит большой минус в соседстве двух торговых комплексов на узловой площади, на пересечении транспортных потоков: «Станция метро «Площадь Восстания» и без торговых комплексов постоянно перегружена, а движение на Лиговском и Невском проспектах всегда было плотное, и с открытием комплекса обстановка на дорогах может еще больше ухудшиться». К тому же сложности с паркингом снижают интерес покупателя к комплексам в центре города. «Как показала практика, в Москве этот факт имеет большое влияние на судьбу торговли», – отмечает Екатерина Лапина.

На всех может не хватить

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

Между тем именно благодаря открытию этих двух комплексов Центральный район выбился в лидеры по обеспеченности населения торговыми площадями, предоставив, по данным Astera, каждой тысяче петербургских жителей 2526 кв. м торговых площадей. Если же говорить о городе в целом, то в среднем по Петербургу этот показатель вырос на 12% по сравнению с прошлым годом и составил 931 кв. м на тысячу человек. Стоит отметить, что в Москве данный показатель не превышает 308 кв. м на тысячу человек, а в Европе находится на уровне 600–800 кв. м, пояснили в компании «Магазин магазинов в ассоциации с CB Richard Ellis». Но, как это ни парадоксально, очевидное перенасыщение бутиками и магазинами бытовой техники не увеличивает количества вакантных площадей. «Листы ожидания в давно действующих комплексах с удобным расположением на пути транспортных и пешеходных потоков продолжают пополняться», – отмечает старший аналитик отдела консалтинга Astera Евгения Буторина. Если же говорить о «Стокманн Невский центр» и Galeria, то их открытие также не повлияло на объем свободных площадей, так как объекты к моменту ввода были заполнены арендаторами практически на 100%.

Доля свободных площадей в течение последнего года плавно уменьшалась и в остальных районах города. По данным Knight Frank St.Petersburg, по сравнению с аналогичным периодом 2009 года снижение составило 4%, и сейчас средний уровень свободных торговых площадей оценивается экспертами в 8%. Объем вакантных площадей в неудачных объектах также невысок – примерно 20–25%.

На протяжении всего 2010 года ставки пребывали в состоянии покоя, однако эксперты не исключают их резкого подъема в наступившем году. После кризиса в Петербурге было запущено слишком мало новых проектов на рынке торговой недвижимости, и рано или поздно это приведет к нехватке свободных торговых мест. «Если экономическая ситуация в России в 2011 году не изменится под влиянием очередного кризиса (чего сегодня опасаются многие компании), то на рынке коммерческой недвижимости может возникнуть дефицит предложений и, как следствие, рост ставок аренды и цен продаж помещений, – говорит Екатерина Лапина. – Подъем цен на 25% в этом случае будет справедливым». Аналитики Astera сделали более мягкий прогноз. По их мнению, в следующем году в торговых комплексах ставки аренды могут вырасти всего на 3–5%.

Пока же якорным арендаторам и операторам развлечений помещения предлагаются по цене от 400 руб. до 1,2 тыс. руб. за кв. м в месяц. Операторам торговой галереи приходится платить значительно больше – от 600 руб. до 7 тыс. руб. за «квадрат» в месяц. Характерные для 2009

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

года уступки арендаторам со стороны собственников в торговых объектах сохранились только в торговых комплексах с низким уровнем посещаемости и проблемами с наполняемостью.

Товар по-среднему

Состав арендаторов объектов торговой недвижимости продолжает меняться. Дискаунтеры, занимавшие приоритетные позиции в прошлом году, начали уступать место среднему ценовому сегменту. По сведениям компании «Рестко-холдинг», сегодня наибольшей популярностью пользуются товары класса mass-market – сравнительно недорогие в цене, но довольно высокого качества. В связи с этим почти две трети торговых центров специализируется на продаже именно такой продукции.

Кроме этого все большую активность проявляют сети общественного питания, в том числе и иностранные. В конце декабря, например, первые два заведения в новом ТЦ «Стокманн» на Невском проспекте открыл один из крупнейших игроков мирового рынка общепита компания Fazer Food Services. В том же «Стокманне» появился супный ресторан сети «Только ложки», в открытие которого владельцы инвестировали около \$100 тыс. Сеть из 12 кофеен под брендом «КофеТун СушиТун» готовится построить московское ООО «Система Бит-2000».

Сегмент luxury все еще не оправился от последствий кризиса, но, по мнению генерального директора Astera Алексея Филимонова, есть основания прогнозировать его более активное развитие в наступающем году. «Дополнительный импульс к этому должно дать открытие компанией Mercury Дома ленинградской торговли (ДЛТ) после реконструкции», – считает эксперт.

Если повезет

По данным Astera, в наступившем году к вводу планируются десять объектов. На март намечено открытие многострадального ТРК «Лето» на Пулковском шоссе, в это же время официально будет завершена третья очередь ТРК «Сити Молл». К сдаче второй очереди готовится «Шкиперский молл». Кроме того, предположительно откроются «Лондон-парк», ДЛТ после реконструкции, ТК «Обводный канал», «Балканский», «Платформа», а также новый торговый центр в Пушкине и ТК «Меркурий» в Колпино. Если планы по открытию этих объектов не будут нарушены, то в Петербурге появится еще 348 тыс. кв. м качественных торговых площадей, а

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

общий объем предложения рынка торговой недвижимости на конец 2011 года составит около 4,6 млн кв. м.

В дальнейшем ввод новых торговых комплексов сократится больше, полагают аналитики, и объемы вводимых площадей будут увеличиваться всего на 100–150 тыс. кв. м в год. Но это – если повезет.

◆ [Бюллетень недвижимости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БОРЬБА ЗА ФАСАД

Инвестпроект по строительству на Невском проспекте отеля стоимостью около \$30 млн столкнулся с протестом градозащитников. Они считают, что сносить историческое здание нельзя.

Реализацию проекта ООО «Автокомбалт» на Невском, 68, вчера обсуждали на совещании в Смольном чиновники и защитники исторического Петербурга.

Это здание появилось в 1947-1957 гг. на месте доходного дома купца Лопатина, построенного в 1840 г. и разрушенного во время бомбардировки осенью 1941 г. Постановление о его реконструкции правительство Петербурга выпустило в 2005 г. Инвестор передал районной налоговой инспекции, которая располагалась на Невском, 68, здание площадью 10 000 кв. м на Лермонтовском проспекте, 47. С учетом этих условий объем инвестиций — более 1 млрд руб., говорит представитель «Автокомбалта». Компания планирует к 2012 г. построить здесь отель. ООО «Автокомбалт», по данным «СПАРК-Интерфакса», зарегистрировано в 2005 г. и принадлежит Артуру Позову (66%) и Александру Усову (34%). Оба они являются соучредителями ЗАО «Плитспичпром», которое занимается производством спичек и плит МДФ в Балабанове (Калужская обл.).

Градозащитники требуют сохранить здание. На встрече достигнуты договоренности о приостановке работ на неделю, если «Автокомбалт» не собирается останавливаться, то будем обращаться в прокуратуру и суд, предупреждает зампреда петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры Александр Кононов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

«В связи с выполненным объемом работ по демонтажу аварийных конструкций и ослаблением стен остановка может привести к спонтанному обрушению оставшейся части кирпичной кладки стены», — объяснил представитель «Автокомбалта».

Здание не является памятником, но находится в охранной зоне, режим которой не позволяет сносить объекты, если их можно вывести из состояния аварийности, рассказал представитель вице-губернатора Игоря Метельского. У компании есть все требуемые по закону согласования для разборки объекта, добавляет он. Состояние здания позволяет укрепить несущие конструкции и фасад, уверен Кононов.

В этой ситуации предотвратить снос здания могут только городские власти, которые выдали разрешения и могут их отменить, говорит адвокат Евгений Баклагин, которому удалось в судах добиться отмены признания аварийными более 20 зданий. При обращении с иском в суд обеспечение может быть наложено минимум через неделю, за это время объект может быть снесен, добавляет юрист. Здание можно сохранить, уверен депутат Алексей Ковалев. По его словам, КГИОП письмом рекомендовал не согласовывать снос здания. Начальник госстройнадзора Александр Орт утверждает, что такого письма не было. Связаться с председателем КГИОП Верой Дементьевой вчера не удалось.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МАЛО МЕСТА ДЛЯ СЕТЕЙ

В этом году большинство ритейлеров планируют развивать сети на Северо-Западе. В Петербурге растет конкуренция, и найти помещения для новых магазинов все сложнее

Компания «Дикси», открывшая в прошлом году около 40 магазинов, в 2011 г. постарается как минимум сохранить эти темпы, сообщил Федор Рыбасов, вице-президент ГК «Дикси». По его словам, новые точки открываются на всей территории Северо-Запада: в Петербурге, Ленобласти, Пскове, Новгороде и Карелии. В среднем инвестиции в один магазин на арендованных площадях составляют 10-11 млн руб., оценивает Рыбасов.

Холдинг «Продовольственная биржа» планирует запустить 6-8 супермаркетов «Лайм» в Петербурге и не меньше 15 универсамов «Полушка» в Вологодской области, инвестиции в одну точку составляют от \$300 000 до \$1 млн в зависимости от формата и состояния помещения, окупаемость — 2-2,5 года, цитирует пресс-служба президента холдинга «Продовольственная

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

биржа» Дмитрия Степанова. В планах «Ленты» — открытие восьми гипермаркетов в России, в том числе одного — на проспекте Обуховской Обороны в Петербурге, говорит менеджер сети по PR Яна Могилева. Общая площадь каждого магазина — 12 000 кв. м, из них 8000 кв. м — торговая, инвестиции — более 650 млн руб.

«Реал-гипермаркет» рассматривает возможности для роста сети на Северо-Западе и в Петербурге, но сейчас нет подходящих предложений по участкам или помещениям, говорит Елена Асанова, руководитель департамента PR ООО «Реал-гипермаркет». По ее данным, в этом году компания намерена открыть не менее двух магазинов в Москве и Московской области. Получить комментарии в «О'кей» и X5 Retail Group вчера не удалось.

О планах X5 открывать в этом году новые магазины в Петербурге в ноябре прошлого года заявил главный исполнительный директор компании Лев Хасис. Закон о торговле запрещает ритейлерам, чья доля рынка в деньгах превышает 25%, приобретать или арендовать в регионе дополнительную площадь для торговли. По итогам 2009 г. X5 занимала в Петербурге 25,6%, а в 2010 г. сократилась более чем на 0,6% из-за слабых продаж гипермаркетов «Карусель» и расширения конкурентов.

Пресс-служба компании «Тандер» планы развития не комментирует. Из 184 магазинов «Магнит», расположенных в СЗФО, всего 19 — в Петербурге.

Среди компаний, которые интересуются недвижимостью, появились «Магнит» и X5, отмечает гендиректор Praktis Сергей Федоров. Наиболее активно ищут помещения сети «Пятерочка», «О'кей», «Лента», согласен Игорь Горский, управляющий партнер АРИН. По его наблюдениям, «Магнит» активно завоевывает область, но в городе его не видно. Скорее всего, Петербург малоинтересен компании, потому что из-за высокой конкуренции новой сети для входа нужно год-два, говорит эксперт.

По словам гендиректора «Реал-гипермаркета» Антониу Баптишты, емкость российского рынка и неудовлетворенный спрос на современные торговые форматы в ближайшие годы позволит ритейлерам открыть до 30 новых гипермаркетов в Москве и до 20 гипермаркетов в Петербурге.

Наиболее востребован в Петербурге формат «гипермаркет», в «Ленте» не отмечают оттока покупательской аудитории в магазины небольшого формата, утверждает Могилева. Розничный рынок города далек от 100%-ной насыщенности продуктовыми магазинами и конкуренция будет расти, добавляет она.

Дефицит помещений под продуктовую розницу уже есть, спрос на них рос весь прошлый год, в основном это супермаркеты и «магазины у дома», отмечает Федоров. По его оценкам, арендная ставка для супермаркета площадью от 600 кв. м в спальном районе составляет 600-1000 руб. за 1 кв. м в месяц, для «магазина у дома» площадью 200-300 кв. м — от 1000 до 1500 руб. за 1 кв. м в месяц.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 января, № 1

Российский рынок торговой недвижимости — рынок арендодателя, подходящее помещение найти непросто, при этом арендные ставки не демонстрируют активной тенденции к снижению, цитирует пресс-служба директора по развитию «Реал-гипермаркета» Ральфа Гриссера.

В весенний период спрос в сегменте стрит-ритейла ежемесячно увеличивался примерно на 10%, отмечает Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН. В течение года были активны сетевые операторы, в том числе недовольственные ритейлеры. Аренда высоколиквидных помещений подорожала на 60-70%, остальных — осталась на прежнем уровне, добавляет 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](#)