

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 января, N° 5

Office / General Retail

Олег Дерипаска заселит "Москва-Сити"

Его компания построит здесь жилье вместо офисов.

"О'Кей" планирует в 2011 году открыть 11 магазинов, как и в 2010 году

Группа компаний "О'Кей", один из крупнейших ритейлеров в России, планирует в 2011 году открыть 11 новых магазинов, как и в 2010 году, сообщил менеджмент компании на встрече с аналитиками.

Warehouse

Уровень вакантных складских площадей сократился вдвое

Минувший год стал особенно удачным для складских девелоперов, свидетельствуют данные консалтинговых компаний.

Новый «Рубеж»

Головная компания мясоперерабатывающей группы «Рубеж» ООО «Рубеж-плюс регион», в которой в июне 2010 г. введено наблюдение, передала близкой компании участок под строительство склада.

Regions

Первые проекты реконструкции Новой Голландии в Петербурге появятся весной

ООО "Новая Голландия девелопмент", аффилированное с Millhouse LLC (управляет активами Романа Абрамовича - ИФ), объявила о проведении международного конкурса на создание генерального проекта развития острова Новая Голландия в Петербурге.

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

19 января, № 5

Offices / General

ОЛЕГ ДЕРИПАСКА ЗАСЕЛИТ "МОСКВА-СИТИ"

Его компания построит здесь жилье вместо офисов

ОАО "Сити" Олега Дерипаски начнет застраивать свой участок в "Москва-Сити", чтобы не потерять его: власти Москвы предупредили, что могут расторгнуть инвестконтракты с девелоперами, которые не смогут завершить проекты в деловом центре к 2015 году. Вместо офисов, переизбыток которых уже ощущается в "Москва-Сити", компания построит 180 тыс. кв. м апартаментов стоимостью до \$540 млн.

В этом году ОАО "Сити", по словам его представителя, начнет строительство на своем участке N 20 в "Москва-Сити". Изначально здесь планировалось ввести выставочно-деловой комплекс на 180 тыс. кв. м. Но, по словам собеседника "Ъ", концепция изменилась: до 2014 года будут построены апартаменты. Офисов в "Москва-Сити" с учетом введенных и строящихся небоскребов уже достаточно, а проводить выставки можно в расположенном рядом "Экспоцентре" (его площадь превышает 200 тыс. кв. м), пояснил собеседник "Ъ". Сейчас в "Москва-Сити" пустует до 20% офисов, в то время как в целом по городу этот показатель составляет 13%, подтверждает аналитик Cushman & Wakefield Андрей Малков. Зато, по его словам, в деловом центре пока построено всего 160 тыс. кв. м апартаментов.

За компанией господина Дерипаски в "Москва-Сити" закреплен еще один участок площадью 5,21 га на набережной Тараса Шевченко, где должен разместиться малоэтажный многофункциональный комплекс. По этому участку идут предпроектные разработки, после чего определиться общая площадь объекта, говорит представитель "Сити".

Сейчас девелоперы "Москва-Сити" вынуждены форсировать свои проекты. "В противном случае инвестконтракты, реализация которых окажется невозможной до 2015 года, будут расторгнуты", — пояснил "Ъ" один из столичных чиновников. По его словам, мэр Сергей Собянин дал на этот счет четкое указание куратору стройки вице-мэру Владимиру Ресину. Он должен провести ревизию всех участков, где строительство либо не начиналось, либо оказалось заморожено из-за кризиса.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 января, № 5

Создание "Москва-Сити" на 60 га в районе Краснопресненской набережной мэрия столицы инициировала в 1992 году. Объем инвестиций в строительство 3 млн кв. м в деловом центре планировался на уровне \$10 млрд. ОАО "Сити" основано в 1992 году для управления стройкой в "Москва-Сити": 84% ОАО принадлежит структурам "Базэла" Олега Дерипаски.

Для застройки своего первого участка "Сити" потребуется \$450-540 млн, подсчитал управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. По данным "СПАРК-Интерфакса", по итогам третьего квартала ОАО при выручке в 49,495 млн руб. получило чистый убыток в 9,396 млн руб. У самого же "Базэла", по собственным данным холдинга, общий долг на октябрь 2010 года достигал \$15 млрд. "Для привлечения финансирования в свой проект "Сити" может продавать площади еще на этапе котлована", — говорит господин Ковалев. Стоимость апартаментов в "Москва-Сити" на этапе строительства составляет \$6-10 тыс. за 1 кв. м, а уже готовых площадей — более чем за \$14 тыс. за 1 кв. м, отмечает эксперт. Цены на офисы в "Москва-Сити" не превышают \$6,5 тыс. за 1 кв. м. К тому же срок экспозиции жилья в деловом центре составляет два месяца, а офисов — год, добавляет Константин Ковалев.

До конца этого года в деловом центре должно быть введено около 2 млн кв. м, сообщили в ОАО "Сити". На самом начальном этапе находятся не только проекты господина Дерипаски, но и проект на месте башни "Россия" владельца Russian Land Шалвы Чигиринского, транспортный терминал на 228 тыс. кв. м голландской Citer Invest и участок, где мэрия планировала построить комплекс зданий Мосгордумы и правительства столицы. Впрочем, и эти проекты сдвинулись с мертвой точки. Шалва Чигиринский возвращается в "Москва-Сити", но его проект сократится вдвое, до 250 тыс. кв. м. Кроме того, Citer Invest ведет переговоры со структурами ВТБ о переуступке прав на строительство своего объекта. Мэрия же и вовсе отказалась от своего проекта: на ее участке планируется построить паркинг. Это произошло после того, как мэр заявил о необходимости решить транспортную проблему, в том числе и в "Москва-Сити". По данным аналитиков, в деловом центре необходимо построить гаражей и стоянок на 120 тыс. машиномест. В ОАО "Сити" добавили, что уже удалось создать стоянку на 500 машин на Краснопресненской набережной за счет сноса временного городка строителей. Скоро властям будет представлен разработанный компанией, НИИ Генплана и ГИБДД проект организации дорожного движения в "Москва-Сити".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 января, № 5

Retail

"О'КЕЙ" ПЛАНИРУЕТ В 2011 ГОДУ ОТКРЫТЬ 11 МАГАЗИНОВ, КАК И В 2010 ГОДУ

Группа компаний "О'Кей", один из крупнейших ритейлеров в России, планирует в 2011 году открыть 11 новых магазинов, как и в 2010 году, сообщил менеджмент компании на встрече с аналитиками.

В том числе ритейлер планирует открыть по одному магазину в Новосибирске и Омске и по два - в Тюмени и в Екатеринбурге, а также рассматривает возможность открытия в Московском регионе, рассказал РИА Новости ряд аналитиков по итогам встречи.

Прогноз по капитальным затратам на текущий год озвучен не был. В 2010 году капзатраты ГК "О'Кей" составили около 3,5 миллиарда рублей против, она открыла 11 магазинов, в том числе 7 гипермаркетов и 4 супермаркета, расширив к концу года сеть до 57 магазинов (35 гипермаркетов и 22 супермаркетов).

Общую долговую нагрузку к концу 2010 года ритейлер снизил до 11,5 миллиарда рублей, при этом чистый долг составил 6,5 миллиарда рублей, а показатель чистый долг/ЕБИТДА - менее 1х.

Группа компаний "О'Кей" открыла свой первый гипермаркет в Санкт-Петербурге в 2002 году, а в 2005 году вышла за пределы Санкт-Петербурга, уделяя основное внимание крупным городам России с населением более 500 тысяч человек. Осенью 2010 года "О'Кей" в лице O'Key Group S.A. провела на Лондонской фондовой бирже IPO, сейчас в свободном обращении находится 14,2% уставного капитала компании. Выручка ритейлера по итогам 2010 года увеличилась на 21,9% по сравнению с предыдущим годом - до 81,688 миллиарда рублей (без НДС).

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 января, № 5

Warehouse

УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ СОКРАТИЛСЯ ВДВОЕ

Минувший год стал особенно удачным для складских девелоперов, свидетельствуют данные консалтинговых компаний. Постепенное восстановление экономики и покупательской способности россиян после кризиса подогрело спрос на помещения для хранения товаров. В результате в течение 2010 года доля пустующих складов снизилась вдвое — с 13 до 6,7%, подсчитали в Colliers International. Это самый низкий уровень вакантных площадей на рынке коммерческой недвижимости: в офисах не занято до 17% площадей, в торговых помещениях — порядка 10%.

В 2010 году общий объем поглощения на рынке складской недвижимости московского региона составил 950 тыс. кв. м, подсчитали аналитики Colliers International. Спрос на 58% превысил аналогичный показатель 2009 года, когда арендаторы заняли около 600 тыс. кв. м.

В числе крупнейших сделок прошлого года — аренда X5 Retail Group 46,2 тыс. кв. м в «ПНК Чехов» на Симферопольском шоссе и 24,1 тыс. кв. м в екатеринбургском логопарке «Пышма», следует из отчета Colliers International. Помимо этого «Дикси-Петербург» заняла 34 тыс. кв. м в «Мегалоджикс Санкт-Петербург», Auchan — 22 тыс. кв. м в Trilogy Park Tomilino на Новорязанском шоссе. Активизация ритейлеров и других арендаторов складов происходила на фоне снижения девелоперской активности. Из-за заморозки крупных проектов 2010 год показал наихудший результат по объему ввода складских помещений за последние пять лет — 400 тыс. кв. м. С 2006 года этот показатель в столичном регионе колебался в диапазоне 650—948 тыс. кв. м, напоминает директор департамента складской недвижимости Penny Lane Realty Игорь Казимов. В результате низких объемов ввода новых площадей и увеличения темпов поглощения уровень вакантных складских помещений за год снизился вдвое — с 13 до 6,7%, замечают в Colliers International. На этом фоне выросли ставки аренды — со 110—115 до 120—130 долл. за 1 кв. м в год, добавляет директор департамента консалтинга и оценки NAI Vesar Маргарита Трофимова. «Таким образом, средний рост ставок аренды на качественные складские объекты составил около 20% по отношению к началу года», — резюмирует собеседница РБК daily.

Сегодняшний уровень вакантных помещений, хотя и довольно высокий по сравнению с докризисным (1%), является наилучшим на рынке коммерческой недвижимости. Согласно

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 января, № 5

данным Colliers International, больше всего пустующих площадей сейчас в офисах класса А — 17,1%, а в классе В — 11,4%. На основных торговых коридорах этот показатель варьируется в пределах 7—10%, добавляют в NAI Весар. По прогнозам экспертов, в 2011 году объем ввода новых складов окажется еще ниже, чем в минувшем. Так, в Colliers International ожидают появление 350 тыс. кв. м, в NAI Весар — в два раза меньше. «Учитывая сохраняющиеся трудности с финансированием и отставание сроков строительства от запланированных, в 2011 году на рынок выйдет около 170 тыс. кв. м складской недвижимости, а увеличение предложения произойдет за счет проектов, которые должны были открыться в прошлом году», — уверена г-жа Трофимова. В числе грядущих открытий — логистический парк «Дмитров» (61,5 тыс. кв. м), «Климовск» (54 тыс. кв. м) и новая очередь «Белой Дачи» (30 тыс. кв. м).

При сохранении спроса на уровне 700—800 тыс. кв. м доля вакантных площадей составит не более 3—5%, считает г-жа Трофимова. Аналитики Cushman & Wakefield прогнозируют снижение показателя до 2—2,5%. По мнению г-на Казимова, нехватка качественных площадей приведет к новому витку роста ставок аренды на 5—10%.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НОВЫЙ «РУБЕЖ»

Головная компания мясоперерабатывающей группы «Рубеж» ООО «Рубеж-плюс регион», в которой в июне 2010 г. введено наблюдение, передала близкой компании участок под строительство склада.

В 2008 г. «Рубеж-плюс регион» получил 0,8 га на Карпатской ул., к концу 2010 г. компания должна была построить там терминал, после чего договор аренды земли можно было продлить на 49 лет. Вчера правительство Петербурга по просьбе инвестора сменило сторону, которая будет реализовывать проект, на ООО «АПК «Рубеж» и продлила сроки до декабря 2012 г. Учредители «Рубеж-плюс региона», по данным «СПАРК-Интерфакса», — четверо физлиц, а ООО «АПК «Рубеж» — «Платинум групп Б.В.». У компаний есть пять общих «дочек». Вчера представители группы отказались от комментариев, сообщив, что склад нужен холдингу для собственных нужд. В процедуре банкротства находятся и другие компании группы, но к ООО «АПК «Рубеж» на сайте арбитража таких исков нет. На 8000 кв. м можно построить около 4000 кв. м складов, инвестиции — \$1200-1500 в 1 кв. м, подсчитала Вера Бойкова из Astera.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 января, № 5

Если инвестор не справился с проектом, администрация должна отменить постановление и рассмотреть заявку другого инвестора, убедившись, что он способен реализовать проект, считает гендиректор юрфирмы «Григорьев и партнеры» Александр Григорьев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 января, № 5

Regions

ПЕРВЫЕ ПРОЕКТЫ РЕКОНСТРУКЦИИ НОВОЙ ГОЛЛАНДИИ В ПЕТЕРБУРГЕ ПОЯВЯТСЯ ВЕСНОЙ

ООО "Новая Голландия девелопмент", аффилированное с Millhouse LLC (управляет активами Романа Абрамовича - ИФ), объявила о проведении международного конкурса на создание генерального проекта развития острова Новая Голландия в Петербурге.

Как сообщила пресс-служба компании, территорию острова посетили делегации ведущих международных архитектурных бюро. Конкурс будет закрытым: для его организации компания привлекла лондонский фонд The Architecture Foundation.

"В числе участников - архитектурные бюро из России, Западной Европы и Соединенных Штатов Америки. Они должны представить концептуальные предложения по генеральному проекту острова в сотрудничестве с художественными и техническими консультантами по их выбору, который может стать основой будущих планов развития Новой Голландии", - говорится в сообщении пресс-службы.

Основными требованиями заказчика при создании проекта развития Новой Голландии являются учет потребностей посетителей острова (жителей города, туристов и бизнесменов), создание удобной транспортной инфраструктуры, сохранение существующего архитектурного наследия территории.

Предложения участников, добавляют в пресс-службе, будут обнародованы весной 2011г. Архитектурное бюро, победившее в конкурсе, продолжит разрабатывать стратегию развития острова.

Как сообщалось, ООО "Новая Голландия девелопмент" выиграло конкурс на право реализации инвестпроекта на территории острова Новая Голландия.

Компания планирует вложить в проект 12 млрд рублей. Предполагаемый срок окупаемости - 14 лет.

"Новая Голландия девелопмент" планирует реализовать проект в течение 7 лет, первые два года будет разрабатываться архитектурная составляющая проекта.

Предполагается, что в ходе реализации проекта на территории острова будет построено и реконструировано около 100 тыс. кв. метров площадей, на которых разместятся жилые здания, выставочные помещения, гостиница и офисные помещения.

Ранее администрация Петербурга уже проводила конкурс на право застройки о.Новая Голландия. Его победителем в 2006 году было признано ООО "СТ Новая Голландия"

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 января, № 5

предпринимателя Шалвы Чигиринского в тандеме с английским архитектором Норманом Фостером. Общий бюджет реконструкции оценивался в \$320 млн. Впоследствии суд Лондона арестовал активы Ш.Чигиринского, в том числе и долю в проекте реконструкции острова. Новая Голландия - остров, образуемый рекой Мойкой и двумя каналами - Крюковым и Адмиралтейским. Общая площадь острова - 7,8 га. Комплекс Новая Голландия является памятником архитектуры XVIII века.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [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](#)