

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 января, N° 6

Office / General

НОМОС-банк выкупил долю ПИК в «Парк-Сити» за \$76 млн

Группа компаний ПИК вышла из элитного проекта по застройке территорий Бадаевского пивоваренного завода и Карандашной фабрики им. Сакко и Ванцетти в центре Москвы.

Сбербанк поможет Mirax Group достроить «Федерацию»

Сергей Полонский, которому в разгар кризиса пришлось заморозить строительство комплекса «Федерация» в ММДЦ «Москва-Сити», похоже, нашел деньги на завершение проекта.

«ПрофМедиа» расширяется в «Даниловской мануфактуре»

ООО «ПрофМедиа Бизнес Солюшнс» арендовало дополнительные офисные помещения класса В общей площадью 5,2 тыс.кв.м в корпусе «Ряды Солдатенкова» в loft-квартале «Даниловская мануфактура 1867».

Retail Hotel

Deloitte пересчитала магазины

Из российских ритейлеров ее впечатлили только X5 и "Магнит"

Marriott и AC Hotels создали бренд AC Hotels by Marriott

Испанская гостиничная группа AC Hotels и компания Marriott International официально объявили о создании совместного предприятия - нового гостиничного бренда в Европе и Латинской Америке AC Hotels by Marriott.

Regions

«Итера» сделала генподрядчиком строительства «Минск-Сити» собственную структуру

Международная группа компаний «Итера», реализующая в центре белорусской столицы мегапроект «Минск-Сити» стоимостью 5 млрд долл., нашла способ его оптимизировать.

Петербург выставляет на торги 70 га рядом с Финским заливом

Петербургские власти выставляют на торги 70 га земли рядом с Финским заливом в поселке Молодежное в Курортном районе.

«Петрович» в розницу

Торговый дом «Петрович» откроет на своих строительных базах магазины cash & carry.

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

20-21 января, № 6

Offices / General

НОМОС-БАНК ВЫКУПИЛ ДОЛЮ ПИК В «ПАРК-СИТИ» ЗА 76 МЛН ДОЛЛАРОВ

Группа компаний ПИК вышла из элитного проекта по застройке территорий Бадаевского пивоваренного завода и Карандашной фабрики им. Сакко и Ванцетти в центре Москвы. Доля в 32,5% в будущей застройке на территории 15 га в районе Кутузовского проспекта была продана за 76 млн долл. По информации РБК daily, покупателем выступил НОМОС-банк — непримиримый кредитор ПИК, которому девелопер задолжал 262 млн долл.

О реализации доли в проекте «Парк-Сити», предусматривающем строительство жилой и коммерческой недвижимости, вчера сообщила ГК «ПИК». Решение о выходе из элитной застройки между набережной Тараса Шевченко и Кутузовским проспектом объясняется концентрацией основной деятельности группы в секторе жилья эконом-класса.

Сумму сделки в 76 млн долл. ПИК называет рыночной. Средства, вырученные от продажи 32,5% в «Парк-Сити», направляются на снижение долговой нагрузки группы, отмечается в сообщении. Имя покупателя ГК «ПИК» не раскрывает.

Сразу три источника на рынке недвижимости рассказали РБК daily, что треть «Парк-Сити» перешла от ПИК к НОМОС-банку. Представитель банка Александр Дмитриев от комментариев отказался. Не комментируют продажу и в группе ПИК.

По данным управляющего директора Praedium Oncor International Михаила Геца, НОМОС-банк появился в этом проекте в качестве инвестора еще в конце 2010 года. Помимо этого возможность вхождения в «Парк-Сити» с целью создания на территории собственного офиса рассматривал Сбербанк, знают в консалтинговых компаниях. В Сбербанке вчера не ответили на запрос РБК daily.

Проект застройки 15 га на участках под Бадаевским пивоваренным заводом и Карандашной фабрикой им. Сакко и Ванцетти впервые был представлен общественности на международной выставке недвижимости MIPIM в 2005 году. Предполагалось, что на протяжении 1 км вдоль набережной Тараса Шевченко разместится квартал с 200 тыс. кв. м элитного жилья и 100 тыс. кв. м офисных и торговых площадей. Инвестиции в проект, который собиралась реализовать ПИК совместно с Абсолют Банком, тогда оценивались в 800 млн долл.

По данным ЕГРЮЛ, сейчас акционерами «Парк-Сити инвестмент» (владелец проекта) выступают «ПИК Холдинг», группа компаний «Абсолют» и компания «Актеон», подконтрольная Дмитрию Карьянову (гендиректор девелоперской структуры «Абсолюта»).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 января, № 6

Последняя концепция «Парк-Сити» предусматривала строительство 380 тыс. кв. м, но она сейчас пересматривается. Требуемый объем инвестиций на развитие проекта управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев оценивает в 950 млн долл. — из расчета 2,5 тыс. долл. за 1 кв. м. Генеральный директор NAI Весег Дмитрий Сороколетов уверен, что банкиры смогут уложиться в сумму вдвое меньше: «Расчистка участка будет стоить от 5 млн до 10 млн долл., строительство — 400—500 млн долл.».

«Возможно, НОМОС-банк впоследствии передаст права на «Парк-Сити» какому-то девелоперу», — предполагает руководитель отдела оценки Cushman & Wakefield Константин Лебедев. Другой представитель крупной консалтинговой компании напоминает, что акционерами НОМОС-банка являются крупные инвесткомпании — группа ИСТ и PPF Group. «Участие в застройке центра Москвы может быть интересно таким структурам», — замечает собеседник РБК daily.

«Я считаю, что ГК «ПИК» таким образом погасила свою задолженность перед НОМОС-банком», — заявляет г-н Сороколетов. ПИК действительно задолжала НОМОС-банку 262 млн долл. при общей кредитной нагрузке 61,7 млрд руб. (2,06 млрд долл. на конец третьего квартала 2010 года). Причем именно НОМОС является самым непримиримым кредитором ПИК: банк не только отказался от реструктуризации долга, но и через суд взыскал залог — 12,5% акций группы, принадлежавших Maritrade Investment Ltd. Юрия Жукова.

В ПИК от комментариев о схеме передачи проекта отказались, однако источник, близкий к сделке, уверяет, что покупка была денежной.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЕРБАНК ПОМОЖЕТ MIRAX GROUP ДОСТРОИТЬ «ФЕДЕРАЦИЮ»

Сергей Полонский, которому в разгар кризиса пришлось заморозить строительство комплекса «Федерация» в ММДЦ «Москва-Сити», похоже, нашел деньги на завершение проекта. Как стало известно РБК daily, Сбербанк согласился предоставить девелоперу более 300 млн долл. на достройку башни «Восток». Сергей Полонский уже открыл продажи офисов в небоскребе, в котором на данный момент готово 35 этажей. К концу 2012 года Mirax Group обещает довести его высоту до 93 этажей.

В декабре 2010 года Сбербанк принял решение о выдаче Mirax Group кредита в размере более 300 млн долл., сообщил РБК daily источник в банковских кругах. По его словам, эти средства пойдут на завершение флагманского проекта девелопера — на достройку башни «Федерация». Об этом слышал партнер компании S.A.Ricci/King Sturge Алексей Богданов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 января, № 6

Председатель совета директоров Mirax Group Сергей Полонский вчера не смог прокомментировать эту информацию. Директор по управлению инвестпроектами Mirax Group Олег Косован подтвердил РБК daily, что кредитный комитет Сбербанка одобрил выделение денег застройщику. От дальнейших комментариев он воздержался, так как не видел соответствующих документов. Источник в Mirax Group утверждает, что стороны близки к завершению кредитной сделки.

В управлении общественных связей Сбербанка РБК daily заявили, что «данная информация имеет коммерческий характер и без согласия партнера не подлежит раскрытию».

Проект «Федерация» предполагает строительство многофункционального комплекса общей площадью 439 тыс. кв. м, состоящего из двух небоскребов — «Восток» и «Запад». Их высота должна была составить 360 и 243 м соответственно. Совокупные инвестиции в проект оценивались в 1,447 млрд долл. Башня «Запад» уже построена, а вот судьба «Востока» из-за кризиса оказалась под вопросом. В декабре 2009 года Mirax Group объявила, что из-за дефицита доступного финансирования башня не будет достроена в полном объеме (94 этажа), а завершится на уровне 64 этажа (243 м). На достройку «Востока» в первоначальном варианте девелоперу требовалось 240 млн долл., в усеченном — 100 млн.

Менеджеры среднего звена Mirax Group уже знают о новом финансировании от Сбербанка и разморозке проекта «Федерация». По их словам, соответствующая информация появилась в начале этого года. Источник в Mirax Group утверждает, что целевое финансирование будет открыто в первом квартале этого года, тогда же возобновится строительство башни «Восток», которая к концу 2012-го вырастет до 93 этажей. На данный момент введено уже 35 этажей.

После одобрения кредитной сделки до выделения финансирования может пройти от одного до трех месяцев: стороны должны подписать кредитный договор и оформить залоговые документы, отмечает гендиректор компании DB Development Дмитрий Гаркуша. По оценкам Алексея Богданова, на достройку небоскреба потребуется 350 млн долл.

Mirax Group уже открыла продажи всех площадей «Востока». Первые шесть этажей займет корпорация Сергея Полонского, а сторонние компании разместят свои офисы с 7-го по 46-й этажи небоскреба. Выше этого уровня расположатся отель и апартаменты. В Mirax Group утверждают, что девелоперу удалось продать большую часть офисных помещений недостроенной башни. Не проданы лишь 3,54 тыс. кв. м на 11-м и 46-м этажах, которые девелопер оценивает из расчета 7 тыс. долл. за «квадрат».

По мнению управляющего директора компании «Алур» Михаила Уринсона, Mirax Group переоценила свои офисы в полтора-два раза. Последние офисные сделки в «Москва-Сити» закрылись в конце 2010 года по цене не выше 5 тыс. долл. за 1 кв. м, отмечает эксперт.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 января, № 6

Mirax Group сейчас остро нуждается в живых деньгах, так как до сих пор не решила проблемы с кредиторами. Один только публичный долг компании составляет 390 млн долл. Для реструктуризации держатели облигаций и CLN в декабре 2010 года потребовали от Сергея Полонского личного поручительства и обеспечения восемь девелоперскими проектами.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ПРОФМЕДИА» РАСШИРЯЕТСЯ В «ДАНИЛОВСКОЙ МАНУФАКТУРЕ»

ООО «ПрофМедиа Бизнес Солюшнс» арендовало дополнительные офисные помещения класса В общей площадью 5,2 тыс.кв.м в корпусе «Ряды Солдатенкова» в loft-квартале «Даниловская мануфактура 1867».

Срок договора аренды 7 лет. Общая площадь арендных площадей группы «ПрофМедиа» на «Даниловской мануфактуре 1867» составляет 12,5 тыс.кв.м.

С 2008 года группа «ПрофМедиа» арендует 7,3 тыс.кв.м. в корпусе «Гастелло», где работают такие телевизионные компании как «ТВ3», «MTV Россия» и «2x2». В корпусе «Ряды Солдатенкова» планируется разместить офисы «Объединенной компании», в которую входит «Рамблер Интернет Холдинг» и «Компания Афиша».

Общая площадь корпуса «Ряды Солдатенкова» составляет 18 тыс.кв.м., это одно из малоэтажных зданий на территории loft-квартала. Договора на аренду в этом корпусе подписаны с такими компаниями, как Московский Ипотечный Центр (МИЦ), ООО «Продо Менеджмент», ООО «Био-Рад Лаборатории» - российский филиал американской компании Bio-Rad Laboratories, с компаниями Tom Tailor и AsiaTides.

По оценкам Ольги Побуковской, директора департамента офисной недвижимости Colliers International, «ПрофМедиа» арендовала офисы по ставке \$300-400 за кв.м. в год. «5200 кв.м. - это практически все оставшиеся площади в «Рядах Солдатенкова». Таким образом, компания «Профмедиа» арендовала фактически последние вакантные помещения проекта. Как правило, такой арендатор получает определенные льготы при обсуждении коммерческих условий аренды», - говорит эксперт.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 января, № 6

«Ситуация на офисном рынке стабилизируется и подобные метражи востребованы, - добавляет Ольга Побуковская. - Сейчас аренда площадей более 5 тыс.кв.м. в разряд особо редких явлений не попадает. В подтверждение можно привести примеры сделок 2010 года: «Санofi Авентис Фарма» (8800 кв. м), Samsung (5879 кв. м), «СТС Медиа» (7000 кв. м), Philips (5935 кв. м), «Эльдорадо» (5273 кв. м) и др».

Девелопером и управляющей компанией loft-квартала является компания KR Properties. По словам генерального директора KR Properties Сергея Калинина, расширение присутствия группы «ПрофМедиа» на «Даниловской мануфактуре», соответствует планам компании по превращению этой территории в деловой и развлекательный центр столицы.

Как отметила Ольга Побуковская, данная сделка подтвердила, что даже в сложный период можно придерживаться «своей линии» по подбору арендаторов для создания определенного комьюнити «компаний без галстуков», как изначально и задумывалось девелопером «Даниловской Мануфактуры».

По словам Сергея Калинина, в этом году планируется завершить реконструкцию первой очереди «Даниловской мануфактуры», открыть «Азимут Отель Москва», event-центр «Литейка».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 января, № 6

Retail

DELOITTE ПЕРЕСЧИТАЛА МАГАЗИНЫ

Из российских ритейлеров ее впечатлили только X5 и "Магнит"

X5 Retail Group (сети "Перекресток", "Пятерочка", "Карусель" и др.) и "Магнит" снова попали в составленный Deloitte список 250 крупнейших компаний мира, работающих в розничной торговле, на 100-е и 152-е места соответственно. И хотя их продажи оказались меньше, чем у лидера рейтинга американской Walmart почти в 47 и 76 раз соответственно, по темпам роста они показали лучшие результаты.

Хотя рейтинг, составленный Deloitte, называется Global Powers of Retailing 2011, он учитывает показатели ритейлеров за 2009 финансовый год. Список был опубликован на сайте Deloitte 14 января (топ-10; см. таблицу). Неизменный лидер — американская Walmart (продажи выросли на 7,3%, до \$405,046 млрд), замыкает список японская Fuji (падение на 1,5%, до \$3,075 млрд). В пятерку лучших также вошли французская Carrefour (рост на 3,4%, до \$121,8 млрд), немецкая Metro (на 3%, до \$91,3 млрд), британская Tesco (на 10,9%, до \$90,4 млрд) и немецкая Schwarz Unternehmens Treuhand (на 9,8%, до \$77,2 млрд).

Из российских ритейлеров в рейтинге присутствуют только два — X5 Retail Group (100-е место против 107-го в прошлом году) и "Магнит" (152-е против 153-го). "Я так перевозбужден, что спать сегодня не буду", — посмеялся основной владелец "Магнита" Сергей Галицкий. По среднему темпу роста в 2004-2009 годах "Магнит" (45,7%) занял второе место после австралийской Wesfarmers (на 62,3%). Вчера X5 объявила, что в 2010 году ее чистые продажи (без учета сети "Копейка", о покупке которой было объявлено 5 декабря прошлого года) выросли на 30%, до \$11,248 млрд. "Магнит" еще 12 января сообщил, что, по предварительным данным, его продажи увеличились на 39,2%, до 169,6 млрд руб. (около \$5,58 млрд по среднему курсу ЦБ).

В предыдущий рейтинг также входили "Эльдорадо" и "Евросеть". Минимальный порог выручки для этого каждый год увеличивается, поясняет партнер Deloitte, руководитель группы по оказанию услуг компаниям розничной торговли Егор Метелкин, в будущем рейтинге он может приблизиться к \$3,5 млрд. Тогда эти компании могут вернуться в рейтинг, не исключает

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 января, № 6

директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. Добавятся и новые: например, "М.Видео" сообщила, что ее продажи в 2010 году, по неаудированным данным, достигли 102,3 млрд руб. (около \$3,4 млрд по среднему курсу ЦБ).

Ни Walmart, ни Carrefour завоевать российский рынок пока не удалось. В феврале прошлого года французы прекратили свою деятельность в России, объяснив такое решение невозможностью стать лидером местного рынка в кратко- и среднесрочной перспективе. А в декабре 2010-го закрыли свое представительство и американцы. Впрочем, тогда президент Walmart Даг Макмиллан подчеркивал, что компания "продолжит рассматривать варианты прихода в Россию".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 января, № 6

Hotel

MARRIOTT И AC HOTELS СОЗДАЛИ БРЕНД AC HOTELS BY MARRIOTT

Испанская гостиничная группа AC Hotels и компания Marriott International официально объявили о создании совместного предприятия - нового гостиничного бренда в Европе и Латинской Америке AC Hotels by Marriott, пишут РИА Новости со ссылкой на пресс-службу Marriott.

Название AC Hotels by Marriott получают более 90 существующих отелей AC Hotels в Испании, Италии и Португалии. Они переходят в созданное совместное предприятие на условиях долгосрочного прямого управления или на основе соглашения о франчайзинге.

Портфолио AC Hotels by Marriott на 9,1 тыс. номеров представляет собой значительную составную часть стратегии развития Marriott в Европе. В настоящее время отели нового бренда составляют почти четвертую часть плана Marriott по удвоению своего портфолио в течение пяти лет и увеличению номерного фонда до 80 тыс. единиц. «Мы рады возможности значительно увеличить наше присутствие в Испании», - сказала президент и управляющий директор компании Marriott International в Европе Эми Макферсон.

Партнеры новой компании надеются, что все необходимые разрешения будут получены в первом квартале 2011 года. Ожидается, что, начиная с мая 2011 года, все отели бренда AC можно будет бронировать через Marriott.com.

Компания AC Hotels была создана в 1998 году Антонио Каталаном. Бренд насчитывает более 90 отелей в Испании, Италии и Португалии, которые находятся в прямом владении, сдаются в управление или долгосрочную аренду. Номерной фонд составляет более 9,5 тыс., в отелях работают более 2,8 тысячи служащих.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 января, № 6

Regions

«ИТЕРА» СДЕЛАЛА ГЕНПОДРЯДЧИКОМ СТРОИТЕЛЬСТВА «МИНСК-СИТИ» СОБСТВЕННУЮ СТРУКТУРУ

Международная группа компаний «Итера», реализующая в центре белорусской столицы мегапроект «Минск-Сити» стоимостью 5 млрд долл., нашла способ его оптимизировать. Не достигнув в 2009 году договоренностей с московской группой СУ-155, девелопер решил создать собственную подрядную организацию, которая будет самостоятельно строить «Минск-Сити». По мнению экспертов, «карманный» подрядчик позволит увеличить доходность застройщика на 10%.

Осенью 2010 года в рамках МГК «Итера» было создано СООО «Итерастрой». Эта компания утверждена генеральным подрядчиком строительства района «Минск-Сити», сообщил РБК daily Сергей Киселев, генеральный директор управляющей компании СООО «Минск-Сити» (85% СООО принадлежит МГК «Итера», 15% — администрации Минска). По словам г-на Киселева, «Итерастрой» возьмет на себя весь комплекс инженерных, строительно-монтажных и отделочных работ по проекту «Минск-Сити», а также займется благоустройством и озеленением территории. Для этих целей создается производственная база, в том числе для изготовления бетона, строительных смесей, арматурных каркасов ЖБИ.

Проект «Минск-Сити» был анонсирован в 2007 году. Через 12 лет на участке 318 га, занимающем территорию аэропорта Минск-1 и авиаремонтного завода, планируется возвести около 3 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости, объекты социальной инфраструктуры. Кроме высотного делового центра в «Минск-Сити» появится девять жилых кварталов суммарной площадью 2,3 млн кв. м для 60 тыс. человек. Инвестиции в проект оцениваются в 5 млрд долл. Сегодня единственным инвестором-застройщиком «Минск-Сити» выступает подконтрольная Игорю Макарову «Итера».

В июне 2008 года в проект строительства нового района белорусской столицы вошла ГК «СУ-155». Вместе со строительным подрядом компания могла получить 15% в СООО «Минск-Сити» и, таким образом, выступить его соинвестором. Однако договоренности с «Итерой» достигнуто не было и в 2009 году СУ-155 полностью вышла из проекта.

В СУ-155 утверждают, что группа была привлечена в «Минск-Сити» в качестве исполнителя и инвестора по проведению тендера на концепцию проекта. В 2009 году его выиграло архитектурное бюро Erick van Egeraat Associated Architects, таким образом, все обязательства по проекту «Минск-Сити» СУ-155 выполнила, резюмировали в компании.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 января, № 6

С тех пор девелопер не привлекал нового подрядчика. В ближайшие месяцы «Итерастрой» приступит к инженерным и отделочным работам в уже построенных четырех домах первого квартала «Минск-Сити», который к 2014 году будет насчитывать 230 тыс. кв. м жилья.

Отказ от услуг сторонних строительных компаний в пользу собственной генподрядной организации в «Итере» объясняют оптимизацией проекта «Минск-Сити», возможностью повысить его доходность. Действительно, наличие собственного генподрядчика может увеличить рентабельность девелопера на 10%, отмечает директор компании «Миэль — Инвестиции в регионы» Алексей Пашкевич. Обычно доходность подрядчиков колеблется в пределах 3—10% от стоимости строительно-монтажных работ, но благодаря синергическому эффекту «карманная» генподрядная структура повышает доходность застройщика до 15—20% от стоимости выполняемых работ, соглашается управляющий директор Первого строительного треста (московская «дочка» петербургской компании ЛЭК) Алексей Демьянчук.

Опрошенные эксперты затруднились оценить инвестпривлекательность «Минск-Сити». До кризиса «Миэль» и ЛЭК рассматривали возможность выхода на белорусский рынок недвижимости, но отказались от этих планов. Рынок западного соседа оказался менее привлекательным по сравнению с Украиной, где ЛЭК уже реализует три проекта, объясняет г-н Демьянчук. По его словам, белорусский рынок сильно заадминистрирован, поэтому без поддержки чиновников работать там невозможно. «Но потенциал для развития девелопмента в Белоруссии есть, там имеется платежеспособный спрос», — утверждает г-н Демьянчук.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЕТЕРБУРГ ВЫСТАВЛЯЕТ НА ТОРГИ 70 ГА РЯДОМ С ФИНСКИМ ЗАЛИВОМ

Петербургские власти выставляют на торги 70 га земли рядом с Финским заливом в поселке Молодежное в Курортном районе. Эксперты считают территорию идеальной для размещения коттеджных поселков. Установленная в 197 млн руб. начальная цена в ходе торгов, вероятно, удвоится, полагают они.

Торги под комплексное освоение участка в пос. Молодежное намечены на 2 марта, говорится в сообщении комитета по строительству Санкт-Петербурга. Будущий инвестор должен будет реализовать проект по застройке территории жильем в течение семи лет.

«Поселок Молодежное — следующий на побережье Финского залива после Зеленогорска. Это историческая зона элитной застройки, основное сосредоточение советских дач», — говорит директор департамента инвестиций Colliers International Владимир Сергунин. В силу того что

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 января, № 6

зона от Солнечного до Зеленогорска уже активно освоена девелоперами, Молодежное — логичное продолжение курортной зоны, имеющее хорошие перспективы, считает он.

На участок смогут претендовать крупные компании, освоение 70 га требует масштабных инвестиций, добавляет управляющий партнер АРИН Игорь Горский. Владимир Сергунин считает, что инвестиции в проект могут составить 200—300 млн долл.

Для того чтобы сохранить норму доходности в 30% и реализовать проект за семь лет, стоимость участка не должна превышать 300 млн руб., считает Игорь Горский. «Так как место достаточно привлекательное, стартовая цена на торгах может увеличиться в два раза», — в свою очередь полагает директор департамента оценки NAI Весаг в Петербурге Александр Филиппов.

«Претендентом на покупку участка может стать любая из крупных девелоперских структур, специализирующихся на комплексном освоении, например «Пул Экспресс», структуры ЛСР, компания «Содружество», считает ведущий аналитик компании Setl City Владимир Копылов. Но наиболее вероятным претендентом, по его мнению, является компания «Регион Развитие» или аффилированные с ней структуры. Именно эта компания сейчас разрабатывает проект планировки территории вокруг поселка Молодежное.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ПЕТРОВИЧ» В РОЗНИЦУ

Торговый дом «Петрович» откроет на своих строительных базах магазины cash & carry. Три стройбазы с магазинами уже работают, еще пять будут переформатированы за 2-3 года. Ассортимент магазинов cash & carry — 6000 позиций, вдвое шире, чем на базах. Под магазин будет выделено 2000 кв. м склада, средняя площадь которого — 1,5 га, говорит исполнительный директор СТД «Петрович» Виктор Адамов. Компания инвестирует в проект \$30 млн преимущественно собственных средств.

Формат cash & carry более понятен покупателям, кроме того, соблюдение единого формата упрощает управляемость, объясняет Адамов. Менять формат точек в Ленинградской и Новгородской областях пока не планируется, добавил он.

Конкуренция в рознице очень высока, решение перейти в этот сегмент может быть вызвано кризисом на рынке опта, говорит представитель сети магазинов для ремонта и строительства.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 января, № 6

По его словам, для работы в рознице ключевое значение имеет местоположение магазина, компенсировать этот минус можно низкими ценами.

◆ [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](#)