

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

Office / General

Леваев собирает акции

Один из основателей AFI Development (AFID) Александр Халдей решил выйти из капитала компании.

Шура не в голосе

Акционеры RGI не поддержали предложение Петра Шуры изменить устав и совет директоров девелопера.

Инвестконтракт на МФК на Смоленской площади расторгли из-за истечения срока

Власти Москвы могли расторгнуть инвестиционный контракт на строительство досугово-развлекательного комплекса с автостоянкой на Смоленской площади.

Retail

Ритейлеров накрыло

Падение крыши гипермаркета «О'кей» под тяжестью снега может отразиться и на других ритейлерах.

В Colliers International новое назначение

Региональным директором по предоставлению консалтинговых услуг в сфере торговой недвижимости компании Colliers International в Центральной и Восточной Европе назначен Ян Эллиотт (Ian Elliott).

«Торговый Квартал» возобновил проект в Домодедово

Девелоперская компания «Торговый Квартал» «разморозила» строительство собственного девелоперского проекта, ТРЦ «Торговый Квартал» общей площадью почти 32 тыс.кв.м. в городе Домодедово Московской области.

Warehouse

"Стокманн" арендовал более 10 тысяч кв м складов в Подмоскowie

Компания "Стокманн" заключила долгосрочный договор по аренде складских площадей в современном складском комплексе класса А "Ленинградский терминал" компании MLP.

Группа "Авалон" в 2011 г. начнет строительство логистического центра в Челябинской области

Группа компаний "Авалон" в текущем году начнет строительство логистического центра класса А около города Копейск Челябинской области.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, N° 9

Hotel

Треть гостиниц Москвы находится под управлением международных операторов

Треть всех гостиниц Москвы и две трети столичных отелей верхнего сегмента находится под управлением международных операторов.

Российские отели самые дорогие в Европе

Стоимость гостиничного номера в российских отелях признана самой высокой в Европе. На конец 2010 года средняя стоимость номера превышала 140 евро. А вот сэкономить по максимуму можно, переночевав в Польше, Греции или Венгрии.

Кавказ решает арманский вопрос

Джорджо Армани готов открыть роскошный отель в Кавминводах.

Regions

Памятник — у арендатора

Арендатор бизнес-центра «Белые ночи» купил здание за 205 млн руб. Затраты могут окупиться за три года, считают эксперты.

Fleming ушла из Шушар

Инвесткомпания Fleming Family & Partners продала склад в Шушарах ритейлеру «Интерторг».

Литовские девелоперы запустят под Петербургом логистический комплекс

Литовские компании Hanner и Girteka в ноябре 2011 года запустят в эксплуатацию первую очередь логистического комплекса Nord Way в Шушарах площадью 40 тыс. кв. м.

Санкт-Петербург. Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость оживает

2010 год вернул активность на рынок инвестиций. Объем закрытых сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге составил более \$470 млн.

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

27-28 января, № 9

Offices / General

ЛЕВАЕВ СОБИРАЕТ АКЦИИ

Один из основателей AFI Development (AFID) Александр Халдей решил выйти из капитала компании. Он продаст свой пакет основному владельцу девелопера — компании Africa Israel Investments (AFI) Льва Леваева

Девелопер AFID сообщил вчера, что его основной акционер — AFI выкупит 9,7% акций компании у другого акционера — Nirro Group, которой владеет гендиректор AFID Александр Халдей. Общая сумма сделки составит около \$129 млн (или \$1,27 за акцию). Вчера этот пакет стоил примерно \$132 млн. Сделка будет проходить в два этапа. Сразу после подписания соглашения будет продано 2,96%, остальное — в мае 2011 г. В результате доля AFI в AFID увеличится примерно до 64%.

Халдей останется гендиректором девелопера, но потеряет место в совете директоров. Причину продажи своего пакета он объясняет так: «Настало время дать дорогу молодым, а мне — больше думать о себе». Знакомый Халдея говорит, что тот просто устал и совмещать две должности в компании ему больше не хочется. По его словам, он также планирует сосредоточиться на собственных проектах. Что это за проекты, он не уточнил. Сам Халдей сообщил, что пока собственных проектов не планирует.

Халдей — давний партнер основного владельца AFI Льва Леваева. В 2001 г. они учредили компанию «Стройинком-К», которая должна была заниматься строительством в России. Халдею изначально принадлежало 20% в этой компании, но затем его доля сократилась до 12%. В 2007 г. партнеры провели реструктуризацию группы, и ее головной структурой стала созданная под проведение IPO в Лондоне AFID. После размещения доля Халдея сократилась до 9,7%.

Продажа пакета Халдея никак не скажется на компании, считает аналитик «ВТБ капитала» Мария Колбина: он как занимался стратегическим развитием компании, так и будет заниматься.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

ШУРА НЕ В ГОЛОСЕ

Акционеры RGI не поддержали предложение Петра Шуры изменить устав и совет директоров девелопера

Вчера состоялось внеочередное собрание акционеров RGI International, созванное по требованию фирмы Шуры Synergy. Бизнесмен требовал вывести из совета директоров его председателя Джейкоба Крайслера и двух исполнительных директоров — Эмануила Кузинца и Йорама Эвана, заменив их на независимых. Synergy также предлагала внести изменения в устав, чтобы в совете было нечетное количество членов. Это, по мнению Шуры, улучшило бы корпоративное управление.

Сейчас большинство (4 из 6) директоров в совете представляют интересы DES Commercial Holdings (90% — у Бориса Кузинца). 14 января совет рекомендовал акционерам голосовать против предложений Шуры, поскольку все три директора хорошо знакомы со стратегией компании и ее финансовым положением и их уход дестабилизирует обстановку в компании. Не планировали они и менять устав, ведь «корпоративное управление эффективно работает с момента проведения IPO».

Акционеры прислушались к совету. Против смены директоров подано 65% голосов, против изменений в устав — 60%, следует из сообщения компании.

Явка составила 73%. Выходит, Synergy поддержали 25-28% голосов, а самой компании принадлежит около 24%.

Шура утверждает, что заручился поддержкой многих акционеров и они готовы проголосовать за резолюцию Synergy, если будут найдены кандидатуры на роль независимых директоров. Ранее Synergy сообщила, что совет директоров RGI отказался включить вопрос о выборе новых директоров в повестку дня собрания. Поэтому, как только их подберут, Synergy вновь созвет собрание акционеров. Результаты голосования четко показывают, какую позицию занимает большинство акционеров, отвечает представитель RGI. Связаться с миноритарными акционерами RGI не удалось. Представитель Prosperity Capital Management (5,64% RGI) говорил, что компания будет голосовать против. Конфликт между Шурой и Кузинцом разгорелся осенью. Synergy в мае — июне 2010 г. приобрела 22,25% RGI (еще 1,8% Шура купил в 2009 г.) за \$90 млн, но затем потребовала вернуть ей деньги и \$9 млн штрафа за нарушение сроков передачи акций. Из-за конфликта компанию покинули независимые директора Рафаэль Элдор и Гленн Ааронсон.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

ИНВЕСТИКОНТРАКТ НА МФК НА СМОЛЕНСКОЙ ПЛОЩАДИ РАСТОРГЛИ ИЗ-ЗА ИСТЕЧЕНИЯ СРОКА

Власти Москвы могли расторгнуть инвестиционный контракт на строительство досугово-развлекательного комплекса с автостоянкой на территории сквера на Смоленской площади в центре столицы в связи с истечением его срока, заявил РИА Новости в пятницу директор отдела инвестиций консалтинговой компании Knight Frank Евгений Семенов.

О том, что на заседании градостроительно-земельной комиссии правительства Москвы было решено отказаться от строительства досугово-развлекательного комплекса с автостоянкой на территории сквера на Смоленской площади, в четверг, 27 января, сообщили в пресс-службе мэра и правительства столицы.

Инвестором подземного четырехуровневого комплекса должна была стать инвестиционная группа "Создание", осенью 2008 года выкупившая 100% акций ЗАО "Смоленка", реализующего этот проект, у корпорации Mirax Group. Группа планировала вложить больше 100 миллионов долларов в МФК площадью 32 тысячи квадратных метров. Предполагалось, что в наземной части объекта расположатся фонтанная группа, благоустроенный сквер, пешеходные переходы, вестибюль станции метрополитена, а в подземной - автостоянка на 300 машиномест.

Вместе с тем, источник в ИГ "Создание" заявил РИА Новости, что в настоящее время компания не занимается этим проектом и реализует лишь проект гостинично-делового комплекса "Парк Победы".

В свою очередь Семенов предположил, что группа просто не смогла начать реализацию проекта из-за его сложности.

"Речь шла о многоуровневом подземном строительстве в центре Москвы, чуть ли не под зданием МИДа. Видимо, на этапе проектирования компания встретила с трудностями, которые не смогла преодолеть - иногда такое случается", - отметил он.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

Retail

РИТЕЙЛЕРОВ НАКРЫЛО

Падение крыши гипермаркета «О'кей» под тяжестью снега может отразиться и на других ритейлерах. Акции сети вчера упали на 5%, ее ждут потери и от вынужденного закрытия магазинов. А конкурентов — проверки и ужесточение требований к торговым объектам

Во вторник вечером в петербургском гипермаркете «О'кей» на Выборгском шоссе, 3, корп. 1, обрушилось 462 кв. м конструкций кровли над торговым залом. По данным пресс-службы МЧС, в результате обрушения погиб один человек, 10 находятся в больницах, еще семь проходят лечение амбулаторно. По факту произошедшего возбуждено уголовное дело по ч. 2 ст. 216 УК РФ «Нарушение правил безопасности при проведении горных, строительных или иных работ, повлекшее по неосторожности смерть человека», сообщил источник в Следственном комитете при прокуратуре Петербурга. Среди версий следствия — ненадлежащая эксплуатация здания (несвоевременная уборка снега) и нарушения при проектировании. Виновнику инцидента грозит лишение свободы на срок до пяти лет.

По предварительным данным специалистов ООО «МП УИМП», устанавливающих металлоконструкции гипермаркета, снег с его крыши в этом году не счищался, из-за чего нагрузка на нее составила около 180 кгс на 1 кв. м вместо предельно допустимой 140 кгс на 1 кв. м (по нормам 2002 г., когда строилось здание), рассказала Катерина Шонова, руководитель отдела PR холдинга УИМП. По строительным нормам слой только что упавшего снега не должен превышать 50 см, а на рухнувшей части здания он превышал 1 м, говорит сотрудник службы Госстройнадзора.

Вчера компания «О'кей» закрыла 13 гипермаркетов и 12 супермаркетов из 30, работающих в Петербурге, чтобы убедиться в их безопасности для покупателей. Компания также пообещала выплатить материальную компенсацию пострадавшим на общую сумму около 5 млн руб. и возместить все медицинские расходы.

Вчера бумаги «О'кей» на LSE подешевели на 4,76%, до \$13 за GDR, что стало крупнейшим снижением в истории компании (23 декабря котировки бумаг «О'кей» снижались на 4,03%).

Капитализация «О'кей» вчера составила \$3,5 млрд.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

Компании ждут и другие потери: на магазины в Петербурге приходится 45% от всех площадей и половина выручки компании — таким образом, «О'кей» теряет \$4-5 млн выручки в день, оценивает Наталья Загвоздина, аналитик «Ренессанс капитала». А от простоя пострадавшего гипермаркета выручка сети будет сокращаться на 0,15% каждый месяц, считает Антон Сафонов, аналитик «Инвесткафе». Чем дольше остаются закрыты магазины сети, тем медленнее будет потом восстанавливаться трафик и сильнее окажутся имиджевые потери, предупреждает он. Компания обещала открыть магазины в Петербурге не позже чем через 72 часа.

Последствия инцидента могут сказаться на многих других ритейлерах, указано в аналитической записке «ВТБ капитала»: власти могут ужесточить правила по вводу и эксплуатации торговой недвижимости, что увеличит затраты сетей.

В течение трех дней городские службы и МЧС проведут тотальную проверку состояния кровель гипермаркетов в Петербурге, а данные о выявленных нарушениях будут направлены в следственное управление, передает пресс-служба администрации губернатора Петербурга. Комитет по строительству будет рекомендовать ужесточить норматив по допустимой нагрузке на конструкции зданий с 180 кгс на 1 кв. м до 200, говорит чиновник комитета по строительству Санкт-Петербурга. Правда, к уже работающим объектам эти правила применить будет нельзя: закон обратной силы не имеет, отмечает он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В COLLIERS INTERNATIONAL НОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Региональным директором по предоставлению консалтинговых услуг в сфере торговой недвижимости компании Colliers International в Центральной и Восточной Европе назначен Ян Эллиотт (Ian Elliott).

Он будет ответственен за предоставление рекомендаций в сфере коммерческой недвижимости, проведение анализа ритейл проектов и репозиционирования торговых центров; осуществление финансового и инвестиционного анализа торговых проектов, а также оказание консультаций по вопросам экономической эффективности инвестирования в торговую недвижимость.

Ян Эллиотт обладает более чем 18-летним опытом работы в недвижимости и является признанным экспертом отрасли. Он курировал реализацию торговых центров, работая в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

ведущих управляющих, девелоперских, консалтинговых и инвестиционных компаниях в Великобритании, Германии, Испании, Португалии, Италии Польше, Чехии, Венгрии, Словакии, Румынии, России, Болгарии, Грузии и Украине.

Комментируя свое назначение, Ян Эллиотт отметил, что очень рад, что снова сотрудничать с коллегами и клиентами на российском рынке торговой недвижимости, поскольку этот рынок обладает прекрасными возможностями для инвестиций и развития ритейл-проектов.

В свою очередь Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International Москва выразила мнение, что приход Яна Эллиотта в Colliers International усилит позиции компании на рынке торговой недвижимости на международном уровне.

Последние 20 лет Ян Эллиотт работал с крупными собственниками недвижимости, девелоперскими компаниями и инвесторами в Южной Европе (Испании, Португалии и Италии), а также в Центральной и Восточной Европе (Польше, Чехии, Венгрии, Словакии, Румынии и России). Пять лет в Южной Европе он работал в Hillier Parker (сейчас CB Richard Ellis) и 8 лет в Jones Lang LaSalle (Центральная и Восточная Европа).

До 1990 года в течение 13 лет Ян Эллиотт работал в Великобритании над проектами торговой недвижимости в девелоперских компаниях, и в течение 5 лет в John Lewis Partnership (ведущий британский оператор).

В 2004 году Ян начал работать с датским инвестором Foras и, после слияния компании, стал Директором по направлениям пред-девелопмента и инвестиционного менеджмента в Meinl European Land (MEL), а позже в Atrium European Real Estate. Он занимался исследованиями и коммерческим анализом, а также разработкой планировочных решений проектов с целью их последующей успешной сдачи в аренду и достижения целей инвесторов. В компании MEL Ян Эллиотт работал над крупными проектами торговой недвижимости в Турции (7), России (8), Румынии (3), Польше (7), Латвии (1), Словакии (2), Болгарии (1), Украине (1) и Грузии (1).

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ТОРГОВЫЙ КВАРТАЛ» ВОЗОБНОВИЛ ПРОЕКТ В ДОМОДЕДОВО

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

Девелоперская компания «Торговый Квартал» «разморозила» строительство собственного девелоперского проекта, ТРЦ «Торговый Квартал» общей площадью почти 32 тыс. кв. м. в городе Домодедово Московской области.

ТРЦ, расположенный на пересечении Каширского шоссе и улицы Гагарина, будет представлять собой двухуровневое здание с цокольным этажом общей площадью 31722 кв. м., коммерческой - 22293 кв. м, указывается в сообщении компании.

В развлекательной зоне расположится пятизальный кинотеатр, детский развлекательный центр. На втором этаже — фуд-корт на 7 концепций и ресторан. Сдача объекта в эксплуатацию запланирована на IV квартал 2011 года. В состав якорных арендаторов планируется включить: супермаркет продовольственных товаров и бытовой техники, магазины товаров для детей и товаров для дома, а также универмаг. В зоне торговой галереи планируется разместить около 80 магазинов. Наземная парковка рассчитана на 636 машиномест.

Разработка архитектурной концепции, заполнение арендаторами и последующее управление действующим объектом осуществляется компанией «Торговый Квартал». Как сообщили CRE в пресс-службе компании, размер инвестиций в ТРЦ составит около \$50 млн.

По словам Дмитрия Зотова, генерального директора «Торгового Квартала», компании удалось пройти острый период кризиса, сохранить компанию и основные проекты. Было принято решение возобновить проект в Домодедово. В нем в качестве финансового партнера участвует «Номос-банк», сформирован пул арендаторов, готовых войти в проект на стадии строительства. На данный момент реализация проекта ТРЦ в Домодедово находится на этапе строительства первого уровня, договора с основными якорными арендаторами в стадии согласования (супермаркет, бытовая техника, кинотеатр), девелопер осуществляет заполнение галереи известными брендами, подписание договоров запланировано на март 2011 года, рассказали CRE в компании.

По данным Олеси Черданцевой, руководителя отдела аналитики рынков торговой недвижимости и инвестиций Jones Lang LaSalle. «Торговый Квартал» станет первым качественным торговым центром в Домодедово. Насыщенность качественными торговыми площадями в городе составит 248 кв. м. на 1000 человек.

Илья Шуравин, партнер S. A. Ricci/King Sturge, считает, что по метражу торговый центр является нормальным для города с населением около 90 тыс. человек. Пятизальный кинотеатр будет интересен многим горожанам, но если в городе и соседних поселках проживает менее 200 тыс. человек, могут возникнуть сложности при сдаче такого кинотеатра в аренду, либо ставки аренды будут понижены, говорит эксперт.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

Наталья Сазонова, руководитель отдела исследований Knight Frank отмечает, что сейчас у девелоперов снова возникает интерес к Подмосковию, что похоже на возвращение тенденции, захлебнувшейся с началом кризиса. В 2007-2008 годах было анонсировано очень много проектов ТЦ и ТРЦ в крупных городах Московской области, некоторые начали строиться, часть даже успели ввести в эксплуатацию.

Причины – более дешевая земля, достаточно высокий уровень дохода жителей, высокий уровень розничного товарооборота. Кроме того, рынок пока не насыщен качественными торговыми площадями. А с приходом нового мэра еще и появились проблемы в девелопменте новых московских ТЦ, добавляют эксперты.

«У подмосковного рынка в целом огромная емкость, но у каждого города в отдельности она ограничена, поэтому девелоперам следует поторопиться занять нишу и перепроверить планы конкурентов в этом городе или районе. Если прогнозы по росту благосостояния населения и размораживанию проектного финансирования подтвердятся, уже к концу 2011 года будет анонсировано начало разработки проектов около десятка ТЦ в Подмосковию», - прогнозирует Наталья Сазонова. В Jones Lang LaSalle знают о как минимум еще двух торговых центрах, запланированных к открытию в 2011 году в Подмосковию – «Карнавал» в Чехове (23 тыс.кв.м.) и «Авиатор Молл» в Жуковском (17,5 тыс.кв.м.).

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

Warehouse

"СТОКМАНН" АРЕНДОВАЛ БОЛЕЕ 10 ТЫСЯЧ КВ М СКЛАДОВ В ПОДМОСКОВЬЕ

Компания "Стокманн" заключила долгосрочный договор по аренде складских площадей в современном складском комплексе класса А "Ленинградский терминал" компании MLP, говорится в пресс-релизе консалтинговой компании Colliers International, представлявшей в сделке интересы собственника комплекса.

"Компания "Стокманн" разместит на этих площадях свой распределительный центр товаров, распространяемых на территории России", - уточняется в сообщении.

В нем поясняется, что "Стокманн" снял в аренду более 10 тысяч квадратных метров в комплексе общей площадью 197,35 тысячи квадратных метров, расположенном на 14 километре Ленинградского шоссе.

"Компания "Стокманн" вынуждена была начать поиск новых складских площадей в связи со сменой собственника их бывшего склада", - цитируются в пресс-релизе слова директора департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Владислава Рябова.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГРУППА "АВАЛОН" В 2011 Г. НАЧНЕТ СТРОИТЕЛЬСТВО ЛОГОЦЕНТРА В ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

Группа компаний "Авалон" в текущем году начнет строительство логистического центра класса А около города Копейск Челябинской области, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе администрации Копейска.

Сроки реализации проекта были скорректированы из-за кризиса. По информации инвесторов, проект логоцентра прошел госэкспертизу.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

"Логистический центр будет построен около поселка Вахрушева, для его реализации выделен земельный участок площадью 56 га, из которых площадь участка строительства составляет 33,5 га. Инвестор построит два складских корпуса площадью 75 тыс. и 66 тыс. кв. метров соответственно, административный корпус, стоянки и инженерные объекты", - пояснил представитель администрации.

Сроки ввода объекта и объем инвестиций он не уточнил.

Как сообщалось, ГК "Авалон" планировала ввести первую очередь логоспарка стоимостью \$130 млн под Копейском в конце 2009 года.

Логоспарк в Челябинской области является частью крупного проекта группы "Авалон", который предполагает строительство логистических парков общей площадью 2,5 млн кв. метров в 20 городах России. Объем инвестиций в проект оценивается в \$2 млрд.

ГК "Авалон" - российская инвестиционная группа. Основные направления деятельности - девелопмент, контрактная логистика, информационные технологии, дистрибуция потребительских товаров, управление брендами и промпроизводство.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

Hotel

ТРЕТЬ ГОСТИНИЦ МОСКВЫ НАХОДИТСЯ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ МЕЖДУНАРОДНЫХ ОПЕРАТОРОВ

Треть всех гостиниц Москвы и две трети столичных отелей верхнего сегмента находится под управлением международных операторов, говорится в исследовании консалтинговой компании Colliers International.

В то же время, добавляется в отчете, международные гостиничные операторы практически не представлены в Москве в сегменте отелей "три звезды" - в настоящее время они управляют только 3% таких гостиниц.

По данным экспертов, совокупный номерной фонд гостиничного рынка Москвы в сегменте "три, четыре, пять звезд" насчитывает по итогам 2010 года 28,176 тысячи комнат (на 7,7% больше, чем в 2009 году).

При этом, отмечается в докладе, в прошлом году на рынок вышло около 70% от анонсировавшегося объема.

"Данное обстоятельство объясняется сдвигом сроков ввода ряда гостиничных объектов в эксплуатацию - на 2011 год перенесены даты открытия Marriott Courtyard в составе МФК Vivaldi Plaza, гостиницы на Краснопресненской набережной в рамках второй очереди ЦМТ и гостиницы Radisson Blu на Белорусской", - говорится в материалах.

В них также указывается, что номерной фонд столицы пополнился в 2010 году в основном за счет комнат в гостиницах категорий "четыре-пять звезд" (около 80% от всего введенного в эксплуатацию за год объема).

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РОССИЙСКИЕ ОТЕЛИ САМЫЕ ДОРОГИЕ В ЕВРОПЕ

Стоимость гостиничного номера в российских отелях признана самой высокой в Европе. На конец 2010 года средняя стоимость номера превышала 140 евро. А вот сэкономить по максимуму можно, переночевав в Польше, Греции или Венгрии.

Стоимость номера в российских отелях была самой высокой в конце 2010 года по сравнению с европейскими государствами. Так, за одну ночь в России туристам в конце прошлого года

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

приходилось в среднем выплачивать по 147 евро, говорится в исследовании онлайн-службы резервирования hotel.info. Для сравнения, по данным службы, стоимость номера в конце 2009 года составляла немногим меньше — 144 евро.

Всего в списке средней стоимости номера в отеле 20 государств. Сразу за Россией следует Норвегия, где за номер необходимо заплатить 146 евро, и Швеция с существенным отрывом — 133,90 евро. В десятку наиболее дорогих номеров также вошли Швейцария (133,32 евро), Дания (120 евро), Великобритания (118 евро), Финляндия (112 евро), Бельгия (108 евро) и Франция (104 евро).

Наиболее выгодно переночевать можно было в Венгрии. Стоимость номера за одну ночь там составляет 69 евро. В числе наиболее привлекательных стран для ночевки также Греция (72 евро) и Польша (75 евро).

В число стран, где проживание в отеле стоит ниже 100 евро, также вошли Нидерланды, Италия, Австрия, Португалия, Турция, Германия, Испания и Ирландия.

Всего, по данным hotel.info, в международном масштабе цены на номера в конце 2010 года в среднем выросли примерно на 2% по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года. А средняя стоимость проживания в европейском отеле составляет 101 евро.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КАВКАЗ РЕШАЕТ АРМАНСКИЙ ВОПРОС

Джорджо Армани готов открыть роскошный отель в Кавминводах

Известный дизайнер Джорджо Армани, открывший почти год назад в Дубае первую гостиницу под брендом Armani Hotel, может реализовать второй такой проект в России. Его компания Giorgio Armani S.p.A. совместно с другими инвесторами планирует построить дизайнерский отель на сто номеров в курортном районе Ставропольского края. Затраты могут превысить \$150 млн. Чтобы девелопер смог окупить свои затраты за восемь лет, посетителям Armani Hotel придется платить около \$2 тыс. в сутки.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

В рамках международной выставки недвижимости MIPIM, которая пройдет в Канне 8-11 марта, группа компаний POP (проектировщик зданий) представит проект строительства на юге России дизайнерского отеля под брендом Armani Hotel. Об этом "Ъ" сообщили в оргкомитете выставки и подтвердили в POP. Проект разработан архитектурным бюро Armani-POP, учрежденным Giorgio Armani S.p.A. и POP, а строительство будет вести специально созданная компания Armani Hotels Caucasus (АНС), уточнил руководитель проекта АНС Василий Соловьев.

Вчера в Giorgio Armani S.p.A. на запрос "Ъ" не ответили. Но владелец Bosco di Ciliegi Михаил Куснирович, по приглашению которого господин Армани в октябре 2009 года посещал Москву (в подконтрольном российскому бизнесмену торговом доме ГУМ работает бутик дизайнера), осведомлен, что у итальянца были такие планы. "Это (дизайнерские отели.— "Ъ") отдельное направление. Он этим очень увлечен",— отметил господин Куснирович. Команда Джорджо Армани подыскивала место для отеля в России, в частности в Москве, добавил он.

По словам господина Соловьева, номерной фонд отеля достигнет 100 номеров, а их площадь превысит 30 тыс. кв. м. Рассматривается несколько площадок в СКФО, в частности, в одном из городов Кавказских Минеральных Вод в Ставропольском крае — Кисловодске, Ессентуках, Пятигорске, Железноводске. Возможное строительство в округе Armani Hotel обсуждалось с полпредством президента в СКФО, подтвердил представитель ведомства.

Для Джорджо Армани стройка на юге России станет вторым гостиничным проектом. Первый отель Armani Hotel на 160 номеров открылся в марте 2010 года в Дубае (ОАЭ) на девяти этажах знаменитого небоскреба Burj Khalifa (828 м). По данным системы Hotels.Ru, сутки проживания в этом отеле в феврале обойдутся в \$785-\$1,01 тыс. на человека.

Предполагается, что строительство отеля на Кавказе частично профинансирует Giorgio Armani S.p.A., говорит господин Соловьев. Других соинвесторов он не назвал. Но господин Куснирович предположил, что Джорджо Армани участвует в проекте только именем и дизайном, за что будет получать роялти. Глава представительства Accor Hospitality (развивает отели Ibis, Mercure,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

Sofitel и др.) в России и СНГ Алексис Деларофф рассказал, что на отельном рынке максимальный размер роялти за использование бренда не превышает 10% от годовой выручки.

Вложения в один номер в дизайнерских отелях могут составлять \$1,5 млн, а затраты на строительство одного номера в гостинице уровня пять звезд не превышают \$300 тыс., отмечает заместитель директора отдела по развитию индустрии гостеприимства CB Richard Ellis Станислав Ивашкевич. В таком случае инвестиции в Armani Hotel могут приблизиться к \$150 млн: такой отель окажется самым дорогим на юге России.

Чтобы окупить проект за восемь лет, на что традиционно закладываются отельеры, проживание в Armani Hotel должно стоить не менее \$2 тыс. в сутки за одноместный номер, подсчитал господин Ивашкевич. Тогда выручка отеля может составить примерно \$18,25 млн в год. Сейчас в Москве отели высокого уровня предлагают цену в пределах от \$650 до \$1,2 тыс. в сутки.

По мнению эксперта, в Кавминводах серьезный фактор — это сезонность: даже существующие отели заполняются менее чем на 25%. Загрузка единственного на юге России дизайнерского отеля "Родина" (управляется "Гост отель менеджмент" Олега Дерипаски) — 40-50% в год при средней цене \$600 в сутки.

Кавминводы — один из самых популярных курортов еще с советских времен. По данным Ростуризма, по итогам 2009 года в этом районе было 94 отеля и пансионата, которые приняли 1,14 млн человек. Среди крупных девелоперов в этой зоне работает только AFI Development Льва Леваева. В 2007 году компания купила участки под отели: на одном из них в Кисловодске уже работает СПА-отель "Плаза" на 275 номеров, там же строятся два объекта на 590 номеров, а в Железноводске — гостиница на 160 номеров.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

Regions

ПАМЯТНИК — У АРЕНДАТОРА

Арендатор бизнес-центра «Белые ночи» купил здание за 205 млн руб. Затраты могут окупиться за три года, считают эксперты

Вчера Фонд имущества продал здание бизнес-центра «Белые ночи» на Малой Морской, 23. На торги поступило четыре заявки, но стартовая цена лота, состоящего из памятника федерального значения площадью 6628 кв. м и участка в 1539 кв. м, была превышена лишь на один шаг. Покупателем стало ЗАО «Гоголя, 23», которое приобрело объект по 31 000 руб. за 1 кв. м. Компания с 1995 г. арендует объект и авансировала арендную плату до 2044 г. В прошлом году пресс-служба фонда имущества сообщала, что компания заплатила за аренду всего \$2,6 млн. Открывая бизнес-центр на Малой Морской, 23, в сентябре 1998 г., представители Morrison заявляли об инвестициях в \$10 млн.

В августе 2010 г. «Белые ночи» были выставлены на торги со стартовой ценой в 275 млн руб., но в конце прошлого года в условия продажи были внесены изменения, стартовая цена была снижена почти на треть.

По данным «СПАРК-Интерфакса», ЗАО «Гоголя, 23» создано в 1994 г. и принадлежит шотландской «Моррисон хаус». Компанию возглавляет Анастасия Василевская, которая также является гендиректором ООО «Хенри Чичестер» (управляет «Белыми ночами») и ООО «Редженси пропертиез», совладельцами которого, по данным СПАРК, является Татьяна Молчанова, супруга вице-губернатора Петербурга Юрия Молчанова. После торгов Василевская сказала лишь, что «Гоголя, 23» — российская компания. По данным СПАРК, основной вид деятельности ЗАО «Гоголя, 23» — сдача в аренду нежилой недвижимости.

Это были торги с уже известным заранее покупателем, участник был, по сути, один, но формальная сторона проведения аукциона соблюдена, говорит Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera. Даже при всех обременениях 205 млн руб. — крайне низкая цена для объекта класса А, который заполнен арендаторами, он окупится уже за три года, оценивает он.

Например, памятник федерального значения «Дом Кочубея» площадью 2683 кв. м выставлен на торги со стартовой ценой в 590 млн руб. Арендная плата за него не авансирована.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

Весар не стала участвовать в торгах за «Белые ночи», потому что даже такая цена не привлекает, учитывая наличие арендатора, говорит директор департамента консалтинга и оценки NAI Весар в Санкт-Петербурге Игорь Лучков. Если арендная плата авансирована, то выселить арендатора было бы сложно и не каждый собственник захочет брать на себя такие проблемы, добавляет он. В том, что объектом заинтересуются другие участники рынка, сомнения были изначально, говорит Лучков.

Это уникальный объект в центре города с хорошей транспортной доступностью, но мало кому может быть интересна недвижимость, которая не будет приносить доход в течение 25 лет, сказала Инна Попова, руководитель отдела оценки АРИН. В случае расторжения договора с арендатором арендодатель должен выплатить ему компенсацию, которая равна рыночной стоимости улучшений объекта, говорится в договоре аренды, который опубликован в «Вестнике».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

FLEMING УШЛА ИЗ ШУШАР

Инвесткомпания Fleming Family & Partners продала склад в Шушарах ритейлеру «Интерторг»

Fleming Family & Partners (FF&P) купила складской комплекс класса А в Шушарах площадью 14 650 кв. м в 2006 г. у девелопера PNK Logistics. В прошлом году она продала проект «Интерторгу», утверждают три консультанта рынка недвижимости. «Интерторг» развивает сети «Народная 7Я семья» (131 универсам) и «Идея» (12 супермаркетов) в Петербурге, Ленобласти, Москве, Великом Новгороде, Карелии, Вологде и Череповце. Объект приобретен под распределительный центр, говорят консультанты. Представитель FF&P подтвердил «Ведомостям», что склад продан. Управляющий сетью «Семья» Олег Рыбаков не подтвердил и не опроверг факт сделки. Получить комментарии в PNK Logistics не удалось. Комплекс Шушары-1 расположен в 2 км от КАД и в непосредственной близости к автомагистрали, связывающей Москву и Петербург, говорит Вера Бойкова, руководитель отдела по работе с клиентами компании Astera St.Petersburg, которая была брокером сделки. Она отказалась назвать ее стоимость.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

Руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости «Knight Frank Санкт-Петербург» Михаил Тюнин оценивает ее примерно в \$14 млн, по \$1000 за 1 кв. м. С 2006 г. цена складского комплекса должна была вырасти, уверен он. В 2006 г. эксперты оценивали сделку по приобретению Fleming склада Шушары-1 от \$12 млн.

Предыдущего собственника могла не устроить доходность объекта, в первой половине прошлого года, когда была заключена сделка, средняя заполняемость складов класса А была 70%, ставки — \$80-95 за 1 кв. м в год, говорит Тюнин. Сейчас, по его словам, ставки в таких объектах выросли до \$100 за 1 кв. м в год. Первая очередь комплекса PNK Logistics в Шушарах стала первым приобретением FF&P на петербургском рынке. Вторая очередь комплекса, Шушары-2 площадью около 40 650 кв. м на Московском шоссе, 19, принадлежит фонду Immoeast, «дочке» австрийской инвесткомпании Immofinanz.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЛИТОВСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ЗАПУСЯТ ПОД ПЕТЕРБУРГОМ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС

Литовские компании Hanner и Girteka в ноябре 2011 года запустят в эксплуатацию первую очередь логистического комплекса Nord Way в Шушарах площадью 40 тыс. кв. м. Проект стоимостью 100 млн долл. стартовал в 2008 году, но был заморожен из-за кризиса. Складов в этом районе Петербурга много, средняя заполняемость составляет 80%, и успех нового комплекса может обеспечить поиск арендаторов на большие площади, которые не могут предложить конкуренты, полагают аналитики.

Активные строительные работы на площадке в Шушарах, расположенной вблизи заводов Toyota и General Motors, начнутся в мае 2011 года, запустить первую очередь центра логистики Nord Way площадью 40 тыс. кв. м партнеры Hanner и Girteka рассчитывают в ноябре 2011 года, сообщил РБК daily председатель правления Hanner Арвидас Авулис. Проект был начат еще в 2008 году, однако из-за кризиса заполняемость складских помещений упала до 50%, поэтому замысел было решено отложить, говорит он.

Вторая очередь комплекса площадью 60 тыс. кв. м при благоприятном состоянии рынка будет введена в строй в 2012 году, при низком спросе — в 2013 году, отмечает г-н Авулис. Объем инвестиций в проект составит 100 млн долл., Hanner и Girteka вложат их равными долями. Это докризисные оценки, поясняет председатель правления, и они могут быть изменены как в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

меньшую сторону — за счет кризисного снижения себестоимости строительства, так и в большую — за счет 30-процентного роста цен на металлоконструкции в 2010 году. На данный момент в проект вложено около 30 млн долл. Окупить инвестиции компания рассчитывает за семь лет. Арендная ставка в комплексе будет на уровне рынка, около 100 долл. за 1 кв. м.

Девелопер уже ведет переговоры с арендаторами, среди них есть известные компании, говорит Арвидас Авулис. Потенциально клиентами могут стать фирмы, занимающиеся дистрибуцией любых непродовольственных товаров, а также различные производственные компании, которым необходимо хранение на складе деталей и компонентов, добавляет он. В дальнейшем Hanner заинтересована в работе на петербургском рынке недвижимости, однако окончательное решение будет принято после завершения складского проекта.

Востребованность нового логистического центра под большим вопросом: промзона Шушар напичкана складами, большинство из них не заполнены, и новым объектам легче найти клиентов на севере Петербурга, считает коммерческий директор логопарка «Осиновая роща» Владислав Запороцков. По словам директора департамента брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге Наталии Черейской, заполняемость действующих складских комплексов класса А составляет около 80%. Среди конкурентов литовского девелопера руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St.Petersburg Михаил Тюнин называет строящийся «Ультростар» во Всеволожском районе, Megalogix и АКМ Logistics в Шушарах. Руководитель отдела индустриальной недвижимости Astera Vera Бойкова, напротив, отмечает, что новый комплекс будет востребован, поскольку сможет предложить помещения крупным игрокам, заинтересованным в аренде значительных площадей. «Если компания уже начала переговоры с потенциальными арендаторами, то склад может быть заполнен в короткие сроки», — уверена старший аналитик отдела экономических и стратегических исследований «Jones Lang LaSalle Россия и СНГ» Вероника Лежнева. Доходность новых проектов складских комплексов низкая, поэтому Hanner и Girtеka могут рассчитывать на окупаемость инвестиций в течение семи-десяти лет, считает руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зоя Захарова. Вторую очередь проекта, по мнению экспертов, наиболее реально запустить в 2013 году.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТИ ОЖИВАЕТ

2010 год вернул активность на рынок инвестиций. Объем закрытых сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге составил более \$470 млн.

Активной группой инвесторов в Петербурге в 2010 г. выступили строительные компании, специализирующиеся на рынке жилой недвижимости. Они совершили покупки на общую сумму более \$230 млн (около половины от совокупного объема инвестиционных сделок). Их интерес - как объекты точечной застройки, так проекты под комплексное освоение с заделом на перспективное развитие.

На рынке коммерческой недвижимости в общем объеме инвестиционных трансакций 2010 года большая часть сделок была совершена с объектами офисной и торговой недвижимости, генерирующими стабильный денежный поток, отмечают аналитики Colliers International.

Взгляд частных инвесторов (private equity investors) в 2010 г. был обращен на приобретение небольших объектов с центральным местоположением стоимостью от \$1-5 млн. Ряд сделок был заключен в сегменте стрит-ритейла (основные торговые коридоры - Невский проспект, Большой проспект П.С., пр.), а также в сегменте небольших офисных помещений, которые компании приобретали под собственные нужды.

В целом в 2009-2010 гг. количество инвесторов, как фондов, так и девелоперов, заметно сократилось, но их ценность и вероятность совершения сделок сегодня гораздо выше, нежели игроками, которые присутствовали на рынке в 2007-2008 годах. В 2010 году большинство сделок было заключено локальными инвесторами.

Со стороны иностранных участников рынка наблюдалось пристальное внимание к объектам, переход к активным действиям ожидается в 2011 году. Из западных инвестиционных фондов наибольшую активность проявляют скандинавские структуры. Сегодня многие из них ведут активный поиск объектов коммерческой недвижимости, ориентируясь на срок окупаемости от 7 до 9 лет. Их основной ориентир - крупные объекты офисной недвижимости. Однако главной проблемой по-прежнему остается отсутствие на рынке качественного инвестиционного продукта.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

27-28 января, № 9

Значительную активизацию проявили производственные и ресурсные компании, которые приобретают складскую и офисную недвижимость под собственные нужды.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [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](#)