

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 января, № 10

## Office / General

### Стройка отменяется

Столичные власти взяли за ревизию инвестиционных контрактов на строительство и реконструкцию зданий. На прошлой неделе отменены восемь инвестконтрактов, а полную ревизию чиновники планируют завершить осенью.

### Москва привлекательная

На Россию без учета Москвы в 2010 г. пришлось 6% инвестиций в коммерческую недвижимость.

### Александр Сенаторов остался один в группе

Его партнер Александр Красавин уходит из "Коперника".

## Retail

### Guess? шагает по стране

Американский производитель одежды Guess?, взяв дистрибуцию в России в свои руки, собирается активно расширять сеть магазинов. «В предстоящем сезоне весна-лето 2011 г. в России будет открыто 10 новых магазинов».

### Mango разовьет сеть в России

Испанский одежный ритейлер Mango в этом году вдвое увеличит темпы экспансии в России.

### По проекту обрушившегося «О'Кей» в Петербурге построено два магазина

По проекту, аналогичному проекту гипермаркета «О'Кей», в котором произошло обрушение крыши, в Санкт-Петербурге построено еще два магазина.

### «Система-Галс» считает необходимым разбор интерьеров «Детского мира»

«Система-Галс» настаивает на необходимости сноса внутренних перегородок и разборе интерьеров в здании «Детского мира» на Лубянке.

## Regions

### Триумф стрит-ритейла

Весь прошедший год петербургский рынок стрит-ритейла демонстрировал сногшибательные результаты.

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

31 января, № 10

## Offices / General

### СТРОЙКА ОТМЕНЯЕТСЯ

Столичные власти взяли за ревизию инвестиционных контрактов на строительство и реконструкцию зданий. На прошлой неделе отменены восемь инвестконтрактов, а полную ревизию чиновники планируют завершить осенью

На заседании градостроительно-земельной комиссии приняты решения о прекращении реализации и расторжении 8 инвестконтрактов (см. врез), рассказал «Ведомостям» источник в мэрии. В основном решения касаются проектов точечной застройки, реализация которых создаст нагрузку на коммунальную, дорожную и социальную инфраструктуру, сообщила пресс-служба мэра.

«Крост» должен был реконструировать здание ГУВД Москвы, компания уже построила одно из зданий площадью около 5000 кв. м и собиралась развивать эту территорию дальше, рассказал «Ведомостям» гендиректор «Кроста» Алексей Добашин. Он знает, что инвестконтракт будет расторгнут, но о причинах говорить не стал. Помешал кризис, кроме того, из-за изменений структуры ГУВД за этот проект фактически не было ответственного, говорит близкий к стройкомплексу источник.

Связаться с представителями других компаний не удалось.

Провести инвентаризацию всех инвестконтрактов Собянин потребовал еще в конце ноября 2010 г. и отвел на это 2-3 месяца. Тогда он сообщал, что в Москве заключено контрактов на 40 млн кв. м, но «половина из них мертва, а из другой половины 50% требует ревизии». Столичные чиновники планируют рассмотреть все контракты до 30 сентября — на комиссию вынесут 1175 объектов, рассказал один из участников заседания. Из них 333 уже завершены и по ним должны быть подписаны документы, по 369 объектам сроки реализации контрактов планируется продлить, а целесообразность дальнейшей реализации остальных планируется рассмотреть отдельно, продолжает собеседник «Ведомостей».

По 188 объектам строительство не начато или истекли сроки, по 163 не оформлены земельно-правовые отношения, еще по 122 срок реализации истек, а работы так не начаты, говорится в пояснительной записке к обсуждавшемуся на заседании проекту постановления «О мерах по завершению реализации инвестиционных проектов...» (копия записки есть у «Ведомостей»).

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 января, № 10

Столичные власти готовы упростить порядок согласования правовых актов по всем 1175 проектам, внося изменения в регламент правительства Москвы. Общий срок от момента принятия решения комиссией до подписания документа составит не более 25 дней, процедура сократится на 53 дня, говорит чиновник мэрии.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## МОСКВА ПРИВЛЕКАТЕЛЬНАЯ

На Россию без учета Москвы в 2010 г. пришлось 6% инвестиций в коммерческую недвижимость, посчитали аналитики Cushman & Wakefield.

В 2010 г. на Москву пришлось 94% всех инвестиций в коммерческую недвижимость, причем большая часть вложений осуществлялась за счет российского капитала. К такому выводу пришли аналитики Cushman & Wakefield, изучив рынок инвестиций за 2010 г.

В прошлом году объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил \$3,74 млрд (в 2009 г. — \$2,26 млрд), при этом 94% (в 2009 г. — 99%) пришлось на Москву, указывают аналитики Cushman & Wakefield в обзоре рынка инвестиций за 2010 г. В столице инвесторы заключили больше 90% сделок (включая непубличные), вложив более \$4 млрд, говорит директор по инвестициям компании Knight Frank Евгений Семенов. [Похожие данные у Colliers International: в 2010 г. вложения в коммерческую недвижимость Москвы составили \\$3,93 млрд, это на 67,8% больше, чем годом ранее \(общую сумму инвестиций в российскую коммерческую недвижимость аналитики не считали\).](#)

Основное число сделок в 2010 г. аналитики Colliers International зафиксировали в офисном сегменте (72,7%, в 2009 г. — 85,5%); в складском сегменте заключено три сделки на \$729 млн; в сегменте торговой недвижимости объем сделок составил всего \$185,5 млн — это связано в том числе с меньшим количеством объектов, привлекательных для приобретения. Аналитики Cushman & Wakefield в числе самых дорогих называет покупку китайской госкорпорацией ChenTun многофункционального комплекса «Гринвуд» (96 483 кв. м) на 74-м км МКАД за \$350 млн, «ВТБ капиталом» бизнес-центра «Капитал-плаза» (38 000 кв. м) за \$180 млн; страховая группа «Согаз» заплатила \$100 млн за бизнес-центр «Волна» (16 520 кв. м) на пр-те Академика Сахарова.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 января, № 10

Такая диспропорция в инвестициях в Москве и регионах — следствие кризиса, объясняют аналитики. В 2007 г., по данным Cushman & Wakefield, на регионы приходилось 39% всех вложений в коммерческую недвижимость, в 2008 г. — 21%. В середине 2000-х в столице не было такого большого количества проектов для приобретения, поэтому капитал шел в регионы, объясняет Семенов. Инвесторы свернули региональные проекты в конце 2008 г. — было не ясно, как долго продолжится падение, когда возобновится потребительский спрос, рассказывает ведущий аналитик отдела исследований Cushman & Wakefield Александр Зинковский. «Инвесторы предпочли либо вообще уйти с российского рынка (как сделали многие иностранные инвесторы, обратившись к более стабильным европейским рынкам, таким как Лондон), либо сосредоточиться на Москве, поскольку темпы падения экономики в столице были ниже», — добавляет Зинковский.

Перекус в сторону Москвы действительно есть, говорит исполнительный директор Ассоциации компаний розничной торговли Илья Белоновский, но полагает, что в ближайшее время ситуация изменится. Московский рынок в отличие от региональных насыщен объектами розничной торговли, поэтому инвесторы будут стремиться в регионы, уверен Белоновский: свою лепту внесет и закон о торговле (он запрещает ритейлерам, доля рынка которых в деньгах превышает 25%, приобретать или арендовать в регионе дополнительную площадь для торговли. — «Ведомости»).

Правда, иностранные инвесторы в прошедшем году не отличались особой активностью: доля транзакций с их участием составила в 2010 г. 14% от максимальных докризисных значений 2008 г., указано в отчете Cushman & Wakefield, при этом объем транзакций с коммерческой недвижимостью с участием российского капитала в абсолютном выражении уже превысил докризисные показатели, тенденция сохраняется. Российские инвесторы в отличие от иностранных готовы рисковать в обмен на высокую доходность, объясняют аналитики.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## АЛЕКСАНДР СЕНАТОРОВ ОСТАЛСЯ ОДИН В ГРУППЕ

Его партнер Александр Красавин уходит из "Коперника"

Владелец 90% ЗАО "Инвестгруппа "Коперник"" (ранее — МИАН) Александр Сенаторов возвращается к оперативному управлению своим бизнесом. Его партнер Александр Красавин,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 января, № 10

обещавший превратить компанию в инвестфонд, продает свои 10% акций и покидает пост гендиректора. С долгами "Коперник" разобрался и теперь сосредоточится на совместном со Сбербанком проекте по строительству спортивных объектов по всей стране.

Об уходе "Ъ" сообщил господин Красавин. 10% ЗАО он продает самой компании, уточнил бизнесмен. Эту информацию подтвердил представитель "Коперника". Сумму они не называют. На этой неделе должно быть объявлено о возвращении основного владельца Александра Сенаторова к оперативному управлению, знает его знакомый.

"Я разошелся (с господином Сенаторовым.— "Ъ") в стратегии дальнейшего развития компании",— объяснил Александр Красавин. Когда он приходил в "Коперник", группа, работавшая только на рынке риэлторских услуг и девелопмента, объявила о диверсификации бизнеса: партнеры собирались инвестировать в стартапы в интернет-медиа и ритейле (см. "Ъ" от 23 июня 2010 года). Но сейчас для господина Сенаторова главный проект — создание по всей стране сети спортивных объектов, пояснил знакомый бизнесмена. В 2010 году "Коперник" и Сбербанк анонсировали проект "Терра-С" по строительству до 5 тыс. спортзалов-трансформеров за \$5 млрд. Группа продолжит развивать риэлторский бизнес и завершит три оставшихся проекта общей площадью около 250 тыс. кв. м — реконструкцию Дома Наркомфина, возведение бизнес-центров на улице Вернадского и Ростовском переулке.

Группа МИАН создана в 1995 году, в ноябре 2008 года переименована в "Коперник". ЗАО "Инвестгруппа "Коперник"" — материнская компания для ЗАО "МИАН — агентство недвижимости" (риэлторские услуги), ЗАО "ЦНИИПСК имени Мельникова" (проектирование металлоконструкций для строительства), Kopernik Property Management (управляет свыше 134 тыс. кв. м недвижимости). С конца 1990-х группа построила более 1 млн кв. м. Оборота риэлторского бизнеса — \$10 млн в год, другие финансовые показатели не раскрываются.

Господин Сенаторов возвращается к управлению бизнесом во второй раз. Впервые ему пришлось сделать это в 2007 году, когда налоговики предъявили МИАНу претензии почти на 1 млрд руб. из-за использования вексельных схем продажи квартир в новостройках. Сейчас ситуация улучшилась: примерно за 1,5 года общий долг группы сократился с \$300 млн до нынешних \$25 млн, говорит Александр Красавин. По его словам, "Копернику" осталось погасить \$7,2 млн Собинбанку, остальная сумма — небанковские кредиты. Своей долговой портфель компания разгрузила за счет передачи части активов кредиторам. Так, Альфа-банку достались бизнес-центр "Северное сияние" и офисы на Красной Пресне, часть площадей в элитном жилом

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 января, № 10

комплексе "Коперник" (общий размер всех объектов — около 60 тыс. кв. м), а ФК "Открытие" — строящийся на Валовой улице деловой комплекс "Классик" (45 тыс. кв. м).

Среди владельцев "большой тройки" риэлторов (сейчас для всех троих риэлторский бизнес не является основным) — "Инкома", "Миэля" и МИАНа — от самостоятельного управления не отказывались только акционеры "Инкома" Сергей Козловский и Константин Попов. "Попов курирует риэлторскую деятельность и финансовый блок, Козловский ведет строительный сектор", — сообщил представитель "Инкома" Антон Гололобов. Основной владелец "Миэля" Григорий Куликов, по словам представителя холдинга Юлии Абашинной, вмешивается в оперативное управление только самых крупных и сложных проектов.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 января, № 10

## Retail

### GUESS? ШАГАЕТ ПО СТРАНЕ

Американский производитель одежды Guess?, взяв дистрибуцию в России в свои руки, собирается активно расширять сеть магазинов. «В предстоящем сезоне весна-лето 2011 г. в России будет открыто 10 новых магазинов», — говорится в сообщении пресс-службы Guess?. Ритейл-план включает четыре магазина Guess? Jeans, по два магазина Guess? by Marciano и Guess? Accessories и по одному Guess? Footwear и Guess? Kids. Открытия запланированы в «престижных торговых центрах, расположенных в Москве, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону, Екатеринбурге и Татарстане». Для работы в России Guess? зарегистрировала представительство — компанию LLC SuperStar.

До прошлого года Guess? работала через российского дистрибутора «Джамилько». «Джамилько» была эксклюзивным дистрибутором и розничным продавцом в России марок Guess? Jeans, Guess? Accessories и Guess? by Marciano с 2005 г., за это время было открыто 26 магазинов. В мае 2010 г. контракт был расторгнут. «Сколько сейчас компания рассчитывает потратить на развитие в России, не раскрывается: в штаб-квартире Guess? в Милане и в российском офисе компании на запросы «Ведомостей» не ответили.

Выход на российский рынок через партнеров — розничных операторов дал Guess? время прощупать рынок и адаптировать, говорит коммерческий директор Fashion Consulting Group (FCG) Ануш Гаспарян. Прочувствовав перспективы на рынке и имея под собой фундамент, ритейлеры задумываются о самостоятельном развитии, что всегда более выгодно, напоминает она. Российский рынок становится все более перспективным для самостоятельного выхода игроков, эта тенденция наблюдается и в среднем, и в премиум-сегментах.

В 2010 г. оборот российского рынка одежды, по оценке FCG, составил 29,5 млрд евро, что на 1-1,3% больше, чем в 2009 г. В 2010 г. покупательская активность оживилась — в первую очередь за счет реализации отложенного потребительского спроса в 2009 г. Основным принципом 2010 г. стали рациональные инвестиции для бизнеса и рациональные покупки для потребителей. При оптимистичном сценарии в 2011 г. FCG ожидает медленный, но уверенный рост примерно на 3-5%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 января, № 10

## MANGO РАЗОВЬЕТ СЕТЬ В РОССИИ

Испанский одежный ритейлер Mango в этом году вдвое увеличит темпы экспансии в России. За 2011г. компания запустит 25-30 как собственных, так и франчайзинговых магазинов.

Точного соотношения собственных и франчайзинговых объектов в компании не назвали, однако отметили, что главная цель Mango в России – увеличить число франчайзинговых объектов.

В 2010г. испанский ритейлер открыл в России 13 магазинов (сколько из них франчайзинговых, не сообщается). По данным на начало 2011г., сеть Mango в России насчитывает уже 72 объекта, 62 из которых работают по системе франчайзинга.

Ближайшие открытия состоятся в Иркутске, Казани, Москве, Новом Уренгое, Оренбурге, Санкт-Петербурге, Ставрополе, Старом Осколе и Южно-Сахалинске. Как сообщили в компании, все магазины будут открываться в стандартном для Mango формате - 200 – 250 кв. м. Ритейлер отказался от планов по развитию мини-формата 100-150 кв. м.

Mango — торговая марка модной женской одежды и аксессуаров, появилась в 1984г. в Барселоне. Это второй после Inditex одежный ритейлер Испании. У компании 1500 магазинов в 100 странах. На российском рынке компания работает с 1999г. На начало 2011г. сеть Mango в России включает 72 магазина, 62 из которых работают по системе франчайзинга, сообщает Retailer.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ПО ПРОЕКТУ ОБРУШИВШЕГОСЯ «О'КЕЙ» В ПЕТЕРБУРГЕ ПОСТРОЕНО ДВА МАГАЗИНА

По проекту, аналогичному проекту гипермаркета «О'Кей», в котором произошло обрушение крыши, в Санкт-Петербурге построено еще два магазина, сообщают РИА Новости со ссылкой на начальника службы Госстройнадзора Вячеслава Захарова.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 января, № 10

По его словам, это магазины, расположенные на улице Савушкина, 119 и на проспекте Маршала Жукова, 31. Именно они будут проверены в первую очередь, отметил г-н Захаров. После обрушения части кровли в гипермаркете «О'Кей» в Выборгском районе Петербурга, в результате которого погибла сотрудница магазина, а еще 17 человек пострадали, ритейлер в качестве меры предосторожности закрыл 13 гипермаркетов и 12 супермаркетов, чтобы проверить уровень снега на крышах на соответствие допустимым нормам. По словам Вячеслава Захарова, в городе будут проверены все магазины сети «О'Кей», расположенные в отдельно стоящих зданиях, а также магазины других торговых сетей, если те сами попросят об этом службу. С такой просьбой в службу уже обратились представители сети «Пятерочка».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «СИСТЕМА-ГАЛС» СЧИТАЕТ НЕОБХОДИМЫМ РАЗБОР ИНТЕРЬЕРОВ «ДЕТСКОГО МИРА»

«Система-Галс» настаивает на необходимости сноса внутренних перегородок и разборе интерьеров в здании «Детского мира» на Лубянке, пишут РИА Новости со ссылкой на руководителя проекта реконструкции универмага Ивана Виноградова.

Г-н Виноградов утверждает, что это необходимо для того, чтобы сохранить и укрепить внешние стены «Детского мира». В рамках экскурсии для СМИ по универмагу он обратил внимание журналистов на трещины, проходящие, по его словам, от нижних этажей здания до верхних. Иван Виноградов подчеркнул, что кладка кирпича в универмаге не соответствует никаким стандартам, так как при строительстве здания были использованы сразу три вида этого стройматериала.

Ранее представители «Архнадзора» выступали за максимальное сохранение здания универмага в нетронутом виде, включая и внутренние интерьеры. В ходе экскурсии журналисты увидели, что фактически девелопер уже демонтировал такие элементы внутреннего убранства «Детского мира», как люстры, торшеры, мрамор с колонн и так далее.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 января, № 10

Президент «Системы-Галс» Андрей Нестеренко напомнил, что основное требование охранных органов – это сохранение стен и функциональности объекта. В настоящее время проект реконструкции универмага, принятый ранее и прошедший общественные слушания, дорабатывается, в том числе и с точки зрения усиления противопожарной безопасности. Сроки реализации проекта от получения разрешения на снос внутренних помещений до ввода в эксплуатацию могут составить два-три года, а объем инвестиций достигнет 6 млрд рублей. Сейчас компания ждет разрешения от департамента культурного наследия для экспертизы стен «Детского мира», добавил г-н Нестеренко.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 января, № 10

## Regions

### ТРИУМФ СТРИТ-РИТЕЙЛА

Весь прошедший год петербургский рынок стрит-ритейла демонстрировал сногшибательные результаты. Аренда высоколиквидных помещений подорожала на 60–70%, при этом желающих заплатить за нее только прибавлялось.

Инвесторы тоже выстроились в очередь. Эксперты уверены: это лишь начало триумфального шествия петербургского стрит-ритейла.

#### Задавили ценами

По сведениям экспертов, в Петербурге насчитывается свыше 5 млн кв. м встроенных торговых помещений. Несмотря на это, найти подходящий объект подобного формата ритейлерам непросто. По данным Colliers International Санкт-Петербург, по сравнению с ситуацией 2009 года на Невском проспекте практически не осталось вакантных помещений в сегменте стрит-ритейла. «Спрос в этом виде торговой недвижимости уже превышает предложение, – констатирует директор по развитию бизнеса компании ASTERA Людмила Рева. – Пустуют только помещения в новостройках, без ремонта. Площади с ликвидной локацией остаются свободными лишь в случае значительного превышения установленной собственником арендной ставки среднерыночного уровня, однако и для таких объектов срок экспозиции составляет не более трех-четырёх месяцев. По прошествии этого срока либо снижается ставка, либо помещение сдается частями».

Вновь образовавшийся дефицит в стрит-ритейле привел к очередному витку рыночной «спирали». Начиная с весны 2010 года, на которую пришелся пик ажиотажа вокруг встроенных помещений, рынок в полной мере ощущает диктат арендодателей. По данным ASTERA, в конце минувшего года в историческом центре Петербурга торговые помещения формата «стрит-ритейл» в среднем предлагались по ставке от 4 тыс. до 8 тыс. руб. за кв. м в месяц. Впрочем, в наиболее проходных местах города цена месячной аренды может достигать и 15 тыс. руб. за «квадрат», рассказали эксперты LCMC. В этом смысле Петербург оставил позади не только российские города, но и многие мировые столицы. Согласно исследованию Colliers International, весной 2010 года Невский проспект попал в двадцатку городов с самыми дорогими торговыми коридорами, заняв 19-ю строчку рейтинга. «Невский проспект со ставкой \$4500 за кв. м в год на премиальные помещения опережает Тверскую улицу в Москве, которая занимает в рейтинге 22-

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 января, № 10

е место со ставкой \$4000 за кв. м в год», – комментирует генеральный директор Colliers International Николай Казанский.

Ценовой прессинг владельцев встроенных помещений настолько высок, что его не в силах выдержать даже акулы бизнеса. «Несмотря на общее оживление спроса, некоторые компании вынуждены уходить с основных магистралей города, где наиболее высок уровень арендных ставок, – рассказывает директор департамента коммерческой недвижимости «АРИН» Екатерина Лапина. – В начале года, например, закрылся единственный в Петербурге монобрендовый магазин Dolce & Gabbana на пересечении канала Грибоедова и Невского проспекта. Причиной стало повышение арендной ставки. Группе «Транзас» также пришлось закрыть развлекательный комплекс Trance-Force, который занимал около 550 кв. м в помещении бывшего кинотеатра Union на Невском проспекте, 88, и объединял в себе ресторан и познавательно-развлекательное интерактивное шоу».

Тем не менее аналитики не оставляют надежды, что премиальный сегмент, откровенно не выдержавший испытания кризисом, уже в ближайшее время вернется на улицы города. «Пока luxury заметно уступает классам «средний» и «средний плюс», – признает Людмила Рева. – Но уже в наступившем году мы ожидаем оживления на премиум-рынке, поскольку международные торговые марки класса «люкс» начали более активно искать помещения. Открытие в следующем году компанией Mercury Дома ленинградской торговли (ДЛТ) после реконструкции придаст дополнительный импульс развитию этого сегмента и формированию на Большой Конюшенной улице зоны бутиков люксовых брендов».

Собственники встроенных помещений в спальнях районах придерживаются более гуманной ценовой политики, предлагая ставки в диапазоне от 1500 до 2500 руб. за кв. м в месяц. Однако восстановление спроса и здесь сделает свое черное дело. Эксперты убеждены, что в первом полугодии 2011 года ставки на помещения стрит-ритейла неизбежно вырастут как минимум на 10%.

## Опутали сетями

Основную долю петербургского стрит-ритейла сейчас занимают сетевые. Весной 2010 года они буквально захватили рынок, начав активное развитие сетей, специализирующихся на непродовольственной товарной группе, – магазинов одежды, обуви, белья, галантереи, промтоваров. Создавались новые отделения банков, коммерческие образовательные центры, летом открылось несколько новых сетевых заведений в сегменте общепита, одежды, бытовой техники и товаров для дома. Например, на проспекте Ветеранов и на Малом проспекте Петроградской стороны появились магазины формата «у дома» «РеалЪ Свежие продукты». Запуск сети осуществила консалтинговая компания Retail Concept, заказчиком выступила

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 января, № 10

оптово-дистрибуторская фирма ТД «Реал». По мнению руководителя ООО Retail Concept Михаила Горемыкина, петербуржцы устали ездить за продуктами в гипермаркеты, им снова хочется тратить на пополнение своих продовольственных запасов минимум времени и денег. «Наступило время структурно развивать малые форматы магазинов у дома, ориентированных на средний ценовой сегмент, «растянутый» на нижнюю ступеньку верхнего и верхнюю ступеньку низкого ценового диапазона, – объясняет предприниматель. – В городе должны быть магазины, в которые удобно зайти по дороге домой». Каждый магазин сети «РеалЪ» рассчитан в среднем на 5000 домохозяйств потребителей и занимает торговую площадь размером от 250 до 450 кв. м. Отличительная черта магазинов – ориентация на покупателя: «РеалЪ» предлагает своим клиентам только те продукты, на которые есть устойчивый спрос с их стороны. По словам Михаила Горемыкина, масштабной и быстрой экспансии не предполагается. Стратегия компании рассчитана на медленный, постепенный рост сети в Петербурге и ближайших пригородах.

Крайне активными игроками рынка в 2010 году – не по количеству заявок, а по общему объему арендуемых площадей – выступили также игровые клубы. «Сейчас они, представленные в формате интернет-лотерей, компьютерных клубов и тотализаторов, снова заняли львиную долю ликвидных помещений, – констатирует Людмила Рева. – Такие заведения есть у каждой станции метро – на одного-трех операторов, на главных торговых магистралях всех спальных районов, на основных перекрестках. Есть точки даже в центре, на Невском проспекте, Большом проспекте П.С., Среднем проспекте Васильевского острова, Лиговском проспекте. Они создают ажиотаж вокруг ликвидных объектов и приводят к росту ставок на наиболее привлекательные точки».

## Куплю встройку

Прошедший 2010 год вернул активность на рынок инвестиций, и именно стрит-ритейл стал наиболее интересным полем приложения инвесторских сил – как с точки зрения спекулятивных сделок, так и для долгосрочных вложений. **«С позиции инвесторов, сегодня хорошее время для выгодного приобретения недвижимости, – считает Николай Казанский. – При текущей доходности по ликвидным объектам ставки продолжают уверенный рост. На некоторые проекты уже в ближайшие полтора-два года стоимость может вырасти в 1,5 раза. Ставки капитализации по продаваемым объектам, по нашим оценкам, составят 10–12%».** Понимая это, собственники встроенных помещений, пострадавшие от кризиса в минимальной степени, не слишком торопятся продавать принадлежащие им площади. Если они все же решаются на это, то предложение выставляют по запредельной цене. Небольшие объекты с центральным местоположением стоят от \$1 до \$5 млн. Ряд таких сделок был заключен на Невском проспекте,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

31 января, № 10

Большом проспекте П.С. и других торговых коридорах, находящихся в исторической части Петербурга.

Кроме того, повышенный интерес к наиболее ликвидным встроенным торговым помещениям в этом году наблюдался и на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга. Например, в конце августа Фонд имущества реализовал на аукционе встроенные помещения в Калининском районе (2259 кв. м на проспекте Науки, 14) по цене, в два раза превысившей стартовую. Победитель аукциона предложил за помещение 209 млн руб. при стартовой цене в 95 млн.

## По магазинам

Жители Петербурга постепенно отходят от последствий кризиса и начинают тратить все больше денег. В отдельных сегментах уровень потребительского спроса даже превысил докризисные показатели. В связи с этим рынок торговой недвижимости в целом и стрит-ритейл в частности ожидают совсем неплохие перспективы. «Если экономическая ситуация в России в 2011 году не изменится под влиянием очередного кризиса, то к концу года из-за дефицита предложения ставки аренды и цены продаж помещений могут вырасти до 25%», – прогнозируют эксперты «АРИН».

◆ [Бюллетень недвижимости](#)

◆ ◆ [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](#)