

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, № 11

## Office / General

### Дороже центра Москвы в Европе только офисы в Лондоне

Московские офисы в пределах Садового кольца по цене уступают только Лондону — району West End, который традиционно лидирует в европейском рейтинге стоимости аренды офисных помещений.

## Retail

### Ларькам указали на место

Московские власти разработали схему размещения киосков в столице. Мест под ларьки в столице будет меньше, и от покупательских потоков они будут дальше.

### «Архнадзор» добивается независимой экспертизы проекта реконструкции «Детского мира»

Впервые с момента закрытия «Детского мира» в 2008 году на реконструкцию руководство девелопера проекта — «Системы-Галс» вступило в диалог с защитниками архитектурного наследия столицы.

### Вечный sale

Шопинг в аутлетах популярен во всем мире. Скоро такая возможность появится и в России - анонсировано сразу несколько проектов в окрестностях Москвы и Санкт-Петербурга.

## Regions

### Colliers International стала эксклюзивным консультантом ТК у метро «Электросила»

Colliers International стала эксклюзивным консультантом проекта торгового комплекса у метро «Электросила» в Петербурге, реализует который компания «Доринда Инвест».

### Nespresso приглянулся Невский

Весной на Невском проспекте откроется первый кофейный магазин Nespresso в Петербурге.

### «Южный» не спросил разрешения

По решению Верховного суда Татарстана до конца недели торгово-развлекательный центр «Южный» в Казани должен остановить работу — у хозяев нет разрешения на ввод здания.

### Санкт-Петербург. Рынок офисов прибавил в весе

В целом за 2010 г. объем рынка увеличился на 10% (прирост площадей класса А составил 61 тыс.кв.м, офисов класса В – 65

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, N° 11

тыс. кв. м.).

**«Невский Центр» и «Галерея» подняли Центральный район**

Открытие в 2010 г. двух крупных торговых центров на площади Восстания — ТРЦ «Галерея» и МФК «Стокманн Невский Центр» - позволило Центральному району Петербурга выйти на первое место по обеспеченности населения торговой площадью.

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

1-2 февраля, № 11

## Offices / General

### ДОРОЖЕ ЦЕНТРА МОСКВЫ В ЕВРОПЕ ТОЛЬКО ОФИСЫ В ЛОНДОНЕ

Московские офисы в пределах Садового кольца по цене уступают только Лондону — району West End, который традиционно лидирует в европейском рейтинге стоимости аренды офисных помещений. Таковы данные исследования мирового офисного рынка, проведенного компанией Cushman & Wakefield. В мировом рейтинге ставок на офисы Москва занимает 7-е место. Самый большой рост ставок за год показал Гонконг, самый дорогой офисный рынок в мире — +51%. «Некоторые мультинациональные корпорации уже пересматривают свои бизнес-стратегии и думают о переводе некоторых из своих отделений [из Гонконга] в такие страны, как Сингапур и Китай, чтобы снизить издержки», — отмечает Джон Сиу, исполнительный директор Cushman & Wakefield в Гонконге. В Пекине кабинеты подорожали за 2010 г. на 48%. В лондонском West End — на 27%. В Америке исключительный рост ставок был зафиксирован в Рио-де-Жанейро — на 47%. Нью-Йоркские офисы выросли не столь значительно — на 10%. Эти два города являются самыми дорогими рынками на американском континенте и занимают 4-е и 5-е места в мировом рейтинге. В Москве арендные ставки на кабинеты в центральном деловом районе в 2010 г. повысились примерно на 15%, по данным Colliers International. Для класса А ставки в начале года составляли \$660 за 1 кв. м в год, сейчас — \$760 за 1 кв. м в год. В классе В+ цены увеличились с \$560 до \$660 за 1 кв. м в год; в классе В- — с \$300 до \$390 за 1 кв. м в год. За пределами центрального делового района средние ставки практически не изменились за год: около \$450 за 1 кв. м в год в классе А и В+, \$220 за 1 кв. м в год в классе В-. Уровень вакантных помещений хоть и снижался в течение года, тем не менее остался довольно значительным. Свободно почти 20% помещений класса А, не могут найти арендаторов около 12% офисов класса В, отмечают в Cushman & Wakefield. В IV квартале произошло некоторое увеличение доли вакантных помещений класса А из-за ввода в эксплуатацию приблизительно 160 000 кв. м и, соответственно, увеличения объемов предложения. Это сопоставимо с объемами ввода зданий класса А за первые три квартала 2010 г., добавляют в Colliers International.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, № 11

## Retail

### ЛАРЬКАМ УКАЗАЛИ НА МЕСТО

Московские власти разработали схему размещения киосков в столице. Мест под ларьки в столице будет меньше, и от покупательских потоков они будут дальше

Москомархитектура опубликовала проект размещения нестационарных розничных объектов в столице. Общая схема опубликована на сайте ведомства, подробные — на сайтах префектур. На картах районов указаны территории, на каждой из которых может разместиться от одного до пяти ларьков. Префектуры указали предполагаемую специализацию каждого объекта: например, продажа театральные билетов, прессы, фастфуда или продуктов питания. Ведомство старалось разместить палатки так, чтобы они не мешали развитию дорожной сети, движению транспорта и пешеходов и в то же время обеспечивали доступность товаров и услуг для жителей столицы, следует из пояснительной записки Москомархитектуры.

Сколько всего ларьков разрешает новая схема в столице, ведомство не уточняет. В Центральном административном округе их будет около 1500, сообщил «Интерфакс» со ссылкой на пресс-службу префектуры ЦАО. Сейчас на территории округа работают 1708 ларьков, 816 мобильных киосков и 200 лотков.

«В трех округах — Север, Северо-Восток и Северо-Запад — из 19 точек, где сейчас работает «Стардог's», в новую схему попали только две локации. Все зоны отодвинуты от автомобильного трафика и самых оживленных пешеходных потоков», — сокрушается директор по развитию компании «Маркон» (развивает сеть «Стардог's») Сергей Рак. В целом, по его оценке, количество точек общепита сократится не меньше чем на треть. «На Савеловской и Алексеевской, например, до 1 января работали по 4-5 палаток с фастфудом, уже с нового года — ни одной», — говорит Рак.

За возможность открыть торговые палатки на обозначенных местах предприниматели будут бороться на открытых аукционах. «Это значит, что нам придется снова платить за входной билет на рынок», — говорит предприниматель Дмитрий Потапенко, среди бизнесов которого есть и 20 киосков в столице.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, № 11

«Сам принцип, которым руководствуются московские власти, очень рациональный — четкое зонирование, открытые аукционы. Но мы опасаемся, что количество торговых мест может быть сокращено там, где они необходимы», — переживает замруководителя комиссии по мелкорозничной торговле «Опоры России» Никита Кузнецов.

Окончательную схему размещения мелкой розницы Москомархитектура планирует подготовить к 1 мая.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «АРХНАДЗОР» ДОБИВАЕТСЯ НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТА РЕКОНСТРУКЦИИ «ДЕТСКОГО МИРА»

Впервые с момента закрытия «Детского мира» в 2008 году на реконструкцию руководство девелопера проекта — «Системы-Галс» вступило в диалог с защитниками архитектурного наследия столицы. Движение «Архнадзор» выступает за проведение повторной экспертизы объекта и пересмотр перечня предметов наследия, в который пока входят только внешние стены «Детского мира». Повторная экспертиза здания может затянуть реализацию проекта как минимум на один-два года, предупреждают в «Системе-Галс». Судьбу проекта на заседании специальной комиссии вскоре должен решить мэр Москвы Сергей Собянин.

Центральный «Детский мир» был открыт в июне 1957 года аккурат перед проведением в Москве VI Всемирного фестиваля молодежи и студентов. В 1996 году совладельцем «Детского мира» стала АФК «Система», «дочка» которой «Система-Галс» в 2000-х годах занялась разработкой проекта реконструкции объекта. Спустя 51 год после открытия — в июле 2008 года — здание было закрыто на реконструкцию. В 2009 году контроль над ОАО «Детский мир» перешел к кредитору АФК «Система» — ВТБ.

Как рассказали РБК daily представители движения «Архнадзор», прежнее руководство «Системы-Галс» не шло на контакт и не раскрывало планы по реконструкции «Детского мира». Вчера о своем видении будущего «Детского мира» поведали президент «Системы-Галс» Андрей Нестеренко и другие топ-менеджеры компании.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, № 11

Директор по маркетингу компании «Система-Галс» Анастасия Подакина напомнила, что историческая функция здания является предметом охраны. «Это будет главный магазин всех детей страны», — подчеркнула она. В то же время г-жа Подакина заметила, что продление жизни здания в том качестве, в каком оно было закрыто от посетителей в 2008 году, невозможно.

Согласно решению Москомнаследия, предметом охраны в «Детском мире» являются стены. По словам руководителя проекта реконструкции здания «Детского мира» Ивана Виноградова, разработан проект разборки центральной части здания с сохранением стен. Он предусматривает в том числе устройство единой фундаментной плиты и нового каркаса здания. Сейчас объект располагается на трех фундаментах — сохранившемся от Лубянского пассажа, ленточном фундаменте под стеной и общем под колоннами. В этой несвязности структуры застройщик видит возможное обрушение всего комплекса. «Здесь будет не музей, а крупный торговый комплекс, который ежедневно сможет посещать более 10 тыс. человек, — объясняет г-н Виноградов. — Открыть его в нынешнем состоянии мы не можем из соображений безопасности».

Президент «Системы-Галс» Андрей Нестеренко заметил, что со времени строительства «Детского мира» сильно изменились требования к безопасности объектов. Так, в здании необходимо организовать систему аварийных выходов, сделать лифты, эскалаторы, систему кондиционирования. «Сделать все это мы можем, только разобрав начинку», — подчеркнул г-н Нестеренко.

Работы на площадке тормозятся возможным пересмотром проекта, которого ожидает «Архнадзор». В декабре 2010 года мэр Москвы Сергей Собянин принял решение рассмотреть вопрос о дальнейшей реализации проекта реконструкции «Детского мира» на градостроительно-земельной комиссии города Москвы. Сроки рассмотрения проекта уточнить в мэрии вчера не удалось.

По мнению координатора движения «Архнадзор» Рустама Рахматуллина, новые столичные власти должны либо провести новую экспертизу здания, либо вернуться к первому предмету охраны «Детского мира». «Он включал 18 пунктов охраны, в том числе интерьеры и атриум, которые не вошли в итоговый перечень», — напоминает председатель правления Московского общества охраны архитектурного наследия Марина Хрусталева. В ожидании решения властей

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, № 11

«Архнадзор» попросил «Систему-Галс» предоставить все отчеты об экспертизах состояния здания для проведения еще одной, независимой.

Г-н Нестеренко в очередной раз напомнил, что при подготовке проекта реконструкции были проведены все необходимые историко-архитектурные изыскания. «Они показали, что предметом охраны являются только стены здания, — заметил он. — Основным акционером было вложено безумное количество денег — и в «Систему-Галс», и в «Детский мир». Глава «Системы-Галс» подчеркнул, что любое изменение плана реконструкции и дальнейшее его согласование грозит задержкой реализации проекта на год-два. По самым оптимистичным оценкам, реконструкция центрального «Детского мира» может завершиться не раньше 2013 года, ее стоимость составит как минимум 6 млрд руб.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ВЕЧНЫЙ SALE

Шопинг в аутлетах популярен во всем мире. Скоро такая возможность появится и в России - анонсировано сразу несколько проектов в окрестностях Москвы и Санкт-Петербурга. Кроме того, планируется дальнейшая экспансия в регионы, которые эксперты считают перспективной нишей для дальнейшего развития формата.

### Выгодный формат

«Аутлет - это торговый центр, в котором представлены магазины, торгующие остатками коллекций. Их особенность состоит в том, что дорогие вещи продаются по дисконтным ценам, - объясняет Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International. - Также в аутлетах представлены магазины средней категории».

По данным GVA Sawyer, традиционный аутлет-центр - комплекс площадью 15-40 тыс. кв. м, расположенный за чертой города, охватывающий в радиусе 60 минут езды 2 млн и в радиусе 90 минут - 3 млн человек. Обычно в нем 80-170 магазинов, где реализуются коллекции прошлого года или остатки коллекций нынешнего с дисконтом 30-70%. Формат подразумевает одноуровневое здание с привлекательной архитектурой, расположение на передней линии проходной трассы, с удобным подъездом и просторной наземной парковкой. Дополнительно в

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, № 11

этих комплексах обычно предусматриваются лишь небольшой фудкорт, кинозал и детская площадка.

Принципиальные отличия данной модели - большое число посетителей на 1 кв. м, высокий средний чек, меньшая потеря площадей, качественный сервис, располагающий к длительному пребыванию. [Как рассказывает Г. Малиборская, все западные аутлет-центры находятся за городом, где земля значительно дешевле. Это позволяет уменьшить издержки и выдерживать конкурентоспособные ставки.](#)

## Национальные особенности торговли

По мнению экспертов, рассматриваемый формат не появился в России раньше по нескольким причинам. Прежде всего цивилизованный рынок торговой недвижимости находится у нас лишь на этапе становления. Как говорит Олеся Черданцева, руководитель отдела аналитики рынков торговой недвижимости и инвестиций компании Jones Lang LaSalle, современные форматы начали развиваться лишь в конце 90-х. Еще одной причиной Ольги Збруева, руководитель департамента по работе с клиентами ASTERA Moscow в альянсе с BNP Paribas Real Estate, называет отсутствие собственных производителей брендовой одежды и операторов, имеющих надежные каналы поставок товара от известных марок. Эвелина Павловская, вице-президент по консалтингу GVA Sawyer, отмечает, что сдерживают развитие аутлетов неэффективная транспортная система и неконкурентный рынок земли, не предполагающие появления торговых объектов на значительном удалении от центров городов и жилых районов.

[Кроме того, отмечает Г. Малиборская, в России пока не существует профессиональных компаний, способных управлять подобными комплексами, а западные УК только приглядываются к нашему рынку.](#)

## Особые стандарты

По мнению О. Збруевой, главное отличие между западными аутлетами и их российскими аналогами определяет разница этапов развития формата. В Европе и США такие центры начинались с 15-20 тыс. кв. м и постепенно достраивались новые очереди для новых арендаторов. У нас же масштабы торговли ввиду высокой плотности населения и экономической динамики изначально выше. Поэтому размер реализуемых объектов может начинаться от 20-25 тыс. кв. м. С другой стороны, цены в российских аутлетах будут несравнимы с европейскими, поскольку у нас в стоимость закладывается еще и логистика, которая дает наценку в 40%. Покупатели смогут рассчитывать лишь на существенную скидку от магазинной цены.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, № 11

Илья Красильников, ведущий специалист по работе с брендами департамента торговой недвижимости NAI Besag, добавляет, что климатические особенности нашей страны определяют иные стандарты архитектуры и планировок. Западная модель предполагает ряды вплотную стоящих друг к другу одноэтажных помещений с отдельными входами на открытой «торговой улице». Чтобы решить проблему комфорта, российские девелоперы делают коридор крытым: в Fashion House предусмотрено строительство крыши, а девелоперы Village Belaya Dacha планируют провести системы обогрева грунтовых дорог.

## Рынок с потенциалом

Появление в России первых проектов такого рода совпало с изменением потребительских предпочтений. О. Черданцевой нынешнее время представляется наиболее подходящим для выхода аутлетов, поскольку эта бизнес-модель основывается на продаже товаров со скидками. Как считает О. Збруева, этот формат более устойчив в период экономических спадов, ведь всегда находятся люди, желающие купить качественный товар по разумной цене. Главное, чтобы поставки товара обеспечивали необходимый ассортимент и привлекательность магазинов для потребителей. Большинство экспертов полагают, что по мере созревания данного сектора и увеличения количества арендаторов, понимающих преимущества торговли в формате аутлета, будет расти и спрос. Девелоперы планируют реализовывать подобные проекты не только в Москве, но и в других крупных городах. Э. Павловская считает, что к 2020 году в России уже будет пять-семь подобных объектов.

Однако далеко не все специалисты уверены, что время аутлетов пришло. По словам Г. Малиборской, многое зависит от того, будут ли привлечены профессиональные компании, специализирующиеся на управлении такими проектами, удастся ли наладить связи с производителями. Немаловажными факторами также являются возможность применения западного опыта в российских условиях и соблюдение требований к созданию и функционированию центров. От этого зависит, удастся ли реализовать данный формат или на практике торговые комплексы превратятся в обычные дискаунтеры.

## Детали

**Village Belaya Dacha** - совместный проект компаний Hines и «Белая Дача». Общая арендуемая площадь - 38 тыс. кв. м. Планируется разместить более 200 магазинов, в том числе Pal Zileri, Escada, Wolford, Karen Millen, Burberry, CK Jeans, Naf Naf, Adidas, Reebok and Levi's. На территории появятся рестораны, кафе, детский центр. Архитектурная концепция - компания Hydea. Главный архитектор проекта - Андрей Переходцев, работающий в Hydea во Флоренции (Италия). Проектировщик - «Мотт МакДоналд», генеральный подрядчик - «СТЭП». Инвесторы -

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, № 11

фонд Hines International Real Estate Fund (HIREF) и «Белая Дача». Объем инвестиций - \$160 млн. Открытие запланировано на сентябрь 2011 года.

## **Fashion House Moscow**

Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД. Общая площадь - 38,5 тыс. кв. м, торговая - 28,8 тыс. кв. м. Планируется разместить 192 бутика и парковку более чем на 1,8 тыс. автомобилей. Средняя площадь магазинов составит 170 кв. м, при этом люксовый сегмент займет не более 15%.  
Команда проекта: девелопер - Fashion House Development, инвестор - Liebrecht & Wood, местный девелопер - GVA Sawyer, управление - GVA Grimley Outlet Services. Реализация проекта пройдет в три этапа, открытие первой очереди запланировано на ноябрь 2011 года. Срок окупаемости - 6-8 лет.

## **Fashion House, Санкт-Петербург**

Реализуется на пересечении Таллиннского и Волхонского шоссе. Ориентировочная площадь - 37 тыс. кв. м, 172 магазина, кафе и рестораны, детская игровая зона, парковка на 1,2 тыс. автомобилей. Запланированное открытие - 2012 год. Объем инвестиций эксперты оценивают в \$100 млн.

## **Комплекс в районе логопарка «Уткина заводь»**

Аутлет-центр станет одним из элементов многофункционального проекта на юго-востоке Санкт-Петербурга (общая площадь 240 га). Размер участка - 8 га, площадь торговой галереи - около 23 тыс. кв. м. В качестве оператора предположительно выступит Freeport. Сейчас девелопер ищет соинвестора для реализации проекта. Строительство займет около двух лет.

◆ [IRN.ru](http://IRN.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, № 11

## Regions

### **COLLIERS INTERNATIONAL СТАЛА ЭКСКЛЮЗИВНЫМ КОНСУЛЬТАНТОМ ТК У МЕТРО «ЭЛЕКТРОСИЛА»**

Colliers International стала эксклюзивным консультантом проекта торгового комплекса у метро «Электросила» в Петербурге, реализует который компания «Доринда Инвест». Об этом сообщил генеральный директор Colliers International SPb Николай Казанский на пресс-конференции EXCLUSIVE DAY, организованной редакцией журнала «CRE Северо-Запад» при поддержке Гильдии управляющих и девелоперов (ГУД).

По его словам, в 2010 году девелопер возобновил строительные работы по проекту. Ожидается, что комплекс будет введен в эксплуатацию в первом квартале 2012 года. Общая площадь проекта – 28,5 тыс. кв. м, земельного участка, на котором он реализуется – 64,3 тыс. «квадратов».

В настоящее время консультанты Colliers International разработали концепцию второй очереди торгового комплекса и приступили к формированию пула арендаторов. В первой очереди проекта, как известно, размещен гипермаркет «О'Кей» общей площадью более 18 тыс. кв. м. Вторая очередь будет представлять собой торговую галерею площадью около 10 тыс. кв. м, на двух этажах которой разместятся ведущие ритейл-операторы одежды, обуви, аксессуаров и пр. Проект предусматривает парковку на 1,1 тыс. автомобилей.

«Потенциал проекта мы связываем, в первую очередь, с его отличным месторасположением на главной транспортной артерии южной части Петербурга – Московском проспекте, около станции метро. Московский проспект пользуется устойчивым спросом среди ритейлеров, поэтому мы не сомневаемся в успехе проекта. Ближайшие крупные торговые объекты расположены уже на Пулковском шоссе, поэтому в данной локации подобные проекты крайне необходимы. Кроме того, мы видим отличные перспективы для дальнейшего развития площади участка с точки зрения функций ритейла», – заявил г-н Казанский.

Также он добавил, что на сегодня совокупная арендная площадь эксклюзивных проектов Colliers International, находящихся в брокеридже в 2011 году, составляет около 115 тыс. кв. м. Это такие объекты как ТРК «Академ Парк», ТРК «Кантемировский», ТЦ у станции метро «Электросила», ТЦ «Рыбацкий», ТЦ «Тетрис» и др. Еще около 30 тыс. кв. м площадей в торговых центрах находятся на финальных стадиях согласования договоров, среди них такие проекты как

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, № 11

«Андреевский двор», ТЦ «У Красного моста», проекты торговых центров на территории Северо-Западного региона.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## NESPRESSO ПРИГЛЯНУЛСЯ НЕВСКИЙ

Весной на Невском проспекте откроется первый кофейный магазин Nespresso в Петербурге, передала через пресс-службу директор Nespresso в России Мария Ткалич. Nespresso входит в холдинг Nestle, у него два магазина в Москве.

Для магазина арендовано помещение в 250 кв. м на Невском проспекте, 15, сообщила Ткалич. Это подтвердил представитель владельца здания — «Талиона». В ассортименте магазина — кофе, кофе-машины и аксессуары. Посетители также смогут самостоятельно приготовить себе кофе в дегустационной зоне, рассказала Ткалич.

[Nespresso рассматривала для размещения только Невский проспект, говорит Роман Евстратов, заместитель директора департамента «Colliers International Санкт-Петербург» \(брокер сделки\).](#)

Гендиректор Praktis СВ Сергей Федоров оценивает арендную ставку для Nespresso в 5000 руб. за 1 кв. м в месяц. По его словам, рынок кофеен в Петербурге насыщен, а специализированных кофейных магазинов в городе почти нет. Nespresso может заинтересовать тех покупателей, которые раньше были клиентами специализированных интернет-магазинов, рассуждает он. Nespresso, как хороший мировой бренд, может рассчитывать на высокий интерес, считает гендиректор УК «Вкус» Денис Радзимовский.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «ЮЖНЫЙ» НЕ СПРОСИЛ РАЗРЕШЕНИЯ

По решению Верховного суда Татарстана до конца недели торгово-развлекательный центр «Южный» в Казани должен остановить работу — у хозяев нет разрешения на ввод здания



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, № 11

О решении суда рассказала «Ведомостям» его пресс-секретарь Наталья Лосева. По данным прокуратуры Казани, которая добивалась этого решения, владелец ТРЦ «Казстройинвест» даже не обращалась в управление градостроительных разрешений исполкома Казани, говорит помощник городского прокурора Ильдар Исмагилов. (Тяжба прокуратуры с «Казстройинвестом» тянется с прошлого лета, см. врез.)

На самом деле у «Казстройинвеста» есть еще пять дней: за это время кассационное определение должно поступить в прокуратуру, после чего суд выдаст исполнительный лист о приостановлении эксплуатации «Южного», сказал Исмагилов.

В приемной «Казстройинвеста» «Ведомостям» заявили, что руководство компании не будет комментировать ситуацию или рассказывать о дальнейших действиях.

В первой очереди пока один арендатор — около 20 000 кв. м сдано «Медиа-маркт», сообщил «Ведомостям» сотрудник «Казстройинвеста».

Получить комментарии представителей «Медиа-маркт» не удалось.

Если «Южный» будет остановлен, «Медиа-маркт» лишится 14-15 млн руб. выручки в месяц исходя из расчета, что 1 кв. м приносит продавцам бытовой техники около 15 000 руб., подсчитала аналитик Rye, Man & Gor Securities Екатерина Андреевна. Это немного в масштабах всей сети, но дело не в этом: «главное — будет подорвано доверие иностранных инвесторов к российскому рынку, чего в Казани еще не было», говорит она.

Руководитель практики земельных отношений, недвижимости и строительства «Пепеляев групп» Алексей Коневский считает, что у ритейлера мало шансов взыскать убытки. «Если у «Казстройинвеста» нет разрешения на ввод в эксплуатацию, то совершенно очевидно, что у нее нет и права собственности на этот объект. А значит, полноценного договора аренды не могло быть в принципе. Подписывая [договор], «Медиа-маркт» не могла не знать об этом», — объясняет он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. РЫНОК ОФИСОВ ПРИБАВИЛ В ВЕСЕ

В целом за 2010 г. объем рынка увеличился на 10% (прирост площадей класса А составил 61 тыс. кв. м, офисов класса В — 65 тыс. кв. м.). На начало 2011 г. объем офисных площадей класса А и В составил 1,43 млн. кв. м., из них — 410 тыс. кв. м. — в классе А и 1 020 тыс. кв. м. — в классе В, отмечают аналитики компании Colliers International.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, № 11

В 2010 г. новые бизнес-центры появлялись как в центральной части города, так и за ее пределами. Так, например, в зоне «Пулково» открылись два крупных офисных проекта – Technopolis и Pulkovo Sky (корпуса А, С). В 2010 г. было введено в эксплуатацию примерно равное количество офисов класса А и В, однако, в соответствии с заявленными планами девелоперов, тенденция к увеличению доли офисов класса А на рынке продолжается. В 2011 г. ожидается ввод в эксплуатацию около 10 офисных центров суммарной арендной площадью около 150 тыс. кв. м.

Спрос в 2010 г. охарактеризовался как увеличением доли заявок на офисные площади свыше 500 кв. м. (с 16% в 2009 г. до 22% в 2010г.), так и повышением требований арендаторов к качеству арендуемых площадей. Заключенная в конце 2010 г. сделка по аренде компанией «Газпромнефть» всего бизнес-центра класса А Quattro Corti создает предпосылки для роста рынка офисной недвижимости. Появление в Петербурге таких крупных компаний влечет за собой приход сопутствующего бизнеса, который заинтересован в аренде близлежащих офисных центров. В 2010 г. поглощение на рынке офисных центров класса А и В составило 130 тыс. кв. м. По прогнозам аналитиков, сохранение уровня поглощения на таком же уровне приведет к снижению вакансий на рынке до 17% в 2011 г. и до 12 % в 2012 г.

Прогнозируемое снижение уровня вакантных площадей объясняется тем фактом, что в 2011-2012 гг. ожидается ввод в эксплуатацию около 240 тыс. кв. м офисных площадей, при том, что уровень поглощения за два года составит 300 тыс.кв.м. Уровень вакансии в 10-12% считается показателем «здорового», посткризисного рынка. К концу 2009 г. ставки аренды стабилизировались. В 2011 г. прогнозируется небольшой плавный рост ставок на офисы класса А и В вследствие снижения уровня вакантных помещений, а также в силу малого количества новых площадей на рынке.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «НЕВСКИЙ ЦЕНТР» И «ГАЛЕРЕЯ» ПОДНЯЛИ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН

Открытие в 2010 г. двух крупных торговых центров на площади Восстания — ТРЦ «Галерея» и МФК «Стокманн Невский Центр» - позволило Центральному району Петербурга выйти на первое место по обеспеченности населения торговой площадью. Об этом сегодня в рамках пресс-

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1-2 февраля, № 11

конференции Exclusive Day с руководителями пятнадцати крупных брокерских компаний города сообщила директор по развитию бизнеса Astera SPb Людмила Рева.

На данный момент общий объем торговой недвижимости в Петербурге составляет 4,28 млн кв.м. В 2010 г. было совершено 642 сделки по аренде в этом сегменте и введено 470 000 кв.м торговых площадей, что почти приблизило рынок к докризисному уровню, сообщила Людмила Рева.

«Основной прирост площадей произошел за счет открытия «Невского Центра» и «Галереи» на площади Восстания, общая площадь которых - 300 000 кв. м. Таким образом, Центральный район вышел на первое место по обеспечению торговой площадью населения - 2,5 000 кв.м на одного человека», - добавила она.

Основными потребителями торговых площадок в этих ТЦ эксперт назвала продуктовых и одежных ритейлеров.

По оценке компании Colliers International, для девелопмента новых объектов и реконцепции старых в Петербурге существует большой потенциал и резерв для нового строительства торговых центров можно оценить в 1 млн. кв.м.

Как сообщили Retailer.RU в компании, в 2011 г. запланировано к открытию около 200 000 кв.м арендных площадей в торговых центрах, что на 70 000 кв.м меньше, чем в 2010 г. При этом, отмечают в Colliers International, такие крупные проекты как ТРЦ «Лето», «Феличита - Пионерская» и «Академ Парк» (бывший «Грэйт») уже практически заполнены арендаторами. Отсутствие новых крупных проектов, а также рост спроса на качественные торговые площади могут спровоцировать появление дефицита ликвидного предложения в отдельных сегментах рынка ритейла.

◆ [Retailer.ru](http://Retailer.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)