

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

## Office / General

### Доходный, но рискованный

Стамбул признан лучшим городом Европы для инвестиций в недвижимость, говорится в исследовании компании PricewaterhouseCoopers.

### Девелопмент на алмазах

Экс-совладелец «Росбилдинга» и основатель Sminex Алексей Тулупов купил научно-исследовательский институт драгоценных металлов и алмазов. Он собирается использовать территорию «Гиналмаззолота» под застройку.

### Рантье кризис нипочем

На первых строчках нового рейтинга ТОП-30 крупнейших рантье на рынке коммерческой недвижимости России по версии Forbes, за исключением, пожалуй, «Икеа Мос» и Епка, остались те же игроки.

### Юрий Жуков завел счет в Сбербанке

Совладелец ПИК возглавил девелоперскую компанию банка Сбербанк определился с руководителем своей новой девелоперской "дочки" — "Сбербанк Девелопмент".

## Retail

### «Магнит» планирует экспансию в Москву и Санкт-Петербург

Краснодарский ритейлер «Магнит», традиционно развивающийся в регионах, решил усилить свое присутствие в двух столицах.

### «Дикси» выкупит свои акции у миноритариев на 14,4% ниже рынка

Основные владельцы продуктового ритейлера «Дикси» определились с ценой выкупа акций компании у ее миноритарных акционеров, не согласных с приобретением группы компаний «Виктория».

### Владельцы рынка «Эмерал» испугались Собянина и решили выйти из бизнеса

Осенний визит мэра Собянина на второй по масштабам в Москве рынок «Эмерал» спровоцировал владельцев на уход из бизнеса. Хотя градоначальник и поручил перестроить рынок,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, N° 14

предприниматели были вынуждены закрыть объект и искать покупателей.

### **В Ульяновске вырастет «АкваМолл»**

В Ульяновске состоялась церемония закладки первого камня в строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса «АкваМолл» общей площадью около 90 тыс.кв.м.

### **Назначен новый директор сети «МЕГА»**

С февраля 2011 года на должность директора сети торговых центров «МЕГА» в России назначен Магнус Д'Ольденбург.

## Hotel

### **Москва выставила на торги земли под МФК и объекты общественного назначения**

Власти Москвы выставили на инвестиционные торги пять площадок под строительство гостиниц и две - под возведение объектов общественного назначения.

## Regions

### **Прокуратура выявила нарушения в работе торгового комплекса «Мега Дыбенко»**

Прокуратура Ленинградской области проверила торговый центр «Мега Дыбенко», выявив в нем нарушения в части подключения к электрическим сетям и норм пожарной безопасности.

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

8-9 февраля, № 14

## Offices / General

### ДОХОДНЫЙ, НО РИСКОВАННЫЙ

Стамбул признан лучшим городом Европы для инвестиций в недвижимость, говорится в исследовании компании PricewaterhouseCoopers. Аналитики утверждают, что благодаря росту экономики турецкий мегаполис может обеспечить наилучшую отдачу от вложений в строительство. Эксперты журнала EUROMAG согласны с тем, что стамбульская недвижимость может обеспечить наивысший доход в Европе, но считают такие инвестиции слишком рискованными.

Аналитики компании PricewaterhouseCoopers опросили свыше 600 экспертов в области недвижимости, которые назвали Стамбул самым лучшим городом для покупки жилья и инвестирования в коммерческую недвижимость.

Турецкий мегаполис занял первое место среди 27 городов Европы, где респонденты готовы были бы купить недвижимость. В прошлом году Стамбул по этому показателю занимал только пятое место, пишет Bloomberg со ссылкой на результаты исследования. Кроме того, Стамбул также был признан лидером по потенциалу развития, но занял второе место по отдаче инвестиций в уже построенные объекты, пропустив вперед немецкий Мюнхен.

Выбиться в лидеры Стамбулу помог рост экономики Турции (5,5% в третьем квартале прошлого года) и рекордный рост инвестиций, а также потребительских расходов, говорят эксперты. По сравнению с «умеренной» Европой, где правительства урезают расходы для сокращения долгов, в Стамбуле прогнозируется дальнейший рост ставок арендной платы и инвестиций в недвижимость.

«Стамбул сейчас стал одним из немногих рынков, где инвесторы по-прежнему чувствуют уверенность в городе», – говорится в докладе PricewaterhouseCoopers. Аналогичного мнения придерживаются и российские эксперты.

«В отличие от России, в турецкой экономике на протяжении последних лет сохранялось положительное сальдо прямых иностранных инвестиций. В структуре ВВП Турции порядка 65%

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

занимает сфера услуг, что также является признаком развитой экономики», – сказал журналу EUROMAG заместитель директора департамента инвестиционных услуг Colliers International Игорь Пущен.

Впрочем, он напомнил, что значительная часть доходов Турции поступает от туризма. И из-за последних событий в Тунисе и Египте можно прогнозировать, что позиции Турции в этом секторе только усилятся, так как сопоставимый уровень сервиса могут предложить разве что Кипр, Греция, Испания и Италия, но по несколько более высокой цене.

«В пользу потенциала также свидетельствует высокий уровень развития банковского сектора и относительно низкий уровень соотношения выданных кредитов к депозитам. Низкая закредитованность экономики в будущем будет одним из основных драйверов роста в стране», – сказал он.

Директор департамента элитной недвижимости компании Knight Frank Елена Юргенева напоминает еще одну причину роста популярности Стамбула среди инвесторов. «Недвижимость в Турции долгое время считалась недооцененной, к тому же, ее нельзя было приобретать в собственность иностранным гражданам. Но в начале 2006 года был принят закон о приобретении недвижимости иностранцами в Турции, и поток зарубежных инвестиций выплеснулся на турецкий рынок, несмотря на то, что в других странах началась рецессия. В результате на данный момент рынок недвижимости Стамбула находится в фазе активного роста», – пояснила она журналу EUROMAG.

В хороших перспективах Стамбула уверен и директор департамента инвестиций в зарубежную недвижимость компании IntermarkSavills Игорь Индриксонс. «Стамбул – динамично развивающийся город. По сути, в Турции есть два места, куда стоит инвестировать в жилье, – это Стамбул и Бодрум, на этом Турция заканчивается», – заявил он журналу EUROMAG.

Тем не менее Игорь Индриксонс уверен, что для «эмоциональных российских инвесторов» Стамбул вряд ли подойдет для инвестиций. «Хорошую отдачу от вложений сейчас там обеспечивают инвестиции в так называемые трущобы, когда они сносятся и на их месте строятся современные кварталы. Но россияне видят существующие бараки и пугаются», – пояснил он.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

По словам эксперта, доходность от вложений в жилую недвижимость в Стамбуле сейчас составляет 7% годовых, в коммерческую, например в отели, может достигать и 20%. «Но те же 20% можно получить и в Лондоне», – добавляет Игорь Индриксонс.

Кстати, в исследовании PricewaterhouseCoopers Лондон вместе со Стамбулом и Мюнхеном также вошел в тройку лидеров. Британская столица заняла третье место по привлекательности инвестиций в построенное жилье и вторые строчки по желанию вложиться в строительство и развитию города.

По поводу Великобритании Елена Юргенева говорит, что Лондон всегда был и остается желанным рынком для инвестиций. «У Knight Frank даже существует лист ожидания на лондонские объекты коммерческой недвижимости. Сейчас на лондонском рынке коммерческой недвижимости отмечается сильный дефицит предложения, связанный с отсутствием площадок под строительство новых объектов, а также позитивная ценовая динамика», - говорит она. По данным Knight Frank, начиная с апреля 2009 года цены в Лондоне суммарно подросли более чем на 25%.

Кроме Мюнхена, в десятке рейтинга также оказались еще три немецких города – Берлин, Франкфурт и Гамбург. Относительно германского рынка недвижимости аналитики напоминают, что традиционно в Германии основной спрос сосредоточен на рынке аренды жилья. «В Мюнхене и Берлине доходность составляет около 4%, во Франкфурте этот показатель достигает 5,5%. В целом на рынке недвижимости Германии за последний год наблюдался медленный, но стабильный рост цен (1,5-3%), - говорит Елена Юргенева.

Последние места рейтинга PricewaterhouseCoopers достались Дублину и Афинам. Столица Ирландии получила от аналитиков самую низкую оценку во всех трех категориях. Афины оказались чуть выше в рейтинге, но огромный бюджетный дефицит обеих столиц заставляет инвесторов с осторожностью вкладывать деньги в недвижимость этих городов.

Кстати, Стамбул уже не первый раз признается мировыми агентствами лидером по привлекательности вложений в жилье. «Полгода назад портал Global Property Guide также отдал Стамбулу лидерство среди европейских столиц», - напоминает президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

Однако он подчеркивает, что этот и подобные обзоры проводят анализ на макроэкономическом уровне. «Иными словами, выводы обзоров интересны, в первую очередь, для профессиональных инвесторов в недвижимость (инвестиционные фонды недвижимости, пенсионные фонды и т.п.). А для частных инвесторов результаты подобных исследований, безусловно, не могут быть прямым руководством к действию. Ведь частный инвестор, делающий вложение в 1-2 объекта в городе, занимающем «топовые» позиции в рейтингах, вполне может «промахнуться» и не получить отдачи на свои инвестиции – потому что неправильно выберет конкретный объект для вложений. К тому же следует принять во внимание, что в таких рейтингах группу «топовых» городов от группы «отстающих» городов отличают десятые доли процента», - пояснил он журналу EUROMAG.

Таким образом, добавил Зингель, для российского инвестора, планирующего инвестировать в зарубежную недвижимость, «задача часто находится в плоскости поиска удачного объекта для инвестиций, а не в плоскости выбора топового города для инвестиций».

◆ [Euromag](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ДЕВЕЛОПМЕНТ НА АЛМАЗАХ

Экс-совладелец «Росбилдинга» и основатель Sminex Алексей Тулупов купил научно-исследовательский институт драгоценных металлов и алмазов. Он собирается использовать территорию «Гиналмаззолота» под застройку

Тулупов приобрел у Росимущества на торгах 100% акций ОАО «Научно-исследовательский, проектный и конструкторский институт драгоценных металлов и алмазов «Гиналмаззолото», говорится в сообщении Росимущества. Покупка обошлась в 227,6 млн руб. при начальной цене 217,6 млн руб. Представитель компании Sminex подтвердил эту информацию.

«Гиналмаззолото» создано в 1988 г., занимается разработкой и внедрением новых технологий в области промышленности драгоценных металлов и алмазов, указано в бюллетене Росимущества. По данным «СПАРК-Интерфакса», выручка НИИ в 2009 г. по РСБУ составила 19,3 млн руб., чистая прибыль — 558 000 руб. Краткосрочные обязательства на 30 сентября 2010 г. составляли 1,2 млн руб., указано в бюллетене. «Гиналмаззолоту» принадлежит шесть объектов недвижимости площадью 5745,3 кв. м, а также два земельных участка общей

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

площадью чуть менее 1 га. Оба эти участка (они смежные) расположены в Наставническом переулке в Москве, знают два представителя консалтинговых компаний.

«Гиналмаззолото» интересно Sminex с точки зрения развития девелоперского проекта, говорит представитель компании Тимофей Фомин. «Но мы заинтересованы в сохранении наработок института, поэтому перед нами стоит задача разделить девелоперскую и научно-исследовательскую составляющие проекта», — добавляет он. Раскрыть детали он отказался, сославшись на то, что разработка концепции не завершена.

Земельные участки стоят около \$8-9 млн, считает директор по развитию NAI Весаг Айдар Галеев. На них можно построить либо бизнес-центр класса В или В+ площадью 20 000-25 000 кв. м (объем инвестиций — \$25-30 млн), либо жилье бизнес-класса этажностью около 9-12 этажей (объем инвестиций — \$30-35 млн), говорит эксперт: с точки зрения быстрого возврата инвестиций выгоднее строить жилье.

Инвесткомпания Sminex создана Тулуповым для инвестиций в коммерческую недвижимость и пищевую промышленность. Сейчас компании принадлежит крахмальный завод «Гулькевичский» и московский булочно-кондитерский комбинат «Коломенское», указано на ее сайте. Летом 2010 г. Sminex купила у инвестиционной группы «Коперник» два бизнес-центра общей площадью 20 000 кв. м на Палихе и Суцевском Валу.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## РАНТЬЕ КРИЗИС НИПОЧЕМ

На первых строчках нового рейтинга ТОП-30 крупнейших рантье на рынке коммерческой недвижимости России по версии Forbes, за исключением, пожалуй, «Икеа Мос» и Енка, остались те же игроки. Многие из них повысили свои доходы, однако это, скорее, связано с ожиданиями и долговой нагрузкой вошедших в рейтинг компаний, нежели с реальным ростом, считают эксперты.

Несмотря на единогласные заявления ведущих консалтинговых компаний о росте ставок аренды в офисных и торговых центрах, основным драйвером роста доходов крупнейших российских рантье оказалось не улучшение рыночных показателей, а приобретение, либо строительство новых объектов. Совокупный доход вошедших в ТОП-30 владельцев объектов коммерческой недвижимости Москвы составил в 2010 году \$3 млрд 910 млн. [Рынок вырос вслед](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

за прохождением острой фазы кризиса и восстановлением потребления, говорит Игорь Пущен, заместитель директора департамента инвестиционного консалтинга Colliers International. «Это больше отразилось на владельцах торговой недвижимости, так как именно в этом сегменте наблюдалось наибольшее оживление», - подчеркивает эксперт.

В этом году российский Forbes решил не включать в свой рейтинг иностранные фонды и компании, среди которых в прошлом году фигурировали IKEA и Enka. В связи с этим выручка лидера, которым в этом году стал глава группы компаний «Крокус» Арас Агаларов, не столь впечатлительна, как у прошлогоднего номера один – IKEA. Если доходы шведского концерна в \$890 млн позволили ему возглавить ТОП-30 рантье по итогам 2009 года, то Агаларову оказалось достаточно и «скромных» \$550 млн. Между тем, входной порог вырос почти на 19% - замыкает рейтинг глава холдинга «Империя» Андрей Фоменко, заработавший от сдачи в аренду четырнадцати ТЦ «Сенатор» в Петербурге \$35 млн. В прошлом году, чтобы войти в рейтинг, было достаточно и \$30 млн. Наталия Тишендорф, директор департамента рынков капитала Jones Lang LaSalle, обращает внимание, что «топовые позиции занимают компании, которые активно развивали торговые комплексы в Москве в 2010 году, получая прибыль от самого активного и наименее пострадавшего сегмента в период кризиса».

Оказаться на первой строчке рейтинга президенту группы компаний «Крокус» позволил, в первую очередь, успех проекта ТРЦ «Вегас», открывшегося в июне прошлого года. Новый торговый центр площадью в 400 тыс. кв. м стал знаковым объектом для рынка торговой недвижимости России. Предприниматель заявлял о планах построить еще несколько аналогичных торговых центров на окраинах Москвы, однако с уходом Юрия Лужкова судьба этих проектов стала туманна. Как бы то ни было, выручка компании Араса Агаларова выросла за год на \$140 млн до \$550 млн, против \$410 млн по итогам 2009 года.

Не столь существенным был рост арендных платежей, поступивших на счета группы «Киевская площадь», контролируемой Зарахом Илиевым и Годом Нисановым. Между тем, показатель в \$520 млн позволил им, как и год назад, занять второе место. Напомним, что по версии «русского» Forbes выручка бизнесменов в 2009 году составила \$490 млн. В прошлом году после длительной реконструкции партнеры открыли гостиницу «Украина», которая управляется Radisson. Под тем же брендом также работает еще один отель в портфеле «Киевской площади» - «Славянская». Также предприниматели владеют рядом торговых центров в Москве, в том числе и «Европейским», и несколькими рынками на окраинах.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

Замыкает тройку лидеров компания «Ташир», возглавляемая Самвелом Карапетяном. Доход от аренды группы в 2010 году достиг \$410 млн, при этом общая выручка – \$1,7 млрд. На сегодняшний день группе принадлежит ряд торговых центров, среди которых – сеть «Рио». Бизнес группы охватывает еще ряд направлений, среди которых энергетика, ритейл, общепит, а также кинопрокатный бизнес. ГК «Ташир» активно развивается и осваивает все новые виды деятельности вот уже более 10 лет, обращают внимание опрошенные порталом «Арендатор.ру» эксперты. «Во время кризиса это одна из немногих компаний, которая скупала объекты недвижимости, и сейчас может на этом неплохо заработать», - подчеркивает Алексей Могила, директор департамента торговой недвижимости компании Penny Lane Realty.

Также в список вошли группа БИН - \$280 млн, «Адамант» - \$270 млн, «Манежная площадь» - \$140 млн, «Виктор и Ко» - \$140 млн, «Промсвязьнедвижимость» - \$135 млн, группа «Абсолют» - \$125 млн, замыкает первую десятку Capital Group, получившая в 2010 году \$120 млн арендных платежей. Повышение доходов участников ТОП-30 определен больше ожиданиями и долговой нагрузкой вошедших в рейтинг компаний, нежели реальным ростом, считает Константин Лебедев, партнер, глава департамента оценки Cushman & Wakefield. Кроме того, существует проблема с доступностью и достоверностью информации о «рантье», обращает внимание Лебедев. «Мне кажется, есть примерно еще с 10-ок компаний и персоналий, которые обладают сопоставимыми по капитализации активами, но открытая информация по ним очень скудная и не позволяет корректно оценить их позиции на сегодняшнем рынке», - заключил эксперт.

В свою очередь Алексей Могила называет главным секретом успеха многих фигурантов нового ТОП-30 то, что в кризис их компании активно скупали объекты недвижимости по «кризисным» ценам. «Сейчас они стали обладателями ликвидной недвижимости, рыночная цена которой растет. Доход от сдачи в аренду также будет расти, потому что увеличиваются арендные ставки», - заключил директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ЮРИЙ ЖУКОВ ЗАВЕЛ СЧЕТ В СБЕРБАНКЕ

Совладелец ПИК возглавил девелоперскую компанию банка

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

Сбербанк определился с руководителем своей новой девелоперской "дочки" — "Сбербанк Девелопмент". Им стал совладелец группы ПИК (12,5%) Юрий Жуков, который может внести на баланс создаваемой компании свои акции ПИК. Какую долю в обмен получит бизнесмен, пока не решено: партнеры еще не договорились о проектах, которые от Сбербанка получит "Сбербанк Девелопмент".

"Недавно я встречался с Юрием Жуковым, и он заверил, что уже вышел на работу в "Сбербанк Девелопмент", — рассказал "Ъ" один из московских девелоперов. По его словам, сейчас окончательно решается вопрос о передаче на баланс новой девелоперской компании Сбербанка акций Юрия Жукова в группе ПИК (владеет примерно 12,5% акций, которые вчера стоили около \$250,6 млн), а также возможности получения самим им доли в "Сбербанк Девелопменте". "Решение о назначении Юрия Жукова главой девелоперской структуры Сбербанка уже принято", — говорит высокопоставленный источник "Ъ" в "Сбербанк Капитале", однако он не знает, подписаны ли с ним все документы. "Юрий Жуков примерно два раза в неделю бывает у нас в офисе и даже частично вроде бы приступил к работе", — отмечает собеседник "Ъ". Впрочем, пока приемная Юрия Жукова находится по адресу компании Klever Asset Management (управляет активами предпринимателя) в башне "Федерация" в "Москва-Сити", а в "СПАРК-Интерфаксе" информации о компании "Сбербанк Девелопмент" нет.

Господин Жуков через своего представителя от комментариев отказался, также поступили в Klever Asset Management и в самом Сбербанке.

Собеседник "Ъ" в банковских кругах говорит, что решение о создании "Сбербанк Девелопмента" принималось непосредственно под Юрия Жукова. "Сама по себе эта компания Сбербанку не сильно нужна, так как у банка уже есть структура для управления непрофильными активами — "Сбербанк Капитал". Но у руководства банка и господина Жукова установились доверительные отношения, и было решено создать новую компанию специально под него", — рассказывает источник.

О том, что руководство Сбербанка пригласило Юрия Жукова возглавить новую девелоперскую структуру, стало известно прошлой осенью (см. "Ъ" от 17 ноября 2010 года). Тогда в Сбербанке подтвердили, что рассматривают возможность создания такой компании, но называть претендентов на пост ее главы отказались. В Сбербанке отмечали, что новой компании отойдут лишь те активы, на которых банк сможет заработать, проблемные же останутся на балансе

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

"Сбербанк Капитала". В декабре 2010 года глава Сбербанка Герман Греф подтверждал, что Юрий Жуков может возглавить девелоперскую структуру банка.

По словам источника в банковских кругах, именно из-за разногласий по поводу распределения активов решение о создании "Сбербанк Девелопмента" принималось очень долго. "По нашей информации, до сих пор непонятно, какие активы перейдут новой компании, этот список еще не утвержден", — утверждает собеседник "Ъ". Кроме того, по его словам, до сих пор нет понимания, кто, помимо Юрия Жукова, войдет в новую команду, "возможно, именно подбором кадров сейчас и занимается господин Жуков".

Наиболее интересным активом, доставшимся в кризис Сбербанку, является проект строительства города Рублево-Архангельское (2,7 млн кв. м) в Подмоскowie, в котором банк недавно увеличил свою долю до 60%. Также Сбербанку в ходе реструктуризации долгов девелоперов отошли доля в проекте Capital Group "Город столиц" на территории "Москва-Сити" (60 тыс. кв. м) и ООО "Хрустальные башни" (ведет строительство бизнес-центра на 168 тыс. кв. м на Ходынской улице).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

## Retail

### «МАГНИТ» ПЛАНИРУЕТ ЭКСПАНСИЮ В МОСКВУ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Краснодарский ритейлер «Магнит», традиционно развивающийся в регионах, решил усилить свое присутствие в двух столицах. В Петербурге, по данным брокеров, компания может открыть до 50 магазинов путем покупки в собственность торговых площадей и сделок M&A. В Москве закрепиться будет сложнее: конкуренция выше, и за хорошие помещения торговые сети устраивают бои.

О намерении увеличить количество магазинов в столичных городах РБК daily рассказал совладелец «Магнита» Сергей Галицкий. По его словам, компания всегда интересовалась Москвой и Петербургом, правда, испытывала сложности с поиском площадей.

По данным INFOline на середину прошлого года, «Магнит» развивал в московском регионе семь магазинов, в Санкт-Петербурге и области — 19. К тому времени его ближайший конкурент X5 Retail Group открыла уже 221 «Пятерочку» в Москве и 245 в Петербурге.

Сергей Галицкий не стал уточнять, какое количество магазинов «Магнит» намерен открыть в двух столицах. Однако он подчеркнул, что для достижения цели «Магнит» готов рассмотреть и покупку небольших местных сетей, если предложения будут адекватными по цене. В мегаполисах сеть будет открывать как магазины формата «у дома», так и гипермаркеты.

По данным Санкт-петербургского офиса Knight Frank, «Магнит» начал подыскивать площади в Северной столице около года назад. «Ритейлер самостоятельно занимается поиском, правда, иногда рассматривает предложения брокеров», — говорит представитель Knight Frank Мария Степанова. По ее данным, «Магнит» намерен покупать площади в собственность.

Сеть может открыть до 50 магазинов в Санкт-Петербурге и области, говорит собеседница РБК daily. По ее словам, «Магнит» ищет помещения под магазины площадью более 2 тыс. кв. м. По оценке NAI Весег, стоимость покупки 1 кв. м торговой недвижимости в Северной столице может быть в диапазоне 1,5—4 тыс. долл.

Генеральный директор агентства INFOline Иван Федяков напоминает, что в 2010 году «Магнит» построил распределительный центр в Великом Новгороде, что упростило логистическое сообщение с Санкт-Петербургом. «Сеть планомерно шла в Северную столицу», — считает эксперт. Ранее краснодарский ритейлер сознательно не заходил со своими магазинами в столицы, чтобы не вступать в открытую конкурентную борьбу с другими торговыми сетями, полагает он. Однако теперь у компании есть конкурентные преимущества: низкие цены на этапе закупок и хорошая логистика, что позволяет сделать привлекательной цену на полке.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

Осенью прошлого года «Магнит» обращался за помощью и к московскому брокеру Penny Lane Realty, говорит директор департамента торговой недвижимости компании Алексей Могила. Но предложенные помещения ритейлеру не подошли: «Выбор в Москве сейчас не очень хороший, за стоящие помещения торговые сети устраивают бои». По данным эксперта, стоимость 1 кв. м в столице при покупке в собственность доходит до 2,5—5 тыс. долл.

◆ [РБК daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

## «ДИКСИ» ВЫКУПИТ СВОИ АКЦИИ У МИНОРИТАРИЕВ НА 14,4% НИЖЕ РЫНКА

Основные владельцы продуктового ритейлера «Дикси» определились с ценой выкупа акций компании у ее миноритарных акционеров, не согласных с приобретением группы компаний «Виктория». Стоимость внутренней сделки оценивается из расчета 369 руб. за акцию, что на 14,4% ниже текущей рыночной цены.

Цена выкупа была определена на основании рыночной стоимости обыкновенных акций, данной 4 февраля независимым оценщиком «Ригал Консалтинг», отмечается в документах «Дикси». Сегодня утром акции ритейлера торговались по 431 руб. за штуку. Контрольным пакетом акций «Дикси» (51%) владеет группа компаний «Меркурий» Игоря Кесаева. Около 15% акций сети к концу мая 2009 года консолидировал инвестиционный фонд Prosperity Voskhod.

Консолидация акций «Дикси» внутри компании предвосхищает сделку по покупке ритейлером 100% группы компаний «Виктория», управляющей более 250 продуктовых магазинов в России. Об этой сделке «Дикси» объявила 3 февраля. Ее стоимость составит около 20 млрд руб. без учета существующей долговой нагрузки «Виктории» и будет оплачена денежными средствами и частично акциями ОАО «Дикси Групп». Сделку планируется закрыть в конце мая 2011 года после одобрения ФАС.

В результате поглощения «Виктории» ее существующие акционеры станут миноритарными акционерами объединенной компании (с пакетом акций менее 15%), а доля контролирующего акционера «Дикси Групп» — ГК «Меркурий» составит 50% плюс одна акция. Для финансирования сделки «Дикси» привлечет кредит в размере 4,5 млрд руб., а также проведет дополнительную эмиссию акций с преимущественным правом для существующих акционеров. Этот вопрос будет рассмотрен на внеочередном собрании акционеров 10 марта. Соответствующее решение сегодня принял совет директоров «Дикси».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

Объединенная компания станет третьим по размеру выручки, торговых площадей и количеству магазинов национальным розничным продовольственным оператором, управляющим (по состоянию на 31 декабря 2010 года) 903 магазинами с торговой площадью более 348 тыс. кв. м. По подсчетам аналитика «Инвесткафе» Антона Сафонова, благодаря сделке «Дикси» сможет увеличить свою выручку на 70%. Выручка «Виктории» в 2010 году составит около 45 млрд руб., в то время как у «Дикси» этот показатель — 64,7 млрд руб. В то же время покупка может существенно повлиять на долговую нагрузку «Дикси», говорит аналитик. Полностью сеть «Виктория» может стоить 900—950 млн долл. При этом уже сейчас показатель долг/ЕБИТДА находится на уровне 3,4, что примерно соответствует показателю Х5 после покупки «Копейки» и значительно превышает показатель «Магнита», объясняет г-н Сафонов.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ВЛАДЕЛЬЦЫ РЫНКА «ЭМЕРАЛ» ИСПУГАЛИСЬ СОБЯНИНА И РЕШИЛИ ВЫЙТИ ИЗ БИЗНЕСА

Осенний визит мэра Собянина на второй по масштабам в Москве рынок «Эмерал» спровоцировал владельцев на уход из бизнеса. Хотя градоначальник и поручил перестроить рынок, предприниматели были вынуждены закрыть объект и искать покупателей.

Владельцы рынка «Эмерал» на 25-м километре МКАД – второй по величине оптово-вещевой ярмарки в Москве после Черкизовского рынка – намерены продать торговый комплекс, пишет GZT.RU со ссылкой на источник в московской девелоперской компании.

«Предприниматель был вынужден закрыть рынок и теперь выходит из бизнеса – ищет покупателя на торговые объекты в Москве», – приводит издание слова бизнесмена, знакомого с планами владельца «Эмерала». Президент и учредитель компании ООО «Эмерал», управляющей одноименным торговым комплексом, – предприниматель Симон Юсуфов не смог прокомментировать данную информацию.

Возможный выход Юсуфова из бизнеса участники рынка связывают с перестановками в городском правительстве, в частности с сокращением сферы компетенции первого заместителя мэра Москвы Владимира Ресина.

«Вероятность ухода Ресина стала очевидна с осени. Пул бизнесменов от строительства, который сформировался вокруг первого вице-мэра, к настоящему времени почти распался», – сообщили эксперты девелоперской компании.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

В ноябре мэр Москвы Сергей Собянин во время объезда торговых точек на МКАД посетил торговый комплекс «Эмерал» и сравнил его с «самыми бедными провинциями в Индии». Он также поручил до конца 2012 года перестроить рынок «в цивилизованный торговый объект с паркингом на полторы тысячи машиномест и гостиницей».

Стоимость торгового центра «Эмерал», по оценке двух московских консультантов в сфере недвижимости, сейчас составляет 15–20 млн долл. Бюджет на перестройку «Эмерала» при сохранении торговой концепции может составить от 280 млн до 480 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆◆ [К содержанию](#)

## В УЛЬЯНОВСКЕ ВЫРАСТЕТ «АКВАМОЛЛ»

В Ульяновске состоялась церемония закладки первого камня в строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса «АкваМолл» общей площадью около 90 тыс. кв. м.

Как говорится в сообщении пресс-службы правительства Ульяновской области, открытие центра планируется в первом квартале 2012 года. По предварительной оценке, инвестиции в проект составят более 3 млрд рублей. Финансирование проекта осуществляет Бинбанк.

Торгово-развлекательный центр будет построен на участке площадью более 8,5 га, общая площадь здания составит 90 тыс. кв. м. Новый центр вместит два уровня и подземный паркинг на 1700 машин.

В здании «АкваМолла» впервые в регионе начнут работать продовольственный гипермаркет «Ашан», гипермаркет бытовой техники и электроники «Медиа маркт», девятизальный кинотеатр на 1400 мест компании «Синема парк», первый в Поволжье IMAX на 450 мест, а также крупнейшая в регионе площадка для семейного отдыха, включающая детские игровые зоны, современный фуд-корт на 10 концепций, 4 ресторана, 3 кафе. Торговая галерея «АкваМолла» разместит более 140 магазинов товаров для всей семьи известных российских и европейских компаний. В регион придут крупнейшие международные торговые сети России, Испании, Германии, Франции.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

Архитектурная концепция, дизайн экстерьеров и интерьеров МФК разработаны немецкой компанией ESP. Над торговой концепцией работала компания «Магазин Магазинов» в партнерстве с CB Richard Ellis. Генеральным подрядчиком проекта является ООО «Стройподряд», подрядчиком – Renaissance Construction. В процессе строительства планируется задействовать более 15 региональных Ульяновских компаний.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## НАЗНАЧЕН НОВЫЙ ДИРЕКТОР СЕТИ «МЕГА»

С февраля 2011 года на должность директора сети торговых центров «МЕГА» в России назначен Магнус Д'Ольденбург.

Магнус Д'Ольденбург, гражданин Швеции, начал свою карьеру в группе компаний ИКЕА в 2006 году в качестве руководителя отдела недвижимости компании Inter IKEA Centre Group в Польше.

На новой позиции директора сети торговых центров «МЕГА» Магнус подчиняется генеральному директору ИКЕА в России Перу Вендшлягу.

В роли директора сети торговых центров МЕГА Магнус Д'Ольденбург сменил Стефена Прагнелля, который оставил свою работу в департаменте недвижимости компании ИКЕА в России в октябре прошлого года.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

## Hotel

### МОСКВА ВЫСТАВИЛА НА ТОРГИ ЗЕМЛИ ПОД МФК И ОБЪЕКТЫ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Власти Москвы выставили на инвестиционные торги пять площадок под строительство гостиниц и две - под возведение объектов общественного назначения, следует из документов департамента столицы по конкурентной политике.

Как следует из материалов департамента, прием заявок на аукционы на право заключения договоров аренды заканчивается 14 февраля.

В частности, говорится в документе, на торги выставлен земельный участок площадью 0,34 гектара на улице Щорса, владение 5Б, для возведения в течении восьми кварталов гостиничного комплекса. Стартовая цена лота - 23,862 миллиона рублей.

Также столичные власти выставили на аукцион участок в 0,5 гектара по адресу Анадырский проезд, владение 59, для строительства гостиницы с семейно-досуговым центром. Стартовая цена - 43,554 миллиона рублей. Срок строительства определен в 24 месяца. Кроме того, под опытный многофункциональный комплекс на торги выставили участок на улице Адмирала Лазарева, владение 6, площадью 0,58 гектара. Срок строительства - 36 месяцев. Стартовая цена - 120,411 миллиона рублей.

Также в Южном Бутово, в микрорайоне 5, должен появиться многофункциональный центр. Срок строительства объекта составляет 24 месяца, а стартовая цена на право заключения договора аренды земли под объект - 25,875 миллиона рублей.

Вместе с тем на аукцион выставлен участок на улице Ясногорской, 13, площадью 0,28 гектара, на котором в течение 24 месяцев планируется возвести МФК. Стартовая цена лота - 93,647 миллиона рублей.

Кроме того, согласно документам, на торги выставлен участок в 0,144 гектара на улице Голубинской, владение 7, корпус 2, в жилой застройке района "Ясенево", под объект бытового обслуживания. Срок реализации проекта - 24 месяца, стартовая цена - 14,98 миллиона рублей.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

Также на аукцион выставили землю по адресу Студеный проезд, владение 21, площадью 0,18 гектара, на котором должен появиться объект общественного назначения. Срок строительства - 33 месяца, стартовая цена - 33,56 миллиона рублей.

Как следует из материалов департамента, все участки, выставленные на торги, свободны от обременений и поставлены на кадастровый учет.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

## Regions

### **ПРОКУРАТУРА ВЫЯВИЛА НАРУШЕНИЯ В РАБОТЕ ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА «МЕГА ДЫБЕНКО»**

Прокуратура Ленинградской области проверила торговый центр «Мега Дыбенко», выявив в нем нарушения в части подключения к электрическим сетям и норм пожарной безопасности. Кроме того, надзорное ведомство установило, что при уборке снега с крыши комплекса применялся труд нелегальных мигрантов. В компании «Икея Мос», которой принадлежит торговый центр, утверждают, что нелегалов привлекал подрядчик, а прочие нарушения незначительны и на работу комплекса не повлияют. Эксперты обращают внимание на то, что надзорные органы активизировали проверки торговых комплексов после обрушения крыши одного из гипермаркетов сети «О'Кей».

Прокуратура Ленинградской области вчера обнародовала результаты проверки деятельности торгового центра «Мега Дыбенко». Самое значительное нарушение, обнаруженное прокурорами, — это использование гастарбайтеров для уборки снега. «Выявлено 29 иностранных граждан, осуществлявших работы по очистке крыши торгового центра «Мега Дыбенко». Нарушители прибыли на территорию РФ из Узбекистана, официально не трудоустроены, не имеют определенного рода занятий», — констатировало ведомство. Кроме того, «прокуратурой выявлены нарушения в части подключения к электрическим сетям и норм пожарной безопасности в нежилых помещениях».

В компании ИКЕА оперативно отреагировали на грозные заявления прокуроров. «Ответственность за оформление и соответствие документов иностранных граждан, работающих на территории РФ, несет работодатель, в данном случае — наша подрядная организация», — сообщил РБК daily управляющий директор центра «Мега Дыбенко» Пер Бурге. Говоря о претензиях в части пожарной безопасности, г-н Бурге сообщил, что они незначительны, например, «не пронумерованы пожарные краны и огнетушители». Кроме того, в мае 2010 года в торговом центре «Мега Дыбенко» была произведена внеплановая независимая экспертиза пожарных рисков. «На основании проведенного аудита мы можем утверждать, что никаких препятствий для нормальной работы торгового центра в настоящее время нет», — отметил директор комплекса.

Эксперты считают, что проверка прокурорами «Мега Дыбенко» вызвана недавними трагическими событиями в торговом центре «О'Кей», где 25 января произошло обрушение части

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 февраля, № 14

кровли, в результате чего один человек погиб и 17 получили травмы различной тяжести. «После известных событий с гипермаркетом «О'Кей» сейчас в Санкт-Петербурге проверяют все ТЦ», — отмечает управляющий партнер издательского дома Retailer Даниил Сомов.

Проверки в «Мега Дыбенко» могут быть связаны еще и с тем, что в феврале 2010 года в результате деформации потолочной балки частично обвалились подвесные потолки торгового центра. Однако сейчас к конструкции торгового комплекса претензий нет. Поэтому «нынешняя проверка на работе «Мега Дыбенко» никак не скажется», резюмировал Даниил Сомов.

Между тем, согласно сообщению областной прокуратуры, в связи с выявленными нарушениями возбуждено административное производство и рассматривается вопрос о применении в отношении «Икея Мос» мер административного воздействия по ст. 9.9 КоАП РФ. Эта статья предусматривает наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 1 до 2 тыс. руб., на юридических лиц — от 10 до 20 тыс. руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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](#)