

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 апреля, N° 39

Office / General

ВТБ чистит стройактивы

Впервые после вхождения ВТБ в «Систему-Галс» девелопер официально выставляет на продажу один из своих активов. Нового владельца ищут здания «Даниловского форта», которые компания приобрела аккурат перед кризисом.

Retail

Kesko отремонтирует и накормит

Финский ритейлер выводит в Россию продуктовую сеть.

Сергей Галицкий намагничивает биржи

"Магнит" рассматривает СПО осенью.

После продажи доли в «Виктории» Николай Власенко займется строительством замков

РБК daily стало известно, чем будет заниматься совладелец группы «Виктория» Николай Власенко в свободное от ритейла время.

Фонд RRGF начинает распродавать активы

До конца года Russian Retail Growth Fund (RRGF) рассчитывает выйти из части своих проектов: к лету на продажу планируется выставить принадлежащие фонду 23% новосибирской розничной сети «Холидей классик», а позднее и другие активы.

Regions

Вторая попытка ЛЭК

ЛЭК продала вчера по стартовой цене один из трех выставленных на аукцион участков, которые заложены по кредиту.

На базар за мебелью

В конце мая «Маринс групп» откроет самый большой в Нижнем Новгороде мебельный центр. Место для него выбрано не самое удобное, считают эксперты.

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

4-5 апреля, № 39

Offices / General

ВТБ ЧИСТИТ СТРОЙАКТИВЫ

Впервые после вхождения ВТБ в «Систему-Галс» девелопер официально выставляет на продажу один из своих активов. Нового владельца ищут здания «Даниловского форта», которые компания приобрела аккурат перед кризисом. Озвученная цена продажи — 3 тыс. долл. за 1 кв. м, или 82,5 млн долл. за объект — даже не покрывает вложений «Системы-Галс» в покупку. По данным РБК daily, три года назад объект был приобретен в интересах прежнего мажоритария девелопера — АФК «Система» Владимира Евтушенкова. Новый владелец «Системы-Галс» начал расчищать портфель компании от не самых привлекательных активов В-класса.

О намерении «Системы-Галс» продать принадлежащие ей два здания «Даниловского форта» общей площадью 27,5 тыс. кв. м вчера сообщили консультанты Cushman & Wakefield и Knight Frank. В «Системе-Галс» эту информацию подтвердили, уточнив, что площади в «Даниловском форте» не сданы в аренду. Покупателям, которые будут готовы взять здания целиком в ближайшее время, продавец обещает отдать их по 3 тыс. долл. за 1 кв. м.

По данным Jones Lang LaSalle, схожие объекты сейчас выставляются на рынок по 3,5—4 тыс. долл. за 1 кв. м. «Учитывая, что здание продается целиком, цену можно назвать немного ниже рыночной», — говорит директор по развитию бизнеса NAIВесаг Илья Фокин. По его мнению, в конечном итоге «Даниловский форт» будет продан еще дешевле. «В связи с отсутствием отделки и перспектив по заполнению здания арендаторами привлекательная цена для такого объекта варьируется в пределах 2—2,5 тыс. долл. за 1 кв. м», — утверждает ведущий специалист департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максим Жуликов.

Однако даже озвученная продавцом цена не покрывает затрат на приобретение объекта. Согласно отчетности «Системы-Галс» за 2009 год, на покупку здания на Новоданиловской набережной в июне и сентябре 2008 года девелопер привлек два кредита в Merrill Lynch International — на 57,5 млн и 32,5 млн долл. Исходя только из суммы этого кредитования 1 кв. м обошелся «Системе-Галс» в 3,3 тыс. долл. К тому же на эту сделку должна была пойти часть кредита Газпромбанка на сумму 26 млн долл. (привлечен в июне 2008 года).

Об интересе «Системы-Галс» к «Даниловскому форту» РБК daily писала 20 мая 2008 года. Источники на рынке рассказывали тогда, что речь идет о покупке бизнес-центра в интересах третьей стороны. О включении «Даниловского форта» в свой портфель «Система-Галс» сообщила в августе 2008 года. Кто выступал конечным приобретателем объекта, тогда не раскрывалось.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 апреля, № 39

Как рассказали РБК daily два источника на рынке недвижимости, «Даниловский форт» покупался в интересах основного на тот момент акционера «Системы-Галс» — АФК «Система». Правда, в сделку вошел не весь комплекс, возведенный MR Group, а только два здания из трех.

Информацию о выкупе «Даниловского форта» в интересах АФК «Система» подтвердила руководитель пресс-службы компании Юлия Белоус: «Мы действительно планировали использовать этот бизнес-центр для размещения там некоторых структур группы АФК «Система», но потом отказались от этой идеи».

«Решение о продаже «Даниловского форта» было принято в рамках оптимизации основного пула объектов компании, — объясняет президент «Системы-Галс» Андрей Нестеренко. — На данный момент «Система-Галс» намерена расширять свой портфель за счет новых проектов премиум-класса, в частности бизнес-центров класса А и А+. До перехода девелопера под контроль ВТБ (официально владеет 51,2% акций) стратегия «Системы-Галс» предполагала строительство офисов класса А и В. В ВТБ вчера отказались комментировать, был ли банк инициатором смены стратегии компании.

По мнению г-на Фокина, в рамках программы по отказу от В-класса «Система-Галс» может выставить на продажу также бизнес-центр на ул. 8 Марта, 10. От реализации объекта общей площадью 18,9 тыс. кв. м девелопер и его основной акционер может выручить порядка 60 млн долл. Помимо этого на сайте «Системы-Галс» фигурируют схожие здания на Краснобогатырской улице (26,2 тыс. кв. м) и на 4-й Магистральной (3,9 тыс. кв. м). Они могут добавить в копилку девелопера еще около 70 млн долл.

Г-н Нестеренко замечает, что вырученные от продажи «Даниловского форта» средства компания намерена направить на погашение долгов. По данным на конец первого полугодия 2010 года, кредитная нагрузка «Системы-Галс» (с учетом векселей) составляла 1,45 млрд долл., причем 87,4% долга приходилось на ВТБ. Во втором полугодии 2010 года «Система-Галс» нарастила долг, заняв у ВТБ еще 11,15 млрд руб. (около 385 млн долл.).

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 апреля, № 39

Retail

KESKO ОТРЕМОНТИРУЕТ И НАКОРМИТ

Финский ритейлер выводит в Россию продуктовую сеть

Финская группа Kesko, открывающая в России магазины стройматериалов K-Rauta, выводит на рынок и свою продуктовую сеть: в 2012-2013 годах планируется построить четыре гипермаркета K-citymarket, в том числе в московском регионе. Одновременно Kesko попытается купить местную продуктовую сеть: для этих целей ритейлер нанял банковскую группу Evli, которая в начале года встретилась с владельцами гипермаркетов "Лента".

О планах Kesko по развитию продуктовой розницы в России заявил вчера президент и председатель совета директоров Kesko Матти Халмесмяки. По его словам, в 2012-2013 годах группа рассчитывает открыть четыре продуктовых гипермаркета в России: два в Санкт-Петербурге или Ленинградской области и два в московском регионе. До 2015 года Kesko планирует инвестировать в создание продуктовой сети около €300 млн, а выручка открытых самостоятельно магазинов должна дорасти к этому времени до €500 млн.

Вчера пресс-служба Kesko не уточнила, как будут называться ее российские магазины. В базе Роспатента сказано, что в декабре 2010 года Kesko зарегистрировала в России оригинальное написание бренда своих гипермаркетов — K-citymarket.

По данным одного из консультантов по недвижимости, Kesko принадлежит минимум два земельных участка в Москве — на пересечении МКАД и Варшавского шоссе (оформлен на "дочку" Kesko ЗАО "Санритейл") и в поселке Черная Грязь Московской области (ЗАО "Кестрой 1") площадью до 10 га каждый. Эти земли Kesko покупала в 2008 году под гипермаркеты товаров для строительства K-Rauta (представлены в России с 2006 года), но, [по оценкам гендиректора Colliers International Максима Гасиева](#), участки позволяют построить рядом с K-Rauta (средняя площадь 12-14 тыс. кв. м) и продуктовый гипермаркет площадью не менее 25 тыс. кв. м.

Группа Kesko владеет около 2 тыс. магазинов в Скандинавии и Прибалтике, России и Белоруссии. Помимо торговли продуктами, открывает магазины одежды и спортивных товаров (Intersport и Budget Sport), товаров для дома и ремонта (K-Rauta, Rautia, K-maatalous, Byggnakker, Senukai и OMA), а также продает легковые автомобили Volkswagen, Audi и Seat.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 апреля, № 39

Чистые продажи группы в 2010 году — €8,77 млрд. В России Kesko управляет сетью из 12 магазинов товаров для ремонта K-Rauta (в Петербурге и Московском регионе), их продажи в 2010 году — €204 млн.

Помимо "органического роста" Kesko попытается купить местную розничную сеть, сказал Матти Халмесмяки. В качестве финансового консультанта по сделкам M&A в России Kesko наняла финскую банковскую группу Evli. Глава петербургского офиса Evli Павел Филиппов подтвердил "Ъ", что сейчас Kesko находится "в стадии переговоров о возможном приобретении с рядом российских компаний", но не назвал их.

Один из совладельцев петербургской сети гипермаркетов "Лента" говорит, что встречался с представителями Kesko около двух месяцев назад, но итоги этих встреч не раскрывает. В прошлом июне акционеры "Ленты" "ВТБ Капитал" и TPG Capital (владеют 30,8%) и Август Мейер (40,6%) разошлись во мнении о том, кто должен управлять сетью, и теперь рассматривают возможность выкупа долей друг у друга. В январе "Ренессанс Капитал" оценил стоимость "Ленты", которая насчитывает 39 гипермаркетов в Петербурге и других городах, в \$2,9 млрд. (см. "Ъ" от 11 февраля).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЕРГЕЙ ГАЛИЦКИЙ НАМАГНИЧИВАЕТ БИРЖИ

"Магнит" рассматривает SPO осенью

Крупнейшая по количеству магазинов розничная сеть "Магнит" рассматривает возможность проведения SPO осенью этого года. Как стало известно "Ъ", ритейлер обсуждает параметры допэмиссии с Morgan Stanley и "ВТБ Капиталом", которые выступали организаторами прошлого размещения сети в 2009 году. "Магнит" запланировал самую масштабную в истории ритейла инвестпрограмму на этот год — \$1,8 млрд: чтобы не увеличивать долговую нагрузку, сеть хочет разместить на бирже новые акции — минимум на \$500 млн (около 4% акций исходя из текущей стоимости компании).

О том, что "Магнит" может разместить допэмиссию акций, сообщила инвесткомпания Ray, Man & Gor Securities в аналитическом отчете, выпущенном по итогам конференц-звонка "Магнита" с

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 апреля, № 39

экспертами. Инвесткомпания ссылается на заявление основного владельца сети Сергея Галицкого, а сроки возможного размещения называет "долгосрочной перспективой".

Как рассказали "Ъ" два инвестбанкира, IPO может состояться уже этой осенью: именно такие сроки "Магнит" недавно обсудил с Morgan Stanley и "ВТБ Капиталом", которые выступали организаторами прошлого размещения сети на LSE осенью 2009 года. По словам собеседников "Ъ", по предварительным подсчетам, компании может понадобиться минимум \$500 млн (около 4% от уставного капитала исходя из текущей капитализации "Магнита" на LSE).

Представители Morgan Stanley и "ВТБ Капитала" сообщили, что мандаты не подписаны: при положительном решении "Магнита" подписание состоится не раньше лета. Источник, близкий к "Магниту", подтвердил "Ъ", что допэмиссия может быть выпущена осенью. Сергей Галицкий от комментариев отказался.

На этот год "Магнит" запланировал самую масштабную в истории российского ритейла инвестпрограмму — прогноз компании по капитальным затратам составляет \$1,8 млрд. Эти средства понадобятся для открытия 800 магазинов "у дома", около 200 магазинов формата drogerie под брендом "Магнит Косметик" (проект запущен в конце 2010 года) и около 50 гипермаркетов. В 2010 году затраты "Магнита" на развитие были в два раза ниже, но тоже существенными — около \$1 млрд.

На начало марта сеть "Магнит" объединяла 4136 магазинов в формате "у дома" и гипермаркет. Выручка в 2010 году — \$7,777 млрд. Сергею Галицкому принадлежит примерно 46,5%, менеджменту и председателю правления банка "Система" Алексею Богачеву — 5,5%, free float — 48% (акции торгуются на ММВБ, в РТС и на LSE). Капитализация вчера на LSE — \$13,624 млрд.

Агрессивная стратегия развития "Магнита" вынудила компанию прибегать к новым заимствованиям — ее свободный денежный поток по итогам года был глубоко отрицательным (минус \$790,5 млн), написали в отчете по итогам конференц-звонка с "Магнитом" аналитики Газпромбанка. Как следствие, соотношение чистый долг/ЕБИТДА на конец 2010 года достигло 1,4 по сравнению с 0,1 — на 31 декабря 2009 года. Если в 2011 году будут использованы только заемные средства, то отношение чистого долга к ЕБИТДА вырастет до 2, пишут аналитики Ray, Man & Gor Securities. Этот показатель считается невысоким и заметно ниже, чем у основных конкурентов "Магнита" — например, у X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.) долг/ЕБИТДА после покупки сети "Копейка" в конце прошлого года вырос примерно до 3,6, у "Дикси" после покупки сети "Виктория" (сделка должна завершиться в мае) увеличится до 2,5, говорит директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко.

Сам Сергей Галицкий ставил внутреннее ограничение для "Магнита" — не более 1,5 долг/ЕБИТДА. "Политика больших долгов делает бизнес менее устойчивым. А практику

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 апреля, № 39

размещений я считаю нормальной", — объяснял бизнесмен в интервью "Ъ" (см. "Ъ" от 4 февраля 2010 года). Решение по размещению акций зависит от состояния фондового рынка, говорит источник, близкий к "Магниту". "Сейчас индексы фондового рынка находятся на исторических максимумах, — считает директор по инвестициям "Газпромбанк — управление активами" Андрей Зокин. — Осенью мы ожидаем снижения ликвидности на рынке". В этом случае инвесторы будут очень осторожно выбирать активы для покупки, пояснил он.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПОСЛЕ ПРОДАЖИ ДОЛИ В «ВИКТОРИИ» НИКОЛАЙ ВЛАСЕНКО ЗАЙМЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ЗАМКОВ

РБК daily стало известно, чем будет заниматься совладелец группы «Виктория» Николай Власенко в свободное от ритейла время. В мае «Дикси» закроет сделку по приобретению калининградской компании, и тогда г-н Власенко посвятит себя созданию сети отелей «Шлос» в стиле средневековых замков. Бизнесмен ищет объекты в Москве и Европе. В российской столице подобный отель может обойтись в сумму до 80 млн долл., в европейских городах — на 20% дешевле.

Николай Власенко пришел в продуктовую розницу в 1993 году. Сейчас основанная им торговая сеть «Виктория» входит в первую десятку на российском рынке. По итогам 2010 года сеть, насчитывающая 257 магазинов, заняла шестую позицию в рейтинге лучших торговых компаний по выручке, пропустив вперед лишь X5 Retail Group, «Магнит», «Ашан», Metro Cash & Carry и «Дикси».

В начале февраля «Дикси» решила объединиться с калининградским ритейлером: сделка по покупке 100% «Виктории» обойдется в 20 млрд руб. Основатели этой сети получат в объединенной компании 13% акций, которые будут разделены пропорционально их прежним долям. Известно, что самому г-ну Власенко принадлежит 37,4% «Виктории», следовательно, в новой компании он получит около 5% акций. Еще 29,08% калининградской компании у Александра Зарибко, 27,51% — у Владимира Кацмана, остальное принадлежит фондам и менеджерам торговой сети. Один из трех бизнесменов войдет в совет директоров новой компании.

Кроме денег от сделки г-н Власенко получит еще один не менее важный ресурс — свободное от ритейла время. Он хочет потратить его на реализацию другого проекта — сети отелей «Шлос» в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 апреля, № 39

стиле средневековых замков. В прошлом году бизнесмен уже начал строительство первой гостиницы около Калининграда. Уже к началу лета она будет готова к приему гостей, примерно к этому сроку планируется приобрести и вторую гостиницу в самом городе. Бизнесмен потратит на два этих объекта около 20 млн долл.

На сегодняшний день г-н Власенко занят поиском интересных объектов в Москве и Европе. «Меня интересуют замковые отели, исторически уникальные места, в которых есть около 60—70 номеров, уровень комфорта — четыре и пять звезд», — заявил он РБК daily. Однако пока г-н Власенко затрудняется сказать, какое количество гостиниц будет в его сети.

Гендиректор компании Hospitality In.Comm Елена Лысенкова подсчитала, что с учетом запросов новоявленного отельера гостиница замкового типа в столице обойдется ему в 30—80 млн долл. «Сумма инвестиций будет зависеть от площади, которая понадобится для одного номера, — отмечает она. — Кроме того, если бизнесмена интересуют исторические места, территория отеля может увеличиться за счет нахождения на ней, например, библиотеки». Аналогичный вариант в Европе окажется дешевле на 20%.

Надо сказать, что средств у рыцаря Власенко может хватить как минимум на три замка в Москве. Согласно данным журнала «Финанс», бизнесмен является обладателем 250 млн долл., занимая 358-ю позицию в рейтинге миллиардеров по итогам 2010 года. Еще в 2009 году Николай Власенко значился на 257-й позиции, личное состояние оценивалось в 300 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ФОНД RRGF НАЧИНАЕТ РАСПРОДАВАТЬ АКТИВЫ

До конца года Russian Retail Growth Fund (RRGF) рассчитывает выйти из части своих проектов: к лету на продажу планируется выставить принадлежащие фонду 23% новосибирской розничной сети «Холидей классик», а позднее и другие активы

Как рассказал партнер Svarog Capital Advisors (бывшая Renova Capital, управляет RRGF) Олег Царьков, до конца года RRGF (объем фонда — \$300 млн) рассчитывает выйти минимум из двух своих проектов. Речь идет о сети «Холидей классик» (фонду принадлежит примерно 23% акций), второй проект еще не определен.

По словам Царькова, в марте 2012 года закончится срок жизни фонда: фонд был учрежден в марте 2007-го сроком на пять лет и с опционом на пролонгацию этого срока на два года: «Срок

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 апреля, № 39

жизни фонда — это юридически закрепленный срок, не позднее которого мы должны вернуть инвесторам средства с той доходностью, которую обещали. Мы не можем его нарушить. 2014 год — крайний дедлайн, когда RRGF должен быть упразднен». Обычно инвесторы ориентируются на 30% годовых доходности, уточнил он.

Svarog уже готовит меморандум для продажи «Холидея» и к лету планирует начать переговоры с потенциальными покупателями, добавил топ-менеджер.

В целом портфель RRGF, по мнению Царькова, сбалансирован и может обеспечить инвесторам высокую доходность на выходе. Так, сеть «Холидей классик» заметно подросла с момента вхождения фонда в капитал в марте 2007 года: ее выручка в 2006 году составляла примерно \$380 млн, а по итогам 2010 года — около \$760 млн (по среднему курсу за 2010 год 30,37 рублей за \$1).

Напомним, что помимо «Холидей классик» RRGF принадлежат блокирующие доли в сети супермаркетов Spar, региональном автодилере «Авто-плюс», производителе коммерческого холодильного оборудования «Полаир» и около 60% акций оператора экспресс-доставки корреспонденции «СПСР-Экспресс».

Как отмечает «Коммерсантъ», продать хотя бы два из пяти проектов до 2012 года важно для Svarog, т.к. она планирует собрать новый фонд для инвестиций в компании потребительского сектора объемом около \$400 млн. Средства для нового фонда она намерена искать у нынешних инвесторов RRGF, а также среди западных инвесторов.

Эксперты говорят, что продуктовый ритейл почти не пострадал во время кризиса, но у большинства сетей замедлились темпы роста из-за не достаточного финансирования. «Показатели сетей сейчас абсолютно не зависят от кризиса, в большинстве случаев речь идет о жесткой конкуренции и эффективности текущей работы», - комментирует генеральный директор группы INFOLine Иван Федяков. По словам эксперта, «инвестиции в компании потребительского сектора крайне выгодны, поскольку это компании у которых всегда есть кэш, это компании со стабильным доходом, у этих компаний есть потенциал для роста».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 апреля, № 39

Regions

ВТОРАЯ ПОПЫТКА ЛЭК

ЛЭК продала вчера по стартовой цене один из трех выставленных на аукцион участков, которые заложены по кредиту

Вчера на торгах Российского аукционного дома (РАД) был продан участок площадью 1,4 га в Парголово. Он ушел по начальной цене 147 млн руб. На нем можно построить 21 800 кв. м. Торги были закрытыми для прессы. РАД и ЛЭК не называют покупателя. Оплатить покупку надо в течение 30 дней.

ЛЭК начала продавать землю, заложенную по кредитам Сбербанка, в конце марта. Тогда из семи участков удалось реализовать три общей площадью 6,5 га за 522 млн руб. До торгов владелец ЛЭК Павел Андреев говорил, что долг Сбербанку — 1 млрд руб.

Компания, купившая участок, в предыдущих торгах не участвовала, утверждает источник, знакомый с ходом торгов. Единовременная оплата оказалась тяжелым условием, оставшиеся участки будут проданы по новой схеме — с рассрочкой, но и цена вырастет, говорит директор по развитию ЛЭК Надежда Калашникова. Выставлять землю на повторные торги ЛЭК, по ее словам, будет не раньше чем через полтора-два месяца.

«Мавис» не стал участвовать во вторых торгах, поскольку проект планировки не доделан, объясняет представитель строительной компании. Эти же условия не позволяют поднять цену, считает он.

Компании, заинтересованные в этих участках, уже купили их, остались лоты сложной конфигурации с неясным жилищным потенциалом, говорит Владимир Копылов, ведущий аналитик Setl City. Он обращает внимание на ограниченный спрос и высокую конкуренцию застройщиков — в этом районе заявлено строительство четырех крупных жилых комплексов.

Участок реализован по выгодной для ЛЭК цене в \$240 за 1 кв. м, рыночная цена за землю в этом месте — \$150-200, оценивает Владимир Сергунин, замдиректора инвестиционного департамента Colliers Int в Петербурге. С учетом конкуренции цена квартир составит около 50 000-60 000 руб. за 1 кв. м, прогнозирует он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4-5 апреля, № 39

НА БАЗАР ЗА МЕБЕЛЬЮ

В конце мая «Маринс групп» откроет самый большой в Нижнем Новгороде мебельный центр. Место для него выбрано не самое удобное, считают эксперты

Пятиэтажный «Мебельный базар» общей площадью 28 000 кв. м откроется в конце мая на Гордеевской, 2 (Гордеевский пяточок), рассказала руководитель отдела по связям с общественностью ТЦ Александра Могилевец. В ТЦ будет 300 салонов корпусной и мягкой мебели, товаров для дома, сантехники и светотехники. Двухуровневая парковка на 240 мест займет 6000 кв. м.

Строительство центра на собственном участке в 1,2 га компания начала год назад, говорит Могилевец. Арендаторов она не называет, но проблем с заполняемостью ТЦ не предвидит. Аналитик УК «Финам менеджмент» Максим Клягин оценивает вложения в \$20-25 млн и предполагает срок окупаемости 7-8 лет.

«Мебельный базар» станет крупнейшим мебельным центром в городе: больше ИКЕА общей площадью 25 000 кв. м, говорит директор Нижегородского центра научной экспертизы Татьяна Романчева. По ее мнению, к открытию ТЦ арендаторы займут не более 70% площадей, через год — до 85-90%, а ставки аренды составят 600-700 руб. за 1 кв. м в месяц. Для ТЦ выбрано не очень удачное место: туда сложно добираться из-за пробок, отметила она. А директор «Магазина готового бизнеса» Юрий Кузьмичев считает, что и время для открытия «не слишком удачное»: мебельный рынок еще не восстановился от кризиса. Аналитик «Инвесткафе» Антон Сафонов, напротив, прогнозирует рост спроса на мебель в Нижегородской области в 2011 г. на 10-15%. Оптимистична и директор нижегородской ИКЕА Ирина Басова: у них за 2010 г. количество покупателей мебели выросло на треть.

«Союз маринс групп» объединяет сеть трехзвездочных отелей «Маринс парк отель» (по одному в Нижнем Новгороде, Сочи, Екатеринбурге и Новосибирске), ЦУМ и два ТЦ «Муравей» в Нижнем, бизнес-центры (один в Нижнем Новгороде и два в Москве), агрофирму «Подмосковная» и «Металлопторг».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)