

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Office / General

"Дон-Строй" уходит по частям

Его владельцы продают 25% акций "ДС Девелопмент".

Москва спишет девелоперам штрафы

за срыв сроков реализации инвестконтрактов.

«Сити» мельчает

Коммерческий комплекс, который планируется построить на месте правительственных зданий в «Москва-сити», будет гораздо меньше, чем планировалось: вместо 800 000 кв. м возведут около 300 000 кв. м.

Retail

В новых торговых центрах нуждаются Ставрополь и Уфа

Ставрополь и Уфа — наиболее привлекательные города для открытия новых торговых центров.

Ориентиры: Магазин на четыре буквы

Идеальный торговый центр класса АААА в Москве должен быть заполнен исключительно федеральными или международными брендами, непременно иметь лист ожидания, атриум и не менее чем одно машино-место на 22-29 кв. м, обязательно быть «открытой книгой» (система open book в управлении), с уровнем доходов на 1 кв. м арендуемой площади более \$1200.

Максим Климов записался в "Комсомолл"

Совладелец "Л'Этуаль" поможет DVI Group достроить торговый центр.

Wendy's заходит с Москвы

Wendy's, третья в мире по числу заведений сеть закусочных, конкурент McDonald's и Burger King, первые российские закусочные откроет в Москве.

ТРЦ М5Mall приводит в Рязань новые бренды

В ТРЦ М5Mall свои первые магазины в Рязани откроют крупнейшие международные ритейлеры.

Warehouse

Х5 заключила крупнейшую сделку на посткризисном рынке складской недвижимости

Торговая сеть Х5 Retail Group заключила договор с фондом Raven Russia по аренде площадей в логистическом парке «Ногинск-Восточный».

Доходное место: Кризис учит осторожности

Девелоперы складских комплексов не спешат начинать новые

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Hotel

проекты.

Raven не прошла на склад

Вместо девелопера Raven Russia выкупить логистический комплекс Southgate готов его миноритарий Крис Ван Рит с помощью инвестфонда PPF.

Был PNK стал "ТВОЕ"

Холдинг «ТВОЕ» приобрел у девелоперской компании PNK Group автоматизированный склад на территории логистического парка PNK-Чехов.

40 гостиниц для столицы

Почти 40 новых гостиниц планируется построить в Москве до 2013 года.

В Новосибирске планируют открыть Park Inn Hotel

Rezidor Hotel Group, с гостиничным активом более 13000 номеров в функционирующих или строящихся отелях, сегодня объявила о планах открыть гостиницу Park Inn в Новосибирске в первом квартале 2014 года.

Regions

Земля «Строймонтажа»

Строительством отеля на территории парка 300-летия Петербурга вместо банкротящегося «Строймонтажа» займется компания, близкая к банку «Санкт-Петербург».

Миллионеры из Смольного

Самый состоятельный чиновник городского правительства — вице-губернатор Роман Филимонов с доходом 25,4 млн руб.

Геология участка в Лахте оказалась более благоприятной для офисного комплекса «Газпрома»

Деловой комплекс для «Газпрома» и его дочерних структур в Петербурге на участке в Лахте все же будет включать высотную доминанту.

Colliers International продаст активы Банка Италии

Центральный банк Италии назначил Colliers International и Exit One консультантами по продаже портфеля недвижимости общей площадью в 240 тыс. кв. м и стоимостью в 300 млн евро.

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

25 апреля, № 44

Offices / General

"ДОН-СТРОЙ" УХОДИТ ПО ЧАСТЯМ

Его владельцы продают 25% акций "ДС Девелопмент"

Основатели группы "Дон-строй" Максим Блажко и Дмитрий Зеленов ищут покупателя на 25% своего бизнеса по строительству коммерческой недвижимости — ООО "ДС Девелопмент" (более 1,5 млн кв. м). Деньги нужны бизнесменам для погашения части долга перед Сбербанком, только так госбанк готов реструктурировать кредит на \$700 млн. Найти инвестора партнерам будет непросто: с начала кризиса с рынка ушли западные инвесторы, а у российских игроков проблемы с ликвидностью.

Максим Блажко и Дмитрий Зеленов собираются продать долю в "ДС Девелопмент", рассказал "Ъ" источник в банковских кругах. По его словам, на продажу выставлен блокпакет компании (более 25%), а сейчас проводится оценка стоимости бизнеса. О планах господ Блажко и Зеленова слышали три московских девелопера, однако деталями они не располагают. Один из собеседников "Ъ" говорит, что деньги нужны бизнесменам для погашения части долга "ДС Девелопмент" перед Сбербанком (оценивается в 20 млрд руб., или \$705 млн). Как сообщал "Ъ" 23 марта, в начале этого года Сбербанк и "ДС Девелопмент" договорились о реструктуризации этой задолженности под 7-9% годовых. По словам источника в банковской сфере, Сбербанк готов на реструктуризацию только при условии, что девелопер погасит часть долга.

В приемной Максима Блажко запрос "Ъ" оставили без ответа, а мобильный телефон гендиректора "ДС Девелопмент" Ивана Ситникова вчера не отвечал. В Сбербанке сообщили, что знакомы с ситуацией в "ДС Девелопмент", отказавшись от дальнейших комментариев.

ООО "ДС Девелопмент" было создано в рамках реорганизации бизнеса группы "Дон-строй" как структура, занимающаяся строительством коммерческой недвижимости. Портфель проектов — 1,5 млн кв. м. Владеет ТРЦ "Щука" (около 100 тыс. кв. м), офисным комплексом Nordstar Tower (147 тыс. кв. м), торгово-офисным центром "Оружейный" в районе станции метро "Маяковская" (около 150 тыс. кв. м, заморожен на высокой стадии готовности), ТРЦ "Звенигородский" в районе Третьего транспортного кольца (более 300 тыс. кв. м), ТРЦ "На Беговой" (20 тыс. кв. м) и ТРЦ "Сокольники" (25 тыс. кв. м). Согласно данным "СПАРК-Интерфакса", компания на паритетных началах принадлежит Максиму Блажко и Дмитрию Зеленову.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

По оценкам управляющего партнера Blackwood Константина Ковалева, бизнес "ДС Девелопмент" с учетом выставленного на продажу бизнес-центра Nordstar Tower стоит около \$1,1 млрд, то есть около \$275 млн за 25% компании. С его оценками соглашается директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила.

Терять контроль над бизнесом группы "Дон-строй" (основана в 1994 году; в нее входили ООО "ДС Девелопмент" и застройщик жилья ЗАО "Дон-строй инвест") Максим Блажко и Дмитрий Зеленов начали в кризис. В 2009 году совокупный долг группы составлял \$3 млрд. В ходе его реструктуризации летом 2009-го бизнесменам пришлось отдать ВТБ 20% ЗАО "Дон-строй инвест" (портфель проектов — около 3 млн кв. м жилья; задолженность оценивалась в 80 млрд руб., или около \$2,7 млрд). Сейчас основатели "Дон-строя" фактически отстранены от управления ЗАО "Дон-строй инвест", а компанией руководит топ-менеджмент, назначенный ВТБ. Реструктуризация кредита перед Сбербанком также изначально подразумевала передачу банку 50% ООО "ДС Девелопмент" (см. "Ъ" от 1 сентября 2009 года). Однако, как рассказывали "Ъ" источники, знакомые с ситуацией, Максим Блажко и Дмитрий Зеленов не захотели терять контроль над компанией, а Сбербанк был не готов становиться миноритарным владельцем компании.

Опрошенные "Ъ" девелоперы уверены, что найти покупателя на долю в "ДС Девелопмент" будет сложно, так как западные инвесторы в кризис ушли с рынка и российские игроки испытывают проблемы с ликвидностью. Именно поэтому в последние два года самые громкие сделки на рынке были связаны с реструктуризацией долгов: по такой схеме ВТБ получил 51,24% компании "Система-Галс". Также за обещание разобраться с кредиторами 38% группы ПИК получила "Нафта Москва" Сулеймана Керимова.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА СПИШЕТ ДЕВЕЛОПЕРАМ ШТРАФЫ

за срыв сроков реализации инвестконтрактов

Мэрия Москвы простит девелоперам накопленные с начала кризиса штрафы за срыв сроков реализации инвестконтрактов и снизит их размер в будущем. Вместо нынешних 2% от рыночной стоимости проекта за каждый месяц просрочки теперь застройщики будут платить 0,5% за

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

полгода. Девелоперы настаивают, что пока мэрия не упростит схему согласования проектов (сегодня на получение всех разрешительных документов уходит в среднем около 2,5 лет), они все равно не будут успевать в срок.

В пятницу комиссия по административной реформе при мэре Москвы Сергее Собянине утвердила проект постановления правительства Москвы "Об изменении отдельных условий инвестиционных контрактов...", который в частности меняет систему взимания штрафов за срыв сроков реализации девелоперских проектов. Проект будет внесен в правительство в ближайшее время, уточнил один из участников заседания. Сейчас девелоперы должны выплачивать за каждый месяц просрочки 2% от рыночной стоимости объекта. Проект постановления предлагает снизить размер штрафа до 0,5% от расчетной стоимости площадей за полгода просрочки, а если застройщик не уложится и в новые сроки, то сумма штрафа составит уже 1% (индексация будет осуществляться раз в полгода).

Также проект постановления предусматривает "амнистию" провинившихся застройщиков. "Мы прошли через период экономического кризиса, когда у многих инвесторов просто не было ресурсов для реализации этих контрактов. В связи с этим предлагается за нарушение сроков реализации инвестконтрактов штрафные санкции не взыскивать", — отметил Сергей Собянин. Вместо этого девелоперам будет предложено подписать с мэрией допсоглашения к инвестиционным контрактам, в рамках которых будут установлены новые сроки реализации проектов и ответственность девелоперов за их невыполнение. В частности, в допсоглашении будет фиксироваться сумма штрафа в абсолютном выражении. Если застройщики не примут это условие, то мэрия будет требовать выплаты начисленных штрафов через суд, уточнил присутствовавший на заседании девелопер. Также Сергей Собянин отметил, что взыскание штрафов будет проводиться "практически в безусловном порядке".

Опрошенные "Ъ" девелоперы отказались назвать сумму штрафов, которые они должны были заплатить городу за срыв сроков реализации своих проектов. По оценке президента корпорации "Баркли" Леонида Казинца, в целом размер доказанных штрафов, который мэрия могла потребовать со всех московских девелоперов, достигает 1,5-2 млрд руб.

Девелоперы настаивают, что городу редко удавалось заставить компании через суд выплатить полную сумму штрафов за срыв сроков реализации проектов. "Крупные застройщики, выполняющие большой объем работ по городским программам, почти всегда находили компромисс с властями и избегали выплаты штрафов", — вспоминает первый вице-президент ГК ПИК Артем Эйрамджанц. Юристы также не припомнят громких дел между городом и застройщиками, добавляя, что суды обычно становились на сторону девелоперов. "В Гражданском кодексе существует статья, согласно которой суд имеет право отказать во

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

взыскании штрафа или существенно снизить его размер, если сочтет, что он несоизмерим нанесенному ущербу. Именно этим пользовались девелоперы, добиваясь освобождения от ответственности за срыв сроков",— говорит адвокат из "Юков, Хренов и партнеры" Дмитрий Лобачев. Согласно новой схеме, размер штрафа уже не будет выражен в процентном соотношении, а будет зафиксирован конкретной суммой. "В суде оспорить такую сумму будет сложнее, так как, подписав договор, девелопер фактически признает ее соизмеримой ответственности за срыв сроков строительства",— говорит Дмитрий Лобачев.

По словам Леонида Казинца, зачастую срыв сроков был связан с затяжным процессом согласования, поэтому сейчас мэрия стремится сократить эти сроки, уменьшив количество необходимых документов. Как отмечает гендиректор "МИЭЛЬ — Инвестиции в регионы" Алексей Пашкевич, в среднем в столице на согласование проекта уходит около 2-2,5 лет. "Введение жестких требований по срокам строительства к девелоперам нелогично до тех пор, пока власть не упростит процедуру получения разрешительной документации",— убежден господин Пашкевич.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«СИТИ» МЕЛЬЧАЕТ

Коммерческий комплекс, который планируется построить на месте правительственных зданий в «Москва-сити», будет гораздо меньше, чем планировалось: вместо 800 000 кв. м возведут около 300 000 кв. м.

Город будет продавать объект незавершенного строительства в «Москва-сити» с функциональным назначением «административные здания с подземным паркингом», рассказала в интервью «Ведомостям» руководитель столичного департамента имущества Наталья Сергунина (полностью интервью читайте на стр. 05). Сейчас, по ее словам, проводится оценка, после чего будут проведены торги. Источник в мэрии Москвы уточняет, что планируемая площадь объекта составит примерно 300 000 кв. м.

До кризиса на участке № 15 (1,76 га) планировалось построить четыре 70-этажные башни общей площадью 806 400 кв. м и гаражом-стоянкой на 3300 машино-мест. Были начаты работы по подземной части объекта: к октябрю 2010 г. было построено 11 000 кв. м и проложены инженерные коммуникации. На это из городского бюджета было потрачено 5,7 млрд руб. Для

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

строительства наземной части планировалось привлечь инвестора, который должен был передать 50% площадей для размещения мэрии и Мосгордумы. Провести аукцион не успели. Сначала планы по поиску инвестора приостановили из-за финансового кризиса, а затем новый мэр Москвы Сергей Собянин выступил с критикой «Москва-сити», назвав его «градостроительной ошибкой». В итоге вместо комплекса административных зданий было решено построить паркинг. Но спустя несколько месяцев чиновники опять вернулись к идее строительства коммерческого объекта на этом месте. Ранее источник, близкий к руководству «Сити», рассказывал, что площадь комплекса особо не изменится, но вместо офисов могут построить более востребованные сегодня гостиницы и апартаменты. Теперь получается, что чиновники решили существенно сократить объемы строительства на этом участке.

Старший вице-президент компании Knight Frank Андрей Закревский считает, что на возведение такого объекта новому инвестору придется потратить примерно \$1,5 млрд, включая затраты на приобретение недостроя у мэрии Москвы.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Retail

В НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ НУЖДАЮТСЯ СТАВРОПОЛЬ И УФА

Ставрополь и Уфа — наиболее привлекательные города для открытия новых торговых центров. Они характеризуются высоким уровнем доходов и оборота розничной торговли на душу населения при сравнительно невысоком уровне насыщенности качественными торговыми площадями. К такому выводу пришли аналитики информационного агентства INFOLine. Брокеры добавили в этот список Тюмень, Иркутск и Новосибирск. В свою очередь Краснодар, Воронеж и Санкт-Петербург уже перенасыщены торговыми площадями (см. график).

По данным INFOLine, уровень насыщенности торговыми центрами в Ставрополе оценивается как самый низкий среди крупных городов в 2010 году — он в 2,5 раза ниже, чем в среднем по России. Площадь имеющихся в городе центров на начало года составляла около 106 тыс. кв. м. Особенностью ставропольского рынка торговой недвижимости является преобладание небольших магазинов: на начало 2011 года в городе работали около 3 тыс. розничных точек.

В Уфе на начало текущего года функционировало более 40 торговых центров общей площадью около 670 тыс. кв. м, но все они небольшие — менее 20 тыс. кв. м и с отсутствием продуманной концепции. Сейчас в городе ведется строительство нескольких объектов, в этом году должны открыться два комплекса общей площадью 170 тыс. кв. м. При этом в Уфе достаточно высокий оборот розничной торговли: в 2010 году этот показатель на душу населения составил более 270 тыс. руб.

Директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила подтверждает, что именно эти города находятся в топ-листах девелоперов. «Сначала все хотят строиться в самых сладких местах — городах-миллионниках, где у населения приличный доход, а потом отправляются в кисленькие и более спокойные города», — отмечает он.

В привлекательности также нельзя отказывать Тюмени, Иркутску и Новосибирску, добавляет директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская. «Причем последний город стал ярким и притягательным для инвесторов еще в докризисные времена, но финансовые проблемы в стране полностью нейтрализовали планы строительства торговых центров», — сетует эксперт.

По оценкам специалистов INFOLine, лидерами по насыщенности качественными торговыми площадями в России являются Краснодар, Воронеж и Санкт-Петербург. Показатель насыщенности в этих городах варьируется от 850 до 970 кв. м торговых площадей на 1 тыс. жителей. В Воронеже по итогам 2010 года введено наибольшее после Москвы и Санкт-

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Петербурга количество качественных торговых площадей — 450 тыс. кв. м, отмечает гендиректор «INFOLine-Аналитика» Михаил Бурмистров.

По итогам прошлого года эти города по насыщенности качественными торговыми площадями обогнали даже многие европейские: в среднем по Европе этот показатель составляет 230 кв. м на 1 тыс. жителей. В 22 крупнейших городах России насыщенность в среднем оценивается в 360 кв. м на 1 тыс. человек, однако в целом по стране — это всего около 80 кв. м.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОРИЕНТИРЫ: МАГАЗИН НА ЧЕТЫРЕ БУКВЫ

Идеальный торговый центр класса AAAA в Москве должен быть заполнен исключительно федеральными или международными брендами, непременно иметь лист ожидания, атриум и не менее чем одно машино-место на 22-29 кв. м, обязательно быть «открытой книгой» (система open book в управлении), с уровнем доходов на 1 кв. м арендуемой площади более \$1200. Но прозрачность компаний-владельцев пока не так уж важна.

Это — и многое другое вплоть до шага колонн, мощностей электроснабжения, высоты потолков, средней дневной посещаемости и проч. — следует из предложенной рынку Российским советом торговых центров (РСТЦ) классификации.

«Это лишь одна из возможных комбинаций параметров, дающая на выходе класс AAAA», — комментирует Роман Скороходов, гендиректор ГК Watcom (соорганизатор проведения классификации). Цель — «создать консолидированное комплексное представление о качестве применительно к объектам торговой недвижимости в России». Понятное в то же время иностранцам.

«Прозрачность собственника объекта — факультативный критерий, это связано со стадией развития российского рынка. Но в будущем он может стать обязательным», — добавляет Скороходов. Вообще, классификация — дело сугубо добровольное. «Экспертной комиссии необходимо получить обширный объем информации от собственника/УК объекта, которая обычно является конфиденциальной», — объясняет он.

Четыре буквы появились потому, что каждый объект оценивается по четырем блокам, позволяющим проанализировать качество ТЦ как здания, как арендного бизнеса, как места проведения досуга и как актива. По каждому из этих блоков ТЦ и будет присваиваться одна из трех букв (А, В, С), в итоге получится всесторонняя оценка.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Совместный проект РСТЦ и Watcom был представлен на MAPIC в ноябре 2010 г. и сейчас проходит тестирование на 15 ТЦ России. «90% пунктов не вызвали существенных возражений при тестировании», — сообщает Watcom.

Несколько столичных девелоперских и консалтинговых компаний принимали участие в разработке стандартов и критериев. Денис Соколов из Cushman & Wakefield, Олеся Черданцева из Jones Lang LaSalle и другие эксперты отметили: РСТЦ с 2008 г. проделал огромную работу. Но даже они сомневаются в том, что подобную классификацию можно будет провести в Москве. «Никто из владельцев не откроет финансовых потоков», — говорят консультанты.

«Аналитикам собственники эту информацию открывают. Даже если данные о финансовых потоках не раскрываются, классификация может быть проведена по другим блокам», — возражает Скороходов. По его словам, в Москве готовы уже сейчас пройти классификацию «Золотой Вавилон — Ростокино», «Охотный Ряд», «Тройка», «Ритейл-парк» и «Галерея Аэропорт».

«Единственный критерий качества ТЦ — его способность генерировать продажи. А это далеко не в первую очередь зависит от самого здания», — рассуждает Соколов. «Торговый центр, не относясь к классу А по техническим характеристикам, может быть весьма успешным», — говорит Ольга Збруева из компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate. С другой стороны, «для владельца и инвестора класс — основа для торга. То есть ставка капитализации по классу А всегда должна быть ниже, чем по более низкому классу. А полпроцента разницы в ставке — это \$2 млн разницы в цене. Может получиться так, что торговые центры с хорошим потоком, но не удовлетворяющие высшим требованиям, будут оцениваться ниже, а те, которые совершенны с точки зрения классификации, но не обеспечивают хороших продаж, — выше», опасается Соколов. [«Не всегда класс ТРЦ будет соответствовать ставкам, как это происходит в офисной недвижимости», — уверена Галина Малиборская из Colliers International.](#)

Соколову не известны примеры успешной классификации ТЦ в Европе. По словам Эрмин Амис, управляющего директора ICSC Europe LLC, на Западе качество ТЦ ровное, стабильное, потребности их классифицировать нет. В России из-за разношерстности объектов и большого разброса в качестве торговых центров это более актуально — и полезно для иностранных ритейлеров, желающих выйти на российский рынок, считает она. По данным JLL, в 2011 г. это планируют, например, сделать American Eagle, Victoria Secret, Bath and Body Works. Кроме того, крупные компании — держатели франшиз активно наращивают портфель новых брендов для развития в России.

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

МАКСИМ КЛИМОВ ЗАПИСАЛСЯ В "КОМСОМОЛЛ"

Совладелец "Л'Этуаль" поможет DVI Group достроить торгцентр

Как стало известно "Ъ", девелоперу торговой недвижимости DVI Group удалось найти партнера, который поможет компании достроить торговый центр в Волгограде "Комсомолл" (104 тыс. кв. м). Им стал совладелец сети "Л'Этуаль" (более 600 парфюмерных магазинов в России) Максим Климов. Ставки аренды торговой недвижимости в регионах достигают \$300-400 за 1 кв. м в год, что сопоставимо с докризисными показателями.

Совладелец парфюмерной сети "Л'Этуаль" Максим Климов стал соинвестором строящегося торгового центра "Комсомолл" в Волгограде (ранее ТРЦ "Слава"), который реализует DVI Group, рассказали "Ъ" два региональных девелопера. Гендиректор DVI Group Вячеслав Каминский подтвердил эту информацию, отметив, что в перспективе планирует предложить партнеру участие в других своих торговых центрах. Первый проект будет принадлежать партнерам на паритетных началах.

Связаться с Максимом Климовым вчера не удалось, но его участие в "Комсомолл" подтвердил знакомый с ним предприниматель. В волгоградский торгцентр господин Климов инвестирует собственные средства, уточняет он. Других проектов в сфере недвижимости у господина Климова нет, утверждают участники рынка.

DVI Group основана в 2002 году гендиректором Вячеславом Каминским и специализируется на строительстве коммерческой недвижимости в регионах. Девелоперский портфель — 400 тыс. кв. м, стоимость активов — \$435 млн, общий долг — \$160 млн.

Парфюмерной сети "Л'Этуаль" принадлежит 600 магазинов в России (150 находится в Москве). Основным владельцем считается Максим Климов. Финансовые показатели не разглашаются.

По словам господина Каминского, сейчас девелопер завершает переговоры о приобретении недостроенного торгцентра "Континенталь" в Иркутске площадью около 75 тыс. кв. м, а также возобновляет строительство замороженного объекта в Тюмени (80 тыс. кв. м). Все объекты сети будут открываться под брендом "Комсомолл". Суммарно в три строящихся торгцентра DVI Group и ее партнеры вложат около \$250-300 млн. Около \$100 млн из них придется на волгоградский проект, уточняет господин Каминский.

Региональные девелоперы активно размораживают остановленные проекты и запускают новые как в городах миллионниках, так и в средних городах, утверждает директор департамента торговой недвижимости Colliers International Галина Малиборская. В начале 2011 года стало известно о том, что группа "Регионы" братьев Муцоевых стала соинвестором строительства в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Сыктывкаре торгцентра площадью 42 тыс. кв. м, который реализует совместно с холдингом Finstar Олега Бойко (см. "Ъ" от 21 февраля). Кроме того, "Росевродевелопмент" разморозила свой торгцентр "Планета" в Уфе (150 тыс. кв. м), PPF Real Estate завершает строительство торгцентра "Ярмарка" в Астрахани (около 90 тыс. кв. м). Как говорит партнер S. A. Ricci/King Sturge Илья Шуравин, крупные города в европейской части России перенасыщены торговыми центрами, поэтому девелоперы активно осваивают небольшие города в Сибири и других округах.

По словам Галины Малиборской, спрос со стороны федеральных и местных ритейлеров на торговые центры в регионах очень сильно вырос по сравнению с кризисными годами. "Средневзвешенные ставки аренды в регионах сейчас составляют \$300-400 за 1 кв. м, а в самых интересных городах могут достигать \$600 за 1 кв. м в год, что сопоставимо с докризисными показателями", — отмечает госпожа Малиборская.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

WENDY'S ЗАХОДИТ С МОСКВЫ

Wendy's, третья в мире по числу заведений сеть закусочных, конкурент McDonald's и Burger King, первые российские закусочные откроет в Москве.

О скором открытии ресторана в столичном торгово-развлекательном центре «Мега Теплый Стан» вчера объявила пресс-служба «Меги».

Информацию подтвердил ресторатор Михаил Зельман (его компания развивает сеть по франшизе). «Первые рестораны откроются в следующем месяце, пока их будет два — на фудкорте ТЦ «Мега Теплый Стан» и отдельно стоящий на Старом Арбате», — уточнил он.

Wendy's/Arby's International специализируется на изготовлении сэндвичей и гамбургеров. Развивает сеть закусочных под брендами Arby's (3700 точек, 69% — франчайзинговые) и Wendy's (6600, 79%) в 22 странах мира.

К 2012 г. в России планируется открыть восемь ресторанов. Средний чек в ресторанах составит \$6-8. Инвестиции в отдельно стоящий ресторан площадью 300 кв. м — \$2,5 млн, в уличный площадью 250-300 кв. м — \$500 000, на фудкорте площадью 90 кв. м — \$280 000. В первые пять лет инвестиции в проект составят \$40 млн, общий объем — более \$100 млн.

Подписание соглашения между Wendy's/Arby's и Wenrus Restaurant Group Limited, аффилированной с «Фуд сервис капиталом» Михаила Зельмана и металлурга Искандера

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Махмудова, по развитию ресторанов сети в России по франшизе состоялось летом прошлого года. Тогда партнеры пообещали открыть 180 ресторанов под названием Wendy's, в которых будут представлены меню двух брендов — Wendy's и Arby's, в течение 10 лет. 120 ресторанов откроет непосредственно Wenrus Restaurant Group, еще 60 — совместно с региональными партнерами по субфраншизе, уточнял ранее Зельман.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТРЦ M5MALL ПРИВОДИТ В РЯЗАНЬ НОВЫЕ БРЕНДЫ

В ТРЦ M5Mall свои первые магазины в Рязани откроют крупнейшие международные ритейлеры. В апреле 2011 г. подписаны договоры аренды с кинотеатром «5 Звезд» (3 100 кв. м), а также арендаторами торговой галереи – модными марками одежды Reserved, Cropp Town, House (более 1 300 кв. м), Incity, Alef, Promod. «Л'Этуаль» откроет в M5 Mall первый в данном регионе гипермаркет косметики и парфюмерии.

Девелопером проекта является компания PPF Real Estate Russia. [Эксклюзивным консультантом по маркетингу и сдаче в аренду - международная консалтинговая компания Colliers International.](#) По их данным, более 70% торговой галереи комплекса будут представлены новыми для рязанского рынка брендами, что позволит создать привлекательную и устойчивую концепцию проекта, востребованную в долгосрочной перспективе.

Консультанты напомнили, что в конце 2010 г. были подписаны договоры аренды с якорными арендаторами: продуктовым гипермаркетом «Карусель» (10 000 кв. м) и гипермаркетом бытовой техники и электроники «Эльдорадо» (3000 кв. м).

Общая площадь ТРЦ M5Mall — 81 500 кв. м, арендуемая площадь (GLA) – 66 000 кв. м. ТРЦ M5Mall станет крупнейшим торговым объектом в г. Рязани и Рязанской области, а также единственным торгово-развлекательным центром в регионе, соответствующим современным международным стандартам. M5Mall расположен на пересечении крупнейших автомагистралей города и региона — Окружной автодороги и Московского шоссе – в 190 км от Москвы. Зона

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

обслуживания охватывает около полумиллиона человек, что составляет более 40% населения Рязани и Рязанской области.

«Строительство M5Mall и наполнение торгового центра арендаторами идут полным ходом, - отметил Карел Ваврушка, директор по развитию недвижимости в России, PPF Real Estate Russia. – Мы рады, что нашими партнерами в этом проекте становятся сильнейшие игроки на российском рынке ритейла. M5Mall откроется в конце сентября 2011 года, и мы будем рады предложить своим покупателям что-то новое и уникальное».

Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International отметила, что ТРЦ M5Mall станет не просто крупнейшим торгово-развлекательным центром в Рязани, но и настоящим shopping-destination для горожан. «Жителям Рязани не надо будет больше ездить за покупками в Москву, поскольку они смогут найти самый широкий выбор товаров и услуг, включая лучшие международные и федеральные марки, в M5Mall. Наша задача, как консультанта совместно с девелопером проекта, создать уникальный пул арендаторов, которые впервые будут представлены на рязанском рынке», - сказала она.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Warehouse

X5 ЗАКЛЮЧИЛА КРУПНЕЙШУЮ СДЕЛКУ НА ПОСТКРИЗИСНОМ РЫНКЕ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Торговая сеть X5 Retail Group заключила договор с фондом Raven Russia по аренде площадей в логистическом парке «Ногинск-Восточный». Согласно условиям контракта ритейлер получит 75,7 тыс. кв. м склада сроком на десять лет. Консультанты называют эту сделку рекордом на посткризисном рынке складской недвижимости в России.

Raven Russia договорилась с X5 Retail Group о передаче в аренду 75,7 тыс. кв. м складских и вспомогательных площадей в комплексе «Ногинск-Восточный», говорится в сообщении инвестфонда. Согласно ему, почти половина этих площадей — 30,8 тыс. кв. м — будет переоборудована под холодильники. Конверсия комплекса обойдется Raven Russia в 16 млн долл., а эти затраты инвестор впоследствии компенсирует за счет повышенной арендной ставки.

Занять «сухие» склады арендатор сможет уже в июле, а холодильные помещения будут готовы к въезду к ноябрю 2011 года, уточняют в Raven Russia. Срок аренды «Ногинска-Восточного» составит десять лет. В X5 информацию о сделке подтвердили.

По словам участников рынка, аренда площадей X5 является крупнейшей сделкой на российском складском рынке с 2008 года и второй по объему за всю историю рынка. До кризиса, в конце 2007 года, логистический оператор Smart Logistic Group арендовал 83 тыс. кв. м в «Северном Домодедово» «Евразии Логистик», следует из данных Colliers International. «Среди конечных пользователей, не логистов, сделка между Raven Russia и X5 является крупнейшей на нашем рынке», — уточняет директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Владислав Рябов.

В среднем ставка аренды на складские площади сегодня составляет порядка 120 долл. за 1 кв. м в год, говорит руководитель отдела складской и производственной недвижимости Cushman & Wakefield Егор Дорофеев. По мнению г-на Рябова, с учетом опта и не самого удобного расположения объекта Raven Russia «сухие» склады могли достаться X5 по ставке около 100 долл. за «квадрат». При этом холодильные и морозильные склады будут стоить значительно дороже, добавляет собеседник РБК daily.

Г-н Дорофеев с уверенностью говорит об оживлении рынка складских площадей и активности арендаторов. «Но такие крупные сделки не носят системный характер, обычно арендуют 8—15 тыс. кв. м сроком на пять—семь лет, — уточняет он. — На такой масштаб идут только

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

крупные игроки, лидеры в своих сегментах». Так, в конце 2009-го — начале 2010 года сразу три компании заключили крупные сделки с «ПНК-Чехов»: «Эльдорадо» арендовало 67,2 тыс. кв. м, «М.Видео» — 46 тыс. кв. м, а та же X5 — 46,2 тыс. кв. м.

С учетом сделки с X5 объект Raven Russia в Ногинске заполняется на 85%, радуются британцы. Правда, речь идет только о первой очереди в 123 тыс. кв. м, тогда как проектом предусмотрено строительство 303,9 тыс. кв. м.

Однако дела Raven Russia так хороши не на всех фронтах. В том же сообщении компания официально оповестила инвесторов о том, что объявленная в феврале сделка по приобретению логистического комплекса «Южные ворота» может не состояться (РБК daily писала о планирующейся покупке 01.03.11). Свое предложение о выкупе объекта стоимостью 100 млн долл. (с учетом долга) сделала Karta Realty Limited — миноритарий Cypress Grove International, владеющей складом. Согласно сообщению Raven Russia, в случае если продавец разорвет сделку, британский фонд должен получить 2,5 млн долл. компенсации.

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Арендатор	Название объекта	Арендуемая площадь, кв. м	Дата заключения договора
Smart Logistic Group	Северное Домодедово	82 656	2007, 4-й квартал
NLC	Логистический парк Пушкино	68 000	2005, 3-й квартал
Relogix	Логистический парк Пушкино	68 000	2005, 4-й квартал
Eldorado	ПНК Чехов	67 230	2009, 4-й квартал
LIT Terminal	Северное Домодедово	60 000	2007, 2-й квартал
DHL	Логистический парк Пушкино	52 000	2005, 2-й квартал
ДСВ Солюшнс	Логистический парк Истра	52 000	2008, 1-й квартал
M5 Logistics	Логопарк Белая Дача	50 000	2006, 2-й квартал
X5 Retail Group	ПНК Чехов	46 211	2010, 1-й квартал
M-Video	ПНК Чехов	46 000	2009, 4-й квартал
Frans Maas	Кулон-Истра	45 000	2007, 3-й квартал
John Deere	South Gates	45 000	2009, 3-й квартал
Metro Group	Борилковский комплекс	41 220	2008, 4-й квартал
Русская логистическая служба	МЛП Подольск	41 000	2006, 3-й квартал

Источник: Colliers International

◆ [РБК daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

ДОХОДНОЕ МЕСТО: КРИЗИС УЧИТ ОСТОРОЖНОСТИ

Девелоперы складских комплексов не спешат начинать новые проекты

По прогнозам, в 2011 г. будет введено лишь 350 000 кв. м новых площадей. Спрос на склады в аренду аналитики Cushman & Wakefield оценивают на уровне 600 000 кв. м, доля вакантных площадей по итогам года может приблизиться к 1,5-2,5%.

Однако до конца года ставки поднимутся максимум до \$135 за 1 кв. м. На более дорогое предложение арендаторы вряд ли согласятся, ведь в кризис им были доступны качественные площади всего по \$90-100 за 1 кв. м, считает директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Владислав Рябов.

На всех не хватит

Рынок складов в аренду постепенно приходит в себя. По итогам 2010 г. было арендовано около 950 000 кв. м качественных площадей, по данным Colliers International (в 2009 г. — на треть меньше: около 665 000 кв. м классов А и В). Средние арендные ставки без НДС и коммунальных расходов для складов класса А в настоящее время составляют \$115-125 за 1 кв. м, класса В — \$90-105 за 1 кв. м, по данным консалтинговых компаний. В конце 2009 г. ставки аренды составляли \$100-110 на класс А и \$90-100 на класс В, по данным Colliers International. Эксплуатационные расходы в классе А доходят до \$35-40 за 1 кв. м, В — \$25-30 за 1 кв. м, рассказал Константин Фомиченко, замдиректора отдела складской недвижимости Knight Frank. Сейчас вакантно около 5% (или 250 000 кв. м) площадей. Поэтому для арендаторов, которым нужно 50 000-70 000 кв. м, предложения почти не осталось, считает Рябов. Для сравнения: в конце 2010 г. пустовало 11,7% площадей, в 2009 г. — рекордные 19%, а по итогам 2008 г. — всего 1% (при ставке \$145 за 1 кв. м).

Спрос на покупку складских комплексов по итогам 2010 г. вырос на 17% по сравнению с 2009 г., но все еще ниже на 8% показателей 2008 г. Если в кризис покупатели интересовались помещениями в 500-1000 кв. м, то сейчас готовы приобретать до 5000 кв. м, а спрос на большие площади крайне низкий, подсчитали аналитики «Миэля». По данным других компаний, минимальная заявка подросла до 7000 кв. м.

Логистические компании нуждаются в площадях не менее 10 000 кв. м, говорит коммерческий директор STS Logistics Сергей Верещагин. В кризис, по его данным, средняя заявка составляла всего 3000 кв. м. «Наш самый крупный арендатор — группа «Ителла НЛК» занимает 77 000 кв. м. Такие компании, как BMW, Savage, «Детский мир», «Единая Европа — холдинг», занимают

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

примерно по 10 000-20 000 кв. м», — приводит примеры коммерческий директор «Росевродевелопмента» Николай Деятилов.

В 2010 г. основными арендаторами стали производители товаров народного потребления (около 25% объема сданных в Московской области площадей) и торговые сети (около 32%). Логистические операторы арендовали всего 18%, хотя до кризиса на них приходилось до 50% площадей.

Кто снимет сливки

В 2010 г. было построено около 352 000 кв. м качественных складов, по сводным данным аналитиков. Этот показатель стал самым низким за последние восемь лет. Для сравнения: в 2009 г. ввели 670 000 кв. м, по итогам 2007 г. — 750 000 кв. м. Всего в Московском регионе на сегодняшний день 5,1 млн кв. м складских площадей. В 2011 г. ожидается ввод 350 000 кв. м.

Наиболее значимые объекты, которые будут построены в этом году, — «Белая дача» (32 000 кв. м, девелопер — Hines, реализуется заключительная фаза проекта), 40 000 кв. м в «ПНК Чехов». В «Крекшино» «Росевродевелопмент» введет 20 000 кв. м. В проекте «Быково», расположенном рядом с одноименным подмосковным аэродромом, собственник построит 40 000 кв. м. Ближе к МКАД, в 4 км по Каширскому шоссе, VVV Company планирует сдать в эксплуатацию комплекс площадью 80 000 кв. м, рассказал Фомиченко. Помимо этого будет введена пятая очередь логипарка «Истра», но на все площади там уже подписаны договоры аренды, говорит Виталий Антонов, гендиректор «Эспро девелопмента».

Владельцы этих проектов смогут сдать их в аренду на более выгодных, чем в 2010 г., условиях. «По нашим прогнозам, ставки аренды в складских комплексах класса А к концу 2011 г. вырастут до \$130-135 за 1 кв. м», — уточнил Фомиченко.

Склады на заказ

Девелоперы предпочитают строить мало, чтобы спрос на новые проекты был гарантированным, а рост ставок — стабильным, считает Николай Деятилов. Это шанс для проектов формата build-to-suit (BTS) — строительство под конкретного заказчика.

«Мы рассматриваем такие предложения и ведем ряд переговоров с потенциальными заказчиками», — говорит Деятилов. «Мы строим для Volvo Trucks. Площадь — около 4300 кв. м, и это проект на продажу», — приводит пример вице-президент Giffels Management Russia Руслан Суворов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Минус подобных проектов — арендатору придется ждать склада от полугода до двух лет, поэтому многие вынуждены арендовать готовые помещения и переделывать их под свои нужды. «Так поступила компания John Deere в комплексе «Южные ворота», которая организовала там сборочное производство», — говорит Антонов.

Существующий спрос на склады формата BTS аналитики оценивают на уровне 15-20% от общего по рынку. Однако в этом году их будет построено не более 5% от общего объема, уверена исполнительный директор MLP Алла Соловьева.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

RAVEN НЕ ПРОШЛА НА СКЛАД

Вместо девелопера Raven Russia выкупить логистический комплекс Southgate готов его миноритарий Крис Ван Рит с помощью инвестфонда PPF

Складской комплекс Southgate (76 550 кв. м) в Домодедовском районе Подмосковья скорее всего не достанется Raven Russia, рассказали два представителя консалтинговых компаний. Об оффере на покупку всего объекта было объявлено в феврале. Raven Russia планировала заплатить за комплекс \$54,5 млн (с учетом земельного участка в 88 га — \$99,3 млн) и взять на себя обязательства перед банком Unicredit еще на \$43,4 млн. Продавец — Grove International Partners (владелец девелопера Giffels Management Russia). Сейчас Southgate на 88% сдан в аренду компании John Deere. Raven Russia заявляла, что на участке можно построить еще 440 000 кв. м.

Но у миноритариев Southgate — гендиректора Giffels Management Russia Криса Ван Рита и его партнера Дэвида Саймонса было преимущественное право на выкуп доли Grove в объекте. По условиям оферты Ван Рит и Саймонс должны были в течение 30 дней либо согласиться на сделку с Raven Russia, либо сами выкупить долю Grove. Срок оферты истек, но сообщений о покупке Raven Russia не сделала, отмечают два представителя консалтинговых компаний. По информации руководителя отдела складской и промышленной недвижимости Cushman & Wakefield Егора Дорофеева, менеджмент Giffels собирается воспользоваться преимущественным правом. Ван Рит подтвердил, что они с партнером закроют сделку в течение

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

30 дней, но отказался назвать источники финансирования. Один из консультантов слышал, что средства на это им предоставит инвестфонд PPF. Представитель PPF подтвердил, что компания является финансовым партнером проекта, но от других комментариев отказался. Представитель Raven Russia утверждает, что окончательного решения еще нет.

Raven Russia может потерять хороший объект, считает Дорофеев, ведь Southgate — один из немногих проектов в Подмоскowie, где все готово к строительству новой фазы. Он хорошо расположен и имеет грамотную концепцию, добавляет он. Партнер S.A.Ricci / King Sturge Владимир Авдеев согласен, что Southgate — хороший объект и сделка была выгодна Raven Russia, но, имея сильную команду и серьезный опыт, британский девелопер сможет найти аналогичную площадку.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БЫЛ PNK СТАЛ "ТВОЕ"

Холдинг «ТВОЕ» приобрел у девелоперской компании PNK Group автоматизированный склад на территории логистического парка PNK-Чехов. Эта сделка стала первой для складского рынка built-to-suit.

Отдельно стоящее офисно-складское здание класса «А» площадью 24 107 кв.м было построено в соответствии с техническим заданием компании «ТВОЕ» по схеме built-to-suit на территории принадлежащего PNK Group логистического парка PNK-Чехов (общая площадь - 397 788 кв.м). Работы по проекту «ТВОЕ» начались в сентябре 2010 года, в настоящий момент здание построено и введено в эксплуатацию. Консультантом сделки выступила компания Cushman & Wakefield.

Девелоперская компания PNK Group предоставила холдингу «ТВОЕ» полный комплекс услуг – от индивидуального проектирования и строительства до участия в привлечении финансирования Сбербанка РФ. По мнению участников сделки и экспертов, такие комплексные решения могут стать новым продуктом на рынке индустриальной и складской недвижимости.

Исполнительный директор PNK Group Олег Мамаев не назвал сумму кредита, выданного Сбербанком, однако сообщил, что кредит был выдан под здание, которым компания «ТВОЕ»

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

еще не владела. «Грубо говоря, ипотека происходила в момент передачи здания от PNK Group компании «ТВОЕ», - уточнил Олег Мамаев.

«Квалифицированные специалисты Сбербанка последовательно и грамотно вели наш проект, что позволило в короткие сроки выполнить все процедуры, согласовать документы и заключить договоры» - подтвердил исполнительный директор Компании «ТВОЕ» Дэвид Вилкинсон.

По словам господина Вилкинсона компания ТВОЕ предъявляла к логистическому складу целый ряд особых требований. В силу специфики бизнеса, требовался высокотехнологичный автоматизированный складской комплекс «под ключ».

В ходе реализации проекта, компанией PNK Group были реализованы новые собственные стандарты строительства индустриальных зданий, значительно превосходящие лучшие рыночные показатели складов класса «А»:

Так, количество доков (въездных ворот) было увеличено в 1,5 раза даже по сравнению со стандартами класса «А», что позволяет значительно повысить скорость оборачиваемости товаров на складе. Высокоточные полы с основанием, выполненным по технологии двойной стабилизации, позволяют выдерживать нагрузку более 8 тонн/кв.м. при среднерыночном показателе 5-6 тонн/кв.м. Создана надежная энергетическая инфраструктура со значительным «запасом прочности» по свободным мощностям, что позволяет обеспечивать автоматизацию склада. Кроме того, по словам Олега Мамаева, внедрен целый ряд инновационных решений, позволяющих обеспечить значительную экономию при эксплуатации склада. Отделка административных помещений на складах PNK Group офисного качества.

«На рынке складской недвижимости давно говорят об активизации built-to-suit девелопмента, однако реальных сделок не так уж много, – заявил Егор Дорофеев, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости Cushman & Wakefield, - Данная сделка в очередной раз подтвердила высокий профессионализм команды PNK Group и статус компании как лидера рынка складской недвижимости, в том числе и в сегменте built-to-suite».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Hotel

40 ГОСТИНИЦ ДЛЯ СТОЛИЦЫ

Почти 40 новых гостиниц планируется построить в Москве до 2013 года, говорится на сайте стройкомплекса Москвы со ссылкой на начальника Управления координации строительства гостиниц Департамента городского строительства города Москвы Владимира Ермолаева.

Он уточнил что, в 2011 году в Москве планируется открыть 17 гостиниц более чем на четыре тысячи мест, а в 2012 году запланировано ввести более 20 гостиниц общим номерным фондом более шести тысяч мест.

"В ближайшее время в Москве будет разработана программа реконструкции общежитий с целью их дальнейшего переоборудования под гостиницы и доходные дома, чтобы гости Москвы могли разместиться в них с комфортом, чтобы было соответствие цены и качества. Это позволит возобновить внутренний выездной туризм", - приводятся в сообщении слова Ермолаева.

Чиновник пояснил, что всего в генплане Москвы до 2025 года предусмотрено строительство более 300 гостиниц, а около 50 из них будут реализованы на земельных аукционах, которые проведут в ближайшее время.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆◆ [К содержанию](#)

В НОВОСИБИРСКЕ ПЛАНИРУЮТ ОТКРЫТЬ PARK INN HOTEL

Rezidor Hotel Group, с гостиничным активом более 13000 номеров в функционирующих или строящихся отелях, сегодня объявила о планах открыть гостиницу Park Inn в Новосибирске в первом квартале 2014 года.

В настоящее время компания Rezidor развивает среднеценовой сегмент гостиниц совместно с Региональной Гостиничной Сетью (РГС), одним из партнеров по развитию Rezidor в России.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Новый отель будет располагаться в центре города, недалеко от главного железнодорожного терминала и станции метро. Помимо 150 номеров, гостиница будет включать ресторан, лобби-бар, тренажерный зал и пять конференц-залов.

«Мы очень рады, что подписали восьмой контракт с RHC. Это еще раз подтверждает наше обоюдное намерение открыть от 10 до 20 отелей Park Inn по всей России», - комментирует Курт Риттер, президент и генеральный директор Rezidor.

«В Новосибирске, как и во многих крупных городах России, ощущается дефицит отелей международных брендов. Здесь мы видим огромные перспективы для развития бизнеса и с нетерпением ждем открытия Park Inn Новосибирск, который станет одним из ключевых бизнес-отелей в городе», - говорит Курт Риттер.

«Новосибирск входит в список приоритетных для РГС городов, расположенных в наиболее перспективных с точки зрения инвестиций и развития бизнеса регионах страны», - отмечает Владислав Смирнов, Генеральный директор ООО «Региональная Гостиничная Сеть».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Regions

ЗЕМЛЯ «СТРОЙМОНТАЖА»

Строительством отеля на территории парка 300-летия Петербурга вместо банкротящегося «Строймонтажа» займется компания, близкая к банку «Санкт-Петербург»

Вчера правительство Петербурга внесло изменения в постановление 2004 г. «О проектировании и строительстве теннисного клуба, гостиницы и детского развлекательного центра на территории парка 300-летия Санкт-Петербурга». Строить отель на 2 га вместо ООО «Строймонтаж» будет ООО «Московский двор», говорится в постановлении. Срок завершения проекта перенесен с декабря 2010 г. на декабрь 2013 г. У ТРЦ «Питерлэнд» с аквапарком и теннисными кортами на 6 га по соседству инвестор прежний — ЗАО «Стремберг».

Головная компания ООО «Корпорация «Строймонтаж» в ноябре 2009 г. подала иск о признании себя банкротом, в июне 2010 г. суд открыл в отношении ее конкурсное производство. «Строймонтаж» остановил работы на стадии котлована, рассказал один из сотрудников «Стремберга». «Московский двор» к «Стрембергу» отношения не имеет, утверждает он.

Новый инвестор связан с банком «Санкт-Петербург», утверждает источник, знакомый с ходом проекта. Это подтверждает человек, близкий к банку. Единственный учредитель и гендиректор «Московского двора», по данным «СПАРК-Интерфакса», Дарья Филина. Она работает в ЗАО «ИК «Ренорд-инвест». Менеджеры этой компании занимаются проблемными активами банка «Санкт-Петербург», утверждают оба источника «Ведомостей». Связаться с Филиной вчера не удалось. В «Ренорд-инвесте» сообщили, что она в отпуске. В ноябре прошлого года Филина представляла компанию «Меридиан», которая наряду с ООО «Новая Голландия девелопмент» Романа Абрамовича подавала заявку на конкурс по реконструкции острова Новая Голландия.

Представитель банка «Санкт-Петербург» Анна Бархатова говорит, что банк не связан с проектом «Московского двора», отношения с «Ренордом» она не комментирует.

В апреле 2009 г. пресс-служба «Строймонтажа» называла в числе кредиторов банк «Санкт-Петербург» с долгом в 1,1 млрд руб. Компания больше ничего не должна банку, говорит Бархатова, не уточняя, когда погашен долг.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

«Санкт-Петербург» в феврале 2010 г. пытался обанкротить «Стремберг», долг которого перед банком составлял 945 млн руб. В ноябре 2010 г. петербургский арбитраж утвердил мировое соглашение и прекратил производство по делу. Долг «Стремберга» погасил его подрядчик — компания «Тор», сообщили представители «Стремберга» и банка.

Максимальная стоимость 2 га в парке — 600 млн руб., и то если согласовать там строительство апартаментов, считает Владимир Сергунин, руководитель инвестдепартамента Colliers Int в Петербурге. На них можно построить отель до 700 номеров, инвестиции — до \$90 млн, добавляет он. Привлекательность участка вырастает в связи с переносом проекта небоскреба «Газпром нефти» в Лахту, говорит эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МИЛЛИОНЕРЫ ИЗ СМОЛЬНОГО

Самый состоятельный чиновник городского правительства — вице-губернатор Роман Филимонов с доходом 25,4 млн руб.

Вчера члены правительства Петербурга отчитались о доходах за 2010 г. (см. таблицу). У губернатора Валентины Матвиенко в собственности две квартиры (209 и 290 кв. м), участок в 3600 кв. м, хозблок — 255 кв. м, два машино-места, дача — 729 кв. м и автомобиль Chevrolet Niva. Годом раньше Матвиенко декларировала дачу площадью 186 кв. м и ВАЗ 2121.

С большим отрывом лидирует курирующий строительный блок вице-губернатор Роман Филимонов, чей доход в сравнении с прошлым годом вырос в 23 раза — до 25,4 млн руб. Его супруга заработала в 2010 г. 15,6 млн руб. (в 2010 г. — 321 750 руб.), а несовершеннолетние сын и дочь — по 6 млн руб. В собственность семьи Филимонова по договору дарения от матери перешел жилой дом площадью около 600 кв. м в Петербурге, который раньше находился в пользовании, объяснила представитель Филимонова Анна Кацага. Доход от дарения распределен между четверьмя членами семьи — по 155,8 кв. м дома и 478 кв. м участка на каждого, все налоги выплачены, добавляет она. В 2010 г. Филимонов задекларировал находящийся в безвозмездном пользовании дом площадью 750 кв. м и участок в 1912 кв. м. Такой дом с участком может стоить около \$2 млн, оценил руководитель инвестдепартамента

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Colliers Int в Петербурге Владимир Сергунин. Почему доход от равных долей распределился не поровну, Кацага не объясняет.

У Михаила Осеевского в прошлом году немного выросла зарплата — он стал первым вице-губернатором, объясняет его представитель Ирина Вернидуб. Супруга Осеевского, заработавшая 11,2 млн руб., по словам Вернидуб, не работает и получает доход от банковских депозитов. При ставке в 13% это может быть вклад до 80 млн руб., оценивает аналитик «ТКБ капитала» Мария Кальварская.

Среди жен членов правительства больше всего заработала супруга вице-губернатора Юрия Молчанова — 30 млн руб. (против 26,8 млн руб. в прошлом году). К ее имуществу прибавилась 29/4233 доля участка земли в 146 кв. м.

По данным Петростата, реальные денежные доходы населения в прошлом году выросли на 9,7% до 25 897 руб. в месяц. Самый богатый из опубликовавших декларации глав регионов — президент Кабардино-Балкарии Арсен Каноков (87 млн руб.), губернатор Псковской области Андрей Турчак получил в 2010 г. 16,5 млн руб., губернатор Ленобласти Валерий Сердюков — 3,6 млн руб. Доходы членов правительства — на уровне доходов депутатов Госдумы или Московской городской думы, оценивает депутат Законодательного собрания Сергей Малков.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГЕОЛОГИЯ УЧАСТКА В ЛАХТЕ ОКАЗАЛАСЬ БОЛЕЕ БЛАГОПРИЯТНОЙ ДЛЯ ОФИСНОГО КОМПЛЕКСА «ГАЗПРОМА»

Деловой комплекс для «Газпрома» и его дочерних структур в Петербурге на участке в Лахте все же будет включать высотную доминанту. Каковы будут ее параметры, в компании пока не говорят. Однако первичные геологические исследования показали, что грунты на новом месте позволят построить здание, оптимизировав затраты на фундаментные работы. Эксперты уверены, что существенной экономии при строительстве высоток нельзя добиться на всей территории города.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Прочные вендские глины, на которые может опираться фундамент высотного здания, на участке 14 га в Лахте залегают на глубине всего 30 м, тогда как на Охте, где ранее планировалось строить комплекс, — на 60 м. Как сообщили в пресс-службе общественно-делового центра «Охта» (дочерняя структура «Газпрома»), к таким выводам пришел Трест геодезических работ и инженерных изысканий, проанализировав архивные материалы инженерно-геологических исследований, ранее проведенных на участке. «С этой точки зрения территория в Лахте более благоприятна, возможно строительство высотки с менее мощным фундаментом, что позволит оптимизировать затраты», — говорит главный инженер компании-заказчика Андрей Никандров. Далее компания изучит грунты с учетом характеристик конкретного объекта строительства. Планируется, что архитектурная концепция британского бюро RMJM, победившая на конкурсе в 2006 году, будет приспособлена к особенностям нового участка, который компания приобрела в марте у группы ЛСР.

Как именно будет изменен внутренний и внешний облик комплекса, станет понятно только по итогам дальнейших исследований, сейчас говорить о деталях и сроках корректировки рано, подчеркивает главный архитектор проекта Филипп Никандров. Геология Петербурга позволяет строить любые высотные здания только на сваях, ситуация на участках на Охте и в Лахте не сильно отличается, говорит генеральный директор компании «Геореконструкция-Фундаментпроект» Алексей Шашкин. Геологические условия в Лахте, безусловно, облегчат возведение фундаментов, но для оценки разницы затрат нужно также понимать, какая именно технология планировалась к использованию на Охте и какая — на новом месте, добавляет директор по проектированию генподрядной компании STEP Лидия Ушакова.

◆ [РБК daily](#)

◆◆ [К содержанию](#)

COLLIERS INTERNATIONAL ПРОДАСТ АКТИВЫ БАНКА ИТАЛИИ

Центральный банк Италии назначил Colliers International и Exit One консультантами по продаже портфеля недвижимости общей площадью в 240 тыс. кв. м и стоимостью в 300 млн евро.

Портфель состоит из объектов, расположенных по всей Италии, в том числе и в самых престижных районах страны.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 44

Colliers и Exit One получили мандат после победы в публичном тендере, объявленном Банком Италии в мае прошлого года. Контракт заключен на три года, в течение которых компании будут продавать недвижимость.

В Colliers рассказали порталу PropertyEU, что в реализации тендера примут участие не только итальянские специалисты компании, но и представители ее команды из Лондона, Парижа, Мадрида и Амстердама.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)