

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

Office / General

"Система-Галс" не испугалась пробок

Девелопер покупает проект в "Москва-Сити".

Открылся REX-2011

В Москве в Экспоцентре на Красной Пресне 27 апреля открылась ежегодная международная выставка коммерческой недвижимости «REX-2011».

Retail

Immofinanz скупает магазины

Австрийский инвестфонд Immofinanz может стать единственным собственником одного из крупнейших столичных торговых центров - «Золотого Вавилона Ростокино» и строящегося ТЦ «Гудзон».

Путем Галицкого

Российские ритейлеры обратили взгляды на небольшие города: о начале экспансии в города с населением меньше 100 000 человек объявила сеть «М.видео».

X5 Retail Group может вложить до \$30 млн в «Пятерочку-Макси»

X5 Retail Group приобрела земельный участок в Новомосковске Тульской области. Продавцом выступила компания ТЦ «Девелопмент».

"Торговый квартал" оживился

Девелопер выкупил торгцентр у фонда L&RP.

«Охотный ряд» теряет привлекательность

«Охотный ряд» не вполне соответствует ожиданиям потребителей и арендаторов.

Outlet-центр BrandCity откроется уже в III квартале 2011 года

Первый в столице outlet-центр «BrandCity» откроется для покупателей уже в III квартале 2011 года.

Warehouse

а в Калуге новый автокомпонентный завод

В индустриальном парке «Росва» вскоре появится очередное автокомпонентное производство.

STEP построил производственно-складской комплекс для Michelin

Генподрядная компания STEP построила производственно-складской комплекс для французского производителя шин Michelin в Московской области.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

Hotel

В конце года начнется реконструкция гостиницы "Приморская" в Сочи

В Центральном районе Сочи в четвертом квартале 2011 года начнется реконструкция памятника архитектуры и истории города - гостиницы "Приморская".

В Петербурге откроется пятизвездочный Swissotel

К концу 2011 года на месте бывшего ДК на улице Правды, 10 откроется Swissotel класса 5*, пишет «Недвижимость и строительство Петербурга» .

Regions

Gar встретят по одежке

Популярная марка появится на украинском рынке.

«О'кей» на квартал

Etalon Group продала 0,6 га в «Юбилейном квартале» под супермаркет «О'кей». Сделка оценивается в \$6-8 млн

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

3 мая, № 47

Offices / General

"СИСТЕМА-ГАЛС" НЕ ИСПУГАЛАСЬ ПРОБОК

Девелопер покупает проект в "Москва-Сити"

Девелоперская "дочка" банка ВТБ "Система-Галс" вошла в число девелоперов ММДЦ "Москва-Сити". Компания покупает 50% в проекте строительства небоскреба и транспортного терминала на участке N 11 (общая площадь — 300 тыс. кв. м). Сумма сделки — около \$100 млн, а еще \$350-400 млн девелоперу придется вложить в стройку. Некоторые игроки рынка и чиновники называют "Москва-Сити" градостроительной ошибкой из-за непроработанной транспортной схемы. Сейчас уровень вакантных площадей в ММДЦ самый высокий в городе — 15,5%, но при этом здесь и самые высокие ставки аренды на офисы.

"Система-Галс" подписала договор купли-продажи 50% плюс 1 акции в уставном капитале Citer Invest BV с голландской компанией Emmomax International NV, говорится в сообщении девелопера на LSE. По словам представителя компании, сделка пока не закрыта. Citer Invest BV владеет правами на застройку 11-го участка в "Москва-Сити", где должна возвести многофункциональный комплекс площадью 228 тыс. кв. м и транспортный терминал площадью еще около 64 тыс. кв. м. По собственным данным, компания уже вложила в этот проект около \$70 млн.

Сейчас на участке уже вырыт котлован, а в скором времени планируется начать строительство. Сумму сделки стороны не разглашают, но источник "Ъ", знакомый с деталями переговоров, говорит, что половина проекта могла обойтись девелоперу в \$100 млн, а вложить в строительство комплекса придется еще \$350-400 млн. Партнер S.A. Ricci/ King Sturge Алексей Богданов считает эти оценки близкими к реальным. По информации источника, "Система-Галс" интересуется покупкой и оставшейся части проекта, а на финансирование этой сделки застройщик привлек \$84 млн у ВТБ.

ОАО "Система-Галс" создано в 1994 году для консолидации активов АФК "Система" Владимира Евтушенкова в сфере недвижимости. 51,24% принадлежит ВТБ, еще 27,6% контролирует офшоры Blairwood Ltd и Stoneflower Ltd (которые на рынке также связывают с ВТБ). Девелоперский портфель — 1,4 млн кв. м. На июнь 2010 года долг девелопера оценивался в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

\$1,45 млрд (87,4% приходится на ВТБ) при балансовой стоимости активов \$1,21 млрд, выручке \$14,3 млн и убытке \$243,6 млн. Капитализация вчера на LSE — \$271 млн.

Приобретение многофункционального комплекса в "Москва-Сити" не первая сделка "Системы-Галс" в этом году. В начале марта компания за \$80 млн приобрела у ОАО "ВАО "Интурист"" 100% гостиницы "Пекин" (199 номеров) в Москве с целью реализации проекта гостинично-офисного комплекса (см. "Ъ" от 3 марта). Самому же банку ВТБ уже принадлежит штаб-квартира в "Сити": еще до кризиса банк приобрел 60 тыс. кв. м в башне "Федерация".

Осенью 2010 года мэр Москвы Сергей Собянин подверг жесткой критике проект ММДЦ "Москва-Сити", назвав его градостроительной ошибкой, хотя позже город все же пообещал достроить все здания на территории делового центра к 2015 году. По данным Colliers International, ставки аренды в "Москва-Сити" сегодня выше, чем в Центральном деловом районе, — \$750 против \$680 за 1 кв. м в год, однако уровень вакантных площадей здесь наиболее высок — около 15,5% против 7,2% в центре. До кризиса ставки в "Москва-Сити" достигали \$0,9-1,2 тыс. за 1 кв. м в год.

Несмотря на заявления чиновников и других девелоперов, многие компании инвестируют сотни миллионов в проекты в "Москва-Сити". В ближайшие три года на территории ММДЦ должны быть построены Impregia Tower (288 тыс. кв. м, девелопер — MCG Павла Фукса), Mercury City Tower (158 тыс. кв. м, Mercury Development Игоря Кесаева), Evolution Tower (169 тыс. кв. м, "Снегири-Девелопмент" Александра Чигиринского), башня "Федерация" (484 тыс. кв. м, Mirax Group Сергея Полонского) и Eurasia Tower (211 тыс. кв. м, MCG).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОТКРЫЛСЯ REX-2011

В Москве в Экспоцентре на Красной Пресне 27 апреля открылась ежегодная международная выставка коммерческой недвижимости «REX-2011»

Оргкомитет провел в этом году общий ребрендинг выставки, расширив формат мероприятия: теперь здесь представлены не только торговые центры, но и логистика, бизнес-центры, МФК, проекты комплексной застройки.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

Деловая программа мероприятия включает МОЛЛ конференцию, секцию по коммерческой недвижимости и конференцию по развитию и продвижению территорий.

Открывая пленарное заседание, генеральный директор международной бизнес-ассоциации Александр Борисов акцентировал внимание собравшихся на рисках развития рынка: «Несмотря на то, что мы выходим из кризиса, необходимо думать о том, что возможны риски. Рост ритейла может остановиться по нескольким параметрам. Один из них – физический. Есть определенные параметры, достигнув которых потребление должно остановиться, как это произошло на западе. У нас же еще есть возможности для развития. Второй – демографический. Количество потребителей у нас ограничено. Необходимо думать о долгосрочных перспективах», - сказал он.

Выступавший вслед за ним новый президент Российского совета торговых центров (РСТЦ), руководитель Colliers International Максим Гасиев отметил изменения, которые появились в градостроительной политике московской власти после прихода Сергея Собянина, в результате которых девелоперская активность уже начала смещаться в регионы, в первую очередь в Подмосковье. Вторая тенденция, по его словам, в росте интереса девелоперов к городам с населением от 300 до 500 тыс. жителей.

Также он отметил активизацию интереса к зарубежным рынкам, особенно белорусскому, азербайджанскому, казахстанскому.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

Retail

IMMOFINANZ СКУПАЕТ МАГАЗИНЫ

Австрийский инвестфонд Immofinanz может стать единственным собственником одного из крупнейших столичных торговых центров - «Золотого Вавилона Ростокино» и строящегося ТЦ «Гудзон»

Immofinanz принадлежит 50% ТЦ «Золотой Вавилон Ростокино» (240 000 кв. м) на пр-те Мира, но по условиям договора с партнером по объекту — компанией «Патеро-девелопмент» — фонд может уже в следующем году выкупить другую половину проекта, рассказал гендиректор Immofinanz Group Эдуард Цехетнер. Сумма возможной сделки пока не определена. Представитель «Патеро-девелопмента» подтвердил, что сделка действительно обсуждается, но окончательное решение пока не принято. Летом 2006 г. «Патеро-девелопмент» уже продала Immoeast («дочка» Immofinanz) два «Золотых Вавилона» на 58 000 кв. м в Ясеневе и Отрадном. Тогда участники рынка оценивали сумму сделки примерно в \$200 млн.

ТЦ «Золотой Вавилон Ростокино» открылся в ноябре 2009 г. Среди арендаторов — Zara, «Спортмастер», MediaMarkt, Castorama, H&M и т. д. В мае 2009 г. Сбербанк открыл партнерам кредитную линию на \$175 млн на достройку этого объекта.

По словам Цехетнера, Immofinanz ведет также переговоры о выкупе 25% строящегося на Каширском шоссе ТЦ «Гудзон» (146 000 кв. м). Связаться с партнером фонда по этому проекту не удалось. Ранее консультанты рынка недвижимости сообщали, что четверть объекта принадлежит структурам, близким к Приватбанку. Ранее эти же структуры продали Immofinanz ТЦ «Пятая авеню» на Маршала Бирюзова.

Управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец считает, что оба проекта могут обойтись Immofinanz примерно в \$400-420 млн. По словам Цехетнера, фонд в ближайшей перспективе готов вложить в российский рынок недвижимости примерно \$500 млн собственных средств (около \$1 млрд с учетом кредитов), при этом помимо торговых центров и складов компания рассматривает возможность инвестиций в московский рынок жилья.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

ПУТЕМ ГАЛИЦКОГО

Российские ритейлеры обратили взгляды на небольшие города: о начале экспансии в города с населением меньше 100 000 человек объявила сеть «М.видео»

«М.видео» скорректировала стратегию развития в регионах: компания будет открывать магазины в городах с населением до 100 000 человек, сказал президент «М.видео» Александр Тынкован на телефонной конференции с аналитиками. Сейчас, по его словам, бизнес компании (управляет 219 магазинами) сосредоточен в мегаполисах, но опыт работы нескольких объектов в небольших городах, например в Нягани и Туапсе, показал, что торговые точки «способны получать достаточную выручку и рентабельность». «В России есть много небольших городов, в которых сосредоточена экономическая активность региона, и мы бы хотели проводить экспансию в этом направлении», — добавил он.

В малых городах «М.видео» собирается открывать магазины того же формата, что и в крупных. «Для всех городов, будь то Москва или Улан-Удэ, формат единый: примерно 2000 кв. м торговой площади, унифицированное оформление зала и единая товарная матрица (около 20 000 наименований товара)», — уточнил представитель «М.видео» Антон Пантелеев. В 2011 г., по его словам, компания намерена открыть 30-40 магазинов, расходуя на каждый около 50 млн руб. Сколько из них будет открыто в небольших городах, он не уточняет — это, по его словам, будет зависеть от доступных площадей.

Сеть «Техносила», которую недавно приобрел предприниматель Михаил Кокорич, тоже хочет идти в провинцию. «Рынок мегаполисов уже насыщен, и выход в малые города — логичный шаг для всех крупных игроков этого рынка. До сих пор в таких городах работали в основном франчайзинговые сети», — говорит Кокорич.

«В малых городах мы сталкиваемся прежде всего с локальными игроками и неорганизованной розницей», — отмечает Пантелеев. Конкурировать с ними сеть рассчитывает, по его словам, не ценами, а уровнем сервиса.

Региональный охват — сильная сторона основного конкурента «М.видео» — сети «Эльдорадо» (650 магазинов, включая франчайзинговые). Ритейлер, по словам представителя «Эльдорадо» Александра Шиндяпина (передал через пресс-службу), в этом году намерен вложить в открытие новых магазинов до 3 млрд руб. Открывать новые точки сеть будет, в том числе и в населенных пунктах, где меньше 100 000 жителей.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

X5 RETAIL GROUP МОЖЕТ ВЛОЖИТЬ ДО \$30 МЛН В «ПЯТЕРОЧКУ-МАКСИ»

X5 Retail Group приобрела земельный участок в Новомосковске Тульской области. Продавцом выступила компания ТЦ «Девелопмент».

Ритейлер планирует использовать участок площадью 1,88 га для размещения магазина «Пятерочка-Макси» — нового для компании формата, представляющего собой супермаркет экономкласса с элементами cash and carry, рассчитанный на розничных и мелкооптовых покупателей. Формат был специально разработан для российских регионов, включая города с населением от 50 000 человек.

«Сделка подтверждает намерения X5 развивать новый формат отдельно стоящих супермаркетов в небольших городах», — отметил Владислав Нигматулин, заместитель директора отдела складской недвижимости, земли инвесткомпания Knight Frank, которая представляла в сделке интересы продавца.

По его словам, для возведения магазина X5 Retail Group привлечет генподрядчика, сама же компания выступит заказчиком строительства.

X5 Retail Group и ТЦ «Девелопмент» не раскрывают сумму сделки и предполагаемый объем инвестиций в строительство торгового объекта. По оценке директора департамента торговой недвижимости, партнера S. A. Ricci / King Sturge Ильи Шуравина, за участок X5 Retail Group могла заплатить \$4 млн. «Инвестиции в строительство подобного объекта могут составить около \$30 млн», — добавил он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ТОРГОВЫЙ КВАРТАЛ" ОЖИВИЛСЯ

Девелопер выкупил торгцентр у фонда L&RP

"Торговый квартал", который заморозил в кризис все стройки, договорился о покупке двух торгцентров — действующего в Калуге и строящегося в подмосковном Ступино, их оценочная стоимость — \$75-80 млн. Калужский проект продал британский инвестфонд London & Regional Properties (L&RP), который обещает сосредоточиться на офисном и гостиничном рынках.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

Московская компания "Торговый квартал" была создана Михаилом Кирсановым и Дмитрием Зотовым (владеют ею через фонд Eastward Capital) в 2003 году для строительства торговых центров в регионах. Первым реализованным проектом стал торгцентр "На Свободном" в Красноярске площадью 40 тыс. кв. м. Затем компания приобрела участки под строительство в Набережных Челнах, Саратове, Омске, Домодедово. В 2007 году 50% девелопера примерно за \$100 млн выкупила венгерская TriGranit: вместе они должны были вложить \$1 млрд в возведение торговых центров по всей России, но кризис помешал этим планам. В 2010-м TriGranit вышла из числа акционеров, получив в качестве отступных два проекта — в Набережных Челнах площадью 38 тыс. кв. м и в Омске на 98 тыс. кв. м.

"Торговый квартал" вернулся к прежнему замыслу, рассказали "Ъ" господа Кирсанов и Зотов. Во-первых, компания планирует самостоятельно достроить торгцентр в Домодедово площадью 32 тыс. кв. м. Во-вторых, в конце апреля была закрыта сделка по покупке действующего торгового центра "СанМарт" площадью 47 тыс. кв. м в Калуге у британского London & Regional Properties. Третий проект площадью 32 тыс. кв. м будет запущен в подмосковном Ступино, где "Торговый квартал" выкупает площадку у нескольких физлиц.

Управляющий директор L&RP Дэвид Джеованис подтвердил продажу калужского центра. По его словам, фонд намерен сконцентрироваться на гостиничном и офисном рынках. Сейчас он владеет отелем Hilton в Новосибирске и гостиницей Holiday Club в Санкт-Петербурге. Рассматривается возможность вхождения еще в два гостиничных проекта и приобретения трех офисных комплексов в Москве. "Продажа торгцентра в Калуге — часть стратегии, направленной на продажу купленных до кризиса проектов", — отметил господин Джеованис.

Стоимость покупок "Торгового квартала" не разглашается. Партнер S.A.Ricci/King Sturge Илья Шуравин оценивает вложения в калужский и ступинский объекты в \$75-80 млн. По словам господина Кирсанова, на завершение этих проектов нужно будет потратить еще \$36 млн (на строительство второй очереди размером 30 тыс. кв. м) и \$37 млн соответственно.

"Торговый квартал" планирует и дальше инвестировать в незавершенные объекты торговой недвижимости в регионах, а также покупать площадки под их строительство", — пообещал бизнесмен. Компания будет расширяться на займы Сбербанка и Номос-банка, собственные деньги и средства нескольких инвесткомпаний, назвать которые господин Кирсанов отказался. Гендиректор компании "НМ-эксперт", аффилированной с Номос-банком, Андрей Довженок подтвердил, что в прошлом году девелоперу была открыта кредитная линия, всего банк готов занять \$300 млн.

Крупные города в европейской части России перенасыщены торговыми центрами, а вот в небольших — площадей не хватает, поэтому девелоперы идут туда, говорит господин Шуравин.

По данным Colliers International, в регионах среднезвешенные ставки аренды торговых

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

помещений сейчас составляют \$300-400 за 1 кв. м в год, а в самых интересных городах могут достигать \$600, что сопоставимо с докризисными показателями. Застроить торгцентрами регионы собираются DVI Group Вячеслава Каминского (один из них — "Комсомолл" в Волгограде — возводит с совладельцем "Л'Этуали" Максимом Климовым), группа "Регионы" братьев Муцоевых, Finstar Properties Олега Бойко, "Росевродевелопмент" (акционеры — Morgan Stanley Real Estate, Altea, "РосЕвроГрупп").

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ОХОТНЫЙ РЯД» ТЕРЯЕТ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

«Охотный ряд» не вполне соответствует ожиданиям потребителей и арендаторов.

«Охотный ряд», любимое место шопинга гостей столицы, не получил высшего класса по всероссийской классификации торговых центров. Если менеджмент не сделает выводов в связи с обнаруженными недостатками, это может сказаться на его инвестиционной привлекательности, которая пока оценена по высшему баллу.

«Охотный ряд» один из первых среди российских торговых центров прошел новую для объектов торговой недвижимости классификацию. Ему был присвоен класс BBVA, самая высокая возможная степень — AAAA. Например, у объекта класса AAAA земельный участок должен находиться в собственности или в долгосрочной аренде.

Тестирование добровольное, сейчас его проходят еще пятнадцать центров, в том числе «Золотой Вавилон — Ростokino» и галерея «Аэропорт».

«Охотный ряд» не смог бы получить высшего класса по объективным причинам. Несмотря на прекрасное «географическое» положение — самый центр, расположение здания сложное, объект находится под землей. Управляющий партнер Watcom Data Consulting Алексей Князев сказал, что у торгового центра есть большая проблема с доступом автотранспорта. Парковка платная, количество машиномест на ней не соответствует запросам клиентов. Опросы потребителей показали, что те не полностью довольны обслуживанием и возмущены платными

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

туалетами.

У арендаторов свои претензии. Они недовольны низким маркетинговым бюджетом комплекса – «Охотный ряд» мало рекламируется, отсутствием бренд-бука центра, непрозрачной системой управления. Потенциальный арендатор не получает информации о посещаемости центра, эксплуатационных расходах и т.д. При этом ротация арендаторов в торговом центре невысокая, существует даже лист ожидания: в списке – компании, которые хотели бы открыть свой магазин в «Охотном».

По высшему классу объект оценен в плане инвестиционной привлекательности. Однако, по мнению Алексея Князева, если торговый центр не будет решать выявленные проблемы, в дальнейшем этот показатель может снизиться, сообщает МН.ру.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

OUTLET-ЦЕНТР BRANDCITY ОТКРОЕТСЯ УЖЕ В III КВАРТАЛЕ 2011 ГОДА

Первый в столице outlet-центр «BrandCity» откроется для покупателей уже в III квартале 2011 года.

Проект является результатом реконцепции ТРЦ «Вэймарт», расположенного на пересечении МКАД и Каширского шоссе. В новом комплексе предусмотрено 70 магазинов, площадью от 40 до 250 кв. м. Арендаторами outlet-центра «BrandCity» станут монобрендовые магазины одежды, обуви и аксессуаров всемирно известных марок. Стремительное развитие рынка коммерческой недвижимости, появление на нем западных ритейлеров, насыщение традиционными полноформатными торговыми центрами, смена качественного состава арендаторов и увеличение их количества – все это сделало реконцепцию ТРЦ Вэймарт неизбежной.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

Warehouse

А В КАЛУГЕ НОВЫЙ АВТОКОМПОНЕНТНЫЙ ЗАВОД

В индустриальном парке «Росва» вскоре появится очередное автокомпонентное производство. Крупнейший французский производитель автокомпонентов компания Faurecia проинвестирует 13 млн долларов и организует производство элементов внутренней отделки автомобиля (торпеда, дверные панели и др.). Соответствующее соглашение с правительством Калужской области было подписано в конце апреля. Завод планируется запустить уже к декабрю 2011 года, продукция с него пойдет на стоящий поблизости завод Peugeot-Citroën и Mitsubishi, а также на московский «Автофрамос», принадлежащий Renault. С ними уже есть твердые пятилетние контракты.

Калужская область продолжает бить все рекорды по привлечению инвестиций, одних только автокомпонентщиков здесь уже больше дюжины. Инвестиции это, конечно же, отрядный факт. Но вот какими способами эти инвестиции привлекаются, вопрос не праздный. Калужская область в инвестплане — первопроходец, здесь масштабно отрабатывается модель взаимодействия региональной власти и инвестора. В некоторых местах, как водится, не обходится без перегибов: инвесторов заманивают не только хлебом-солью, упрощенными административными процедурами, налоговыми льготами. Иногда им за счет бюджетных денег даже строят производственные корпуса!

Как нам удалось выяснить, производство Faurecia Interior будет размещаться на арендованных площадях. Причем производственные корпуса в соответствии с требованиями инвестора возводятся за счет госденег «Корпорации развития Калужской области». После того как корпуса будут построены, компания завезет в них свое оборудование и начнет производство, сильно экономя на первичном строительстве. [Как пояснила «Эксперту» Александра Селезнева, старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International, «для производителей автокомпонентов аренда производственных площадей — распространенная практика, у той же Faurecia больше сотни таких объектов по всему миру, цели стать владельцами недвижимости у них нет».](#)

◆ [Эксперт](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

STEP ПОСТРОИЛ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ДЛЯ MICHELIN

Генподрядная компания STEP построила производственно-складской комплекс для французского производителя шин Michelin в Московской области, говорится в сообщении STEP. Завод по производству шин Michelin расположен в Орехово-Зуевском районе Московской области. Российское производство мощностью более 4,5 тыс. шин в день французская компания запустила в 2004 году, став первым среди иностранных производителей шин, который открыл завод в России.

К 2010 году у компании Michelin появилась необходимость в увеличении производства шин и строительстве дополнительной производственной площадки. В ходе тендера была выбрана генподрядная компания STEP, которая оказывала в проекте услуги генподряда, проектирования, строительства, сдачи объекта Госстройнадзору, а также занималась вводом объекта в эксплуатацию.

Площадь комплекса, расположенного в непосредственной близости от предприятия, составляет 3,5 тыс. кв. м. Особенностью проекта является его назначение, насыщенность инженерными коммуникациями, стесненность проведения работ.

«Строительство нового производственно-складского комплекса велось в сжатые сроки, - комментирует Михаил Русаков, начальник строительства генподрядной компании STEP. - К созданию объекта компания приступила в сентябре 2010 года, а уже в апреле 2011 года строительство комплекса было завершено».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

Hotel

В КОНЦЕ ГОДА НАЧНЕТСЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ ГОСТИНИЦЫ "ПРИМОРСКАЯ" В СОЧИ

В Центральном районе Сочи в четвертом квартале 2011 года начнется реконструкция памятника архитектуры и истории города - гостиницы "Приморская".

"В рамках подготовки города-курорта к Олимпиаде 2014 года ОАО "Гостиница "Приморская" намерено направить на реконструкцию первого корпуса и строительство нового второго корпуса гостиничного комплекса "Приморская" порядка \$40 млн", - сообщил агентству председатель совета директоров ОАО "Гостиница "Приморская" Владимир Ульянов.

Он отметил, что проектирование, реконструкция и новое строительство проводится согласно федеральной целевой программе "Строительство олимпийских объектов и развитие города Сочи как горноклиматического курорта".

По его словам, вторую часть корпуса (северная со стороны ул. Орджоникидзе - ИФ), которая была построена в 1964 году, предполагается снести, и на его месте построить новый отель.

"Начать реконструкцию и строительство планируется по окончании курортного сезона", - добавил В.Ульянов.

"Все работы завершатся в третьем квартале 2013 года", - заверил В.Ульянов.

В соответствии федеральной целевой программы "Строительство олимпийских объектов и развитие города Сочи как горноклиматического курорта" ОАО "Гостиница "Приморская" подготовит для Олимпиады 2014 года 200 номеров класса 4*.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

В ПЕТЕРБУРГЕ ОТКРОЕТСЯ ПЯТИЗВЕЗДОЧНЫЙ SWISSOTEL

К концу 2011 года на месте бывшего ДК на улице Правды, 10 откроется Swissotel класса 5*, пишет «Недвижимость и строительство Петербурга» .

Гостиница откроется в реконструированном здании, приобретенном инвестором на тогах Фонда имущества в конце 2005 года. Это был первый опыт реализации на открытых торгах здания-памятника регионального значения.

В народе ДК известен, как «ватрушка». Здесь располагался клуб бардовской песни «Восток», а в 1990-х – джазовый клуб «Квадрат». С середины 1980-х в ДК проходили концерты многих рок-групп и располагались их студии.

До 2000 года здание находилось в пользовании компании «Петмол», а потом перешло к Комитету по делам детей, семьи и молодежи (ныне не существует). Техническое состояние объекта постепенно ухудшалось, за долги отключали воду, отопление и электричество. Памятник в стиле неоклассицизма закрыли на реконструкцию, но в начале 2005-го здесь произошел пожар, и чиновники решили избавиться от строения.

В процессе торгов, на которые поступило три заявки, начальная цена выросла почти вдвое. Победителем стало ЗАО «Международная Балтийская Инвестиционная компания», заплатившее за лот 120,5 млн рублей.

Новый собственник решил создать здесь гостиницу. Проектом предусматривалось серьезное увеличение площади существующего здания – с 4,3 тыс. кв. м до 12 тыс. кв. м.

Дворовую часть надстроили до семи этажей, фасадная подросла на один мансардный уровень. Кроме того, появилась одноэтажная пристройка вестибюля, а подвал переоборудовали под паркинг. К концу года здесь откроется первая очередь отеля – 120 номеров, потом добавят еще 50. В составе гостиничного комплекса предусмотрены бассейн, спа-центр и рестораны, уточняет издание.

Общий объем инвестиций в проект оценивается в \$25 млн, включая кредит, предоставленный Международным банком Азербайджана.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

Строительно-монтажные работы завершены еще в 2010 году, но оператор будущего отеля выбран недавно. Им стала компания Fairmont Raffles Hotels International, которой помимо Swissotel принадлежат бренды Raffles, Fairmont и Delta. Всего в ее управлении находятся более 120 отелей в 25 странах.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

Regions

ГАР ВСТРЕЯТ ПО ОДЕЖКЕ

Популярная марка появится на украинском рынке

В Украину выходит популярная в мире одежда сеть Gar. Компания Fiba, получившая права на развитие марки в 2007 году, недавно арендовала первый магазин в Киеве. Gar работает в сегменте недорогой повседневной одежды, конкуренция в котором у нас в стране невысока, отмечают эксперты. Но сети следует учесть ошибки, допущенные ею при выходе на соседний рынок – в Россию, добавляют они.

Первый магазин Gar откроется в начале июля – сейчас компания набирает для него персонал, говорится в объявлении на рекрутинговом сайте Head Hunter. В ближайшие две недели в Украине будет открыто представительство Gar, а первый магазин появится на улице Крещатик, 50, подтвердили Ё в украинском офисе Marks & Spencer. Обе эти сети в Украине развивает турецкая Fiba Holding AS – еще в декабре 2007 года компания подписала лицензионное соглашение об открытии магазинов Gar в Украине и России (см. Ё от 21 декабря 2007 года), но с началом кризиса решила повременить с выходом на украинский рынок.

Gar Inc. основана в 1969 году в США Дональдом и Дорис Фишер. В ее управлении находятся 3246 магазинов в США, Канаде, Великобритании, Франции, Ирландии и Японии. Основные ТМ – Gar, Banana Republic, Old Navy и Piperlime. Выручка в прошлом году составила \$14,66 млрд.

Gar – легендарная американская марка повседневной одежды, отмечает генеральный директор российской Fashion Consulting Group Анна Лебсак-Клейманс. "Gar любят за отличное качество вещей из хлопка – джинсов, рубашек, трикотажа. Почти у каждого американца в шкафу найдется пара джинсов от Gar и футболка с фирменной надписью", – отмечает эксперт. Сеть работает в ценовом сегменте "средний плюс" (джинсы – 60-90 евро, футболка – 20-40 евро). **В Украине конкуренция в этом сегменте значительно меньше, чем в Европе, и у Gar есть все шансы стать успешной в стране, говорит директор департамента торговой недвижимости Colliers International в Украине Наталья Кравец. Среди потенциальных конкурентов марки эксперты называют Inditex Group, Benetton, Esprit и Mexx.**

Правда, в России, где компания начала работать летом 2008 года, Gar допустила несколько ошибок, отмечает генеральный директор российской Sport & Fashion Group (сети Le Coq Sportif, Gant и другие) Михаил Ландышев. "Компания в своих коллекциях сделала упор на одежду, популярную у американских, но не у российских потребителей, – например, рубашки в клеточку и джинсы", – отмечает менеджер. Сейчас, по его словам, коллекция Gar лучше адаптирована к

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

потребностям рынка: "Думаю, если Fiba учтет ошибки, сделанные в России, Gar может занять хорошие позиции в Украине".

С лицензиатами Gar работает достаточно редко, Fiba – ее крупнейший франчайзи. В июне 2007 года турецкая компания получила франшизу на открытие в течение пяти лет в Турции 90 магазинов Gar и 20 – Banana Republic. "Рынки СНГ считаются высокорисковыми по сравнению с европейскими. Поэтому является нормальной практикой, когда западные ритейлеры выходят на рынок через франчайзи", – отмечает руководитель департамента стратегического консалтинга и исследований CB Richard Ellis Марина Крестинина. По ее словам, сейчас арендная ставка для розничных сетей по продаже одежды обычно составляет 12-15% от оборота.

Интерес мировых ритейлеров к украинскому рынку сейчас возобновляется. Исполнительный директор Maratex (сети Esprit, Peacocks и Aldo) в Украине Георгий Шалдырван говорит, что до кризиса розничный рынок по продаже одежды ежегодно рос на 10-15%. "В кризис он снизился на 25-30%. Но с прошлого года началось восстановление – по нашим прогнозам, по итогам года рынок может вырасти на 5%", – добавляет господин Шалдырван.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«О'КЕЙ» НА КВАРТАЛ

Etalon Group продала 0,6 га в «Юбилейном квартале» под супермаркет «О'кей». Сделка оценивается в \$6-8 млн

Владелец недвижимости сети «О'кей» ЗАО «Доринда» 31 марта купило у ЗАО «ССМО «ЛенспецСМУ» (входит в Etalon Group Ltd) участок площадью 5881 кв. м на территории жилого комплекса «Юбилейный квартал» в Каменке на севере Петербурга под строительство магазина, сообщила пресс-служба «ЛенспецСМУ». Торговые площади займут 2000 кв. м, говорится в сообщении. Пресс-служба ритейлера не ответила на запрос «Ведомостей». О сделке знают два топ-менеджера «О'кей». Участок небольшой и не подходит под магазин большого формата — там будет супермаркет «О'кей-экспресс», говорит менеджер компании. В формате супермаркета работают 12 из 25 точек «О'кей» в Петербурге. [Сумму сделки стороны не раскрывают. Она могла составить от \\$6 млн до \\$8 млн, оценивает Владимир Сергунин, замдиректора инвестиционного департамента Colliers Int в Петербурге.](#)

«Юбилейный квартал» включает примерно 8000 квартир класса «комфорт», из которых 4471 уже сдана, говорит Елена Семенова, референт ЗАО «УК «Эталон». В начале прошлого

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 мая, № 47

года «ЛенспецСМУ» продала 1,8 га в этом квартале финской Kesko под строительство DIY-гипермаркета «К-раута».

Участок в новом развивающемся районе идеально подходит для магазина, скорее всего, в договоре предусмотрено, что другие торговые операторы не имеют права открываться рядом, поэтому на первом этапе «О'кей» будет эксклюзивным продовольственным ритейлером в этом квартале, добавляет Сергунин.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)