

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 июня, N° 60

Office / General

[ВТБ реструктурировал кредит девелопера ОПИН на \\$49 млн](#)

Банк ВТБ реструктурирует кредит девелопера ОПИН на общую сумму в \$49 млн. Кредит был пролонгирован до конца 2012 г., поручителями по нему выступили дочерние компании девелопера — «Мартемьяново» и «Орион».

Retail

[Тверская улица в Москве вошла в десятку самых дорогих торговых улиц в мире](#)

Тверская улица в Москве вошла в десятку самых дорогих торговых улиц в мире, заняв десятое место, говорится в отчете компании Colliers International.

[Михаил Прохоров может продать ТРК им. Райкина ГК «Ташир»](#)

В рамках оптимизации портфеля и подготовки к выходу на зарубежные рынки капитала компания ОПИН, подконтрольная структурам ОНЭКСИМа, избавляется от торгового недостроя в районе Марьиной Рощи в Москве.

[«О'Кей» и Castorama стали арендаторами «Солнечного»](#)

В ритейл парке «Солнечный» в Саратове появилось два «якорных» арендатора: продуктовый гипермаркет «О'кей» арендовал 12375 кв.м., а магазин DIY сети «Castorama» откроется на 12100 кв.м.

Regions

[У Красного моста» началась арендная кампания](#)

Началась арендная кампания торгового дома на набережной реки Мойки, 73, входящего в состав многофункционального комплекса «У Красного моста» в Петербурге.

[Комплекс зданий на Сытнинской улице станет жилым комплексом, а не гостиницей](#)

Четыре здания на Сытнинской улице в Петроградском районе, которые Фонд имущества пытался безуспешно продать единым лотом четыре раза, осенью снова будут выставлены на торги.

[Сеть блинных ресторанов «Теремок» обзаведется собственными кондитерскими](#)

Группа компаний «Теремок», развивающая сеть блинных ресторанов, открывает в Петербурге собственные кондитерские.

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

16 июня, № 60

Offices / General

ВТБ РЕСТРУКТУРИРОВАЛ КРЕДИТ ДЕВЕЛОПЕРА ОПИН НА \$49 МЛН

Банк ВТБ реструктурирует кредит девелопера ОПИН на общую сумму в \$49 млн. Кредит был пролонгирован до конца 2012 г., поручителями по нему выступили дочерние компании девелопера — «Мартемьяново» и «Орион», сообщает пресс-служба ОПИН.

Освободившиеся средства компания планирует вложить в существующие проекты — поселки Павлово, Пестово и Мартемьяново, сумма инвестиций в которые в этом году составит \$69 млн. Кредитный портфель ОПИН на апрель 2011 г. составлял \$340,75 млн, из них \$223,39 млн — краткосрочные кредиты, \$117,36 млн — долгосрочные кредиты. Банку ВТБ девелопер задолжал \$49 млн. В числе других кредиторов ОПИН — ING Bank (долг оценивался в \$99,9 млн), Росбанк (два кредита на \$17,5 млн и \$50 млн), Райффайзенбанк (долг оценивался \$41 млн). С 2008 г. компания снизила свою долговую нагрузку на \$189 млн.

Девелоперская группа ОПИН была основана в 2002 г. В 2004-м компания стала публичной, ее акции были включены в расчет индекса РТС-1 и РТС-2. Выручка компании в 2011 г. составила \$151 млн, чистые активы — \$1050 млн. Кредитный портфель ОПИН равен \$345 млн. На начало 2011 г. земельный банк группы ОПИН составлял 38 321 га. В 2012 г. компания планирует провести SPO из расчета 25% от чистых активов 2012 г.

Недавно ОПИН заявил о намерении привлечь новых акционеров путем приобретения девелоперских активов в обмен на свои акции и превратить компанию в площадку для консолидации бизнеса.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 июня, № 60

Retail

ТВЕРСКАЯ УЛИЦА В МОСКВЕ ВОШЛА В ДЕСЯТКУ САМЫХ ДОРОГИХ ТОРГОВЫХ УЛИЦ В МИРЕ

Тверская улица в Москве вошла в десятку самых дорогих торговых улиц в мире, заняв десятое место, говорится в отчете компании Colliers International.

Из него следует, что средняя ставка аренды на Тверской составляет 7,413 тысячи долларов за квадратный метр в год. При этом, за год аренда здесь подорожала на 21,3%.

"Многие международные ритейлеры, выходящие на российский рынок, отдают явное предпочтение Тверской улице, что отразилось в заметном увеличении арендных ставок, которое мы наблюдали в этом году. Спрос на площади на этой улице настолько высок, что, по нашим ожиданиям, в ближайшие годы существенно увеличится спрос на торговые помещения на других основных улицах Москвы, и, соответственно, арендные ставки в этих районах также будут расти", - приводятся в материалах слова генерального директора Colliers International Максима Гасиева.

При этом, указывают эксперты, среди самых дорогих торговых улиц мира по-прежнему лидирует Пятая авеню в Нью-Йорке, арендные ставки на которой составляют 23,134 тысячи долларов за квадратный метр в год, подорожав за год на 72%.

Второе место в рейтинге компании занимает Рассел Стрит в Гонконге, где стоимость аренды торговых помещений составляет 16,247 тысячи долларов за квадратный метр в год (за год выросла на 25,6%). Олд Бонд Стрит в Лондоне заняла почетное третье место - здесь арендные ставки за год не изменились, оставшись на уровне 10,351 тысячи долларов за квадратный метр в год.

Топ-10 улиц в мире с самыми высокими ставками найма торговых помещений по версии Colliers International также включает Банхофштрассе в Цюрихе (10,275 тысячи долларов за квадратный метр в год), Виа Монтенаполеоне в Милане (10,146 тысячи долларов за квадратный метр в год), Питт Стрит Молл в Сиднее (9,694 тысячи долларов за квадратный метр в год), Елисейские поля

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 июня, № 60

в Париже (9,393 тысячи долларов за квадратный метр в год), Ру де Рон в Женеве (8,137 тысячи долларов за квадратный метр в год) и Виа Кондотти в Риме (7,613 тысячи долларов за квадратный метр в год).

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МИХАИЛ ПРОХОРОВ МОЖЕТ ПРОДАТЬ ТРК ИМ. РАЙКИНА ГК «ТАШИР»

В рамках оптимизации портфеля и подготовки к выходу на зарубежные рынки капитала компания ОПИН, подконтрольная структурам ОНЭКСИМа, избавляется от торгового недостроя в районе Марьиной Рощи в Москве. Как стало известно РБК daily, покупателем торгово-развлекательного комплекса им. Аркадия Райкина может стать группа компаний «Ташир» Самвела Карапетяна. С учетом требуемых вложений в строительство объект может обойтись новому владельцу в 180 млн долл.

О грядущей продаже ТРК «Центр искусства, культуры и досуга им. А.И. Райкина» в ходе презентации новой стратегии ОПИН, прошедшей в конце мая, рассказал генеральный директор компании Артемий Крылов. По его словам, с будущим покупателем уже подписаны предварительные документы по сделке, однако раскрывать имя контрагента он тогда отказался. Причину продажи проекта девелопер объясняет желанием пополнить портфель готовыми объектами, приносящими доход, что повысит стоимость компании при выходе на Лондонскую фондовую биржу.

Как рассказали РБК daily два источника, близких к сделке, переговоры о покупке строящегося комплекса им. Райкина ведутся с ГК «Ташир», которая в том числе владеет сетью ТРЦ «Рио», комплексами «Ереван Плаза» и «Европарк» в Москве. В «Ташире» подтвердили информацию о переговорах по проекту. Получить комментарий в ОПИН вчера не удалось.

Проект ТРК им. Райкина (ул. Шереметьевская, вл. 8) является одним из самых известных долгостроев в Москве, говорит и.о. руководителя отдела исследований и консалтинга «Магазин магазинов в ассоциации с CB Richard Ellis» Андрей Васюткин. Его строительство началось еще до кризиса, а к концу 2008 года было заморожено. По словам управляющего директора NAI Besar Дмитрия Сороколетова, объект готов не более чем на 10%: там залит фундамент и готов подземный паркинг.

Согласно официальной информации на сайте ОПИН, общая площадь комплекса достигнет 75 тыс. кв. м, из которых на коммерческую составляющую будет отведено 60 тыс. кв. м. Ожидаемое окончание строительства ТРК обозначено 31 декабря 2012 года.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 июня, № 60

«Несмотря на общую площадь, GLA (арендуемая площадь. — РБК daily) торговой составляющей — около 20 тыс. кв. м, — замечает г-н Васюткин. — С учетом подобного коммерческого потенциала на текущей стадии недостроенный объект может стоить не более 40—50 млн долл.». Г-н Сороколетов оценивает проект немного дороже — до 60 млн долл. Значительную сумму придется потратить «Таширу» на строительство комплекса. Объем инвестиций в NAI Весар оценивают из расчета 2 тыс. долл. на 1 кв. м, в том числе 500 долл. в отделку. В результате на возведение коммерческой части потребуется еще около 120 млн долл. Директор департамента торговой недвижимости Colliers International Галина Малиборская уверена, что ТРК им. Райкина в случае грамотной концепции будет успешным объектом. «Как и любой торговый центр в шаговой доступности от метро», — замечает она. Конкуренцию ему сможет составить лишь «Капитолий Марьяна Роцца», расположенный поблизости. В то же время «Капитолий» на Шереметьевской входит в число пяти площадок Епка в России, которые планируется застроить многофункциональными комплексами с жильем (РБК daily писала об этом 23.05.11). На срок редевелопмента, который может достигать 3,5 года, торговые объекты будут закрыты.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«О'КЕЙ» И CASTORAMA СТАЛИ АРЕНДАТОРАМИ «СОЛНЕЧНОГО»

В ритейл парке «Солнечный» в Саратове появилось два «якорных» арендатора: продуктовый гипермаркет «О'кей» арендовал 12375 кв.м., а магазин DIY сети «Castorama» откроется на 12100 кв.м.

Общая арендуемая площадь проекта составляет 43 тыс.кв.м. Ритейл парк «Солнечный» расположен на пересечении проспекта Строителей и улицы Тархова, в Ленинском районе - самом крупном и быстро растущем в городе Саратов, где проживает 31,6% всего населения. Предусмотрена вместительная парковка на 2 100 машиномест.

В проекте также подтвердили свое участие гипермаркет бытовой техники «Эльдорадо», который расположится на площади 2500 кв.м., спортивный магазин «Спортмастер» - 1200 кв.м., Детский Мир – 1520 кв.м., операторы фудкорта и торговой галереи займут 7000 кв.м. Открытие ритейл парка запланировано на декабрь 2011 года. Открытие гипермаркета компании Castorama состоится 1 декабря.

Девелопером проекта является ООО «Клуб Страйк», компания RTK Group - эксклюзивный агент по сдаче в аренду.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 июня, N° 60

Как отметил Михаил Рогожин, коммерческий директор RTK Group, в настоящее время в Саратове лишь начинается пора выхода на местный рынок крупнейших мировых торговых сетей. «Сегодня в Саратове полностью отсутствуют международные сети магазинов, реализующих товары для дома, сада, ремонта и строительства. Этот пробел призван заполнить гипермаркет Castorama», - сказал он.

Между тем, директор департамента торговой недвижимости, партнер S. A. Ricci Илья Шуравин отметил, что градостроительные особенности города вынуждают распределять объекты не только в центре, поэтому торговые центры на магистралях с хорошей парковкой будут пользоваться спросом. «Есть и замороженные проекты, которые скорее всего будут в ближайшие пару лет завершены. На сегодняшний день говорить о чрезмерной насыщенности рынка торговой недвижимости Саратова совершенно преждевременно, наступил период ввода новых качественных объектов и морального устаревания ряда объектов стрит-ритейла и небольших неудачно расположенных ТЦ», - сказал Илья Шуравин. По его мнению, на сегодняшний день ТРЦ "Триумф", открывшийся зимой 2011 года, можно считать единственным современным проектом в Саратове.

С ним согласна и директор департамента торговой недвижимости Colliers International Галина Малиборская: "Нельзя сказать, что рынок Саратова насыщен торговыми площадями. Фактически, в городе существует один профессиональный торгово-развлекательный центр - Триумф молл. Его посещаемость, а также интерес арендаторов говорят о том, что на рынке не хватает площадок».

По ее словам, в городе заявлено несколько крупных проектов, но как показывает практика, не все планируемые проекты строятся и открываются, часть так и остается на бумаге. «Так что о насыщенности саратовского рынка говорить пока рано. Город сможет поглотить несколько больших (от 50 тысяч сдаваемых площадей)», - сказала Галина Малиборская.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 июня, № 60

Regions

У КРАСНОГО МОСТА» НАЧАЛАСЬ АРЕНДНАЯ КАМПАНИЯ

Началась арендная кампания торгового дома на набережной реки Мойки, 73, входящего в состав многофункционального комплекса «У Красного моста» в Петербурге.

В рамках реконструкции этой части комплекса задачей девелопера (ОАО «БТК девелопмент») стало воссоздание исторически сложившейся торговой зоны, известной еще в начале XX века как торговый дом «С. Эсдерс и К. Схефальс». Объект позиционируется в сегменте премиум-класса. В соответствии с принятой концепцией на площади 14,2 тыс. кв. м (арендопригодная – 12,1 тыс. «квадратов») будут расположены department store, супермаркет, видовые рестораны и др.

Эксклюзивным брокером площадей выступает Colliers International. По словам директора департамента торговой недвижимости компании Colliers International St.Petersburg Романа Евстратова, основным преимуществом МФК «У Красного моста» является его расположение в центре города, рядом с Невским проспектом. Доступность комплекса для потребителей будет улучшена с вводом в эксплуатацию станции метрополитена «Адмиралтейская», расположенной всего в 400 метрах от объекта (ожидаемый пассажиропоток станции составляет 25-30 тыс. человек в сутки). «В рамках арендной кампании мы ориентируемся на привлечение сильного состава известных международных и российских ритейлеров. К этому обязывают место, историческая атмосфера и высокое качество исполнения проекта», – дополняет г-н Евстратов.

Напомним, что МФК «У Красного моста» занимает четыре здания по набережной реки Мойки, 73-79. Его общая площадь составит 36,5 тыс. кв. м. На территории комплекса будут располагаться бизнес-центр класса А, жилые апартаменты, торговая галерея с помещениями street retail, кафе, рестораны с панорамным видом на исторический центр Петербурга, трехуровневый автоматизированный подземный паркинг на 180 автомобилей. Ввод объекта в эксплуатацию намечен на декабрь 2012 года.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КОМПЛЕКС ЗДАНИЙ НА СЫТНИНСКОЙ УЛИЦЕ СТАНЕТ ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ, А НЕ ГОСТИНИЦЕЙ

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 июня, № 60

Четыре здания на Сытнинской улице в Петроградском районе, которые Фонд имущества пытался безуспешно продать единым лотом четыре раза, осенью снова будут выставлены на торги. Стартовая цена останется прежней — 290 млн руб., однако обременение для покупателя о создании на участке гостиницы будет снято, теперь здесь может быть построено жилье.

Новый аукцион по продаже объекта планируется провести осенью, стартовая цена скорее всего не изменится и составит 290 млн руб., сообщили РБК daily в Фонде имущества. Общая площадь выставляемых на торги зданий — 5,5 тыс. кв. м, земельного участка — 0,6 га, здания могут быть демонтированы. По ранее проведенной Gia Priority оценке общая площадь комплекса могла составить 35,7 тыс. кв. м, помимо гостиницы предполагалось 16,2 тыс. кв. м жилой функции и 9,5 тыс. кв. м паркингов.

Эксперты подчеркивают, что создание гостиницы на данном участке изначально было экономически нецелесообразно. Увеличивать стартовую цену нет смысла, она и так достаточно высока, полагает генеральный директор «Colliers International Санкт-Петербург» Николай Казанский. По мнению эксперта, в ходе торгов цена вырастет на 25—30%. Строить на участке целесообразно жилье бизнес-класса, объем инвестиций можно оценить в 30—35 млн долл., подсчитал руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera Александр Волошин.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЕТЬ БЛИННЫХ РЕСТОРАНОВ «ТЕРЕМОК» ОБЗАВЕДЕТСЯ СОБСТВЕННЫМИ КОНДИТЕРСКИМИ

Группа компаний «Теремок», развивающая сеть блинных ресторанов, открывает в Петербурге собственные кондитерские. Пилотная точка уже работает на Литейном проспекте, до конца года будет запущено минимум пять точек. Конкуренция в данном сегменте невысока, кондитерская под уже раскрученным брендом привлечет покупателей гарантированным качеством, однако цены должны быть демократичными, полагают эксперты.

Первая кондитерская при ресторане «Теремок» была открыта на Литейном, 22, полтора года назад, пилотный проект показал востребованность формата, рассказала РБК daily директор по продажам группы компаний «Теремок» Елена Карлышева. «Мы хотели, чтобы к нам приходили не только любители блинов и окрошки, но также любители сладостей и хорошего кофе», — говорит Елена Карлышева. В декабре 2010 года кондитерская открылась с новым рестораном в ТК «Звенигородский», в январе 2011-го — в ТК «Ока» в Колпине.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 июня, № 60

Все новые рестораны сети в Петербурге, открывающиеся в отдельных помещениях площадью 150—170 кв. м, также будут сразу совмещены с кондитерскими, говорит Елена Карлышева, на фудкортах торговых центров данный формат развивать не планируется. Стоимость аренды помещения такой площади — около 3 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц, оценивает директор департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерина Лапина.

В этом году «Теремок» рассчитывает открыть минимум пять новых точек. «До конца года мы окончательно определимся с концепцией и ассортиментом кондитерских и со следующего года планируем открывать их при существующих ресторанах после ремонтов», — добавляет Елена Карлышева. В Петербурге сейчас действует 41 ресторан «Теремок», примерно в половине потенциально могут появиться кондитерские. Вложения в одну кондитерскую — около 1 млн руб., средства требуются в основном на покупку оборудования, говорит г-жа Карлышева.

В Москве формат кондитерских «Теремок» пока развивать не планирует, сообщил РБК daily генеральный директор ГК «Теремок» Михаил Гончаров. «В столице дороже аренда помещений, данный формат представлен гораздо большим количеством игроков, чем в Петербурге, предложить что-то новое здесь сложнее, а затраты будут гораздо выше», — говорит Михаил Гончаров. В Москве сейчас действует 69 ресторанов «Теремок».

Конкуренция среди кофеен-кондитерских в Петербурге достаточно высока, но она в основном находится в верхнем ценовом сегменте, к тому же в Петербург пока не пришли сильные международные игроки, такие как Starbucks, говорит генеральный директор агентства INFOnline Иван Федяков. «Формат с демократичными ценами, хорошими сервисом и кухней может быть очень востребован», — полагает эксперт. Открытие сетевым оператором кондитерской говорит о единых стандартах качества, привлечь посетителей поможет раскрученный бренд, отмечает управляющий директор NAI Весег в Санкт-Петербурге Илья Андреев. Такое совмещение также позволяет увеличить средний чек, добавляет Иван Федяков.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

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