

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

Office / General

Братья Ананьевы выбрали домострой

"Промсвязьнедвижимость" выходит на рынок жилья.

Офисы готовят к "Открытию"

Компания Бориса Минца покупает "Эвоком Плаза".

Власти планируют построить новый правительственный центр за МКАД

Новый правительственный и деловой центр планируется построить за границами Московской кольцевой автодороги, расположив его вблизи одного из аэропортов столицы.

Город-спутник для чиновников нужно строить на западе от Москвы

Эксперты неоднозначно восприняли инициативу по строительству рядом с Москвой города-спутника, в который бы могли переехать государственные учреждения из центра.

«МЭФ-Аудит» переезжает на Смоленский бульвар

KR Propeties заключила долгосрочный договор аренды с компанией «МЭФ-Аудит» на 1,5 тыс. кв.м. офисных площадей в здании на Смоленском бульваре.

Retail

«Детский мир» может потратить до 100 млн долларов на «Кенгуру»

Ритейлер «Детский мир», подконтрольный АФК «Система» и Сбербанку, ведет переговоры о покупке «Кенгуру», а также присматривается к другим магазинам детских товаров.

ИКЕА скупает химкинские земли

Российская «дочка» шведской ИКЕА — «ИКЕА Мос» договорилась с администрацией Химок о выкупе земель под двумя своими объектами.

"Дикси" планирует в 2012 г. инвестировать \$400 млн, откроет минимум 250 магазинов

ОАО "Дикси Групп", завершившее сделку по приобретению розничной сети "Виктория", планирует в 2012 году капзатраты на уровне \$400 млн.

«Ашан» будет развивать «Нашу Радугу»

Группа «Ашан» планирует развивать сеть «Наша Радуга» и до конца 2011 года откроет как минимум еще один гипермаркет.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, N° 62

Regions

Финский Sok Retail Int. Oy откроет четыре новых магазина в ТРК «Адаманта»

Sok Retail Int. Oy, развивающая на российском рынке сеть продовольственных гипермаркетов Prisma, инвестирует 100 млн евро в открытие четырех новых магазинов в Петербурге.

Петербург продаст остров

В центре Санкт-Петербурга в этом году может быть продан крупнейший участок под жилую застройку. Власти города предложат девелоперам 14 га на Ново-Адмиралтейском острове не меньше чем за 3 млрд руб.

Петербург выбыл из топ-100 городов, подходящих для проведения форумов

Рейтинг Петербурга как центра проведения международных выставок и конгрессов снизился по итогам 2010 года на 33 пункта.

Сбербанк построит офис в Самаре для 3,5 тысяч сотрудников

Крупнейший банк России, Сбербанк, в феврале 2012 года начнет строительство нового офисного здания в Самаре.

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

20-21 июня, № 62

Offices / General

БРАТЬЯ АНАНЬЕВЫ ВЫБРАЛИ ДОМОСТРОЙ

"Промсвязьнедвижимость" выходит на рынок жилья

"Промсвязьнедвижимость" братьев Дмитрия и Алексея Ананьевых построит дома вместо некоторых запланированных офисов: например, на месте Карачаровского завода в Москве появится 400 тыс. кв. м жилья. До сих пор девелопер занимался только бизнес-центрами и загородными коттеджами. Но коммерческая недвижимость восстанавливается медленнее, чем жилая, это уже учли в своей стратегии "Главстрой", ЛСР, MR Group.

"Промсвязьнедвижимость" (ПСН) может построить на месте принадлежащего ей Карачаровского завода в районе Рязанского проспекта около 400 тыс. кв. м массового жилья, сообщили "Ъ" несколько девелоперов. Ранее здесь планировалось возвести офисный комплекс. По словам собеседников "Ъ", компания рассматривает возможность перепрофилирования под жилье и других площадок, среди которых проект в районе улицы Большая Полянка (параметры неизвестны). Источник, близкий к компании, подтвердил такие планы, добавив, что окончательное решение по этому вопросу пока не принято. В ПСН не стали комментировать эту информацию.

По оценкам гендиректора компании "Миэль-Новостройки" Марии Литинецкой, объем инвестиций в проект может составить 20-25 млрд руб. из расчета 50-60 тыс. руб. за 1 кв. м (без учета затрат на землю).

"Промсвязьнедвижимость" создана в 2000 году как девелоперское подразделение Промсвязьбанка. Владельцы — Дмитрий и Алексей Ананьевы. Под управлением компании находится недвижимость в Москве и Санкт-Петербурге общей площадью 994 тыс. кв. м. Финансовые показатели не разглашаются.

Для ПСН застройка территории Карачаровского завода станет первым жилым проектом. Ранее компания занималась строительством коммерческой недвижимости и загородного жилья. В частности, в Московском регионе компании принадлежит десять бизнес-парков общей площадью 383 тыс. кв. м, три производственно-складских комплекса площадью 91,5 тыс. кв. м. В кризис многие девелоперы приняли решение о перепрофилировании офисных проектов в жилье. Так, MR Group в пользу жилья отказалась от строительства офисов площадью 360 тыс. кв. м в районе станции метро "Фили". Clover Group намерена строить жилье вместо восьми

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

офисно-торговых комплексов на 600 тыс. кв. м в регионах. Аналогично поступили со своими проектами в Санкт-Петербурге "Главстрой" Олега Дерипаски (вместо 320 тыс. кв. м офисов в районе улиц Шкапина и Розенштейна компания построит 60 тыс. кв. м жилья экономкласса) и ЛСР (на проспекте Медиков вместо 340 тыс. кв. м офисов возведет около 200 тыс. кв. м жилья; см. "Ъ" от 1 декабря 2010 года).

Сегмент массового жилья первым вышел из кризиса и сейчас является самым перспективным для инвестирования, говорит гендиректор Astera Алексей Филимонов. По его словам, рентабельность таких проектов может достигать в некоторых случаях 60%. В свою очередь, рынок офисной недвижимости Москвы до сих пор не вышел из кризиса: уровень вакантных площадей, по данным Colliers International, составляет 17,4% для класса А и 10% для класса В, а средние ставки аренды — \$470 за 1 кв. м в год, что почти в два раза ниже докризисных показателей. По данным компании "Миэль-Новостройки", цены на первичное жилье пока стоят на месте: в январе 2011 года средняя стоимость квадратного метра составляла 194 тыс. руб., а по итогам мая — 193 тыс. руб. (с учетом элитного сегмента). "Но в отличие от офисов, спрос на квартиры постоянно растет: только в мае число сделок на первичном рынке увеличилось как минимум на 15%", — настаивает гендиректор компании "НДВ-Недвижимость" Александр Хрусталеv.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОФИСЫ ГОТОВЯТ К "ОТКРЫТИЮ"

Компания Бориса Минца покупает "Эвоком Плаза"

O1 Properties, принадлежащая совладельцу финансовой корпорации "Открытие" Борису Минцу, приобретает строящийся бизнес-центр "Эвоком Плаза" в районе станции метро "Марьино Роща". Сумма сделки оценивается в \$25 млн, еще \$60-65 млн бизнесмену придется инвестировать в завершение стройки. С начала года в Москве было объявлено о сделках с офисами примерно на \$1 млрд.

O1 Properties может стать совладельцем проекта строительства бизнес-центра "Эвоком Плаза" (44 тыс. кв. м) на Октябрьской улице, рассказали "Ъ" двое консультантов рынка недвижимости. Председатель правления O1 Properties Дмитрий Минц и сотрудник компании-застройщика "Эвоком" подтвердили эту информацию. Партнер S.A. Ricci Владимир Авдеев добавляет, что

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

"Эвоком" останется девелопером проекта. По оценке управляющего директора Praedium Oncor International Михаила Геца, стоимость строящегося здания сейчас составляет около \$25 млн, еще около \$60-65 млн потребуется на завершение проекта.

O1 Properties создана 2010 году и на 100% принадлежит совладельцу "Открытия" Борису Минцу. Девелоперский портфель насчитывает восемь бизнес-центров площадью 405 тыс. кв. м и стоимостью примерно \$1,5 млрд. Финпоказатели не разглашаются.

Борис Минц еще в 2010 году начал скупать объекты недвижимости в Москве. Его самым крупным приобретением стала покупка одного строящегося офисного проекта и пяти готовых общей площадью 260 тыс. кв. м у компании Horus Capital. Сумма сделки оценивалась примерно в \$800-900 млн (см. "Ъ" от 9 декабря 2010 года). Тогда же для управления девелоперскими активами Бориса Минца была создана компания O1 Properties, которая, по данным консультантов, продолжает интересоваться покупкой новых офисных проектов (см. "Ъ" от 17 марта).

В кризис инвестиционных сделок на рынке недвижимости Москвы практически не было, а активы доставались банкам за долги. По данным S.A. Ricci, за весь 2010 год в столице было совершено лишь две инвестиционные сделки (без учета продажи активов Horus Capital): немецкий инвестфонд UFG Real Estate II приобрел у австрийского фонда Akron Group бизнес-центр "Бахрушин Хауз" (5 тыс. кв. м) за \$38 млн, а китайская госкорпорация ChenTun купила бизнес-парк "Гринвуд" (97,5 тыс. кв. м) у компании "Международный консультационный центр" примерно за \$350 млн. В 2011 году интерес российских и западных инвесторов к коммерческой недвижимости заметно вырос. К примеру, "ВТБ Капитал" выкупил у компании Coalco Василия Анисимова ее доли в проектах "Белая площадь" (111 тыс. кв. м) и "Белые сады" (105 тыс. кв. м), по оценкам, за \$450-600 млн. Кроме того, фонд Hines Global REIT договорился о покупке у Fleming Family & Partners бизнес-центра "Гоголевский" (11 тыс. кв. м) примерно за \$100 млн, а "Промсвязьнедвижимость" — о покупке у ТНК-ВР бизнес-центра "Альфа-Арбат" площадью 50 тыс. кв. м за \$230 млн (см. "Ъ" от 4 мая).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

ВЛАСТИ ПЛАНИРУЮТ ПОСТРОИТЬ НОВЫЙ ПРАВИТЕЛЬСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ЗА МКАД

Новый правительственный и деловой центр планируется построить за границами Московской кольцевой автодороги, расположив его вблизи одного из аэропортов столицы, сообщают "РИА Новости" со ссылкой на вице-мэра Москвы Андрея Шаронова.

"Идея состоит в том, чтобы расположить это место, так скажем, новый центр притяжения, ближе к аэропорту, так чтобы въезд в него не сопровождался въездом в город", - сказал Шаронов в кулуарах ПМЭФ-2011 телеканалу "Россия 24".

Он отметил, что вариантов много, и поэтому пока сложно сказать рядом с каким или между какими аэропортами будет построен город-спутник. По его словам, это также должно быть "свежее" и легкодоступное место, не обремененное старой инфраструктурой. Он сообщил, что там будут заново построены здания для федеральных органов власти, офисы компаний, вузы, жилье и, возможно, Международный финансовый центр.

Выступая в пятницу, на ПМЭФ, президент РФ Дмитрий Медведев сказал, что для целей финансового центра и для улучшения развития московского мегаполиса может быть рассмотрен вопрос о расширении границ Москвы. Речь идет о создании "столичного федерального округа", выходящего за традиционные границы Москвы с переносом на них значительной доли административных функций федерального уровня и госучреждений.

При этом, как пояснил мэр Москвы Сергей Собянин, инициатива президента о создании столичного федерального округа подразумевает расширение границ Москвы, но не объединение Москвы и Подмосковья. Он также выразил уверенность, что создание города-спутника с госучреждениями за сегодняшними границами столицы поможет решить проблему московских пробок.

По данным одного из участников консультативного совета по созданию и развитию МФЦ, для строительства центра рассматриваются площадки на западе, юго-западе и юге Подмосковья.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

ГОРОД-СПУТНИК ДЛЯ ЧИНОВНИКОВ НУЖНО СТРОИТЬ НА ЗАПАДЕ ОТ МОСКВЫ

Эксперты неоднозначно восприняли инициативу по строительству рядом с Москвой города-спутника, в который бы могли переехать государственные учреждения из центра, - архитекторы начали мечтать о новой столице по примеру Вашингтона, транспортники беспокоятся, будут ли проведены расчеты транспортных потоков, а консультанты по коммерческой недвижимости ждут заказов на поиск арендаторов для бывших кабинетов чиновников.

Площадку определяют до конца июня

Президент РФ Дмитрий Медведев, выступая в пятницу на открытии Петербургского международного экономического форума, предложил расширить границы Москвы, создав "столичный федеральный округ" и перенести за эти границы значительную долю государственных учреждений федерального уровня. Мэр Москвы Сергей Собянин считает, что в границах Москвы после их расширения должен появиться новый город-спутник, где разместятся госучреждения.

Заместитель руководителя аппарата Госдумы, заместитель секретаря президиума генсовета "Единой России" Юрий Шувалов уточнил, что новый парламентский центр для Федерального Собрания РФ могут построить за МКАД в течение пяти лет.

Чиновники уже называют его новым деловым центром и связывают с его созданием инвестиционный подъем в регионе.

По словам мэра Москвы Сергея Собянина, территория, на которой может расположиться новый деловой центр Москвы за пределами столичной кольцевой автодороги (МКАД), будет выбрана в течение двух недель, так как пока готовых решений нет.

"Мы договорились с губернатором Московской области создать рабочую группу по подбору территорий для этого проекта, и я думаю, что в течение двух недель выработаем согласованное решение, которое можно будет определять как некий проект", - сказал Собянин журналистам.

Мэр Москвы отметил, что в настоящее время большой объем инвестиций в Московской области сосредоточен в радиусе 50 километров от МКАД. Перемещение нового делового центра за МКАД, за территорию Москвы позволит развивать и районы на периферии, которые в настоящее время развиваются не достаточно.

При этом, как добавил Собянин, передача Москве земель Подмоскovie будет проходить безвозмездно.

По словам Собянина, он уже поговорил с губернатором Подмоскovie Борисом Громовым по данному вопросу, и они пришли к единому мнению.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

"Я уже разговаривал со своим коллегой, губернатором Московской области... Он абсолютно правильно воспринимает эту ситуацию. Потому что он понимает, что проблемы Москвы достаточно серьезно давят на существующие границы", - отметил Собянин.

Хорошо забытое старое

Вице-президент Союза московских архитекторов Михаил Хазанов называет инициативу с выносом административных зданий из центра Москвы "хорошо забытым старым", которое периодически всплывает в последние 30-40 лет.

С целесообразностью такого решения архитектор согласен.

"Центр (Москвы - ред.) захлебнется, если не вывести административные здания. То, что это нужно выносить - это очевидно", - говорит он.

Вместе с тем, эксперт обращает внимание на то, что Московская область имеет те же самые транспортные проблемы, что и столица РФ, так что государственные учреждения, по его мнению, нужно выносить еще дальше от Москвы, за пределы столичного региона.

"Возможно, пришло время строить новую столицу. Город с удобным устройством, с представительствами иностранных государств и бизнес-сообществ. Я думаю, профессиональное сообщество поддержит, но можно наломать дров. Вашингтон - столица, а Нью-Йорк - знаковый город. Москва тоже останется знаковым городом", - рассуждает он.

Еще осторожнее о создании города-спутника с госучреждениями за сегодняшними границами столицы говорит научный руководитель НИИ транспорта и дорожного хозяйства Михаил Блинкин, который приводит опыт строительства столицы Бразилии города Бразилиа.

"Такое решение требует аккуратнейшего транспортного расчета. Это очень серьезный счет, очень серьезный анализ. Например, перенос административных объектов Рио-де-Жанейро был грандиозным проектом, но из только Бразилиа находится не в пригороде Рио-де-Жанейро. Так что это вопрос серьезнейшего урбанистического и транспортного проектирования", - подчеркивает он.

Ищем на западных направлениях

Старшему вице-президенту международной консалтинговой компании Knight Frank Андрею Закревскому кажется разумным строительство города-спутника Москвы для чиновников на расстоянии не больше 10 километров от МКАД.

"В качестве наиболее интересных мне представляются южное, западное или юго-западное направление.

А вот Хазанову отличным вариантом представляется дорога "Москва-Петербург".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

Свой выбор он объясняет тем, что там уже организован скоростной транспорт, позволяющий преодолеть расстояние между двумя крупнейшими российскими городами за три часа.

"Город-спутник, где планируют разместить государственные госучреждения, целесообразно строить недалеко от развитых транспортных узлов на небольшом удалении от Москвы", - считает заместитель генерального директора по девелопменту ГК "Масштаб" Дмитрий Лосев.

Он уточняет, что площадь самого города-спутника может составить около 30 гектаров, однако его возведение даст импульс к развитию близлежащих территорий площадью, как минимум, в 150-200 гектаров.

"Встраивать этот город-спутник в сложившийся пригород тяжело и нецелесообразно - территория должна иметь перспективы развития", - размышляет Лосев.

По мнению эксперта, для этих целей пригодно "Рублево-Архангельское", где раньше предлагали реализовать проект "города для миллионеров".

"Часть территорий нашего проекта А101 на Калужском шоссе тоже может подойти для размещения города-спутника. В проекте проработана зональная разбивка территории - предусмотрены территории для административных, жилых и индустриальных кластеров", - добавляет собеседник РИА Новости.

За МКАД уедут не все

По мнению ведущего специалиста департамента офисной недвижимости компании Penny Lane Realty Максима Жуликова, перенос за нынешние границы Москвы государственных учреждений федерального уровня, о котором говорил Медведев, займет несколько лет и, вероятнее всего, будет поэтапным.

Так что, ожидает эксперт, единовременного освобождения значимого количества административных зданий в центре города и обвала цен на коммерческую недвижимость ожидать не стоит.

Подобный прогноз кажется разумным и старшему вице-президенту компании Knight Frank Андрею Закревскому.

Кроме того, напоминает он, некоторые объекты, как, например, Кремль, стали сами по себе символами государственной власти, так что переезд из них госорганов кажется ему маловероятным.

Центр останется популярным

Как отмечает директор отдела оценки Colliers International Татьяна Тикова, даже в случае переезда государственных учреждений в город-спутник Москвы, привлекательность

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, N° 62

исторического центра столицы для арендаторов коммерческой недвижимости не уменьшится, а освободившиеся площади в ЦАО быстро найдут своих новых владельцев или арендаторов.

"Создание удаленных центров администрации позволит сформировать новые деловые зоны, децентрализовать офисный рынок. Уже сейчас есть целый ряд качественных офисных центров и даже целых бизнес-парков, расположенных далеко от центра Москвы", - поясняет она.

Жуликов же указывает, что многие из зданий государственных учреждений в центре можно использовать в административных целях без существенных перепланировок, а некоторые здания достаточно просто переоборудовать в гостиницы.

"За продажу этих зданий, без какого либо дополнительного ремонта, власть может выручить минимум 3,5-4 тысячи долларов за квадратный метр", - оценивает он.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МЭФ-АУДИТ» ПЕРЕЕЗЖАЕТ НА СМОЛЕНСКИЙ БУЛЬВАР

KR Properties заключила долгосрочный договор аренды с компанией «МЭФ-Аудит» на 1,5 тыс. кв.м. офисных площадей в здании на Смоленском бульваре.

Четырехэтажный офисный особняк класса А общей площадью 2100 кв. м расположен в непосредственной близости к станциям метро «Парк Культуры» и «Смоленская». На первом этаже имеется помещение под ресторан с отдельным входом. Одна из крупнейших аудиторских компаний «МЭФ-Аудит» займет всю офисную часть здания. Договор заключен сроком на три года. В рамках договора арендодатель перестроит входную группу, а также переоборудует зону reception.

В числе других проектов KR Properties — ДК «Красная Роза 1875», Loft-квартал «Даниловская мануфактура», бизнес-центры «Салют», «Вернадский», «Апельсин», торговые площади на Фрунзенской набережной и производственно-складские комплексы «Молодая Гвардия» и «Марьяна Роца».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

Retail

«ДЕТСКИЙ МИР» МОЖЕТ ПОТРАТИТЬ ДО 100 МЛН ДОЛЛАРОВ НА «КЕНГУРУ»

Ритейлер «Детский мир», подконтрольный АФК «Система» и Сбербанку, ведет переговоры о покупке «Кенгуру», а также присматривается к другим магазинам детских товаров. В ближайшие три года сеть рассчитывает вырасти как минимум вдвое, а достигнуть этой цели планируется в том числе за счет сделок M&A. В то же время, по данным экспертов, уже сейчас «Детский мир» с долей 23% является безусловным лидером рынка детских товаров, общий объем которого в этом году может достигнуть 16,4 млрд руб.

«Детский мир» ведет переговоры о покупке с сетью товаров для беременных и новорожденных «Кенгуру» последние несколько недель, заявил вице-президент АФК «Система», глава подразделения «Базовые активы» Феликс Евтушенков. «Есть целый список из сетей, которые можем купить, чтобы обеспечить интенсивное развитие, — цитирует топ-менеджера Reuters. — Развиваться можно поступательно и за счет поглощений. «Кенгуру» интересна, сделка может быть». Стоимость покупки, по словам г-на Евтушенкова, вряд ли превысит 100 млн долл. «Это все-таки недорогие «сетки», — замечает он.

Впрочем, пока никаких договоренностей с «Кенгуру» нет, уточнил РБК daily вице-президент АФК «Система» Георгий Кравченко. По его словам, «Детский мир» интересуется всей организованной розницей сектора товаров для детей. «Мы активно смотрим на рынок, иногда в контакте с владельцами и топ-менеджментом других сетей, но пока нет договоренности ни с одной из сетей», — подчеркнул он.

Г-н Кравченко заметил, что «Детский мир» рассматривает игроков всех ценовых сегментов. «Интерес есть и к среднему сегменту, в котором действует сам «Детский мир», и к премиальному, в котором у нас есть детская галерея «Якиманка», к нему же относится «Кенгуру», — рассказывает собеседник РБК daily. — Смотрим мы и на низкий сегмент».

Сам ритейлер в течение двух лет планирует открыть 50 магазинов, из них 20 может появиться уже в 2011 году, замечают в АФК «Система». «За ближайшие три года компания рассчитывает вырасти как минимум вдвое. Сделки по слиянию и поглощению помогут сэкономить время», — объясняет г-н Кравченко.

По данным Ассоциации индустрии детских товаров (АИДТ), сейчас «Детский мир» является лидером этого рынка с долей 23%. Остальные сети значительно отстают от него: так, второму по величине игроку — объединенным сетям «Дети» и «Здоровый малыш» — принадлежит 15%. Далее следуют «Дочки & Сыночки» (11%), «Бегемот» (9%), «Кораблик» (7%).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

Сеть «Кенгуру», состоящая из 19 премиальных салонов и восьми эконом-магазинов «Интерпол», не входит в топ-5. По данным рейтинга Synovate Comcon, в Москве «Кенгуру» занимает 12-е место. Этот рейтинг учитывает долю москвичей в возрасте от 16 лет, совершавших покупки в магазинах в последние три месяца. «Детский мир» в этом рейтинге находится на первой строчке с долей 9,7%, тогда как доля «Кенгуру» — 0,6%. Оценить стоимость «Кенгуру» в случае ее поглощения АФК «Система» эксперты затруднились. Рынок детских товаров и, в частности, рынок товаров для новорожденных сейчас активно развивается, говорит президент АИДТ Антонина Цицулина. «Стали появляться новые розничные сети, а крупные мультиформатные и специализированные сети возвращают программы развития на докризисный уровень», — отмечает она. По данным ассоциации, объем рынка в 2010 году составил 14,5 млрд руб. Прогнозируется, что в 2011 году он вырастет на 13% (16,4 млрд руб.), в 2012-м — еще на 15% (18,8 млрд руб.).

◆ [РБК daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

ИКЕА СКУПАЕТ ХИМКИНСКИЕ ЗЕМЛИ

Российская «дочка» шведской ИКЕА — «ИКЕА Мос» договорилась с администрацией Химок о выкупе земель под двумя своими объектами. Речь идет о 16,4 га, на которых располагается Khimki Business Park, и 44 га, которые сейчас занимает «Мега Химки». Стоимость выкупаемых участков эксперты оценивают в 90—150 млн долл. Однако шведы могут рассчитывать на существенную скидку за счет передачи городу моста, построенного на средства ритейлера. Согласно сообщению «ИКЕА Мос», компания достигла соглашения с химкинской администрацией о выкупе участка площадью 16,4 га на Ленинградском шоссе. На этой территории размещается единственный офисный объект шведов в России — Khimki Business Park общей площадью 200 тыс. кв. м. Договор предусматривает передачу городу моста, построенного за счет ИКЕА, а также части участка, на котором власти построят железнодорожную станцию.

В целом ритейлер арендует 20 га в районе бизнес-парка, уточнили РБК daily в компании. По словам директора по связям с общественностью и корпоративным коммуникациям ИКЕА в России Оксаны Белайчук, выкуплена будет та часть площадки, которая занята объектами компании — зданиями и инфраструктурой бизнес-парка, а по другой части территории будет прекращен договор аренды.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, N° 62

Помимо этого IKEA планирует выкупить 44 га под торговым центром «Мега Химки». Подписать необходимые для этого документы компания рассчитывает к осени. По словам г-жи Белайчук, IKEA всегда предпочитает выкупать в собственность земельные участки, на которых располагаются ее объекты. «Это общий принцип, которого мы придерживаемся во всех странах мира, — подчеркивает собеседница РБК daily. — Долгосрочную аренду мы оформляем только в тех случаях, когда выкуп участка по тем или иным причинам невозможен».

Арендатор имеет право на выкуп участка по кадастровой стоимости после оформления в собственность объекта, расположенного на нем, объясняет ведущий специалист отдела земли Cushman & Wakefield Янина Маргулис. Г-жа Белайчук подтвердила, что собственность на оба объекта уже оформлена.

Выкуп участка, во-первых, освобождает компанию от арендных платежей, а во-вторых, позволяет межевать участок и продавать его в собственность, отмечает г-жа Маргулис. По ее словам, большинство ритейлеров предпочитают выкупать участки под своими объектами. Замдиректора департамента инвестиционных продаж NAI Besar Сергей Чагин говорит, что земля почти под всеми российскими «Мегами» находится в собственности ритейлера. «Правда, в каждом конкретном случае это разная форма владения, — рассказывает собеседник РБК daily. — Например, в «Мега Белая Дача» у IKEA организовано совместное предприятие с собственником земли, в «Мега Теплый Стан» часть земли IKEA взяла в аренду на 50 лет, а другая часть — в собственности».

Эксперты разнятся в оценке стоимости земель в Химках. По подсчетам Penny Lane Realty, рыночная цена химкинской сотки составляет 15 тыс. долл. Исходя из этой оценки участок под бизнес-парком должен стоить 24,6 млн долл., под «Мегой» — 66 млн долл. С этими расчетами спорит г-н Чагин: «Сотка земли в районе пересечения Ленинградского шоссе и МКАД под коммерческую недвижимость стоит 20—30 тыс. долл., исходя из этого участок под бизнес-парком можно выкупить за 41 млн долл., тогда как «Мега» обойдется в 110 млн долл.». В то же время в общий зачет должна пойти стоимость моста, передаваемого городу, за счет чего цена выкупа земель немного снизится, заключают эксперты.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

"ДИКСИ" ПЛАНИРУЕТ В 2012 Г. ИНВЕСТИРОВАТЬ \$400 МЛН, ОТКРОЕТ МИНИМУМ 250 МАГАЗИНОВ

ОАО "Дикси Групп", завершившее сделку по приобретению розничной сети "Виктория", планирует в 2012 году капитальные затраты на уровне \$400 млн.

"Это минимальная планка, которую позволяет наш свободный денежный поток", - заявил в понедельник на пресс-конференции в "Интерфаксе" Игорь Кесаев, владелец группы "Меркурий", контролирующей "Дикси".

По его словам, объединенная компания намерена оставаться в рамках "достаточно умеренной" банковской задолженности, не превышая соотношение долг/ЕБИТДА в 2,5-3.

Президент "Дикси" Илья Якубсон сообщил, что объединенная компания будет открывать большое количество "магазинов у дома" под брендом "Дикси" и увеличит темпы открытия супермаркетов "Виктория".

"Мы планируем минимум 250 чистых открытий в следующем году", - сказал И.Якубсон. "На сегодняшний день ключевой фокус - "магазины у дома" "Дикси", отметил он.

Супермаркеты "Виктория" будут выделены в отдельный дивизион. "Мы считаем, что управленческая команда "Виктории" имеет огромный опыт создания высококачественных классических супермаркетов", - отметил президент "Дикси".

Также "Дикси" будет развивать компактные гипермаркеты "Мегамаст". Эти магазины сосредоточены в Уральском регионе. И.Якубсон не исключил, что они будут открываться и за его пределами. "Мы приступили к фазе активного развития этого формата", - сообщил он, отметив, что совокупную торговую площадь "Мегамастов" планируется увеличить более чем на 50% за ближайшие 2 года.

Синергия от покупки "Виктории" в результате снижения закупочных цен, оптимизации логистики и сокращения персонала оценивается в \$40-50 млн в 2012 году, сообщил вице-президент "Дикси" Федор Рыбасов. По его словам, это соответствует увеличению рентабельности на 1,5 процентного пункта, но "Дикси" не стремится полностью отразить синергетический эффект в показателе ЕБИТДА. "Для нас синергия - дополнительный источник инвестиций", - пояснил он. За счет оптимизации бизнес-процессов "Дикси" получит возможность более активно инвестировать в маркетинговые коммуникации и гибко подходить к ценообразованию, сказал Ф.Рыбасов.

По состоянию на 31 мая "Дикси" управляла 690 магазинами общей площадью 234 тыс. 192 кв. м. В сеть "Виктория" входило 254 магазина общей площадью 122 тыс. 693 кв. м.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

«АШАН» БУДЕТ РАЗВИВАТЬ «НАШУ РАДУГУ»

Группа «Ашан» планирует развивать сеть «Наша Радуга» и до конца 2011 года откроет как минимум еще один гипермаркет.

На сегодняшний день торговая сеть «Наша Радуга», представляемая компанией «Ашан Россия», состоит из двух гипермаркетов — в городах Калуга и Пенза.

По завершении тестового периода компанией «Ашан Россия» принято решение о расширении сети на территории Центральной России. Магазины «Наша Радуга» будут располагаться в городах с населением 300–700 тыс. человек.

В настоящее время осуществляется поиск подходящих площадок для строительства гипермаркетов в Москве и Московской области, сообщает Retailer.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

Regions

ФИНСКИЙ SOK RETAIL INT. ОУ ОТКРОЕТ ЧЕТЫРЕ НОВЫХ МАГАЗИНА В ТРК «АДАМАНТА»

Sok Retail Int. Oy, развивающая на российском рынке сеть продовольственных гипермаркетов Prisma, инвестирует 100 млн евро в открытие четырех новых магазинов в Петербурге. Они разместятся в строящихся комплексах ХК «Адаманта». По оценкам экспертов, исходя из заявленного объема инвестиций Sok Retail сможет приобрести до 50 тыс. кв. м торговых площадей.

Соглашение об инвестициях в проекты «Адаманта» представители петербургского холдинга и Sok Retail Int. Oy подписали в ходе Петербургского международного экономического форума, сообщила вчера пресс-служба «Адаманта». Президент «Адаманта» Игорь Лейтис пояснил РБК daily, что сотрудничество с финнами будет заключаться в том, что в четырех торговых комплексах уже в процессе строительства будут предусмотрены площади под магазины сети Prisma. По его словам, речь идет о четырех торговых комплексах: «Бухарестский» (площадь 73 тыс. кв. м, ввод запланирован на 2012 год), «Международный» (56 тыс. кв. м, 2012 год), «Заневский каскад-3» (57 тыс. кв. м, 2013 год), вторая очередь комплекса «Балкания NOVA» (72 тыс. кв. м, 2013 год). Председатель совета директоров УК «Адаманта» Дилявер Меметов добавил, что могут обсуждаться варианты сотрудничества с Sok по другим проектам «Адаманта». Площади помещений, которые потребуются для Prisma, будут определены позже, в среднем можно говорить о 3—5 тыс. кв. м для одного магазина, уточнил он.

Сейчас конкуренция в сегменте продовольственных гипермаркетов в Петербурге очень острая, отмечает директор департамента торговой недвижимости «Colliers International Санкт-Петербург» Роман Евстратов. Тем не менее, имея планы по экстенсивному развитию в Петербурге, Prisma должна решить для себя вопрос выстраивания системы эффективной логистики, что возможно только за счет наращивания критической массы супермаркетов и гипермаркетов в рамках одной сети. «Именно за счет этого достигаются экономия на масштабах и максимальные скидки у поставщиков», — отмечает он.

Несмотря на то что товары в Prisma стоят дороже, чем у местных сетевиков, тем не менее здесь можно найти ассортимент истинно финских товаров, за которыми петербуржцы ездят в Финляндию, комментирует директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец. По ее оценкам, средняя стоимость приобретения торговых площадей на этапе строительства комплекса составляет 1200—2000 евро за 1 кв. м.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

Sok Corporation входит в финскую S-Group: в ее составе торговые сети Prisma, Sale, SMarket, гостиницы Sokos, Holiday Club, Radisson SAS. Сейчас в Петербурге работает пять магазинов сети, один гипермаркет находится в Ленинградской области. Ранее представители компании заявляли о намерениях открыть в России до 30 магазинов Prisma.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЕТЕРБУРГ ПРОДАСТ ОСТРОВ

В центре Санкт-Петербурга в этом году может быть продан крупнейший участок под жилую застройку. Власти города предложат девелоперам 14 га на Ново-Адмиралтейском острове не меньше чем за 3 млрд руб.

Петербургская администрация в конце прошлой недели подписала договор с Объединенной судостроительной корпорацией (ОСК), в соответствии с которым ОСК до конца года выведет производственные мощности «Адмиралтейских верфей» с Ново-Адмиралтейского острова площадью 16,8 га. За это она получит компенсацию примерно в 3,5 млрд руб., рассказал президент ОСК Роман Троценко. За 2,8 га, которые займет Ново-Адмиралтейский мост, заплатит городской бюджет, остальное поступит после продажи земли, уточняет он. В городском бюджете на этот год для выплаты ОСК заложено 560 млн руб., рассказал председатель комитета финансов Смольного Эдуард Батанов.

Освободившийся участок будет продан на аукционе, который, по словам вице-губернатора Юрия Молчанова, может состояться до конца года. Стартовая цена лота не определена, город намерен выручить не менее 3 млрд руб. Если этого не удастся сделать, Смольный, по словам Молчанова, доплатит ОСК из бюджета, а если участок уйдет дороже, ОСК получит все вырученные за него деньги. Сам Молчанов уверен, что доплачивать не придется: единственный свободный большой участок в центре Петербурга, да еще и с выходом к Неве, стоит недешево. Назвать потенциальных претендентов на остров вице-губернатор отказался. Переговоры проводятся с девелопером ЛСР, «Новатэком», Capital Partners и Meridian Capital, утверждает Троценко. Две последние компании близки к Казкоммерцбанку.

ЛСР решения по участию в торгах пока не принимала, говорит Юлия Соколова, директор по корпоративным коммуникациям группы. Представитель Capital Partners отказался

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, № 62

комментировать переговоры с ОСК, а представитель «Новатэка» сказал, что этот проект компанию и ее акционеров не интересует. С Meridian Capital связаться не удалось.

Участок недооценен властями, без учета обременений его цена могла быть в 2-3 раза выше, считает Николай Казанский, гендиректор «Colliers Int Санкт-Петербург». Участок хорошо расположен, в результате комплексного освоения территории там можно построить не менее 500 000 кв. м жилья класса «комфорт» и «бизнес», отмечает он. Правда, среди возможных обременений участка — необходимость дорогостоящей рекультивации земель, добавляет Казанский.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЕТЕРБУРГ ВЫБЫЛ ИЗ ТОП-100 ГОРОДОВ, ПОДХОДЯЩИХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ФОРУМОВ

Рейтинг Петербурга как центра проведения международных выставок и конгрессов снизился по итогам 2010 года на 33 пункта. Эксперты и участники рынка признают, что город не готов проводить масштабные международные мероприятия, а для проведения Петербургского международного экономического форума каждый год приходится мобилизовать слишком много сил.

В рейтинге Международной ассоциации конгрессов и конференций за 2010 год Санкт-Петербург оказался на 112-й позиции, сообщила менеджер по связям с общественностью ЗАО «Экспофорум» Екатерина Боголюбова в ходе круглого стола на тему «Инвестиции в инфраструктуру для конгрессного туризма». «Сейчас в этой сфере мы находимся на уровне европейских Воронежей» — так она оценила сегодняшнее место Петербурга в европейской индустрии конгрессов и выставок. В 2009 году город занимал 79-е место в рейтинге и соседствовал с Чикаго и Лионом. При этом лидерами по количеству подобных мероприятий в Европе являются Вена, Барселона, Париж, Берлин и Копенгаген.

В Петербурге есть несколько проблем, мешающих развитию конгрессно-выставочного туризма. Это отсутствие современного международного аэропорта и проблемы с расположением выставочных площадей, полагает старший консультант департамента стратегического консалтинга Colliers International Евгения Тучкова. По ее словам, даже «Ленэкспо» не может самостоятельно подготовить такое мероприятие, как Петербургский международный экономический форум, — для этого приходится задействовать серьезные силы и на городском, и на федеральном уровнях.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

20-21 июня, N° 62

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЕРБАНК ПОСТРОИТ ОФИС В САМАРЕ ДЛЯ 3,5 ТЫСЯЧ СОТРУДНИКОВ

Крупнейший банк России, Сбербанк, в феврале 2012 года начнет строительство нового офисного здания в Самаре, сообщает «Интерфакс» со ссылкой на заместителя председателя Поволжского банка Сбербанка Дмитрия Малюкова.

Инвестиции в проект составят 3,0 млрд. рублей. «Цель проекта - стандартизировать и консолидировать в нескольких центрах все внутрибанковские операции. Такое разделение коммерческой и операционной функций будет способствовать в итоге повышению качества сервиса для клиентов», - сказал г-н Малюков.

В новом центре будут работать около 3500 человек. Он будет введен в эксплуатацию в декабре 2013 года. Малюков также добавил, что участок, выбранный для строительства, находится по соседству с территорией, которую занимает спортивный комплекс «Самарский ипподром».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [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](#)