

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, N° 65

Office / General

Кому «Большевик»

Kraft Foods рассматривает возможность продажи одной из старейших кондитерских фабрик страны — московского «Большевика».

«РотФронт» переедет в Бирюлево до 2015 г.

В 2013-2014 гг. за пределы Центрального административного округа Москвы в ее более отдаленные районы планируется вывести ряд промышленных предприятий.

В городе белых ночей всем хватило золотых кирпичей

Итак, самая ожидаемая премия лета - CRE St.Petersburg & Federal Awards 2011 состоялась!

Девелоперская компания «Система-Галс» меняет название

ведущий российский девелопер «Система-Галс» меняет название на «Галс-Девелопмент».

Retail

"Седьмой континент" засветил кадры

Ритейлер взял на ключевые должности менеджеров из "Ленты", "Эльдорадо" и X5.

"Рубин" отрезал "Горбушку"

вместе с торгцентром "Филион".

Euronics вспомнил о России

Второй после Media Markt / Saturn продавец электроники в Европе — закупочный союз Euronics возобновляет экспансию в России.

Сеть «Дарвин» появится в Центральной России

В Центральной России появится крупная сеть дачных супермаркетов «Дарвин». ГК «Ростком» занимается развитием данной сети.

Regions

CRE Summit 2011: кому нужны инвесторы

Основными темами для дискуссий на секции «Инвестирование, финансирование, оценка» в рамках CRE Summit 2011 стали проблемы привлечения иностранных инвестиций на российский рынок коммерческой недвижимости, выбор привлекательных для вложений сегментов и регионов, альтернативные схемы финансирования проектов и др.

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

30 июня-1 июля, № 65

Offices / General

КОМУ «БОЛЬШЕВИК»

Kraft Foods рассматривает возможность продажи одной из старейших кондитерских фабрик страны — московского «Большевика»

Kraft Foods «намерена начать искать покупателя» на земельный участок, где расположена фабрика «Большевик», заявил гендиректор компании в России Дэвид Сир. По его словам, компания будет искать покупателя на актив, потому что «возможности по расширению бизнеса и внедрению инновационных решений в этом здании ограничены». Когда точно может состояться продажа, он не сказал: «Этот процесс может занять как шесть месяцев, так и три года».

Фабрику, расположенную сегодня на площади примерно 5 га на Ленинградском проспекте, построили в 1884 г. по заказу французского предпринимателя Адольфа Сиу, торговый дом которого производил кондитерские, парфюмерные и писчебумажные изделия. В «Большевик» фабрика была переименована в 1924 г. В 1994 г. фабрику приобрела французская группа Danone, а в 2007 г. контроль над ней получила «Крафт фудс рус» (в этом году ее «дочка» консолидировала 100% акций «Большевика»).

В 2008 г. компания объявила о планах переноса мощностей фабрики в Собинку Владимирской области. Столичное производство планировалось остановить в 2009 г., но из-за растущего рынка печенья и нехватки мощностей здесь по-прежнему работают две линии, где выпускается печенье «Юбилейное» (задействованные мощности компания не называет).

На сайте Москомнаследия охранный статус здания кондитерской фабрики «Большевик» определен как «заявленный объект». Это значит, что невозможно производить какие бы то ни было действия со зданием (сносить его, реконструировать и проч.), пока его историко-культурная ценность не будет определена экспертизой, поясняет советник руководителя Москомнаследия Николай Переслегин. Но уже в 2008 г. тогдашний представитель Москомнаследия сообщал, что в ведомстве есть заявка для постановки объекта на охрану и до принятия решения специальной комиссией никаких строительных работ осуществляться там не должно. По словам Переслегина, законодательством сроки проведения экспертизы и вынесения решения не ограничены.

Пока объект считается памятником архитектуры и возможна лишь его реставрация, комплекс участка вместе со зданием можно оценивать из расчета \$500-800 за 1 кв. м здания фабрики, говорит директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила. Общая площадь производственных помещений, по оценкам участников рынка, — 40 000-50 000 кв. м, включая здания советской постройки, т. е. весь объект может стоить \$20-40 млн.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, N° 65

Если же возможен редевелопмент участка и снос объекта, то ориентировочная стоимость может составить около \$50 млн — из расчета \$10 млн/га, продолжает он. Если фабрика будет признана памятником и ее перестройка будет невозможна, после реставрации там могут быть размещены офисы. Если же возможна перестройка и снос здания, то он может быть интересен девелоперам гостиничной и жилой недвижимости, а также здесь можно построить многофункциональный комплекс с апарт-отелем, считает Могила.

◆ [Ведомости](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

«РОТФРОНТ» ПЕРЕЕДЕТ В БИРЮЛЕВО ДО 2015 Г.

В 2013-2014 гг. за пределы Центрального административного округа Москвы в ее более отдаленные районы планируется вывести ряд промышленных предприятий, сообщили в четверг в пресс-службе префектуры ЦАО.

«Мы постепенно будем выводить промышленные предприятия с территории всего округа. Центральный округ — лицо города. Здесь необходимы жилые дома, социальные объекты, гостиницы и отели для туристов», — приводятся в сообщении слова префекта Сергея Байдакова.

В частности, планируется вывод и реорганизация территории завода «РотФронт», который переедет в Бирюлево. Его территория будет использоваться под строительство жилья.

Кроме того, с Большой Татарской улицы планируется вывести завод шампанских вин «Корнет». Предприятие переедет на территорию Межреспубликанского завода вина на Рябиновой улице. Как будет использоваться занимаемая им в настоящее время территория, будет определено в ближайшее время.

◆ [Ведомости](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

В ГОРОДЕ БЕЛЫХ НОЧЕЙ ВСЕМ ХВАТИЛО ЗОЛОТЫХ КИРПИЧЕЙ

Итак, самая ожидаемая премия лета - CRE St.Petersburg & Federal Awards 2011 состоялась! Несмотря на то, что ночи в Петербурге все еще белые, а черный кофе, подаваемый участникам

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, № 65

Саммита, по словам генерального директора ИД «Импресс Медиа» Дэвида Тзора, был не лучшим, золото в виде кирпичей получили лучшие рынка недвижимости.

В приветственном слове Тзор отметил, что в этом году на Церемонии CRE St.Petersburg & Federal Awards 2011 представлены 44 объекта, строительство которых было завершено в 2010 году.

Премия поделена на категории аналогичные сегментам рынка. Среди основных номинаций премии: «Бизнес-центр класса А», «Бизнес-центр класса В», «Крупный торговый центр», «Средний торговый центр», «Малый торговый центр», «Гостиничный комплекс», «Логистический центр» и др. Также в премии представлены профессиональные номинации – «Девелопер года», «Консультант года», «Управляющая компания года».

Такие серьезные номинации были довольно весело и непринужденно представлены резидентами КВН «Уездный город».

Результаты голосования жюри и имена победителей CRE St.Petersburg Awards 2011 вы можете посмотреть ниже.

Бизнес-центр класса А - Санкт-Петербург:
Quattro Corti, ООО «Галакси»

Бизнес-центр класса Б - Санкт-Петербург:
Технополис Пулково, Technopolis Oyj (Финляндия)

Малый торговый центр - Санкт-Петербург:
«Платформа» на Заневском пр., ООО «Платформа»

Крупный торговый центр - Санкт-Петербург:
«Галерея», «Строительная компания Бриз»

Складской комплекс - Санкт-Петербург:
Логопарк «Шушары», 2 очередь, Raven Russia

Гостиничный комплекс - Санкт-Петербург:

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, N° 65

Кортъярд Марриотт Санкт-Петербург Пушкин Отель, ООО «Стройпрогресс»

Девелопер года - Санкт-Петербург:
ООО «Строительная компания «Бриз»

Консультант года - Санкт-Петербург:
Colliers International

Управляющая компания года:
МК ПСБ

Персона года - Санкт-Петербург:
Александр Шарапов

Результаты голосования жюри и имена победителей CRE Federal Awards 2011 вы можете посмотреть ниже.

Бизнес-центр класса А:
«Столица», ООО «МИГДАЛЬ»

Крупный торговый центр:
Сити Молл «Белгородский», ООО «Южный полюс»

Средний торговый центр:
Триумф Молл, ООО «Инвестиционно-ипотечная компания» (входит в группу компаний Мирланд)

Малый торговый центр:
Радуга, Холдинг Финстрой

Складской комплекс:
«А-парк», ГК«Эспро»

Гостиничный комплекс:
Гостиница Парк Инн Казань, Группа Компаний РГС, Региональная Гостиничная Сеть

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, N° 65

Девелопер года:
ООО «Эспро Девелопмент»

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ «СИСТЕМА-ГАЛС» МЕНЯЕТ НАЗВАНИЕ

В соответствии с новой редакцией устава, утвержденной на годовом собрании акционеров 28 июня 2011 года, ведущий российский девелопер «Система-Галс» меняет название на «Галс-Девелопмент». Устав подлежит государственной регистрации и приобретет силу для третьих лиц с момента такой регистрации.

Смена названия компании «Система-Галс» на «Галс-Девелопмент» стал логичным продолжением процесса формирования новой стратегии компании и ребрендинга, начавшегося в ноябре 2010 года.

Ребрендинг, рассчитанный на год, был обусловлен необходимостью соответствовать новой стратегии компании. В ходе ребрендинга были изменены фирменный стиль, логотип и бренд-бук девелопера.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, № 65

Retail

"СЕДЬМОЙ КОНТИНЕНТ" ЗАСВЕТИЛ КАДРЫ

Ритейлер взял на ключевые должности менеджеров из "Ленты", "Эльдорадо" и X5

Владелец "Седьмого континента" Александр Занадворов меняет менеджмент сети: с сегодняшнего дня пост гендиректора займет выходец из компании "Полюс Золото" Александр Агеенков, совет директоров возглавит экс-глава петербургской сети "Лента" Владимир Сенькин, еще три ключевых поста займут бывшие менеджеры "Эльдорадо" и X5 Retail Group. Бизнесмен рассчитывает улучшить операционные показатели сети, которая в 2010 году заметно отстала от ближайших конкурентов.

В обновленный состав совета директоров "Седьмого континента", который избирался вчера, вошли основной владелец сети Александр Занадворов, председатель прошлого совета Александр Агеенков, действующий гендиректор Борис Морозов, директор по управлению активами компании Андрей Ишутин, экс-председатель правления ЗАО "Натиксис-банк" Родольф Евангелистки, Владимир Сенькин и Александр Антониади. Представители основателя сети — депутата Госдумы Владимира Груздева, продавшего оставшиеся у него 21,3% акций в конце 2010 года, в совет не вошли.

Вчера же председателем совета директоров был избран Владимир Сенькин — экс-гендиректор сети "Лента", рассказал "Ъ" источник в "Седьмом континенте". Предыдущий глава совета Александр Агеенков с сегодняшнего дня станет гендиректором "Седьмого континента".

Сегодня же еще три новых менеджера выйдут на ключевые посты: директором по закупкам стал Андрей Молохин — бывший руководитель централизованного отдела закупок "Эльдорадо", операционным директором — Алексей Фомин, руководивший в X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.) форматом супермаркетов в Южном федеральном округе, директором по персоналу — Александр Баранов из украинской сети бытовой техники Comfy.

Владимир Сенькин и сотрудник "Седьмого континента" подтвердили информацию о новых назначениях.

ОАО "Седьмой континент" объединяет 149 одноименных супермаркетов и гипермаркетов под брендом НАШ. Чистая выручка в 2010 году составила 46,3 млрд руб. 96,11% ОАО принадлежит

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, № 65

Александру Занадворову. Капитализация на ММВБ — 16,96 млрд руб. В 2010 году "Седьмой континент" был восьмым по выручке продуктовым ритейлером в России.

"Седьмой континент" заметно отстает от конкурентов в развитии: в 2010 году выручка компании выросла всего на 3,8% (прирост по торговым площадям составил только 4,6%, по оценке InfoLine), в то время как у X5 продажи увеличились на 24% (+18,6% по торговой площади), у "Магнита" — на 39,1% (+34,2%), у "Дикси" — на 19,5% (+10,6%). В 2010 году компания сократила чистую прибыль почти на 30% по сравнению с 2009-м — до 850 млн руб.

Источник, близкий к "Седьмому континенту", говорит, что предложение господину Сенькину поступило непосредственно от Александра Занадворова. Бизнесмен познакомился с экс-гендиректором "Ленты" около трех месяцев назад, и ему показался полезным опыт менеджера в розничной торговле, рассказывает собеседник "Ъ".

Владимир Сенькин возглавлял "Ленту" дважды — до 2006 года и с января 2008 года. Менеджер стал непосредственным участником акционерного конфликта в "Ленте": основатель сети Олег Жеребцов и его партнер Август Мейер не смогли договориться о стратегии развития "Ленты", вследствие чего каждый объявил о назначении своего гендиректора — Владимира Сенькина и Сергея Ющенко соответственно (см. "Ъ" от 18 января 2008 года). В конце концов участники спора согласились на руководство Владимира Сенькина. Он проработал в этой должности до апреля 2009 года, а после увольнения занимался развитием принадлежащей господину Жеребцову сети супермаркетов "Норма" и вел свои личные проекты в сфере недвижимости.

Александр Агеенков пришел в "Седьмой континент" в июне 2010 года из компании "Полус Золото" как представитель банка МФК, одного из крупнейших кредиторов Александра Занадворова. МФК перекупил в 2010 году у Natixis Bank личный кредит господина Занадворова на \$560 млн, залогом по которому выступают акции сети.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"РУБИН" ОТРЕЗАЛ "ГОРБУШКУ"

вместе с торгцентром "Филион"

Как стало известно "Ъ", легендарный "Горбушкин двор" сменил владельца. МТЗ "Рубин" продал его вместе с расположенным по соседству торговым центром "Филион" структурам Юрия и Алексея Хотиных. Сумма сделки могла составить \$400-500 млн. Отец и сын Хотины — одни из крупнейших московских рантье: им принадлежит примерно 1,5 млн кв. м коммерческой недвижимости в столице, годовая выручка от сдачи в аренду которой превышает \$105 млн.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, № 65

О закрытии сделки по продаже МТЗ "Рубин" торговых центров "Филион" (128 тыс. кв. м) и "Горбушкин двор" (60 тыс. кв. м) "Ъ" рассказали представители сразу нескольких консалтинговых компаний. Назвать покупателя они отказались. Однако источник "Ъ" в банковских кругах и бывший сотрудник МТЗ "Рубин" сообщили, что эти два торгцентра приобрели владельцы компании "Комплексные инвестиции" Юрий и Алексей Хотины. Источник, близкий к сделке, эту информацию подтвердил. Связаться с представителями покупателя вчера не удалось: по телефонам "Комплексных инвестиций" ответили, что не общаются с прессой. Гендиректор МТЗ "Рубин" Сергей Подлисевский вчера не ответил на запрос "Ъ".

Источник "Ъ", знакомый с деталями сделки, утверждает, что отец и сын Хотины заплатили за эти объекты примерно \$500 млн. С этим согласен гендиректор Astera Group Алексей Филимонов, по оценке которого "Филион" мог обойтись покупателю примерно в \$200 млн, а "Горбушкин двор", несмотря на меньшую площадь, — в \$300 млн за счет более высоких денежных потоков. Руководитель отдела инвестиций Praedium Oncor International Светлана Кара считает, что стоимость обоих торговых центров могла составить примерно \$400 млн. По ее словам, покупкой "Филиона" ранее интересовались и другие инвесторы, в числе которых была Lotte Group.

Московский телевизионный завод "Рубин" (МТЗ "Рубин") — один из ведущих производителей телевизоров в СССР. С 2003 года перестал производить телевизоры и переключился на девелопмент и управление недвижимостью. Владелец считается депутат Госдумы Александр Милявский. Сейчас МТЗ принадлежит около 300 тыс. кв. м коммерческой недвижимости, также компания построила два жилых дома площадью 65 тыс. кв. м. Финансовые показатели не раскрываются.

Легендарный ТК "Горбушкин двор" был открыт в 2002 году: на его площади перебрался стихийный рынок, расположенный до этого около ДК имени Горбунова. Сейчас в ТК находится около 3 тыс. магазинов, а средняя посещаемость — 1,5 млн человек в месяц. Ежегодную выручку владельцев торгцентра эксперты рынка недвижимости оценивают минимум в \$30-40 млн. По данным ИК "Финам", общий оборот московского рынка бытовой техники и электроники равен примерно \$10 млрд, а оборот всех операторов торгового центра "Горбушкин двор" составляет \$120-170 млн.

Юрий и Алексей Хотины родом из Белоруссии, где Юрий был директором косметической фабрики "Белкосмекс". Бизнесмены — одни из самых закрытых игроков московского рынка недвижимости: у контролируемых ими структур нет единого бренда, одна из принадлежащих им компаний — "Комплексные инвестиции". По данным участников рынка, семье Хотиных принадлежат 150 объектов коммерческой недвижимости в Москве общей площадью более

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, № 65

1,5 млн кв. м. Наиболее крупными из них являются бизнес-центр "Фаворит" (122 тыс. кв. м), БЦ Cherry Tower (102 тыс. кв. м), БЦ "Красный богатырь" (90 тыс. кв. м), БЦ Cube (около 30 тыс. кв. м), БЦ "Агат" (32 тыс. кв. м), БЦ "Стендаль" (около 20 тыс. кв. м) и целый ряд более мелких объектов класса В и С. Журнал Forbes в 2011 году оценил выручку семьи Хотиных от сдачи в аренду коммерческой недвижимости в \$105 млн, поместив их на 12-е место в списке столичных рантье. Источник "Ъ", знакомый с объектами компании, говорит, что эта цифра может быть занижена. "Ставки аренды в принадлежащих Юрию и Алексею Хотиным бизнес-центрах колеблются от \$100 до \$300 за 1 кв. м в год", — говорит собеседник "Ъ". Таким образом, годовой доход от сдачи этих объектов может составлять от \$150 млн до \$450 млн в год.

Покупка торговых центров "Филион" и "Горбушкин двор" стала второй и самой крупной сделкой на рынке торговой недвижимости Москвы с начала 2011 года. Ранее структуры Михаила Гуцериева и Михаила Шишханова приобрели торгцентр "Калужский" (57 тыс. кв. м) у компании Z-Build Сергея Зотова, по оценкам, за \$150-230 млн (см. "Ъ" от 27 июня). "Собственники московских торговых центров не торопятся продавать свои объекты, хотя спрос на них со стороны инвесторов очень высокий из-за дефицита существующих площадей", — говорит Светлана Кара. По данным Jones Lang LaSalle, в Москве на 1 тыс. жителей приходится 277 кв. м арендопригодных площадей, в то время как в Берлине — 427 кв. м, а в Париже — 350 кв. м.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

EURONICS ВСПОМНИЛ О РОССИИ

Второй после Media Markt / Saturn продавец электроники в Европе — закупочный союз Euronics возобновляет экспансию в России. Как стало известно «Ведомостям», франшизу получила компания «Электроника» из Нижнего Новгорода

Магазин под брендом Euronics откроется в середине июля в торговом центре «Магнит» города Выкса Нижегородской области, рассказал Сергей Кузнецов, председатель совета директоров группы «Электроника». Торговая площадь составит 1500 кв. м, ассортимент — 15 000-20 000 наименований. Это подтвердил Кирилл Новиков, гендиректор сети «Эксперт-ритейл», владелец мастер-франшизы Euronics.

Euronics — второй по выручке продавец электроники и бытовой техники в Европе после Media Markt / Saturn (см. график). Закупочный союз объединяет 10 500 независимых магазинов под единой вывеской. Выступая как розничная сеть, они могут требовать более выгодных условий от

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, № 65

поставщиков. Участники союза получают поддержку, но должны гарантировать определенный уровень закупок.

Российский «Эксперт-ритейл» был интегрирован в союз в 2007 г. Первый магазин под брендом Euronics открылся в 2008 г. в Екатеринбурге. Тогда Новиков говорил о планах до 2010 г. открыть 80 супермаркетов Euronics в городах-миллионниках и достичь оборота в \$500 млн. «Случился кризис, и найти партнера с недвижимостью, да еще и готового делать инвестиции, мы не смогли», — объясняет Новиков. Теперь Новиков осторожничает с прогнозами: «В этом году будут ребрендированы 10 магазинов “Электроники”, и мы рассчитываем открыть еще пять супермаркетов».

Нижегородской группе компаний «Электроника» принадлежит сеть из 10 одноименных магазинов, специализирующихся на продаже электроники и бытовой техники (площадь — от 1000 до 2500 кв. м в Нижнем Новгороде и области), пять кинотеатров «Империя грез», сеть фитнес-центров «Голдс фитнес», также компания является франчайзи «Спар» и владеет недвижимостью (около 80 000 кв. м коммерческих площадей). Выручку группа не раскрывает.

«На рынке бытовой техники идет процесс консолидации и укрупнения бизнеса. Нам поступали предложения о покупке от крупных федеральных игроков, но мы выбрали Euronics. Мы сохраним самостоятельность и контроль над бизнесом, но получим доступ к международным контрактам у вендоров, включая контракты на эксклюзивные модели», — объясняет Кузнецов. У «Электроники», подтверждает топ-менеджер азиатского производителя бытовой техники, практически нет прямых контрактов с поставщиками, а присоединение к Euronics решит эту проблему.

По словам Кузнецова, все магазины «Электроника» к концу этого года будут ребрендированы в Euronics. «Инвестиции — \$200 000-500 000 — будут зависеть от площади магазина», — добавляет он. А к 2012 г. компания откроет крупнейший в регионе магазин бытовой техники в Нижнем Новгороде. «Мы достраиваем ТЦ “Небо” (инвестиции — 5,5 млрд руб., площадь — 140 000 кв. м), Euronics станет там якорем и займет 5000 кв. м, в магазине будет более 30 000 товарных наименований», — говорит он.

Главный конкурент Euronics — Media Markt / Saturn — в Россию пришел в 2006 г., и сейчас сеть включает 30 магазинов Media Markt и два — Saturn. Бренд Euronics в России практически не знают, говорит топ-менеджер другого крупного производителя бытовой техники, поэтому, чтобы составить конкуренцию Media Markt / Saturn, Euronics придется много инвестировать в рекламу и продвижение.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, № 65

СЕТЬ «ДАРВИН» ПОЯВИТСЯ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ РОССИИ

В Центральной России появится крупная сеть дачных супермаркетов «Дарвин». ГК «Ростком» занимается развитием данной сети.

Первый супермаркет будет запущен 8 июля в Солнечногорске (67 км Ленинградского шоссе, Москва). Площадь супермаркета составляет 7 000 кв.м. Количество SKU — 12 000 наименований товаров. Инвестиции в строительство первого «Дарвина» не называются.

Всего компания планирует открыть 50 супермаркетов в Москве, Московской области, Центральном и Северо-Западном ФО. Из ближайших планов — запуск в 2012 году двух «Дарвинов» в Московской области, сообщает Retailer.ru.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, № 65

Regions

CRE SUMMIT 2011: КОМУ НУЖНЫ ИНВЕСТОРЫ

Основными темами для дискуссий на секции «Инвестирование, финансирование, оценка» в рамках CRE Summit 2011 стали проблемы привлечения иностранных инвестиций на российский рынок коммерческой недвижимости, выбор привлекательных для вложений сегментов и регионов, альтернативные схемы финансирования проектов и др.

Судя по высказываниям спикеров секции, глобальные проблемы остались теми же, что и до кризиса. Среди основных трудностей, препятствующих активному развитию рынка инвестиций в недвижимость, эксперты называют высокие риски при реализации проектов, дефицит качественных объектов, отсутствие доверия к рынку со стороны иностранных инвесторов из-за существующих административных барьеров, перманентно изменяющихся правил игры, коррупционной составляющей и пр.

Особенно бросалось в глаза отношение к проблеме участников рынка из различных его сфер: консультанты были весьма оптимистичны в оценках и прогнозах, юристы и девелоперы, наоборот – либо сдержанны, либо излишне пессимистичны.

«Мы видим достаточно много неуспешных примеров выхода на российский рынок иностранных инвесторов, которые «зарыли» здесь свои миллионы, но так ничего и не добились», – отметил советник DLA Piper Павел Логинов. Причина, по его мнению, не только в кризисе, а в целом – в культуре инвестирования.

Директор по России и СНГ, руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании Jones Lang LaSalle Наталья Тишендорф признает, что картина рынка инвестиций в недвижимость России в период кризиса кардинально изменилась: «До кризиса с участием иностранных инвесторов происходило 70% сделок, сейчас – не более 20%». По ее словам, происходит это из-за того, что доходность, которую показывает рынок не устраивает иностранных инвесторов. Однако с лета 2010 года, по ее словам, ситуация начала выравниваться: «Инвесторы возвращаются и конкретных примеров крупных сделок – тьма!». «В нынешнем году все институциональные активы поменяют своих владельцев, будет еще больше

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, № 65

сделок на рынке – около 10-15 транзакций в объеме \$100-150 млн», – убеждена г-жа Тишендорф.

По мнению вице-президента, управляющего директора ОАО «Банк ВТБ» Александра Ольховского, в настоящее время существующие риски неадекватны цене проектов. «Возвратность средств составляет порядка 10 лет, но прогнозировать, что произойдет в нашей стране за этот срок практически нереально. Поэтому основной спрос сегодня сосредоточен на относительно небольших и относительно доходных проектах. А существующие риски российские инвесторы принимают на себя значительно легче, чем иностранные», – отмечает он. «Иностранный инвестор в подавляющем большинстве – институциональный, он анализирует проекты досконально, с разных сторон, и в какой-то момент понимает, что тот не соответствует его требованиям. Российские же инвесторы не слишком требовательны и чаще всего выбор с позиции жадность или риск делается в пользу жадности», – считает г-н Ольховский.

Генеральный директор компании «Технополис Санкт-Петербург» Питер Коучмен в выражениях не стеснялся: «Только ненормальный инвестор может прийти в Россию». В целом, по его словам, проблема нашей страны не в отсутствии денег, а в том, что рынок интересен только спекулятивным инвесторам. «Такие инвесторы (и западные, и отечественные) есть и будут всегда. Но инвестирование – это не только деньги. Это, прежде всего, накопленный опыт, новые технологии и прочее», – убежден он. По мнению г-на Коучмена, рынку прежде всего не хватает иностранных компаний, заинтересованных в развитии здесь своего бизнеса.

Еще одна проблема, по мнению участников дискуссий – отсутствие качественных объектов, которые могли бы заинтересовать консервативных инвесторов, особенно в регионах. «Нет и прямых инвестиций в масштабные проекты, когда инвестор разделяет риски девелопера», – добавляет директор GVA Sawyer в Санкт-Петербурге Николай Вечер.

Эксперты немного разошлись в оценке того, какие сегменты станут привлекательными для инвестиций в прогнозируемом будущем, но были солидарны в том, что в ближайшее время инвесторам будет наиболее интересна жилая и торговая недвижимость.

Не стоит недооценивать и офисный сегмент, но здесь требования инвесторов по качеству и доходности объектов гораздо жестче.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30 июня-1 июля, N° 65

По мнению генерального директора компании Colliers International St. Petersburg Николая Казанского, индустриальная и складская недвижимость также будет довольно привлекательна для инвесторов в силу сокращающегося предложения качественных площадей. Александр Ольховский убежден в обратном: «Несмотря на всю привлекательность этого сегмента, на быстрый поток инвестиций в строительство складов и индустриальных объектов рассчитывать не стоит. Пройдет еще немало времени, пока будут созданы полноценные условия для инвесторов в этом сегменте. Склады – пока не самый интересный для инвесторов сегмент, несмотря на небольшой порог входа на этот рынок».

В целом же участники секции «Инвестирование, финансирование, оценка» уверены, что своих инвесторов найдут только действительно качественные объекты, не зависимо от того, к какому сегменту они относятся – офисному, торговому или складскому.

◆ [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](#)