

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, N° 79

## Office/ General

### ПИК под залогом

Почти все 38,3% акций ГК ПИК, принадлежащих «Нафта-Москва» Сулеймана Керимова, заложены по кредитам девелопера.

### Новую мэрию оценили

В конце сентября состоится аукцион по продаже участка № 15 в ММДЦ «Москва-сити».

### "Москва-Сити" после расширения столицы станет частью МФЦ

Проект "Москва-Сити" не потеряет свою актуальность в связи с постройкой Международного финансового центра (МФЦ) на присоединяемых к столице территориях, так как МФЦ - это "вся Москва".

## Industrial

### У девелоперов все складывается

Складской недвижимости снова не хватает.

## Retail

### Ритейлеров выстроили по площади

Самой эффективной в использовании помещений оказалась группа Auchan.

## Hotels

### До конца года в Москве откроют четыре гостиницы

Четыре новые гостиницы в сегменте 3-5\* будут открыты в Москве до конца 2011 года.

## Regions

### Jensen Group в Пассаже

Банк ВТБ подписал с Jensen Group договор о продаже Невского Пассажа

### В Екатеринбурге растут арендные ставки на коммерческую недвижимость

Вчера в Екатеринбурге состоялся пресс-завтрак, на котором представители рынка коммерческой недвижимости рассказали о тенденциях на этом рынке.

### Ткачев предлагает всем гостиницам Кубани пройти тест на "звездность"

Все гостиницы Краснодарского края должны к 2012 году пройти классификацию по "звездности" вслед за Сочи, где такая процедура уже идет.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, N° 79

## По реализации крупных проектов на юге Петербурга можно судить об общих проблемах в девелопменте

Юг Санкт-Петербурга за последние годы стал крупнейшей в городе площадкой, на которой реализуется сразу несколько масштабных девелоперских и инфраструктурных проектов.

## Swedbank арендовал два этажа в БЦ Rialto

Swedbank арендовал офисное помещение общей площадью более 4 500 кв. м на 5 лет в БЦ Rialto, расположенном по адресу: Киев, ул. Новокиевская, 18В.

## В Волгоградской области построят сеть торгово-развлекательных комплексов

В рамках совместного проекта одной из крупных региональных сетевых компаний и Сбербанка России на территории муниципальных образований Волгоградской области планируется построить сеть торгово-развлекательных комплексов.

## «Торговый квартал» управляет «Мадагаскаром»

«Торговый квартал» выиграл тендер на управление торгово-развлекательным центром «Мадагаскар» в Тольятти.

## Южнокорейские инвесторы построят МФК в Санкт-Петербурге

Pion Partners из Южной Кореи вслед за другими корейскими компаниями: Hyundai, гостиничной сетью Lotte и инвестиционным банком Woory Bank - планирует начать бизнес в России.

---

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

26 июля, № 79

## Offices / General

### ПИК ПОД ЗАЛОГОМ

Практически весь пакет акций ГК ПИК, принадлежащий «Нафта-Москва», заложен в обеспечение кредитов компании, рассказал в интервью «Ведомостям» управляющий директор «Нафта-Москва» и председатель совета директоров девелопера Павел Грачев (см. стр. 05). Размер пакета, а также общую сумму кредитов он не назвал. В результате реструктуризации в 2009 г. группа получила отсрочку погашения кредитов и займов примерно на 18,3 млрд руб. с 2011 до 2014 г., писала ПИК в консолидированном отчете за 2010 г.

Реструктуризация долга началась еще до прихода «Нафты»: компания вошла в перечень системообразующих предприятий России и получила стабилизационный кредит ВЭБа, рассказал «Ведомостям» президент ГК ПИК Павел Поселёнов. ПИК подписала соглашение с банком о кредите на \$262 млн для реструктуризации долга перед Morgan Stanley Senior Funding и Nomura International в начале декабря 2008 г. Обеспечением по этому кредиту стали 25% акций компании — равные пакеты заложили основатели девелопера Юрий Жуков и Кирилл Писарев.

«Нафта» сообщила о вхождении в капитал ПИК в апреле 2009 г., к этому времени долг группы достиг 44,8 млрд руб., никаких выплат компания не производила. Акции перешли к Керимову в обмен на обещание реструктурировать кредитный портфель. «Роль «Нафта-Москва», я бы сказал, была ключевой в переговорах с банками, которые хотели видеть поддержку акционера в форме залогов, поручительств, участия в финансировании», — говорит Грачев. Сейчас «Нафта» — крупнейший акционер ПИК, ей через офшоры Holborner Services и Lacero Trading принадлежит 38,3% акций девелопера.

В августе 2009 г. компания сообщила, что ее крупнейший кредитор — Сбербанк согласился реструктурировать долг (14 млрд руб. без учета штрафов) и предоставить новое финансирование в 12,75 млрд руб., но при условии получения госгарантий и реструктуризации 80%-ного остатка долга ГК ПИК (без учета кредита ВЭБа на \$262 млн). В декабре ПИК отчиталась, что выполнила условие, получив госгарантии на 14,375 млрд руб. и подписав соглашение о реструктуризации задолженности с основными кредиторами, в том числе ВТБ, Росбанком, «Абсолют банком».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, № 79

Holborner Services Керимова в декабре 2009 г. заложила 25,4 млн акций (около 5,1%) в пользу банка ВТБ (в 2009 г. компания была должна банку 2,7 млрд руб.), указано в документах регистрационной палаты Кипра. «Абсолют банк» в ходе реструктуризации кредита в 2009 г. принял в залог небольшой пакет акций ГК ПИК, передал через представителя заместитель председателя правления банка Евгений Ретюнский. По его словам, текущая задолженность девелопера перед банком — около 1,2 млрд руб., срок погашения — 2014 г. Представитель ВТБ отказался от комментариев. Представители Росбанка и Сбербанка не ответили на запрос «Ведомостей».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## НОВУЮ МЭРИЮ ОЦЕНИЛИ

В конце сентября состоится аукцион по продаже участка № 15 в ММДЦ «Москва-сити», на котором до кризиса планировалось построить комплекс зданий мэрии и Мосгордумы, рассказал источник, близкий к Специализированному государственному унитарному предприятию (СГУП) по продаже имущества Москвы. СГУП будет проводить этот аукцион. По словам собеседника «Ведомостей», стартовая цена объекта определена в 7,08 млрд руб. (около \$252,8 млн). Представитель департамента имущества подтвердил «Ведомостям», что такой аукцион готовится.

Сейчас это объект незавершенного строительства на участке в 1,76 га, где за счет городского бюджета завершено строительство подземной части — паркинга на 8000 машино-мест. На это город потратил 6,8 млрд руб.

На торги будет выставлен проект с возможностью построить 315 000 кв. м, назначение — гостиницы и офисы.

Городские власти несколько раз меняли свои планы на участок № 15 в «Москва-сити». В 2008 г. городское правительство под руководством Юрия Лужкова предлагало возвести там четыре 70-этажные башни общей площадью 806 400 кв. м и гаражом-стоянкой на 3300 машино-мест.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, № 79

Затраты на подземную часть комплекса город взял на себя, а для наземной планировалось привлечь инвестора, который за участие в проекте получил бы 50% площадей построенного здания. Из-за кризиса найти инвестора не успели. Новый мэр Москвы Сергей Собянин назвал «Москва-сити» «градостроительной ошибкой» и распорядился построить на месте комплекса паркинг. В начале 2010 г. власти вернулись к идее застройки участка коммерческой недвижимостью, но существенно сократили ее объем по сравнению с первоначальным.

◆ [Ведомости](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

## "МОСКВА-СИТИ" ПОСЛЕ РАСШИРЕНИЯ СТОЛИЦЫ СТАНЕТ ЧАСТЬЮ МФЦ

Проект "Москва-Сити" не потеряет свою актуальность в связи с постройкой Международного финансового центра (МФЦ) на присоединяемых к столице территориях, так как МФЦ - это "вся Москва", заявил первый вице-мэр города Владимир Ресин.

Президент России Дмитрий Медведев ранее предложил расширить границы Москвы, создав "столичный федеральный округ". Московский мэр Сергей Собянин заявил, что столица станет больше в 2,4 раза - за счет территорий, ограниченных Киевским и Варшавским шоссе и Большим кольцом Московской железной дороги. На прошлой неделе Ресин рассказал, что на новых территориях, в частности, будут созданы Международный финансовый центр и парламентский центр, куда переедут многие структуры федеральной и городской власти.

"Международным финансовым центром будет вся Москва, со всеми ее офисами, дорогами, жильем и всем прочим. Только высший уровень качества всей инфраструктуры даст нам право называться финансовым центром мирового уровня. Чтобы быть таким центром, город должен быть удобным. Именно этого мы добиваемся, расширяя границы Москвы", - пояснил Ресин.

"Сити будет неотъемлемой частью этого огромного проекта. Точно так же как и те комплексы, которые будут возводиться на новых территориях... Сити станет еще и крупным транспортным узлом. Он свяжет между собой аэропорты, железную дорогу и сети городского транспорта. Так что достройка Сити будет идти своим чередом. Более того, я уверен, что проект уже состоялся. Его уже обжили ведущие российские и иностранные компании, площади в Сити пользуются завидным спросом", - добавил вице-мэр.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, N° 79

По словам Ресина, расширение Москвы также позволит строить больше недвижимости, как следствие и жилье, и коммерческие площади станут доступнее, что в свою очередь положительно скажется на экономике города.

"Такие большие строительные проекты - это всегда серьезный приток инвестиций. Взгляните на масштабы расширения, прибавьте все преимущества МФЦ - и вы поймете, что в ближайшие годы столицу ждет новый экономический бум", - сказал первый заммэра Москвы.

Говоря о сроках, Ресин предположил, что полтора-два года уйдет на проектирование, планирование присоединяемых территорий, а освоение новых площадей - это вопрос десятилетий.

"Тут лучше семь раз отмерить и все хорошенько продумать", - сказал вице-мэр.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, N° 79

## Industrial

### У ДЕВЕЛОПЕРОВ ВСЕ СКЛАДЫВАЕТСЯ

Девелоперы складской недвижимости массово размораживают остановленные в кризис проекты и запускают новые. По итогам года в Москве и Московской области будет построено почти в два раза больше складов, чем в 2010 году,— почти 600 тыс. кв. м.

По данным Colliers International, общий объем рынка складской недвижимости Московского региона на июль 2011 года составлял 7,36 млн кв. м. На пике рынка, в 2007-2008 годах, ставки аренды составляли \$130-140 за 1 кв. м в год, а ежегодно девелоперы вводили в эксплуатацию 650-800 тыс. кв. м складской недвижимости. Но уже в конце 2008 года ставки начали снижаться и к середине 2009 года упали до \$90-105 за 1 кв. м, а уровень вакантных площадей вырос с 1-3% до 19-25%. Как отмечает заместитель директора отдела складских помещений Jones Lang LaSalle Антон Алябьев, в новых складских комплексах тогда пустовало до 50% помещений, а в наименее удачных проектах уровень вакансий мог достигать и 90%.

Столь резкое снижение спроса сказалось на объемах строительства. Если в 2009 году, когда в строй вводились начатые до кризиса проекты, было построено, по данным Astera/BNP Paribas, 720 тыс. кв. м новых складов, то в 2010-м этот показатель упал до 370 тыс. кв. м. "Девелоперы массово начали замораживать стройки в 2009 году, поскольку возводить новые объекты при тех ставках стало невыгодно",— поясняет управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец.

Восстановление рынка складской недвижимости началось осенью 2010 года. По итогам прошлого года, по данным Cushman & Wakefield, объем поглощения складских площадей (количество купленных и арендованных помещений) составил 727 тыс. кв. м, что почти в два раза выше объемов нового строительства. При этом большая часть сделок пришлась на второе полугодие. Но окончательно рынок восстановился лишь в первом полугодии 2011 года. По данным Jones Lang LaSalle, объем поглощений складов только в первом полугодии составил 762 тыс. кв. м, а объемы ввода новых площадей — лишь 165 тыс. кв. м (всего по итогам 2011 года будет построено 450-600 тыс. кв. м складов). Самой крупной сделкой на рынке стала аренда X5 Retail Group 75 тыс. кв. м в логпарке "Ногинск" (девелопер — Raven Russia). Дефицит предложения качественных складов уже привел к росту ставок аренды,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, N° 79

которые по итогам первого полугодия увеличились до \$130 за 1 кв. м в год против \$110-115 в январе 2011-го. [Уровень же вакантных площадей в складах класса А с начала года снизился до 2%, а в классе В — до 10,3%,](#) говорит директор департамента аналитики Colliers International Татьяна Калюжнова.

Рост ставок и дефицит предложения позволили девелоперам разморозить стройки и начать новые проекты. Так, компания Ghelamco анонсировала строительство логистического парка "Дмитров" (300 тыс. кв. м) на Дмитровском шоссе, MLP начала строительство второй очереди "MLP-Подольск" (80 тыс. кв. м), Giffels заявила о планах строительства второй очереди складского комплекса "Южные врата" (60 тыс. кв. м), а Raven Russia приступила к реализации второй фазы логопарка "Климовск" (около 55 тыс. кв. м). Впрочем, все эти проекты будут введены в эксплуатацию не ранее середины 2012 года, поэтому в ближайшее время на рынке будет ощущаться дефицит готовых складских площадей, отмечают Михаил Гец и Антон Алябьев. [По прогнозу Татьяны Калюжновой, ставки аренды до конца года могут вырасти еще на 10% и достигнуть \\$140 за 1 кв. м уже к осени 2011-го.](#)

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, № 79

## Retail

### РИТЕЙЛЕРОВ ВЫСТРОИЛИ ПО ПЛОЩАДИ

В 2010 году сто российских ритейлеров увеличили объем своих торговых площадей на 16,8%, до 13,2 млн кв. м. Больше всего помещений у X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и "Копейка") — около 1,56 млн кв. м, тогда как самая большая выручка с квадратного метра у Auchan Group ("Ашан", "Леруа Мерлен") — 417 тыс. руб.

Общая площадь торговых помещений, занимаемых ритейлерами в России по итогам 2010 года, составила 13,2 млн кв. м (прирост к 2009 году — 16,8%), подсчитали агентство InfoLine и Retailer Magazine (подробнее см. таблицу). Самая высокая доля на рынке торговой недвижимости (11,8%) у X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и "Копейка"). В 2010 году группа увеличила свои площади на 46,4%, до 1,556 млн кв. м. За счет покупки сети "Копейка" X5 Retail удалось опередить своего ближайшего конкурента — ОАО "Магнит", — чья общая торговая площадь в 2010 году составила 1,422 млн кв. м, отмечают составители рейтинга. Но по количеству магазинов X5 Retail уступает "Магниту". В прошлом году у X5 Retail насчитывалось 2,469 тыс. магазинов, что почти на 60,8% меньше, чем у "Магнита" (4,005 тыс.). Диспропорция между количеством магазинов и общей площадью у ближайших конкурентов консультанты по недвижимости объясняют тем, что "Магнит" открывает больше магазинов, но меньшей площадью.

Среди крупных западных сетей, работающих в России, лидером по объему торговых площадей стала Metro Group ("Метро Кэш энд Кэрри", "Реал", "Медиа Маркт"), чьи магазины занимают 682 тыс. кв. м. Магазины "Ашан", "Ашан-Сити", "Атак", "Леруа Мерлен", входящие в Auchan Group, заняли около 614 тыс. кв. м.

Серьезные изменения произошли в сегменте продаж бытовой техники. В прошлом году "Эльдорадо", занимавшее в 2009 году первую строчку в рейтинге продавцов бытовой техники, снизило общую площадь своих магазинов на 17%, до 388,93 тыс. кв. м. Стратегия нового менеджмента "Эльдорадо" — оптимизация затрат за счет закрытия части магазинов, напоминают в InfoLine. Зато в этом сегменте продажи бытовой техники лидером стало "М.Видео", которое в 2010 году увеличило свои площади на 21%, до 564 тыс. кв. м. Среди одежных ритейлеров в рейтинг вошел только ГК "Спортмастер" (развивает одноименную сеть и

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, N° 79

Ostin). В 2010 году площадь торговых площадей у ритейлера увеличилась на 48%, до 250 тыс. кв. м. "Спортмастер", как Metro и Auchan, нацелены на покупку площадей, в то время как другие ритейлеры готовы и арендовать, и приобретать помещения, говорит директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила. В частности, Auchan, работая с брокерами, заявляет, что в 2011 году готов выкупать до 70% новых площадей.

По подсчетам "Ъ", сделанным на основе данных InfoLine, больше всего с 1 кв. м выручает Auchan (417,03 тыс. руб. без НДС) и "Связной" (481,9 тыс. руб.). Среди продуктовых ритейлеров наиболее низкая выручка с 1 кв. м у "Магнита" — 166,05 тыс. руб. против 254,6 тыс. руб. у X5 Retail. "По темпам органического роста "Магнит" безусловный лидер, но открытые в 2010 году новые магазины сети просто не успели заработать в полную силу",— объясняет низкие показатели "Магнита" по выручке на 1 кв. м старший аналитики "Ренессанс Капитала" Наталья Загвоздина. Для сравнения: в 2010 году "Магнит" самостоятельно открыл 827 магазинов, тогда как X5 увеличилась на 1,097 тыс. объектов, но самостоятельно открыла только 437 торговых точек (остальные обеспечены покупкой "Копейки").

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, № 79

## Hotels

### ДО КОНЦА ГОДА В МОСКВЕ ОТКРОЮТ ЧЕТЫРЕ ГОСТИНИЦЫ

Четыре новые гостиницы в сегменте 3-5\* будут открыты в Москве до конца 2011 года. Об этом говорится в отчете по гостиничной недвижимости компании Colliers International.

В частности, до конца года для посетителей должны открыться гостиницы InterContinental Moscow Tverskaya (203 номера), Courtyard Paveletskaya (170 номеров), «Азимут Отель» на Варшавском шоссе (134 номера) и Mercure Арбат (109 номеров).

Эксперты Colliers отмечают, что в Москве сохраняется дефицит предложения в сегменте трехзвездочных гостиниц.

«Гостиницы категории «3 звезды» составляют только одну треть номерного фонда нового предложения 2011 года. Данный сегмент имеет большой потенциал развития, поскольку является основой гостиничного рынка любого города», – говорится в отчете компании.

◆ [Homepage.ru](http://Homepage.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, № 79

## Regions

### JENSEN GROUP В ПАССАЖЕ

Банк ВТБ подписал с Jensen Group договор о продаже Невского Пассажа, сообщили в пресс-службе банка. Представители Jensen Group вчера отказались от комментариев, но источник в компании подтвердил факт сделки. О ней слышали и два консультанта рынка недвижимости.

Пассаж — один из старейших в Петербурге торговых комплексов общей площадью около 21 000 кв. м, находится на Невском пр-те, 48.

Этот актив в числе других активов бизнесмена Шалвы Чигиринского достался ВТБ в 2009 г. после ареста Высоким судом Лондона имущества бизнесмена из-за невыплаченных банку кредитов на 3 млрд руб. Когда была заключена сделка и ее сумму представитель пресс-службы ВТБ не называет. Продажа была выгодной: она не только полностью покрывала задолженность по кредиту, выданному Russian Land Limited, но и позволила банку заработать на сделке, уверяют в банке. Сумму кредита, залогом по которому выступал Пассаж, представитель ВТБ не называет.

Jensen Group основана Стивеном Вейном в 1991 г., специализируется на инвестициях в недвижимость в Петербурге и Ленобласти. В частности, ей принадлежат бизнес-центры на Невском, 32, и на наб. Макарова, 32, а также ряд торговых помещений в центре города.

Входящее в группу ООО «Сестра ривер девелопментс» занимается редевелопментом 13,9 га в Сестрорецке. В прошлом году компания создала фонд Russian Real Estate Fund II и привлекла \$89 млн, говорится на сайте Jensen Group.

Основную часть Пассажа близкая к Чигиринскому «Дивието лимитед» приобрела на аукционе Фонда имущества Санкт-Петербурга в мае 2006 г. за \$50,5 млн. Перед этим Чигиринский стал совладельцем ТПФ «Пассаж», которая арендует здание до 2023 г. и владеет в нем 8300 кв. м. Цена выкупа 73% ТПФ «Пассаж» могла достигать \$150-200 млн, утверждали тогда несколько консультантов. Впоследствии Чигиринский довел свою долю в ТПФ до 100%.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, N° 79

Арендатор тоже был под контролем банка, эта компания вошла в сделку по продаже здания, знает один из консультантов рынка недвижимости. В пресс-службе ВТБ и представитель ТПФ «Пассаж» отказались это комментировать. Jensen Group стала единственным владельцем торгового комплекса, утверждает представитель ВТБ. По данным «СПАРК-Интерфакса», гендиректор ТПФ «Пассаж» — Евгений Кренин, эксперт управления по работе с проблемной задолженностью юридического департамента ВТБ.

Выставляя объект на продажу, банк хотел выручить \$70-75 млн, известно нескольким консультантам. Сумма сделки составила \$80 млн, уверен директор инвестдепартамента Colliers International Владимир Сергунин. Это отличная инвестиция, у Пассажа большой потенциал с точки зрения доходности, но объект нуждается в реконцепции и реконструкции, которая потребует около \$40 млн, считает Сергунин. Здание подходит для торговли премиальными товарами, добавляет он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## В ЕКАТЕРИНБУРГЕ РАСТУТ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Вчера в Екатеринбурге состоялся пресс-завтрак, на котором представители рынка коммерческой недвижимости рассказали о тенденциях на этом рынке.

По словам генерального директора логистической компании «ЛогИнУрал» Эмзара Гимаева, в городе возросли арендные ставки на объекты коммерческой недвижимости: «В начале 2011 года цена на помещения класса А составляла 300-320 рублей за кв. метр, а на сегодняшний день она поднялась до 380-420 рублей за кв. метр», — отметил господин Гимаев. Он также указал на рост спроса на помещения размером от 700 кв. метров до 2 тыс. кв. метров.

«Но таких помещений в Екатеринбурге фактически нет», — утверждает он. Арендные ставки растут и на складские помещения.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, N° 79

По словам директора торгово-логистического центра «Чкаловский» Олега Соболева, в период кризиса (с конца 2008 по середину 2009 года) ставка была 260 рублей за кв. метр, на сегодняшний день максимальная стоимость составляет 350 рублей за кв. метр.

Кроме того, участники рынка фиксируют увеличение сроков окупаемости помещений данной категории. По словам первого заместителя гендиректора центра недвижимости «Северная казна» Павла Маслихина, за последний год они выросли с восьми до десяти лет. «Это связано с общим ростом цен на недвижимость», — уточнил он.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ТКАЧЕВ ПРЕДЛАГАЕТ ВСЕМ ГОСТИНИЦАМ КУБАНИ ПРОЙТИ ТЕСТ НА "ЗВЕЗДНОСТЬ"

Все гостиницы Краснодарского края должны к 2012 году пройти классификацию по "звездности" вслед за Сочи, где такая процедура уже идет, сообщила пресс-служба администрации региона со ссылкой на главу Кубани Александра Ткачева.

Классификация средств размещения, согласно которой каждому из них присваивается та или иная категория "звездности", утверждена в России с 2005 года и является добровольной. Однако в связи с проведением Олимпиады 2014 года федеральное законодательство определило обязательность этой классификации для сочинских учреждений.

"Губернатор поставил задачу ввести обязательную классификацию не только в олимпийской столице, но и на всей территории края", - говорится в сообщении администрации.

По его мнению, "это радикально ускорит развитие курортов и создание во всех отношениях качественного турпродукта".

"Чтобы не только повысить уровень сервиса, но и привести рынок в порядок и увеличить налоговую базу, классификация средств размещения просто необходима. Чтобы все четко представляли, какой должна быть современная здравница: от подготовки персонала до

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, N° 79

обустройства пляжа", - процитировала пресс-служба слова губернатора. Курорты - одна из базовых отраслей экономики Краснодарского края. В первом полугодии 2011 года налоговые поступления в краевой бюджет от этой отрасли выросли на 26%, "в основном за счет крупных ведомственных здравниц", отметила администрация края.

В начале лета власти края прогнозировали, что поток туристов на кубанские курорты по итогам 2011 года может составить 11,5 миллиона отдыхающих.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ПО РЕАЛИЗАЦИИ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ НА ЮГЕ ПЕТЕРБУРГА МОЖНО СУДИТЬ ОБ ОБЩИХ ПРОБЛЕМАХ В ДЕВЕЛОПМЕНТЕ

Юг Санкт-Петербурга за последние годы стал крупнейшей в городе площадкой, на которой реализуется сразу несколько масштабных девелоперских и инфраструктурных проектов. С одной стороны, территории, привлекающие внимание инвесторов, становятся ключевыми точками развития города. С другой — это зоны потенциальных рисков. Стихийный девелопмент ведет к формированию дискомфортных для жизни районов, создает ряд других трудноразрешимых проблем.

Многие эксперты убеждены в том, что Санкт-Петербург сегодня вступает в новый этап своего развития. Такую точку зрения высказала, например, Виктория Желтова, руководитель проектного направления ЦСР «Северо-Запад». «Во-первых, мы сейчас сталкиваемся с последствиями недостаточно управляемого роста, происходившего в предыдущие годы, — рассуждает г-жа Желтова, — во-вторых, очевидна необходимость какой-то координации разных типов инвестиций — в инфраструктуру, недвижимость и девелопмент».

На отсутствие координации жалуются и руководители компаний, реализующих девелоперские проекты на юге Санкт-Петербурга. Так, первый вице-президент ГК «Балтрос» Олег Еремин посетовал, что «нередко возникают ситуации, когда, например, построено жилье, но не решена проблема с инженерией, социальными объектами или транспортной инфраструктурой».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, № 79

С похожими проблемами сталкивается и генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест» Александр Лелин. «В любом деле должен быть хозяин, — говорит он. — Если хозяин — город, то он должен решать вопросы, касающиеся сроков реализации проектов, координации их участников и пр.». На сегодняшний день, считают девелоперы, структуры, которая могла бы взять на себя решение подобных вопросов, в Санкт-Петербурге нет. Хотя городское правительство пока не в полной мере справляется с ролью координатора (что признают и сами чиновники), некоторые проекты в южной части города уже стали моделью для обкатки передовых механизмов взаимодействия инвесторов и власти. Так, «Балтрос» в апреле этого года подписал с городом соглашение ГЧП. Инвестор обязуется за собственные деньги построить пять объектов социальной инфраструктуры. Город, в свою очередь, должен эти объекты выкупить и компенсировать девелоперу расходы на их строительство и техническую эксплуатацию.

«Механизм ГЧП позволяет обеспечивать социальные потребности районов без чрезмерной нагрузки на бюджет, — объясняет преимущества нового формата взаимодействия с инвесторами начальник отдела инвестиционной привлекательности комитета по инвестициям и стратегическому планированию Игорь Девятко. — Плюс для инвестора состоит в том, что наличие социальной инфраструктуры повышает привлекательность жилья для покупателей». Игорь Девятко пообещал, что механизм ГЧП будет использоваться и для финансирования более сложных инвестиционных проектов, в частности для развития транспортной инфраструктуры. Речь в данном случае идет о так называемых контрактах жизненного цикла. Суть их состоит в том, что победитель конкурса в одном лице будет обеспечивать проектирование, финансирование и эксплуатацию транспортных объектов в течение длительного срока (в западной практике — 70 лет). Город в течение этого срока будет компенсировать компании ее затраты.

Впрочем, широкому применению данной схемы может помешать ситуация, сложившаяся на рынке финансовых услуг, считает председатель комитета по строительству Вячеслав Семененко. «Проблема в том, что девелопер — это краткосрочный инвестор, который использует заемные банковские деньги, — объясняет глава комитета по строительству. — А возможности городского бюджета недостаточны для того, чтобы в приемлемые для частного инвестора сроки компенсировать ему затраты». Проблема усугубляется высокой стоимостью денег в России. «Финансовые источники, которые позволяли бы привлекать дешевые и длинные деньги, необходимые для финансирования крупных инфраструктурных проектов, на сегодняшний день в России отсутствуют», — резюмирует свою мысль Вячеслав Семененко.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, № 79

Тактика краткосрочных инвестиций, которой придерживаются девелоперы, создает неизбежный конфликт интересов. «Горизонт планирования девелопера — три-пять ближайших лет, а горизонт планирования городских властей — несколько поколений, — продолжил Вячеслав Семененко. — В этом есть некое противоречие, качественно разрешать которое мы пока не научились».

Как независимые эксперты, так и участники рынка солидарны в том, что существующие механизмы регулирования деятельности девелоперов либо неэффективны, либо недостаточны. Так, главный экономист Института территориального развития Алексей Ерков указывает на то, что генплан, который задает общий вектор развития города, не детализирует концепцию развития каждой отдельно взятой территории. Что позволяет девелоперам трактовать этот документ, руководствуясь лишь частными коммерческими интересами. «А потом мы удивляемся, что у нас дорожная инфраструктура не развивается, хотя все сделано в соответствии с генпланом и правилами землепользования и застройки», — посетовал Алексей Ерков.

Сами девелоперы готовы предложить свои варианты координирования деятельности инвесторов и долгосрочных планов городских властей. «В механизме сотрудничества власти и инвестора не хватает еще одного элемента, который есть в некоторых других странах, — делится опытом директор компании «Конфидент» Петр Кузнецов, с которым согласны и другие участники рынка. — Это так называемый мастер-девелопер, задача которого — управлять достаточно крупным куском территории, обеспечивая ее комплексное развитие». «Генплан не так глубок, как хотелось бы инвестору, — пояснил г-н Кузнецов. — Власть координирует процесс на достаточно высоком уровне».

Еще одну рекомендацию высказал директор в департаменте строительных проектов банка ВТБ Владимир Вишневский. «Необходимо найти баланс между численностью населения и наличием рабочих мест в пределах зоны проживания этого населения». Иначе, предупреждает Владимир Вишневский, «возникает риск превращения перспективных территорий в депрессивные».

Примерно в том же ключе рассуждает главный градостроитель ГУ «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга» Юрий Бакей. «Возьмем Пушкин, — приводит пример г-н Бакей. — Заявленные там планы по жилищному строительству (один только «Балтрос» планирует возвести почти полтора миллиона квадратных метров) в разы

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, N° 79

превышают сегодняшнее население города. Возникает, помимо всего прочего, вопрос о наличии достаточного числа рабочих мест для всех этих людей».

Таким образом, можно сделать два принципиальных вывода. Во-первых, не решив проблем, которые сегодня возникают у инвесторов и городских властей на юге Петербурга, мы рискуем растиражировать их на все будущие программы освоения территорий. Во-вторых, самостоятельно ни девелоперы, ни чиновники эти проблемы решить не могут. Прежде всего из-за несовершенства механизмов согласования интересов разных участников процесса. Развитие этих механизмов, очевидно, станет приоритетной задачей на ближайшие годы.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## SWEDBANK АРЕНДОВАЛ ДВА ЭТАЖА В БЦ RIALTO

Swedbank арендовал офисное помещение общей площадью более 4 500 кв. м на 5 лет в БЦ Rialto, расположенном по адресу: Киев, ул. Новоконстантиновская, 18В. Об этом сообщает компания Colliers International, оказавшая консультационные услуги в поиске нового офисного помещения для Swedbank. Собственником и девелопером БЦ Rialto является ISTIL GROUP. Таким образом, Swedbank становится якорным арендатором бизнес-центра, заняв 6-й и 7-й этажи здания.

БЦ Rialto был выбран Swedbank из числа многих, поскольку расположен на магистральной улице рядом со ст. метро «Петровка» и «Тараса Шевченко» и вблизи от деловых районов города. Инженерные системы, соответствующие бизнес-центрам класса «А», эффективные планировочные решения, дизайнерские решения зон общего пользования, высокая степень комфортности и безопасности выгодно выделяют Rialto на фоне других бизнес-центров класса «В+».

В БЦ Rialto Swedbank планирует разместить свой головной офис. На данный момент в помещениях ведутся отделочные работы; переехать в новый офис банк планирует к концу сентября 2011 г.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, № 79

«Бизнес-центр Rialto проектировался таким образом, чтобы обеспечить максимальный комфорт и удобство для работы арендаторов, предъявляющих высокие требования к офисным помещениям. Первым арендатором Rialto стала крупная международная компания, которая формирует качественное окружение, необходимое для современного бизнес-центра высокого класса», - отметил Павел Макуха, замдиректора департамента офисной недвижимости Colliers International (Украина).

Напомним, работы по реконструкции здания, в частности, надстройку трех верхних этажей с помощью металлоконструкций, а также проектирование были проведены при участии ЧАО «Укрстальконструкция». Так, заводом-изготовителем металлоконструкций выступил ЭМЗ «Металлист», монтаж осуществила СК «Укрстальмонтаж».

◆ [UGMK.INFO](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## В ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТРОЯТ СЕТЬ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ

В рамках совместного проекта одной из крупных региональных сетевых компаний и Сбербанка России на территории муниципальных образований Волгоградской области планируется построить сеть торгово-развлекательных комплексов, сообщает пресс-служба администрации.

"Центры будут построены в городах малой численности - от 15 до 100 тысяч человек. Строительство каждого торгового центра создаст дополнительно порядка 100 рабочих мест", - сказано в сообщении.

Обязательным условием станет включение в инфраструктуру торговых центров мест для реализации продукции местных производителей: компактных рыночных рядов, павильонов в торговой галерее, сообщает «Интерфакс-Юг».

"Торговые центры будут выполнять функцию поддержки местных товаропроизводителей за счет размещения на прилегающей территории комфортных торговых рядов", - цитирует пресс-служба слова вице-губернатора региона Василия Галушкина.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, № 79

Планируется, что реализация проекта позволит сократить разрыв между областными индустриальными центрами и малыми населенными пунктами в возможностях доступа к качественному сервису в сфере досуга, культуры, торговли и общественного питания.

Комплексы предоставят возможность для проведения массовых мероприятий, в том числе собраний и сходов жителей районов, семейных и коллективных мероприятий, отдыха и организации детского досуга.

Кроме того, торговые центры будут выполнять функции налогового агента по сбору и перечислению в местный бюджет налога на доходы физических лиц.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «ТОРГОВЫЙ КВАРТАЛ» УПРАВЛЯЕТ «МАДАГАСКАРОМ»

«Торговый квартал» выиграл тендер на управление торгово-развлекательным центром «Мадагаскар» в Тольятти. Длительность договора управления составляет 5 лет. ТРЦ общей площадью 22 000 кв.м. находится в центре Тольятти, его якорными арендаторами являются магазины «Снежная Королева», «Рив Гош», «Поларис», «Макдоналдс», детская игровая зона Crazy Park и др.

По мнению экспертов департамента управления недвижимостью компании «Торговый квартал», первоочередной задачей станет повышение доходности объекта. По мнению специалистов, решить ее можно при помощи коррекции состава арендаторов, а также за счет увеличения доли неарендных доходов.

Кризисный период существенно повлиял на доходность объекта и его позиции на рынке, однако эксперты «Торгового квартала» разработали план оперативного управления объектом, который позволит нивелировать ранее допущенные ошибки.

По словам Председателя Совета директоров ГК «Торговый Квартал» Михаила Кирсанова, на данном объекте «Торговый квартал» также будет использовать практику расчета арендной

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 июля, № 79

ставки через проценты с оборота. «Это мотивирует управляющую компанию работать в тандеме с торговыми операторами для привлечения наибольшего числа покупателей в торговый центр», - прокомментировал Михаил Кирсанов.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ЮЖНОКОРЕЙСКИЕ ИНВЕСТОРЫ ПОСТРОЯТ МФК В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Pion Partners из Южной Кореи вслед за другими корейскими компаниями: Hyundai, гостиничной сетью Lotte и инвестиционным банком Woory Bank - планирует начать бизнес в России. Pion Partners учредила компанию «Лиговский Девелопмент», которая уже скупает под новый проект территорию бывших складов Кокоревых (Лиговский проспект, 50 в Санкт-Петербурге).

По предварительным расчетам, под проект Pion Partners потребуется около 4 га земли для строительства многофункционального комплекса площадью до 60000 кв. м, который будет включать торгово-офисную зону, гостиницу, апартаменты и подземный паркинг. Новый комплекс проектирует корейская HAEAHN architecture, а адаптирует мастерская Михаила Мамошина. Инвестиции в проект не раскрываются, но, по оценке АРИН, они составят 150 млн. долларов, сообщает dp.ru.

Сейчас здесь, на участке 4,3 га, находятся 17 двухэтажных зданий общей площадью 50000 кв. м. Этой недвижимостью владеют семь юридических лиц. В 2008 году компания «Промсервис» Михаила Боброва продала компании "Лиговский Девелопмент" свою недвижимость - здания площадью 27000 кв. м, которые занимают участок около 3 га, 60% корпусов на этой территории. «Компания ведет переговоры о выкупе с остальными собственниками», - уточнил директор компании «Лиговский Девелопмент» Сергей Горбунов.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)