

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

Office/ General

Unicredit расположится на территории ЗиЛа

Банк Unicredit ведет переговоры о покупке крупного помещения в проекте Nagatino i-land.

Мэрия скосит "Лужники"

Судьба стадиона решится в сентябре.

Retail

На 19 км МКАД вместо рынка построят многофункциональный торговый комплекс

Многофункциональный торговый комплекс, обеспеченный парковочными местами, дополнительными подъездами и развязкой построят на 19-м километре МКАД вместо стихийного рынка

Регистрировать сделки с большей частью площадей ТЦ "Европейский" запретили

Арбитражный суд Москвы удовлетворил заявление департамента имущества Москвы (ДИГМ) о запрете регистрировать переход права собственности и любые сделки на 125,9 тысячи квадратных метров в торговом центре "Европейский".

Industrial

"Магнит" открыл в Дзержинске распределительный центр площадью 30,5 тыс кв м

ОАО "Магнит", один из крупнейших в России операторов розничной торговли, открыл распределительный центр в городе Дзержинске Нижегородской области площадью 30,523 тысячи квадратных метров.

Hotels

Московские гостиницы не в цене

Рынок гостиничной недвижимости Москвы крайне медленно выходит из кризиса.

Власти Москвы увеличивают количество гостиниц в городе

В Москве до конца года планируется построить 17 гостиниц.

Regions

Детский сад выставят на аукцион

Фонд имущества продает землю под строительство социального учреждения.

В Киеве прогнозируют рост арендных ставок на офисы

Рост спроса и незначительный объем нового предложения офисных помещений в Киеве в январе-июне 2011 года привел к повышению

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

арендных ставок в среднем на 8%.

"Эталон" станет генподрядчиком строительства конгресс-центра в Петербурге стоимостью 14 млрд рублей

Группа компаний "Эталон" планирует построить для ЗАО "ЭкспоФорум" первую очередь конгрессно-выставочного центра в Петербурге, стоимостью 14 млрд рублей.

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

4 августа, № 86

Offices / General

UNICREDIT РАСПОЛОЖИТСЯ НА ТЕРРИТОРИИ ЗИЛА

Банк Unicredit ведет переговоры о покупке крупного помещения в проекте Nagatino i-land, рассказали два консультанта рынка недвижимости. Речь идет примерно о 35 000 кв. м, а площади покупаются для собственных нужд банка, знает один из них. Представитель Nagatino i-land не стал это опровергать, сообщив, что переговоры о продаже площадей в комплексе ведутся сразу с несколькими банками. А представитель Unicredit рассказал, что уже подписан договор на покупку 11 600 кв. м объекта. Ведет ли банк переговоры о покупке других площадей в проекте, представитель не сказал. «Это сделано с целью оптимизации размещения подразделений головного офиса банка и оптимизации расходов на недвижимость», — говорит он.

Сумму сделки стороны не сообщают.

Технопарк Nagatino i-land предполагает строительство около 1 млн кв. м недвижимости (пять очередей) на территории завода ЗиЛ. Это офисы, гостиницы, торговые помещения, дата-центры и т. д. Девелопер проекта — ОАО «Московский бизнес-инкубатор». На сегодня завершено строительство первой очереди комплекса (212 000 кв. м). Среди собственников и арендаторов комплекса — Немецкий центр промышленности и торговли, [an error occurred while processing the directive]Российско-китайский центр торгово-экономического сотрудничества, Tarkett Group, Инвестторгбанк и т. д. В рамках второй очереди проекта планируется построить около 145 000 кв. м.

Шевчук считает Nagatino i-land привлекательным для инвесторов объектом благодаря качеству строительства, удачному расположению (15 минут пешком от метро «Коломенская»), наличию большой парковки.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

МЭРИЯ СКОСИТ "ЛУЖНИКИ"

Большая спортивная арена "Лужники", где проходило закрытие Олимпиады-80, может быть снесена. Московские власти готовы инвестировать в ее реконструкцию к чемпионату мира по футболу 2018 года не более 20 млрд руб. Если смета окажется выше, будет проще, по мнению чиновников, построить новый стадион. Ранее архитекторы оценивали стоимость перестройки "Лужников" под требования Международной федерации футбольных ассоциаций (FIFA) в 40 млрд руб.

Москва готова вложить в реновацию Большой спортивной арены "Лужники" (открыта в 1956 году; общая площадь — 73,5 тыс. кв. м, максимальная вместимость — 78,4 тыс. человек) только 20 млрд руб., а не 40 млрд руб., как анонсировалось ранее, заявил вчера руководитель комплекса градостроительной политики и строительства столицы Марат Хуснуллин. "За 40 млрд руб. мы реконструировать "Лужники" не будем. Или будем удешевлять проект, или проще построить новый спортивный комплекс за 20 млрд руб.", — заявил он.

Решение по проекту реконструкции большой арены должен принять в сентябре мэр Москвы Сергей Собянин. К этому моменту консорциум Colliers International, Mott MacDonald, ARUP, Populous и IMG представит столичному градоначальнику концепцию развития всей территории "Лужников" (около 180 га, на которых располагаются 140 зданий и сооружений).

Реконструкция стадиона начнется только после 2013 года, когда завершатся мероприятия чемпионата мира по легкой атлетике.

В ОАО "Олимпийский комплекс "Лужники"" не стали комментировать планы по реконструкции до утверждения проекта.

Столичные власти плотно занялись "Лужниками" только в этом году.

В конце апреля руководивший "Лужниками" с 1982 года Владимир Алешин покинул пост гендиректора ОАО, а его место занял советник главы "Ростехнологий" Александр Пронин. Через несколько недель мэрия Москвы объявила о своем намерении увеличить долю в акционерном капитале ОАО "ОК "Лужники"" (на тот момент владела 24,99% ОАО, сейчас у нее — 75% плюс 1 акция).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

Согласно пояснительной записке "Моспроекта-4" (есть в распоряжении "Ъ"), Большая спортивная арена "Лужники" не соответствует требованиям FIFA по следующим параметрам: вместимость должна составлять 89,3 тыс. человек (есть только 78,4 тыс.), число зрительских мест — 80 тыс. (74 тыс.), VIP-места в ложах и трибунах — 7,15 тыс. (3,5 тыс.), места для прессы — 5,5 тыс. (370). В "Моспроекте-4" "Ъ" уточнили, что пояснительная записка была подготовлена еще к моменту составления заявочной книги России на чемпионат мира по футболу.

По словам источника "Ъ", помимо реконструкции существующего здания стадиона эксперты уже прорабатывают сценарий сноса старого здания и строительства на его месте новой футбольной арены с сохранением архитектурного облика.

"Подобное решение потенциально снизит бюджет проекта на 20-25%", — настаивает эксперт, добавляя, что "Моспроект-4" оценил перестройку "Лужников" под требования FIFA как раз в 40 млрд руб. По его мнению, реконструировать старое здание необходимо только в случае сохранения в нем легкоатлетического функционала.

Глава Москомнаследия Александр Кибовский пояснил "Ъ", что наиболее жесткий охранный статус памятников федерального значения на территории всего комплекса "Лужники" имеют только скульптуры "Земля" и "Вода". Однако сам стадион включен в утвержденный правительством Москвы перечень исторически ценных градостроительных объектов, проект реконструкции которых (в том числе в части сохранения объемов, красных линий и фасадов) должен быть согласован с ведомством господина Кибовского.

Впрочем, статус памятника федерального значения не спас от сноса стадион имени Кирова на Крестовском острове в Санкт-Петербурге (был построен в 1932-1950 годах).

В 2006 году по предложению Смольного стадион был исключен из перечня объектов исторического и культурного наследия федерального значения — распоряжение об этом подписал премьер-министр правительства РФ Михаил Фрадков. Чуть ранее экспертиза, проведенная по заказу петербургской администрации, признала возможным снос стадиона "в связи с утратой историко-культурной ценности". Сейчас на этом месте за счет городского бюджета ведется строительство стадиона принадлежащего "Газпрому" футбольного клуба "Зенит" (67 тыс. мест; с 2006 года смета выросла почти в пять раз, до 33 млрд руб.).

Старший вице-президент ВТБ, председатель совета директоров УК "Динамо" Андрей Перегудов считает, что 20 млрд руб. — достаточные инвестиции для реконструкции "Лужников".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

"Для реконструкции стадиона "Маракана" в Рио-де-Жанейро, который по параметрам и по изношенности аналогичен "Лужникам", потребовалось \$800 млн (около 22 млрд руб. по курсу ЦБ РФ на 4 августа.— "Ъ"), при этом бразильцам пришлось трижды пересмотреть первоначальный бюджет, который в итоге увеличился в 2,5 раза",— говорит эксперт (ВТБ финансирует в Москве реконструкцию стадиона "Динамо", фронтальная стена которого признана памятником; инвестиции в этот проект оцениваются в \$1,5 млрд, или около 41,9 млрд руб.).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

Retail

НА 19 КМ МКАД ВМЕСТО РЫНКА ПОСТРОЯТ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС

Многофункциональный торговый комплекс, обеспеченный парковочными местами, дополнительными подъездами и развязкой построят на 19-м километре МКАД вместо стихийного рынка, сообщил в четверг главный архитектор Москвы Александр Кузьмин.

"Сейчас мы стараемся наладить контакт для того, чтобы найти компромисс между интересами инвестора и нуждами города. Такой пример скоро жители Москвы почувствуют на 19-м километре МКАД, где сейчас должен был расположиться малоцивилизованный рынок", - сказал А.Кузьмин в четверг после заседания градостроительно-земельной комиссии столицы.

По его словам, общая площадь "полезных" площадей ТЦ для торговли, развлечений и других функций составит 130 тыс. кв. метров, а 75 тыс. кв. метров займут паркинги.

"Можно сказать, что это транспортно-пересадочный узел. Плюс инвестор берет на себя затраты по реконструкции, можно сказать, на реконструкцию МКАД: делает специальные проезды, делает дополнительную развязку для себя и одновременно улучшает несовершенную Бесединскую развязку", - отметил главный архитектор.

Он добавил, что комплекс разместится на берегу Москвы-реки со стороны Братеево и Орехово-Борисово.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

РЕГИСТРИРОВАТЬ СДЕЛКИ С БОЛЬШЕЙ ЧАСТЬЮ ПЛОЩАДЕЙ ТЦ "ЕВРОПЕЙСКИЙ" ЗАПРЕТИЛИ

Арбитражный суд Москвы удовлетворил заявление департамента имущества Москвы (ДИГМ) о запрете регистрировать переход права собственности и любые сделки на 125,9 тысячи квадратных метров в торговом центре "Европейский" (общая площадь ТЦ - 179,9 тысячи квадратных метров), сообщил агентству РАПСИ представитель суда.

Суд удовлетворил ходатайство ДИГМ о принятии обеспечительных мер в рамках иска о признании отсутствующим прав собственности ОАО "Площадь Европы" на 53,9 тысячи квадратных метров и ЗАО "Киевская площадь" на 125,9 тысячи квадратных метров в ТЦ "Европейский". Предварительные слушания по этому делу суд назначил на 27 сентября.

В своем ходатайстве заявитель указывает на то, что собственник может использовать имущество в коммерческих целях: сдавать в аренду, может продать целиком или частями другим лицам. Таким образом, дальнейшие действия по защите нарушенных прав Москвы затронут интересы значительно большего числа лиц, которые уже будут являться добросовестными приобретателями. ДИГМ также считает, что применение обеспечительных мер предотвратит значительный ущерб городу Москве.

МНЕНИЕ ДИГМ

Ранее ДИГМ сообщил, что Москва юридически не имеет доли в торговом центре "Европейский" общей площадью 179,9 тысячи квадратных метров, расположенном в центре Москвы на Киевской площади - 125,9 тысячи квадратных метров "Европейского" принадлежат ЗАО "Киевская площадь", а 53,9 тысячи квадратных метров находится в собственности ОАО "Площадь Европы".

В июле ряд деловых СМИ сообщили о том, что ДИГМ хочет увеличить долю города в "Европейском", поскольку за мэрией закреплено только 9% здания.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

ДИГМ потребовал в иске, поданном в арбитражный суд Москвы, отменить регистрацию прав собственности на торговый центр "Европейский", владельцами которого в настоящее время выступают ОАО "Площадь Европы" и ЗАО "Киевская площадь".

В сообщении департамента поясняется, что инвестиционный контракт устанавливал, что конкретное имущество в ТЦ "Европейский", подлежащее передаче в собственность, определяется на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта, но акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта по инвестиционному контракту от 22 марта 2003 года правительством Москвы, как стороной по контракту, не был подписан.

Между тем, акционерами "Площади Европы", которой по факту принадлежит 53,9 тысячи квадратных метров, выступают департамент имущества города Москвы (30%) и "Киевская площадь" (70%), но никакие конкретные квадратные метры в комплексе городу не выделялись, подчеркнули в департаменте. При этом, указывают в департаменте, инвестиционный контракт на строительство "Европейского" предполагал, что 30% построенного здания будут принадлежать столице.

Общая площадь "Европейского" составила 179,9 тысячи квадратных метров, что превышает первоначальную площадь здания на 102,9 тысячи квадратных метров, поэтому Москва вправе требовать получения дополнительно построенной площади в объекте инвестиционной деятельности, указывается в сообщении ДИГМ.

РИА Новости не располагают комментариями от ОАО "Площадь Европы" и ЗАО "Киевская площадь".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

Industrial

"МАГНИТ" ОТКРЫЛ В ДЗЕРЖИНСКЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПЛОЩАДЬЮ 30,5 ТЫС КВ М

ОАО "Магнит", один из крупнейших в России операторов розничной торговли, открыл распределительный центр в городе Дзержинске Нижегородской области площадью 30,523 тысячи квадратных метров, говорится в сообщении компании.

Ввод в эксплуатацию нового распределительного центра, говорится в сообщении, повысит качество сервиса в Центральном регионе.

Розничная сеть "Магнит", отмечается в релизе, насчитывает 13 распределительных центров общей площадью 299,443 тысячи квадратных метров.

ОАО "Магнит" (Краснодар) - второй по объемам продаж российский ритейлер и крупнейший по количеству магазинов. Большинство магазинов группы расположены в Южном, Северо-Кавказском, Центральном и Приволжском федеральных округах. По итогам 2010 года "Магнит" увеличил выручку по МСФО на 39,05% по сравнению с предыдущим годом - до 236,194 миллиарда рублей благодаря увеличению торговых площадей и росту сопоставимых продаж на 9,19% без НДС. Чистая прибыль компании по МСФО выросла на 16,1%, до 10,134 миллиарда рублей.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

Hotels

МОСКОВСКИЕ ГОСТИНИЦЫ НЕ В ЦЕНЕ

Рынок гостиничной недвижимости Москвы крайне медленно выходит из кризиса. Если заполняемость столичных отелей уже достигла докризисного уровня, то средние расценки размещения до сих пор на 15–20% ниже, чем были в 2008 году.

По данным Knight Frank, на конец июня 2011 года в Москве функционировало 158 гостиниц на 30,8 тыс. номеров. За первое полугодие 2011 года в столице были открыты четыре новые гостиницы на 770 номеров. Речь идет об отелях Crowne Plaza Club (149 номеров), Ramada Moscow Domodedovo (134 номера), Radisson Blu Belorusskaya Hotel (264 номера) и гостиница «Аминьевская» (223 номера). Еще 616 номеров в четырех гостиницах будут сданы во втором полугодии 2011 года. По прогнозам Colliers International, до конца года в Москве будут открыты гостиницы InterContinental Moscow Tverskaya (203 номера), Courtyard Paveletskaya (170 номеров), «Азимут Отель» на Варшавском шоссе (134 номера) и Mercure Арбат (109 номеров). Сроки открытия гостиницы «Hilton Doubletree Внуково» (443 номера) были перенесены на конец 2012 года, отмечают в компании.

В кризис гостиничный рынок упал довольно сильно. По словам заместителя директора по развитию CB Richard Ellis Станислава Ивашкевича, средняя стоимость номера снизилась в отелях всех категорий на 30%, доходность номера (RevPAR) — примерно на 40%, а загрузка — на 10%. «И если загрузка отелей уже восстановилась, то средняя стоимость номеров и их доходность не растет», — говорит эксперт.

Другие эксперты приводят более оптимистичные цифры. По данным Knight Frank, средняя заполняемость отелей категории «пять звезд» в первом полугодии составила 52,4%, «четыре звезды» — 65,7%, а «три звезды» — 56,4%. По оценкам Colliers International, прирост заполняемости отелей в первом полугодии составил 1,4% для отелей высшей категории (пять звезд), 1,7% — для гостиниц категории выше средней (четыре звезды) и 13,6% — для бюджетных трехзвездных отелей. Для более существенного роста заполняемости отелей оснований нет: въездной туристический поток Москвы составил за первое полугодие 1,9 млн человек, что на доли процента превышает показатели первого полугодия 2010 года.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

В такой ситуации управляющие не имеют ресурсов для существенного увеличения цен, поскольку бизнес-туристы предпочитают останавливаться в квартирах, а не гостиницах, если их не устраивает цена размещения, говорит Станислав Ивашкевич. По оценкам заместителя директора департамента стратегического консалтинга Knight Frank Антона Мельникова, в первом полугодии средняя стоимость номеров (ADR) практически во всех сегментах выросла примерно на 10%: стоимость размещения в московских отелях категории «пять звезд» составила около \$325, а в гостиницах уровня «четыре» и «три звезды» — \$195 и \$108 соответственно.

Увеличение цены стимулировало также незначительный прирост показателя доходности номера (RevPAR). «В среднем по рынку показатель достиг значения \$100, а наиболее существенный рост этого показателя наблюдался в отелях категории “три звезды” — на 16%»,— говорит Антон Мельников. [В отелях категории «пять звезд» и «четыре звезды» RevPAR в первом полугодии вырос на 6,4% и 7,7% соответственно, добавляют в компании Colliers International.](#)

Впрочем, несмотря на низкие показатели роста, гостиничный рынок интересует инвесторов: в первом полугодии на рынке было закрыто три крупные сделки. «Галс-Девелопмент» (бывшая «Система-Галс») закрыла сделку по покупке гостиницы «Пекин» (135 номеров, стоимость около \$80 млн), Год Нисанов и Зарах Илиев приобрели гостиницу «Союз», а Capital Partners продала гостиницу Ritz-Carlton (334 номера) за \$600–700 млн.

По прогнозу гендиректора Azimut Hotel Company Александра Гендельсмана, по итогам года средняя цена размещения в столичных отелях вырастет максимум на 12–14%. «Сильнее всего могут подорожать гостиницы категории “три звезды”, а стоимость проживания в пятизвездных и четырехзвездных гостиницах будет стагнировать, так как предложение таких отелей очень сильно растет»,— говорит господин Гендельсман.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

ВЛАСТИ МОСКВЫ УВЕЛИЧИВАЮТ КОЛИЧЕСТВО ГОСТИНИЦ В ГОРОДЕ

В Москве до конца года планируется построить 17 гостиниц, заявил на пресс-конференции в среду заместитель мэра Москвы Марат Хуснуллин.

"В Москве недостаточно гостиниц, в этом году вводится 17 объектов на 4600 мест", - заявил М.Хуснуллин.

Он отметил, что на следующий год планируется ввести 20 объектов на 6000 мест.

"Следует учитывать, что потребность города составляет порядка 170 тыс. мест", - подчеркнул заммэра.

По его словам, столичные власти пересматривают программу гостиничного строительства и в скором времени вынесут ее на рассмотрение правительства города.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

Regions

ДЕТСКИЙ САД ВЫСТАВЯТ НА АУКЦИОН

Вчера Фонд имущества объявил о проведении первого в городе аукциона по продаже участка под строительство детского сада. Пока у участников рынка нет единодушного мнения о том, будет ли инвесторам интересен такой проект. Срок окупаемости подобного учреждения может составлять до девяти лет.

Аукцион по продаже 3 тыс. кв. м земли на Железнодорожном переулке, 9, в Выборгском районе Петербурга пройдет 7 сентября, в рамках международного форума PROEstate-2011. Согласно данным Фонда имущества, на участке имеется аварийное здание площадью 358,1 кв. м. Оно не представляет исторической ценности и может быть снесено. На его месте, согласно условиям конкурса, можно построить детское учреждение площадью порядка 1,2 тыс. кв. м. На реализацию проекта отведено 3,5 года. Начальная цена лота — 2,7 млн руб.

Начальник отдела подготовки инвестиционных проектов ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга" Елена Тарасова отметила, что фонд впервые продает участок под подобный проект. "Участок расположен в зеленом квартале, его площади хватит для строительства современного детского сада с бассейном и обширной прогулочной площадкой. В городе очевидный дефицит хороших детских садов, поэтому этот проект можно считать не только социальным, но и экономически эффективным", — уверяет она.

В среде девелоперов и аналитиков пока сложились разные мнения насчет экономической эффективности подобного проекта. Директор департамента оценки NAI Весар в Санкт-Петербурге Александр Филиппов полагает, что объект будет востребован. "Если данный участок находится в спальном, "зеленом" районе, то его услуги, даже на коммерческой основе, будут востребованы. Вложения составят ориентировочно 40-50 тыс. рублей за кв. м. Срок окупаемости будет длительным — около 8-9 лет", — подсчитал господин Филиппов.

Михаил Гущин, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg, также полагает, что с учетом указанной стоимости интерес у инвесторов к участку будет. При этом господин Гущин считает, что возможно изменение целевого назначения или увеличение объема улучшений. Впрочем, он оговаривается, что как детский сад проект также имеет шансы на реализацию, так как отсутствие качественных детских

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

учреждений в последние годы стало ощущаться очень сильно. "Окупаемость частного детского сада может составлять 6-7 лет", — приводит он свои вычисления.

Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга "Colliers International Санкт-Петербург", также говорит, что цена невысока — \$80 за кв. м будущих улучшений. "Если нет особенных проблем с коммуникациями, покупатели на проект найдутся из числа застройщиков, которые впоследствии смогут передать построенный объект в управление другой компании. Спрос на частный детский сад в этом районе будет, тем более что в проекте можно организовать довольно большую детскую площадку и зеленую зону", — считает госпожа Васильева.

А вот Максим Клягин, аналитик УК "Финам Менеджмент", полагает, что даже несмотря на достаточно привлекательную цену, земля вряд ли вызовет интерес со стороны широкого круга потенциальных инвесторов. "Эксплуатация детских садов, особенно с учетом вполне вероятных ценовых ограничений, как правило, не отличается высокой рентабельностью, так как платежеспособный спрос на подобные услуги остается пока еще сравнительно невысоким", — рассуждает господин Клягин.

Надежда Калашникова, директор по развитию компании ЛЭК, считает, что проект может окупиться за 2,5-3 года после начала эксплуатации при грамотном менеджменте процесса. И это при условии, что родители согласятся платить по 20-25 тыс. рублей за ребенка в месяц. "Но в текущих условиях это длинные инвестиции, поэтому можно прогнозировать сдержанный интерес со стороны инвесторов, особенно учитывая тот факт, что подобные торги проводятся впервые", — резюмирует госпожа Калашникова.

Эксперты также указывают на то, что основные сложности при создании детских садов — это получение разрешений и согласований. В последнее время нередко на согласование предлагают проекты недвижимости с совсем маленькими детсадами — до 40 мест, а согласно нормам, их должно быть не менее 80. Дополнительной сложностью для организации детсада является то, что на одного ребенка требуется 11,3 кв. м при размещении в пристроенном помещении. Участок должен составлять 22,5 кв. м на ребенка.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

В КИЕВЕ ПРОГНОЗИРУЮТ РОСТ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ОФИСЫ

Рост спроса и незначительный объем нового предложения офисных помещений в Киеве в январе-июне 2011 года привел к повышению арендных ставок в среднем на 8%. [Об этом сообщает "Интерфакс-Украина" со ссылкой на обзоре рынка недвижимости Украины за первое полугодие, подготовленном специалистами украинского представительства консалтинговой компании Colliers International.](#)

"Рост спроса и незначительный объем нового предложения офисных помещений привел к снижению среднего уровня вакантности с 14% до 12,5% в течение первого полугодия 2011 года. Как следствие, арендные ставки увеличились в среднем на 8%", - говорится в обзоре. Согласно обзору, базовые арендные ставки на офисные помещения столицы класса "А" на 1 июля текущего года составляли \$33-38 за 1 кв. м в месяц, класса "В" - \$19-26/кв. м/месяц, класса "С" - \$12-16/кв. м/месяц.

Эксперты компании прогнозируют, что при дальнейшем снижении уровня вакантности в 2011 году, особенно в офисных помещениях класса "А" и "В+", арендные ставки будут повышаться.

По данным Colliers International, в первом полугодии 2011 года новое предложение офисных помещений класса "А" и "В" в Киеве составило около 25 тыс. кв. м, что на 20% превышает аналогичный прошлогодний показатель. Таким образом, совокупный объем предложения офисов в столице достиг порядка 1,23 млн кв. м.

"В 2012 году ожидается значительное увеличение нового предложения офисных площадей при условии ввода в эксплуатацию анонсированных на этот период офисных зданий. В случае такого оптимистического сценария в 2012 году на рынок выйдет около 193 тыс. кв. м новых офисных помещений. Даже если не все анонсированные бизнес-центры своевременно выйдут на рынок, новое предложение все равно будет весьма существенным – в пределах 87-148 тыс. кв. м", - прогнозируют эксперты компании. Согласно обзору, в первом полугодии 2011 года спрос на офисы превысил аналогичный показатель 2010 года на 30%, достигнув порядка 90 тыс. кв. м. При этом 99% сделок были связаны с переездом либо расширением компаний.

◆ [Интерфакс - Украина](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

4 августа, № 86

"ЭТАЛОН" СТАНЕТ ГЕНПОДРЯДЧИКОМ СТРОИТЕЛЬСТВА КОНГРЕСС-ЦЕНТРА В ПЕТЕРБУРГЕ СТОИМОСТЬЮ 14 МЛРД РУБЛЕЙ

Группа компаний "Эталон" планирует построить для ЗАО "ЭкспоФорум" первую очередь конгрессно-выставочного центра в Петербурге, стоимостью 14 млрд рублей, говорится в сообщении "Эталона".

В четверг группа "Эталон" подпишет соглашение с ЗАО, согласно которому выступит генподрядчиком выполнения работ по проекту.

Новый многофункциональный комплекс будет расположен в Шушарах под Санкт-Петербургом, и будет состоять из конгресс-центра, выставочных залов, двух гостиниц (4 и 3 звезды), двух бизнес-центров и других объектов.

Работы по строительству планируется завершить к 31 октября 2013 года.

Строительный холдинг "ЛенСпецСМУ" занимается жилым и коммерческим строительством, является одним из крупнейших строительных объединений северо-запада РФ.

Головной компанией холдинга является Etalon Group. Ее основные бенефициары - глава совета директоров "ЛенСпецСМУ" Вячеслав Заренков и члены его семьи.

ЗАО "ЭкспоФорум" создано в 2008 году для реализации проекта строительства конгрессно-выставочного центра. Компания выполняет функции заказчика в проекте, выступая координатором всех процессов: от разработки концепции до ввода комплекса в эксплуатацию. По окончании реализации проекта ЗАО продолжит деятельность в качестве компании, управляющей одним или несколькими функциональными объектами.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)