

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 августа, № 91

Office / General Retail

«Система-Галс» подорожала вчера в Лондоне почти на 30%
Вчерашний день оказался довольно удачным для российских девелоперов, котировки которых обвалились во вторник.

Совладелец "Магнита" собрал "Мир" по нитке
Скупив требования банков к структурам сети бытовой техники.

Строительство первого мегамолла стоимостью 4 млрд руб начнется в Курске

Корпорация "Гринн" инвестирует четыре миллиарда рублей в строительство первого в Курской области мегамолла, возведение которого начнется в областном центре в этом году.

Warehouse

Рокировка на складах. Рынок пришел в движение
Логистический рынок начал восстанавливаться после кризиса около года назад. Правда, объем арендуемых площадей в этом сегменте пока еще остается небольшим. Впрочем, ситуация у всех операторов разная.

Структуры ВТБ продают логистический проект в Подмосковье
Структуры банка ВТБ продают проект складского комплекса более чем на 200 000 кв. м в Дмитровском районе Подмосковья. Наиболее вероятным покупателем объекта участники рынка считают компанию Raven Russia.

Regions

«Метрика» арендует залог
Сеть DIY «Метрика» арендовала часть помещений «Зеленой страны», заложенных в Сбербанке.

Отель «СУ-155»
«СУ-155» выходит на рынок коммерческой недвижимости Петербурга. Компания намерена реконструировать под отель особняк на Литейном проспекте.

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

11-12 августа, № 91

Offices / General

«СИСТЕМА-ГАЛС» ПОДРОЖАЛА ВЧЕРА В ЛОНДОНЕ ПОЧТИ НА 30%

Вчерашний день оказался довольно удачным для российских девелоперов, котировки которых обвалились во вторник. Наиболее благосклонной фортуна была к «Системе-Галс», бумаги которой на Лондонской фондовой бирже (LSE) в среду к 20.00 мск подорожали почти на 30%. Днем ранее они потеряли в цене 18,9%. Аутсайдером торгов стали «Открытые инвестиции» Михаила Прохорова, которые подешевели на ММББ на 7,2%.

Неспокойная ситуация на мировых финансовых рынках в момент обесценила ценные бумаги российских застройщиков. Во вторник группа ЛСР подешевела на LSE на 5,1%, до 5,6 долл. за GDR. AFI Development потеряла 8,8%, ее бумаги стали стоить 0,73 долл. за GDR. Лидерами падения стали RGI International и «Системы-Галс»: они подешевели на 13,6 (до 2,23 долл. за акцию) и 18,9% (до 0,82 долл. за GDR) соответственно. В плюсе оказались лишь ГК ПИК и «Открытые инвестиции», бумаги которых подорожали на 11,1 и 2% соответственно. Инвесторы были готовы платить за GDR ПИК 3,5 долл., за акции «Открытых инвестиций» — 857 руб.

Вчера же неожиданный рост котировок ПИК сменился падением. К вечеру GDR девелопера подешевели на LSE на 4,81%, до 3,33 долл., а к закрытию торгов вернулись к показателям вторника. Отрицательная динамика была характерна и для акций «Открытых инвестиций», которые подешевели на ММББ на 7,2%, до 772 руб. за бумагу.

Инвесторы группы ЛСР утром в среду подняли цену девелопера в РТС более чем на 20%, после чего торги были приостановлены на час. К вечеру котировки застройщика вернулись на показатели вторника — 28,6 долл. за бумагу. На LSE компания подорожала на 3,35%, до 5,79 долл. за GDR.

В течение всего дня неизменной оставалась оценка RGI International (2,23 долл. за акцию), однако вечером бумаги девелопера выросли на 3,09%, до 2,29 долл. Стремительно дорожала вчера «Система-Галс». Днем GDR застройщика выросли на 11%, а вечером — на 29,7%, до 1,06 долл. Свое падение продолжили бумаги AFI Development. Компания Льва Леваева вчера подешевела на 2,74%, до 0,71 долл. за GDR.

Публичные застройщики не стали комментировать ход торгов на московских и лондонской биржах. Топ-менеджер девелоперской компании заметил, что в неустойчивой экономической ситуации инвесторы «мечутся в поисках альтернативных инструментов и совершают спекулятивные сделки». Сегодня на финансовых рынках господствует высокая волатильность,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 августа, № 91

которой особенно подвержены бумаги российских девелоперов, отмечает аналитик финансовой группы «Брокеркредитсервис» (БКС) Ирина Пенкина.

Тем не менее, по ее мнению, инвесторам не стоит ждать серьезного падения котировок застройщиков, как это происходило в 2008 году. Тогда девелоперы подешевели на 80—90%. Российский рынок недвижимости, напротив, будет восстанавливаться, уверены в БКС. В ближайшие пять лет жилье будет ежегодно дорожать на 5—10%, а спрос на квадратные метры будет расти на 15—17%, отмечает г-жа Пенкина. По данным Knight Frank, с начала года элитное жилье подорожало в Москве на 15,7% на первичном и на 21,1% на вторичном рынке. К новому году «квадраты» могут прибавить в цене еще 10%, отмечает генеральный директор Penny Lane Realty Георгий Дзагуров.

За восстановлением спроса на жилье последует постепенный рост рынка коммерческой недвижимости, уверены в БКС. В среднесрочной перспективе инвестиции в данный сегмент вернутся к докризисным показателям, полагает Ирина Пенкина. По данным Jones Lang LaSalle, российский рынок коммерческой недвижимости продемонстрировал во втором квартале 2011 года самый бурный рост в мире. Совокупный объем иностранных инвестиций в этот сегмент в текущем году может составить 7 млрд долл.

Радужные ожидания брокеров сулят серьезный потенциал роста котировкам российских девелоперов. Его локомотивом выступают бумаги ГК ПИК и группы ЛСР, полагает Ирина Пенкина. По оценкам БКС, подконтрольная Сулейману Керимову ПИК недооценена на 66%, а компания Андрея Молчанова — на 70%.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 августа, № 91

Retail

СОВЛАДЕЛЕЦ "МАГНИТА" СОБРАЛ "МИР" ПО НИТКЕ

Скупив требования банков к структурам сети бытовой техники

Завтра должны состояться торги по продаже недвижимого имущества банкротящейся сети бытовой техники "Мир", в том числе 17 помещений магазинов, расположенных преимущественно в Москве. Начальная цена имущества — почти 3 млрд руб. Как выяснил "Ъ", главным претендентом на эти активы является совладелец "Магнита" Алексей Богачев, который с июня контролирует банкротство компаний, входящих в "Мир". Бизнесмен рассчитывает перепродать помещения "Магниту" и другим ритейлерам.

Основными кредиторами "Мира" до сих пор считались крупнейшие банки — Сбербанк, ВТБ, "Уралсиб", Росбанк, МДМ-банк, "Русский стандарт". Но с апреля арбитражный суд Москвы заменяет банки в реестрах кредиторов на ООО "Сириус". Как выяснил "Ъ", это ООО контролируется Алексеем Богачевым: по данным "СПАРК-Интерфакс", 51% компании владеет ООО "Этимарк", которое, в свою очередь, является стопроцентной "дочкой" Labini Investments Limited, принадлежащей бизнесмену.

ООО уже перекупило требования банков к оператору сети ООО "Евроконтур-Мир" на сумму 3,768 млрд руб., к оптовой компании ООО "Мовитрэйд" на 2,98 млрд руб. и к ЗАО "Группа "Мир"" на 1,142 млрд руб, говорится в судебных документах. В головной структуре сети — ОАО "Магазины электроники "Мир"" с апреля по июнь "Сириус" заменил все банки в реестре кредиторов, выкупив 4,3 млрд руб. долга. Перекупленные кредиты обеспечены в том числе залогом недвижимости сети — помещениями 17 магазинов, 12 из которых расположены в Москве.

Таким образом, к началу июня Алексей Богачев получил контроль во всех банкротящихся компаниях сети. Он подтвердил "Ъ", что участвует в банкротстве "Мира". Часть кредитов выкуплена с дисконтом, уточнил бизнесмен.

Президент и владелец банка "Система" Алексей Богачев входит в список богатейших бизнесменов России в 2011 году, по версии журнала Forbes, с личным состоянием \$500 млн (179-е место). Помимо банка ему принадлежат примерно 5,5% акций второго по величине

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 августа, № 91

продуктового ритейлера в России "Магнит", жилой комплекс в центре Москвы и компания "Юг-Агро", которая строит в Краснодарском крае теплицы для выращивания роз.

Сеть магазинов электроники "Мир" была создана в 2003 году Александром и Евгением Кабановыми. Не справившись в кризис с долгами, все компании сети обанкротились, в том числе головное ОАО "Магазины электроники "Мир"", которому принадлежит недвижимость. На 30 апреля 2010 года размер кредиторской задолженности ОАО составлял 4,626 млрд руб.

Теперь Алексей Богачев заинтересован выкупить помещения "Мира", признается он сам. Являясь единственным залоговым кредитором, он не может просто забрать недвижимость: в рамках банкротства имущество должно быть продано с торгов. Конкурс по продаже недвижимого имущества "Мира" намечен на 12 августа — бизнесмен подавал заявку на участие, другие претенденты ему неизвестны. Алексей Богачев предполагает, что недвижимость будет выставлена на продажу единым лотом, а поскольку "магазины "Мира" разноформатные", то вряд ли на торгах у него будут серьезные конкуренты: он сомневается, что кто-то из ритейлеров захочет выкупать неподходящие помещения из-за нескольких желаемых объектов.

Опрошенные "Ъ" ритейлеры принимать участие в торгах не планируют. Источник, близкий к X5 Retail Group (магазины "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и другие), говорит, что компания планировала участвовать в торгах по продаже помещений "Мира", но узнала об их проведении "слишком поздно" и не успела подать заявку. Гендиректор сети "Эльдорадо" Каха Кобахидзе не знает о торгах по продаже недвижимости "Мира". "Скорее всего, мы не будем участвовать в них, иначе я был бы в курсе", — сказал он. Глава и основной владелец сети "Техносила" Михаил Кокорич также говорит, что не примет участия в торгах. Сотрудник одной из сетей бытовой техники и электроники слышал, что помимо Алексея Богачева в торгах могут принять участие компании, аффилированные с Евгением Кабановым, совладельцем "Мира". Подтвердить это вчера не удалось.

Бренд "Мир" Алексея Богачева не интересует, утверждает сам бизнесмен. "Это инвестиционный проект, вести свой бизнес в этих помещениях я не собираюсь, — пояснил он. — Стратегической целью для меня является получение недвижимости сети в собственность, которую в дальнейшем планирую перепродать ритейлерам". Заработок может составить 10-15% с магазина, если помещения удастся купить оптом, а продать в розницу, рассуждает директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила. Суд 27 июля утвердил начальную продажную стоимость заложенного имущества "Магазинов электроники

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 августа, № 91

"Мир"" в размере 2,872 млрд руб. (на дату признания банкротом стоимость активов компании оценивалась в 1,3 млрд руб.).

Главный акционер "Магнита" Сергей Галицкий надеется, что его партнер предложит помещения "Магниту", и утверждает, что сам "Магнит" к скупке долгов "Мира" не имеет отношения. Директор по корпоративным отношениям X5 Михаил Сусов говорит, что компания готова рассмотреть "различные варианты использования некоторых объектов "Мира"". Михаилу Кокоричу из "Техносилы" интересна только аренда. В "М.Видео" получить комментарий не удалось.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СТРОИТЕЛЬСТВО ПЕРВОГО МЕГАМОЛЛА СТОИМОСТЬЮ 4 МЛРД РУБ НАЧНЕТСЯ В КУРСКЕ

Корпорация "Гринн" инвестирует четыре миллиарда рублей в строительство первого в Курской области мегамолла, возведение которого начнется в областном центре в этом году, сообщила РИА Новости в четверг пресс-секретарь корпорации Анна Рудницкая.

По ее информации, согласно инвестиционному соглашению, подписанному корпорацией с администрацией региона, строительство мегакомплекса "Гринн" площадью 150 тысяч квадратных метров начнется на месте долгостроя на улице Карла Маркса. Курский мегамолл будет примерно на 30 тысяч квадратных метров меньше крупнейшего мегакомплекса корпорации, открытого в Орле в 2009 году. "По проекту мегакомплекс представляет собой семейный досуговый центр с магазинами, барами, ресторанами, развлекательными заведениями и ледовым катком. Курский "МегаГриНН" станет аналогом белгородского, открытие которого запланировано на май 2012 года", - сказала Рудницкая. ЗАО "Корпорация "Гринн" создано в 1992 году. Основным видом деятельности является управление принадлежащей Корпорации межрегиональной сетью продовольственных гипермаркетов формата Cash&Carry торговой марки "Линия", расположенных в девяти областях Центрального федерального округа: Орловской, Курской, Белгородской, Воронежской, Липецкой, Тамбовской, Брянской, Калужской, Тульской.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 августа, № 91

Warehouse

РОКИРОВКА НА СКЛАДАХ. РЫНОК ПРИШЕЛ В ДВИЖЕНИЕ

Логистический рынок начал восстанавливаться после кризиса около года назад. Правда, объем арендуемых площадей в этом сегменте пока еще остается небольшим. Впрочем, ситуация у всех операторов разная...

Экспансия ритейлеров

Раньше доставку, обработку и хранение товаров многие компании осуществляли самостоятельно. Хотя некоторые, в основном иностранные, привлекали для этого логистические службы, другие — создавали собственные. «Логистический рынок развивался параллельно с экспансией ритейлеров на российский рынок. Перед кризисом оборот торговых компаний рос весьма быстро. Некоторые игроки не успевали организовывать своевременное перемещение товаров, также не хватало опыта работы в регионах, поэтому услуги логистических компаний в предкризисное время были востребованы», — объясняет Александр Кунцевич, руководитель группы мониторинга отдела исследований Cushman & Wakefield.

В кризис многие участники рынка резко уменьшили объем поставок и отказались от услуг логистов. В результате последним пришлось сократить арендуемые площади, а некоторые из них даже ушли с рынка. Однако не все компании отказались от услуг ответственного хранения в пользу прямой аренды. Например, крупные международные торговые сети по-прежнему пользовались услугами операторов.

Уход с рынка некоторых логистических компаний связан еще с одним обстоятельством. Дело в том, что многие из них брали в аренду складские помещения, что называется, про запас. **Иногда площади в три раза превышали объемы, реально необходимые компании, отмечает Владислав Рябов, директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International.** В кризис ситуация осложнилась тем, что клиенты снижали объемы, а за арендуемые площади операторам приходилось платить. В результате некоторые логистические операторы обанкротились.

Но времена изменились, спрос на услуги ответственного хранения вновь возвращается, пока, правда, медленно, считает Артем Пичугов, директор департамента складской и индустриальной

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 августа, № 91

недвижимости NAI Besag. Эксперт приводит в пример компанию «С-Лоджистик», которая арендовала площади в логопарке «Сигма» в Уфе для «Леруа Мерлен», компанию «Рулог» — она пришла в СК «А-Терминал».

Передел рынка

В кризис произошел передел логистического сегмента, с него ушли неэффективные компании, а некоторые из оставшихся, напротив, увеличили свой оборот. Кроме того, как отмечает А. Кунцевич, имело место несколько слияний. Сейчас, по его словам, рынок стабильно развивается, этому способствует рост оборота розничной торговли и экспансия торговых компаний в регионы.

В бизнесе обычно выживает сильнейший, поэтому у крупных компаний, конечно же, было больше шансов остаться на плаву. В этот список попали ItellaNLC, «Монблан», «С-Лоджистик», MLP, «АЛИДИ», DLS и др. Мелких игроков на рынке практически не осталось.

По словам А. Пичугова, сейчас логисты работают с минимальной прибыльностью, однако все находится в ожидании повышения арендных ставок на складах. А это, по мнению эксперта, обязательно произойдет, поскольку уже наблюдается дефицит высококачественных терминалов. Владислав Рябов подтверждает, что в кризис логисты работали в минус, главная цель была — удержаться на плаву. Однако сейчас, как заверяет эксперт, значительная часть операторов вышла в плюс, и уже можно говорить о доходности в 10–20%.

Еще одна особенность логистического рынка заключается в том, что если раньше доля операторов в структуре арендаторов складских площадей, по словам А. Пичугова, доходила до 60–80%, то сейчас в лучшем случае она составляет 50%, причем в крупных логопарках. При этом лишние квадратные метры уже никто не берет. В обычных складских терминалах главными арендаторами являются ритейлеры, считает А. Кунцевич. На втором месте — дистрибьюторы. Логистические компании занимают третью строчку, их доля составляет всего 17%, хотя она постепенно растет.

Эксперт В. Рябов приводит следующие данные: «По итогам 2010 г. в структуре спроса логисты занимали около 10%, сейчас — уже более 30%. Ввиду изменения ситуации на рынке, незначительного ввода новых площадей в ближайшие пару лет востребованность услуг логистических операторов должна быть стабильной».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 августа, № 91

Как пример того, что логистические компании наращивают площади, Михаил Шутов, коммерческий директор управляющей компании «Фрагра», приводит сделку компании «АЛИДИ», которая взяла в аренду 40 тыс. кв. м в комплексе «ПНК-Чехов». Между тем, по словам эксперта, на рынке по-прежнему достаточно активны и крупные торговые сети, и промышленные компании, которые нередко строят склады под себя.

Объекты предпочтения

Чаще всего логисты запрашивают площадь в 11 тыс. кв. м, что, по словам А. Кунцевича, ненамного меньше, чем у ритейлеров (12 тыс. кв. м). В то же время запросы сильно зависят от специфики обрабатываемого оператором груза. Для тех, кто специализируется на обычном хранении, требуется одно, для тех, кто хранит товары строго в температурных складах, — другое. Однако в текущей ситуации острого дефицита складских площадей выбирать особо не из чего. И все же предпочтительнее для логистов склады класса А. Эксперт А. Пичугов объясняет это тем, что такие объекты отвечают требованиям самых разных арендаторов и способны вмещать большой объем товара.

По словам В. Рябова, для компаний очень важно, чтобы склад находился как можно ближе к Москве и на незагруженной трассе. Наиболее важными характеристиками является высокое качество строительства (особенно возведение полов), а также наличие большого количества ворот. За пределами Московского региона активность логистов значительно ниже. В целом спрос высок на качественные складские площади, расположенные в непосредственной близости от крупных дорог и железнодорожных развязок, добавляет М. Шутов.

Арендные ставки в Москве, если говорить о складах класса А, по словам А. Пичугова, составляют 130–135 долл./кв. м/год на сухие склады, 190–200 долл. — на температурные и 290–300 долл. — на морозильные камеры. Средние ставки аренды на складские помещения класса В, по словам М. Шутова, составляют 115 долл./кв. м/год (данные приведены без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). Причем ставки аренды складских помещений класса А в пределах Москвы в среднем выше на 18–20 %, чем в Московской области, а класса В — выше на 10–15 %.

◆ [Недвижимость и цены](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 августа, № 91

СТРУКТУРЫ ВТБ ПРОДАЮТ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПРОЕКТ В ПОДМОСКОВЬЕ

Структуры банка ВТБ продают проект складского комплекса более чем на 200 000 кв. м в Дмитровском районе Подмосковья. Наиболее вероятным покупателем объекта участники рынка считают компанию Raven Russia

Компания ООО «Эстейт менеджмент» представит проект застройки земельного участка площадью 56,6 га в Дмитровском районе Подмосковья (25 км от МКАД) на инвестиционном форуме недвижимости PROEstate 2011, говорится в ее сообщении. Поговорить с менеджером, отвечающим за проект, «Ведомостям» не удалось, но секретарь подтвердила: цель компании — продать этот актив. Проект предполагает строительство на этой территории логистического комплекса на 213 000 кв. м с контейнерной площадкой на 16 га, говорится в сообщении «Эстейт менеджмента».

«Эстейт менеджмент» был создан банком «ВТБ Северо-Запад» (сейчас — Северо-Западный региональный центр ВТБ) для управления непрофильными активами и их продажи. Представитель ВТБ сообщил, что проект достался госбанку при поглощении Промстройбанка несколько лет назад.

Проектом активно интересуются несколько крупных девелоперов складской недвижимости, знают два представителя консалтинговых компаний. Дальше всех в переговорах продвинулась Raven Russia, которая уже предпринимала попытки приобрести этот проект несколько лет назад, знают они. Собеседники «Ведомостей» напоминают, что этот участок примыкает к складскому комплексу Raven Russia «Лобня» (52 930 кв. м) и в случае приобретения может стать второй очередью этого проекта. Глава российского представительства Raven Russia Игорь Богородов подтвердил: компания действительно рассматривает возможность приобрести эту площадку.

Управляющий партнер компании S. A. Ricci Владимир Авдеев оценивает проект в \$35-40 млн. «Потребительский рынок пришел в себя после кризиса 2008 г., а рынок финансирования девелоперских проектов пока не восстановился. Это привело к существенному дефициту площадей на рынке складской недвижимости, поэтому сегодня любой проект будет востребован», — считает коммерческий директор логистической компании STS Logistics Сергей Верещагин. Ставки аренды, по его словам, уже поднялись до докризисного уровня и составляют в среднем \$120-130 за 1 кв. м без учета НДС и расходов на эксплуатацию.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 августа, № 91

Raven Russia активно ищет площадки под новые проекты. В начале года девелопер планировал приобрести складской комплекс Southgate (76 550 кв. м) и земельный участок площадью 88 га в Домодедовском районе Подмосковья, где можно было построить 440 000 кв. м складской недвижимости. Но сделка сорвалась, а объект достался миноритариям комплекса — гендиректору Giffels Management Russia Крису ван Риту и его партнеру Дэвиду Саймонсу, у которых было преимущественное право на выкуп Southgate.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 августа, № 91

Regions

«МЕТРИКА» АРЕНДУЕТ ЗАЛОГ

Сеть DIY «Метрика» арендовала часть помещений «Зеленой страны», заложенных в Сбербанке

На месте закрывшегося в прошлом году садового центра «Зеленая страна» на Таллинском шоссе, 40, будет гипермаркет «Метрика», сообщил ритейлер. Открытие запланировано на 25 августа, ассортимент — более 20 000 наименований товаров для дома и ремонта.

Договор аренды был подписан в июле с ООО «Садовый центр № 2». Из 9000 кв. м торгового центра оператор занял 4000 кв. м. Здание в залоге у Северо-Западного банка Сбербанка, сообщила пресс-служба ритейлера. Это единственный актив ООО «Садовый центр № 2», которое находится в процессе ликвидации и в апреле признано банкротом. «Садовый центр № 2» должен \$600 млн Северо-Западному Сбербанку по кредиту, привлеченному на шесть лет в 2007 г. под залог недвижимости. В октябре банк потребовал досрочно погасить кредит с процентами, а в январе подал в суд. Банку не нужен этот актив, возможно, он будет сдаваться в аренду в счет погашения долга, рассказывал «Ведомостям» в мае председатель Северо-Западного Сбербанка Александр Говорунов. Источник в банке не исключал и продажи здания. Пока «Метрика» — единственный арендатор, сообщил гендиректор сети DIY «Метрика» Алексей Иовлев. По его словам, покупка всего здания неинтересна «Метрике». Это непростой объект — «Зеленую страну» подвели очень большая площадь и узкий ассортимент, говорит он.

Ставку аренды Иовлев не назвал. В Сбербанке на запрос «Ведомостей» не ответили. **Все помещение можно было бы арендовать по \$120-140 за 1 кв. м в год, поскольку сдана только половина, ставка может достигать \$200-250, оценил Роман Евстратов, замдиректора департамента Colliers Int в Петербурге.** Рыночную стоимость помещения директор по развитию бизнеса Astera Людмила Рева оценивает в \$13-15 млн. При сдаче всего помещения по 500 руб. за 1 кв. м в месяц вернуть сумму долга Сбербанку удастся за 10 лет. Если сдавать частями, то ставка выше максимум на 20%, считает она.

Оставшуюся часть помещения арендует продовольственный ритейлер, предполагает Иовлев. Красносельский район плохо обеспечен торговыми площадями (см. инфографику). «О'кей» не ведет переговоров по аренде данного помещения, сообщил представитель компании. У «Ленты» уже есть гипермаркет на Таллинском шоссе, 159, он один из лучших по товарообороту

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 августа, № 91

благодаря хорошему расположению и низкой конкуренции, говорит менеджер по PR «Ленты» Яна Могилева.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОТЕЛЬ «СУ-155»

«СУ-155» выходит на рынок коммерческой недвижимости Петербурга. Компания намерена реконструировать под отель особняк на Литейном проспекте

Один из крупнейших московских застройщиков — группа «СУ-155» стала собственником особняка на Литейном, 62, рассказал представитель пресс-службы «СУ-155». По данным КГИОП, это памятник регионального значения (см. врез). Ранее здание принадлежало компании «Союзгенстрой», информация об этом проекте есть на сайте компании. Представитель «Союзгенстроя» подтвердил «Ведомостям», что объект был продан «СУ-155». Сделка состоялась в прошлом году, уточнил он.

Площадь четырехэтажного особняка — 5500 кв. м, здание подходит для размещения там отеля, говорит представитель «СУ-155». [Условия сделки стороны не раскрывают, ее сумма могла составить \\$12-17 млн, считает гендиректор «Colliers International Санкт-Петербург» Николай Казанский.](#)

Это первый проект группы «СУ-155» в области коммерческой недвижимости в Петербурге, где компания до сих пор строила только жилье. По данным ее пресс-службы, портфель готовых и строящихся проектов «СУ-155» в Петербурге — 1,6 млн кв. м, в Ленобласти — 1,3 млн кв. м. Среди проектов, которые принадлежат продавцу особняка, есть и здание на Невском проспекте, 68/40. Зимой этого года оно было снесено, несмотря на протесты градозащитников, на его месте должен появиться отель. У «Союзгенстроя» и инвестора проекта на Невском, 68/40, «Автокомбалта», по данным «СПАРК-Интерфакса», один и тот же юридический адрес и гендиректор — Александр Беляев.

Сроки реализации проекта на Литейном, 62, а также объем инвестиций в него представители «СУ-155» не раскрывают.

Небольшая площадь объекта позволяет разместить 90-100 номеров, он может заинтересовать зарубежные бренды, которые имеют планы по выходу на рынок с форматами бутик-отелей, считает Казанский.

На этом месте уместно строить отель «4 звезды» на 110 номеров, инвестиции могут составить около 400 млн руб., полагает Зося Захарова, руководитель проектов и аналитических

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-12 августа, № 91

исследований АРИН. Здание находится в хорошем состоянии, инвестиции в реконструкцию вместе с отделкой не будут превышать \$2000 на 1 кв. м, говорит Казанский. Но на Невском проспекте достаточно высокая конкуренция в сегменте отелей «4-5 звезд», напоминает он. Доходность гостиничных проектов — около 15%, а жилья — порядка 25-30% в зависимости от класса, зато такой актив как старинный особняк повышает капитализацию компании, говорит Захарова. Она называет здание на Литейном, 62, небольшим инвестиционно-привлекательным объектом с удачным расположением. Его всегда можно продать, кроме того, это хороший залог, добавляет эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)