

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 августа, № 93

Office / General

Инвесторы собираются в Мневники

Южнокорейская Lotte Group, владельцы ЗАО «Киевская площадь» и инвесторы из ОАЭ готовы участвовать в конкурсе на развитие территории «Москворецкого» парка

AFI Development в I полугодии получила \$28,7 млн прибыли против убытка годом ранее

Чистая прибыль AFI Development в первом полугодии 2011 года составила \$28,7 млн, сообщила компания в среду.

Retail

"Магнит" потянуло вниз

Из-за плохой отчетности котировки сети упали на 5,5% на LSE

ИКЕА вложила в проект строительства ТК в Уфе 9 млрд рублей

Суммарные инвестиции ИКЕА в проект строительства многофункционального торгового комплекса в Уфе составили порядка 9 млрд рублей.

В Оренбурге откроется Media Markt

В Оренбурге открывается новый магазин немецкой ритейлерской сети электроники и бытовой техники Media Markt.

Regions

Инженерно подготовленные площадки для размещения производств становятся все более востребованными

Индустриальные парки (ИП) уже в ближайшем будущем могут занять серьезную нишу на рынке коммерческой недвижимости.

Санкт-Петербург. В первом полугодии было введено в эксплуатацию 4 крупных ТЦ

В первом полугодии текущего года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию четыре крупных торговых центра общей площадью 81,4 тыс. кв.м. (арендуемая - 51 тыс. кв.м.), сообщает в исследовании компании Colliers International.

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

25 августа, № 93

Offices / General

ИНВЕСТОРЫ СОБИРАЮТСЯ В МНЕВНИКИ

Южнокорейская Lotte Group, владельцы ЗАО «Киевская площадь» и инвесторы из ОАЭ готовы участвовать в конкурсе на развитие территории «Москворецкого» парка

За право разработать новую концепцию развития территории природного парка Москворецкий в пойме Москвы-реки будут бороться как минимум несколько инвесторов. В их числе Lotte Group из Южной Кореи, совладельцы ЗАО «Киевская площадь» Год Нисанов и Зарах Илиев, а также инвесторы из ОАЭ, работавшие с компанией Nakheel, возводившей знаменитые пальмовые острова в Дубае, выяснил обозреватель «Интерфакса».

«Мы готовы участвовать в конкурсе и намерены сделать это», - сообщил «Интерфаксу» в среду источник в Lotte Group, не пожелавший говорить о деталях подготовки к конкурсу. Ранее эта компания уже проявляла интерес к указанной территории. В 2007 году она предлагала правительству Юрия Лужкова вариант строительства в Мневниках аналога Диснейленда, но эта концепция не получила путевку в жизнь.

О своих намерениях участвовать в конкурсе заявило и ЗАО «Киевская площадь», владеющее торговым центром «Европейский» и гостиницей «Украина» в центре Москвы. Пресс-секретарь бизнесменов Года Нисанова и Зараха Илиева Надежда Спиридонова подтвердила их планы участвовать в международном конкурсе: «Мы планируем участвовать в тендере осенью».

Свою готовность развивать Мневниковскую пойму подтвердили и инвесторы из ОАЭ. «Будем участвовать. Это очень перспективная территория», - сообщил «Интерфаксу» источник в дубайском фонде, основанном топ-менеджментом компании Nakheel.

О том, что столичная мэрия готовит международный конкурс на концепцию развития поймы Москвы-реки в районе Мневники, заявил на заседании городского правительства во вторник мэр Сергей Собянин. Он предложил провести открытый международный конкурс на концепцию развития этого столичного района.

«Очевидно, что эта уникальная территория в излучине Москвы-реки, природный парк Москворецкий, должны использоваться в интересах жителей города», - сказал мэр.

Он напомнил, что в последние годы предлагались различные проекты по созданию парков развлечений и других объектов отдыха, но международные специалисты к этому вопросу не привлекались. В свою очередь главный архитектор столицы Александр Кузьмин назвал эту территорию одной из интереснейших в Москве. «Это 350 га острова, который с трех сторон омывается Москвой-рекой, а с четвертой стороны отрезом от материка каналом со шлюзом», - рассказал главный архитектор.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 августа, № 93

Глава Москомархитектуры пояснил, что сейчас этот уголок столицы уродуют следы бывших баз, складов и рынков, заброшенные объекты бывшего сельскохозяйственного предприятия, остатки деревни Терехово. «Кроме клуба ночных байкеров и ресторана «Ермак» в данный момент нет объектов, которые могут быть использованы москвичами», - отметил он.

«Главная задача конкурса - не застроить территорию, а озеленить», - заявил А.Кузьмин. Он предложил «вливать жизнь» в эти территории за счет объектов для детей, рекреаций и спортивных объектов. Он уточнил, что конкурс с международным участием можно будет организовать до конца года. В начале сентября столичные власти планируют рассмотреть программу и условия международного конкурса на одном из заседаний градостроительно-земельной комиссии.

Идея создания парка развлечений наподобие американского Диснейленда принадлежит Никите Хрущеву. Первый секретарь ЦК КПСС в 1960-е гг. инициировал постановление о выделении в пойме Москвы-реки между парком «Фили-Кунцево» и Гребным каналом в Крылатском территории под развитие детского парка.

В 1990-х гг. и в начале 2000-х гг. этот проект пытался возродить Юрий Лужков. В 1992 г. столичные власти приняли постановление о строительстве в Нижних Мневниках детского «Парка чудес». Проект стоимостью в \$3,5 млрд по распоряжению бывшего мэра столицы разработал и представил городским властям Зураб Церетели. Для реализации проекта в 1994 г. «Фонд «Детского парка чудес», учредителем которого выступал З.Церетели, получила 316 га земли в бессрочное пользование. Однако хоть сколько-нибудь масштабного строительства развернуть на указанной территории не получилось.

В 2006 г. источники на рынке недвижимости утверждали, что фонд Церетели вел переговоры с потенциальным инвестором – компанией Елены Батуриной «ИНТЕКО». По информации игроков рынка, З.Церетели вел разговор о продаже прав на «Парк чудес». Новому инвестору предлагалось там построить элитный курортно-развлекательный комплекс с гольф-полем, театрами, катком и виллами гостиничного типа. Однако переговоры не увенчались успехом. В 2007 г. право бессрочного пользования землей по решению столичных властей утратило силу. Проектом заинтересовалась южнокорейская Lotte Group, однако и она не смогла вывести проект на стадию реализации.

С 2008 г. НИИПИ Генплана по поручению правительства Москвы работал над вариантами планировки парка. С момента ухода Ю.Лужкова с поста мэра столицы, эта работа была приостановлена до сегодняшнего дня.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 августа, № 93

AFI DEVELOPMENT В I ПОЛУГОДИИ ПОЛУЧИЛА \$28,7 МЛН ПРИБЫЛИ ПРОТИВ УБЫТКА ГОДОМ РАНЕЕ

Чистая прибыль AFI Development в первом полугодии 2011 года составила \$28,7 млн, сообщила компания в среду.

За аналогичный период прошлого года девелопер получил убыток в размере \$63 млн.

Выручка выросла на 47% - до \$58,2 млн.

AFI также подтвердила, что планирует закрыть до конца сентября сделку по приобретению у правительства Москвы около 25% в торговом комплексе AFIMALL City. Сумма сделки - 5 млрд рублей (\$180 млн), и на этом этапе сделка она не включает подземный паркинг AFIMALL City (2700 мест). Компания продолжает переговоры с правительством Москвы по поводу паркинга. В настоящее время AFI продолжает переговоры с банками о привлечении финансирования для сделки.

Девелопер также договорился с ВТБ (ПТС: VTBR) о снижении ставки по кредиту на строительство AFIMALL City на \$294 млн до 11,5% с 13,25% с дальнейшим снижением до 9,5%.

AFI Development создана израильским диамантером Львом Леваевым для реализации девелоперских проектов в России. В 2008 году компания вышла на украинский рынок. В начале мая 2007 года AFI провела IPO в Лондоне, по итогам которого привлекла \$1,4 млрд.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 августа, № 93

Retail

"МАГНИТ" ПОТЯНУЛО ВНИЗ

Из-за плохой отчетности котировки сети упали на 5,5% на LSE

Продуктовая сеть "Магнит", последние два года показывавшая самую высокую рентабельность в отрасли, второй квартал подряд ее снижает: за апрель—июнь маржа компании по EBITDA составила всего 6,15% против 7% за тот же период прошлого года и 8,12% за весь 2010-й. Ритейлер поплатился за быстрые темпы открытия новых магазинов: 15 гипермаркетов, открытых с начала года, обошлись ему в \$200-300 млн, но прибыль они покажут не раньше 2012 года. За день котировки "Магнита" на LSE упали на 5,5%.

Рентабельность по EBITDA за второй квартал составила всего 6,15% (до продажи терминалов по приему моментальных платежей — подробнее см. справку) против 7,03% за тот же период 2010 года, сообщил вчера "Магнит". Показатель оказался ниже консенсус-прогноза аналитиков, который был на уровне 6,8%.

По итогам первого полугодия 2011 года рентабельность по EBITDA "Магнита" составила 6,56% против 7,3% в первые шесть месяцев 2010 года. Аналитики ожидали, что маржа составит 6,57%. По итогам года рентабельность "Магнита" будет на уровне 7,3-7,5% против 8,12% в 2010 году, сообщил вчера основной владелец компании Сергей Галицкий.

Сеть "Магнит" на 31 июня 2011 года объединяет более 4366 "магазинов у дома", 66 гипермаркетов и 28 магазинов косметики (большая часть в Южном, Центральном и Приволжском федеральных округах). Чистая консолидированная выручка по итогам 2010 года — \$7,777 млрд, EBITDA — \$359 млн. Крупнейший акционер — гендиректор компании Сергей Галицкий (46,5%).

Последние два года "Магнит" был самым рентабельным в отрасли. В 2009 году маржа по EBITDA сети составляла 9,5%, что превзошло даже результаты оператора премиальных супермаркетов "Седьмой континент" (9,2% в 2009 году). В прошлом году "Магнит" получил 8,1% рентабельности по EBITDA против 5,7-8% у ближайших конкурентов — X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток" и "Карусель"), "Дикси" и "О'кей".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 августа, № 93

Тенденция снижения рентабельности проявилась в первом квартале этого года, отмечает аналитик "Ренессанс Капитала" Наталья Загвоздина: маржа по EBITDA "Магнита" снизилась с 7,6% за первые три месяца 2010 года до всего лишь 6,3% за тот же период 2011 года. В первом квартале появились затраты, вызванные повышением стоимости топлива и увеличением единого социального налога с 26% до 34%, объяснял тогда сам "Магнит".

Вчера Сергей Галицкий объяснил итоги второго квартала быстрыми темпами открытия новых магазинов. В этом году ритейлер намерен открыть до 800 дискаунтеров и 200 магазинов косметики, а также более 50 гипермаркетов. За первое полугодие компания уже открыла 364 "магазина у дома", 15 гипермаркетов и 26 магазинов косметики. Каждый гипермаркет, по его подсчетам, обходится в \$13-20 млн, а прибыль они начинают показывать только спустя 9-12 месяцев. "Понятно, что первое полугодие — это одни убытки", — объясняет он.

Но на маржу давит и рост операционных расходов. "Магнит" увеличил их (без учета амортизации) до 16,4% в первом полугодии 2011 года (на 2,2 п. п. выше первого полугодия 2010-го), следует из отчетности ритейлера: это включает рост расходов на персонал до 10,6% от выручки (+1,7 п. п. к 2010 году), при этом зарплаты увеличились на 0,9 п. п. до 8%, а связанные с зарплатами налоги выросли на 0,8 п. п. до 2,6% от выручки ритейлера. Транспортные расходы выросли до 3,8% от продаж (+1,4 п. п. к 2010 году).

В третьем квартале "Магнит" улучшит результаты, уверен Сергей Галицкий. В ходе телефонной конференции с аналитиками бизнесмен заявил, что уже в июле маржа по EBITDA превысила 8%, в том числе за счет снижения расходов: сейчас оптимизируется численность штата "Магнита", вводится новая зарплатная политика. Кроме того, ритейлер добился от поставщиков улучшения закупочных условий, добавил бизнесмен.

После публикации отчетности котировки компании снизились на LSE на 5,48%, до \$10,4 млрд. На ММВБ котировки снизились на 3,4%. Индекс FTSE RIOB, который рассчитывается по российским компаниям, торгующимся в Лондоне, вчера вырос на 1,7%, индекс ММВБ вырос на 1,2%.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 августа, № 93

ИКЕА ВЛОЖИЛА В ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА ТК В УФЕ 9 МЛРД РУБЛЕЙ

Суммарные инвестиции ИКЕА в проект строительства многофункционального торгового комплекса в Уфе составили порядка 9 млрд рублей, сообщил генеральный директор ИКЕА в России Пер Вендшлаг на пресс-конференции по случаю открытия магазина в столице Башкирии.

По его словам, после завершения долгосрочных проектов в Уфе и Самаре компания планирует открытие магазина в московском регионе.

П.Вендшлаг отметил, что ИКЕА намерена расширять контакты с местными поставщиками, "это является приоритетной стратегией бизнеса компании".

"Менеджмент компании заинтересован в работе с местными производителями, все дело в их готовности. Мы в свою очередь будем "подталкивать" этот процесс", - заявил журналистам президент Башкирии Рустэм Хамитов. Он сказал, что работа с инвесторами и представителями крупных компаний в республике теперь организована по-другому, и "новый инвестиционный климат привлечет их внимание".

Площадь торгового комплекса "МЕГА Уфа" - 130 тыс. кв. метров, в том числе магазина ИКЕА - 28 тыс. кв. метров.

Ранее сообщалось, что торговый комплекс "МЕГА Уфа" планировалось открыть осенью 2008 года. Первоначальный объем инвестиций ИКЕА в его создание оценивался в 4,5 млрд рублей. Однако из-за выявленных ФМС нарушений при оформлении иностранных рабочих проект был приостановлен. Кроме того, прокуратура Башкирии потребовала соблюдения градостроительного законодательства от организаций, возводящих и контролирующих строительство объекта. Генподрядчик ООО "КаСаСтрой" был привлечен к административной ответственности. По итогам нового конкурса генподрядчиком стала компания "Ренессанс Констракшн".

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 августа, № 93

В ОРЕНБУРГЕ ОТКРОЕТСЯ MEDIA MARKT

В Оренбурге открывается новый магазин немецкой ритейлерской сети электроники и бытовой техники Media Markt. Он станет самым крупным в городе объектом такой направленности как по общей занимаемой площади, так и по широте представленного ассортимента.

Тридцать первый объект расположится в ТРК «Гулливёр», который находится по адресу: ул. Новая д.4. Общая площадь магазина насчитывает 5700 квадратных метров, из которых 3900 «квадратов» находятся в распоряжении покупателей, на помощь к которым готовы придти 86 штатных сотрудников и 50 человек от местных партнёрских компаний.

«Сейчас в Оренбурге представлены все основные федеральные сети по продаже электроники и бытовой техники. Тем не менее, магазинов, подобных нашему, ни по площади, ни по ассортименту в городе нет. Кроме того, в Оренбурге все еще слабо развит ассортимент многих товарных групп и замедлен процесс поступления новинок», - говорит генеральный директор компании Media-Saturn Russia, Бернд Гуральчик. По его словам, руководство Media Markt ждут многого от этого магазина, и рассчитывают на коренное изменение сложившейся в городе ситуации.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 августа, № 93

Regions

ИНЖЕНЕРНО ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВ СТАНОВЯТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫМИ

Индустриальные парки (ИП) уже в ближайшем будущем могут занять серьезную нишу на рынке коммерческой недвижимости. Рост спроса на инженерно подготовленные участки, на которых за короткое время можно организовать производственный процесс, объясняется просто: обеспечение территорий коммуникациями зачастую отнимает у инвесторов слишком много денег и времени, и инновационным компаниям, которые готовы приходить в Петербург, такие проблемы ни к чему. Между тем на начальном этапе частные инициативы по созданию индустриальных парков должно поддерживать государство, полагают эксперты.

Руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera Александр Волошин считает, что первые проекты ИП в России можно отнести к 1990-м годам, когда на базе производственного предприятия излишки территорий и помещений сдавались арендаторам. Следующим шагом, по мнению экспертов, стало создание промышленных зон по инициативе государства, например Шушары и Каменка в Петербурге, Кирпичный завод в Ленинградской области.

Частные проекты ИП, по мнению генерального директора компании Praktis Сергея Федорова, появились в первой половине 2000-х годов. Тогда компании приобретали крупные участки промышленного назначения, но не размещали на них собственные объекты, а вкладывались в инженерную и транспортную инфраструктуру, повышая ликвидность объектов. Александр Волошин также полагает, что импульсом стал избыток проектируемых складских комплексов в 2006—2008 годах, которые были перепрофилированы в ИП. Один из примеров — комплекс AKM Logistics, на территории которого уже размещены сборочные мощности компаний Scania и TPV Technologies.

На территории Петербурга и Ленинградской области можно насчитать до 25 проектов ИП площадью от 20 до 150 га каждый и общей площадью порядка 1600 га. Реализованы проекты будут в течение семи-десяти лет, в активной стадии сейчас шесть-семь проектов. Наиболее успешным реализованным замыслом аналитики называют парк производителей автокомплектующих для завода Hyundai в промзоне Каменка. Среди наиболее знаковых объектов — Марьино (ВТБ), Greenstate («ЮИТ Лентек»), Дони-Верево («Старт Девелопмент»), Мариенбург («Олимп 2000»), Приневский (Tellus Group), Тосно (Trigon Capital).

Участки в ИП в среднем площадью 2—3 га могут либо сдаваться в аренду, либо продаваться в собственность. Резидент может самостоятельно строить производственные помещения или приобрести участок с готовыми цехами, если парк застраивается по схеме built-to-suit. Чаще

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 августа, № 93

всего участки продаются в собственность. Для мелких и средних компаний цена составит 1000—2000 руб. за 1 кв. м, для покупателей больших участков цена и условия индивидуальны, говорит директор Penny Lane Realty Saint Petersburg Павел Пикалев. Чем выше уровень инженерной подготовки земли, тем она будет дороже, напоминают аналитики. В основном в ИП приходят крупные и средние компании, небольшие производства пока вынуждены искать площадки на территориях старых заводов, складов.

Рост потребности в специализированных промышленных площадках директор инжиниринговой компании «Конфидент» Петр Кузнецов связывает с ускорившимся развитием в Петербурге различных производств, а также со стремлением выводить складские и заводские объекты за пределы городской черты. Объем спроса на подготовленные промышленные земли в ближайшие несколько лет составит порядка 300—400 га в год, оценивает генеральный директор УК «Старт Девелопмент» Андрей Назаров. «С другой стороны, имеющийся спрос удовлетворяется в том числе за счет редевелопмента, поэтому появления большого числа новых индустриальных проектов мы не ожидаем», — говорит он.

Между тем, по мнению генерального директора «Colliers International Санкт-Петербург» Николая Казанского, спрос на индустриальные парки пока неочевиден для девелоперов, и застройщикам в большей степени интересно реализовывать объекты под конкретного заказчика. По словам директора по развитию объектов недвижимости «ЮИТ Лентек» Максима Соболева, основное препятствие для девелоперов — большой объем инвестиций, требуемых для инженерного обеспечения территорий. Только на обеспечение электричеством 1 га необходимо не менее 10 млн руб., на полную инженерную подготовку индустриального парка Greenstate «ЮИТ Лентек» потратил более 6 млрд руб. «Предложение в этом сегменте будет расти, потому что строительство производственных предприятий хоть и не самый высокодоходный, но зато достаточно надежный способ использования земли», — полагает директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец. «Наиболее успешно такие проекты развиваются в рамках государственно-частного партнерства, когда город выдает на льготных условиях землю, участвует в формировании внешней инфраструктуры, а инвестор отвечает за внутреннюю инженерию и управление», — подчеркивает Павел Пикалев.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 августа, № 93

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ БЫЛО ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 4 КРУПНЫХ ТЦ

В первом полугодии текущего года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию четыре крупных торговых центра общей площадью 81,4 тыс. кв.м. (арендуемая - 51 тыс. кв.м.), сообщает в исследовании компании Colliers International.

Аналитики компании отмечают, что по состоянию на конец июня в активной стадии (с предполагаемыми сроками ввода в 2011–2013 годах) строительства находилось более 20 объектов общей площадью около 900 тыс. кв.м. По прогнозам экспертов, до конца этого года планируется ввод восьми объектов общей площадью 366 тыс. кв.м. (арендуемая - 240,5 тыс. кв.м.).

Наибольший интерес к новым площадям проявляют операторы одежды, заведения общепита, кинотеатры, магазины бытовой техники и электроники, продуктовые ритейлеры. Рост ставок аренды по разным объектам за полгода составил от 4% до 10%. При этом эксперты отмечают, что запрашиваемые ставки аренды в новых проектах приблизились к докризисному уровню.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [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](#)