

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

Office / General

Москва обошла Европу, Африку и Ближний Восток по удорожанию аренды офисов

Московский рынок недвижимости в первом полугодии этого года показал самые высокие темпы роста цен на аренду офисов среди рынков Европы, Африки и Ближнего Востока, говорится в исследовании международной консалтинговой компании Colliers International.

Инвестиции в коммерческую недвижимость РФ в 2011 году могут достичь \$4 млрд

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2011 году может составить 4 миллиарда долларов.

Округ замкнулся

для девелоперских проектов сыновей экс-префекта ЮАО.

"Рольф" съехал с Киевского шоссе

"О`Кей" покупает участок на территории "новой Москвы".

Железобетонная обструкция

Как московский рынок недвижимости изменился при Сергее Собянине.

Леваева выписали из Кунцева

Мэрия Москвы отменила реконструкцию пересадочного узла в Кунцеве, во время которой AFI Development Льва Леваева планировала построить 1,5 млн кв. м

Retail

Метро ищет выгоды "у дома"

Ритейлер запустит в России сеть небольших магазинов.

Магазины размякли от софта

"М.Видео" признала будущее за электронной торговлей.

"Макси-девелопмент" откроет в Сыктывкаре торговый комплекс за 2 млрд руб

Компания "Макси-девелопмент" (Вологда) планирует открыть в Сыктывкаре торгово-развлекательный комплекс (ТРК) "Макси" в ноябре 2011 года.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, N° 102

Hotel

Строительство ТРЦ в Брянске за 3 млрд руб планируют начать в октябре 2011 г

Строительство торгово-развлекательного центра (ТРЦ) на берегу реки Десны в Брянске планируют начать в октябре этого года, инвестиции в проект должны составить около 3 миллиардов рублей.

«Отель Советский» просит признать его банкротом

Арбитражный суд Москвы зарегистрировал заявление о собственном банкротстве арендатора гостиницы «Советская» — ООО «Отель Советский», что находится на Ленинградском проспекте в Москве.

Столичные власти хотят отказаться от инвестпроекта на месте гостиницы «Мир» на Новом Арбате

Столичные власти, кардинально изменившие приоритеты развития центра Москвы, готовы пересмотреть один из самых крупных девелоперских проектов.

Владелец «Реновы» станет крупнейшим отельером «Сочи-2014»

Подконтрольная Виктору Вексельбергу «Ренова-Стройгруп» презентовала на X Международном инвестиционном форуме «Сочи-2011» свой олимпийский мегапроект, который компания получила после того, как бизнесмен Тельман Исмаилов был выведен из списка официальных застройщиков Олимпиады-2014.

Цена Лахты

«Газпром нефть» заплатила не больше \$16,5 млн за 14 га земли, предназначенных под строительство небоскреба в Лахте.

«Рогсибал» презентовал проект «Сочное» в Сочи

Девелопер олимпийских объектов «Рогсибал» получил разрешение на строительство более 64 тыс. кв. м курортной недвижимости в Сочи.

«Талион» выставлен на продажу

Гостиничный комплекс «Талион» на Большой Морской улице в центре Петербурга выставлен на продажу.

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](#)

Regions

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

Offices / General

МОСКВА ОБОШЛА ЕВРОПУ, АФРИКУ И БЛИЖНИЙ ВОСТОК ПО УДОРОЖАНИЮ АРЕНДЫ ОФИСОВ

Московский рынок недвижимости в первом полугодии этого года показал самые высокие темпы роста цен на аренду офисов среди рынков Европы, Африки и Ближнего Востока, говорится в исследовании международной консалтинговой компании Colliers International.

Как указывается в нем, в Москве был зафиксирован прирост арендных ставок в 11% (до 697 долларов за квадратный метр в год), в Санкт-Петербурге - в 10% (до 409 долларов за квадратный метр в год). Такое же высокое увеличение ставок - на 10% - продемонстрировал лондонский Уэст-Энд (до 1,329 тысячи долларов за квадратный метр в год).

"Положительная динамика арендных ставок на офисном рынке Москвы в первой половине 2011 года обусловлена превышением спроса над объемами нового строительства", - отмечают эксперты.

Так, по их данным, суммарная площадь сделок аренды и купли-продажи за этот период составила примерно 780 тысяч квадратных метров, а общий объем введенных в эксплуатацию офисных помещений - всего 300 тысяч квадратных метров.

С другой стороны, снижение стоимости аренды показали Афины (на 7%), где это было связано с невысоким спросом, а также Дубай и София (на 8%), где наблюдался переизбыток предложения.

При этом, по мнению аналитиков, состояние рынка офисной недвижимости в большинстве городов региона оставалось стабильным.

"Прогноз арендных ставок на офисную недвижимость класса А в основном благоприятен. В течение ближайших 12 месяцев во многих городах ожидается сохранение ставок на текущем уровне", - делают прогноз исследователи рынков.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

По их мнению, наибольший прирост арендных ставок ожидается в крупнейших финансовых центрах, таких как Лондон, Москва, Мюнхен, Стокгольм, однако дальнейшее их снижение будет наблюдаться в Дубае и Софии.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РФ В 2011 ГОДУ МОГУТ ДОСТИЧЬ \$4 МЛРД

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2011 году может составить 4 миллиарда долларов, сообщил РИА Новости во вторник в кулуарах форума GRI Россия 2011 управляющий партнер компании Fleming Family & Partners Олег Мышкин.

Он добавил, что таким образом объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость достигнет докризисного уровня 2007 года.

"Сейчас возвращается страх, поэтому в ближайшее время инвесторы будут рассматривать "защитные" объекты инвестиций, то есть готовые объекты с арендаторами", - пояснил Мышкин.

Он также добавил, что, в отличие докризисного времени, сейчас более 50% - это российские инвесторы, а не иностранные.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОКРУГ ЗАМКНУЛСЯ

для девелоперских проектов сыновей экс-префекта ЮАО

Компания "Глори-элит" сыновей бывшего префекта Южного округа Москвы Юрия Буланова лишилась проекта по строительству многофункционального комплекса на Большой Тульской

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

улице. К началу сентября мэрия расторгла около 200 инвестконтрактов, заключенных командой Юрия Лужкова.

В августе департамент земельных ресурсов Москвы (Москомзем), как следует из материалов столичного арбитража, расторг договор о предоставлении ООО "Глори-элит" в аренду 0,39 га на Большой Тульской улице на юге столице. Москомзем подал иск 8 апреля — спустя три дня после того, как мэр Сергей Собянин, ссылаясь на решение градостроительно-земельной комиссии (ГЗК), которую сам же и возглавляет, распорядился прекратить строительство на этом участке многофункционального комплекса на 35,5 тыс. кв. м.

"Глори-элит" получила площадку на Большой Тульской в аренду на 49 лет еще в 2007 году. Тогда же экс-мэр Юрий Лужков дал указание Юрию Буланову, который до лета 2010 года являлся префектом Южного округа, проконтролировать эту стройку. По сути, экс-префект должен был инспектировать инвестпроект своих сыновей: по данным ЕГРЮЛ на март 2011 года, компанией "Глори-элит" на паритете владеют Сергей и Александр Булановы. Связаться с бизнесменами не удалось. Источник "Ъ" в окружении господ Булановых считает, что разрыв инвестпроекта связан с уголовным делом их отца. Месяц назад Буланов-старший и его бывший заместитель по префектуре Вячеслав Щербаков, обвиненные в хищении 18 млн руб., выделенных бюджетом города на ремонт домов в Южном округе, были приговорены к трем с половиной годам лишения свободы (см. "Ъ" от 5 августа).

Один из московских чиновников, входящих в ГЗК, настаивает, что расторжение инвестпроекта на Большой Тульской не связано с уголовным наказанием отца владельцев "Глори-элит". В сентябре Сергей Собянин заявлял, что мэрия расторгает около 200 инвестконтрактов на 7 млн кв. м. "Прекращены те проекты, которые были заморожены,— говорит собеседник "Ъ".— К их числу относится и стройка "Глори-элит". Это подтвердили в Москомземе, добавив, что сдать объект застройщик должен был в 2010 году. "Компания не смогла начать работы, так как не смогла получить кадастровый паспорт на участок",— настаивает источник "Ъ" в окружении господ Булановых. Он не исключает, что "Глори-элит" лишится и других своих проектов, называть которые он не стал.

Из материалов суда следует, что компании принадлежит еще два участка на юге столицы — 0,16 га на Кировоградской улице и 0,036 га на Черноморском бульваре. Москомзем через суд требует от "Глори-элит" выплатить по этим участкам аренду и штрафы на общую сумму 373 млн руб. На этих участках можно построить около 40 тыс. кв. м, а продать уже готовые объекты за \$140 млн, подсчитал управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

Многие экс- и нынешние чиновники Москвы и их родственники занимаются девелоперским бизнесом в столице. В частности, сыну бывшего начальника управления координации деятельности столичного стройкомплекса Нине Китаевой принадлежит компания Evasom (среди проектов — комплекс на Каширском шоссе площадью 310,8 тыс. кв. м), а сыну экс-главы департамента городского заказа Москвы Леонида Моносова Андрею — 70% одного из крупнейших генподрядных холдингов столицы ГК "Монарх". Младший брат вице-мэра Петра Бирюкова, который один из немногих из команды Юрия Лужкова остался в мэрии при Сергее Собянине, является совладельцем ООО "Универстройлюкс" (выступало подрядчиком реконструкции парка-заповедника "Коломенское").

◆ [Коммерсант](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

"РОЛЬФ" СЪЕХАЛ С КИЕВСКОГО ШОССЕ

"О`Кей" покупает участок на территории "новой Москвы"

На рынке земель, присоединяемых к Москве, заключается первая крупная сделка — ритейлер "О`Кей" покупает у автодилера "Рольф" примерно за \$26 млн 12,3 га на Киевском шоссе. После известия о включении новых территорий в состав столицы владельцы участков здесь стали поднимать цены: рост до конца года может составить 10-20%. Но инвесторы не спешат покупать эти площадки, так как пока не определена схема согласования строительства на них.

Сеть "О`Кей" договорилась с концерном "Рольф" о покупке 12,3 га на 5-м километре Киевского шоссе под строительство гипермаркета, рассказали "Ъ" два участника земельного рынка. В пресс-службе "Рольфа" подтвердили факт переговоров с ритейлером, уточнив, что сделка еще не закрыта. В "О`Кей" от комментариев отказались, однако источник "Ъ", близкий к сети, знает об интересе ритейлера к этому участку. По оценке гендиректора компании "Гео-Девелопмент" Максима Лещева, рыночная стоимость участка могла составить примерно \$26 млн из расчета \$21 тыс. за сотку. Ранее "Рольф" собирался осваивать этот участок самостоятельно, но в связи с начавшимся ростом цен на землю в этом районе решил продать участок, говорит источник "Ъ".

Участок "Рольфа" располагается на территории так называемой новой Москвы — около 144 тыс. га земли между Киевским и Варшавским шоссе, которые должны быть присоединены к столице. Об этом было объявлено 11 июля. Уже тогда участники рынка недвижимости заговорили о возможном росте цен на участки на этих территориях. По словам Максима Лещева,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

пока цены подняла только УК "Масштаб" (владеет 13 тыс. га земли в Ленинском районе). В будущем, по его словам, ценники переписут и другие латифундисты, а средний рост цен на землю "новой Москвы" до конца года может составить 10-20%. "Пока рост цен на землю в районе "новой Москвы" сдерживается тем, что правила застройки и согласования исходно-разрешительной документации на этих землях будут меняться, но никто не знает каким образом", — продолжает эксперт. Поэтому крупных сделок с землей на новых московских землях пока не было. Ранее источники "Ъ" рассказывали, что подмосковному управлению Росреестра даже было дано указание не регистрировать никакие сделки с участками, чтобы избежать спекуляций. Правда, чиновники эту информацию опровергали.

Розничная сеть "О`Кей" основана в 2001 году в Санкт-Петербурге. Ей принадлежит 61 магазин. Выручка в 2010 году — 81,69 млрд руб. 56,2% компании — у Дмитрия Коржева и Дмитрия Троицкого, 22,3% — у Бориса Волчека, 7,3% — у Хилара Тедера, 14,2% — free float. Капитализация на LSE вчера — \$1,93 млрд.

Группа "Рольф" основана в 1991 году Сергеем Петровым. В нее входят розничная сеть "Рольф" (25 центров; дилер марок Audi, Ford, Hyundai, Mazda, Mercedes-Benz и др.), проект BlueFish (продажа подержанных автомобилей) и др. Выручка в 2010 году, по данным "Автобизнесревью", — 46 млрд руб. (второе место среди автодилеров по выручке).

Основными владельцами земель на территории "новой Москвы" являются УК "Масштаб" сенатора Вадима Мошковича, Coalco Василия Анисимова, группа "Абсолют" Александра Светакова, "Промсвязьнедвижимость" братьев Дмитрия и Алексея Ананьевых, структуры бывшей группы "Нерль" Александра Клячина, Millhouse Capital, управляющая активами Романа Абрамовича. Часть этих территорий уже активно осваивается девелоперами. По оценкам аналитиков холдинга "Миэль", на территории "новой Москвы" только в ближайшие пять лет может быть построено около 10 млн кв. м нового жилья. Самыми крупными проектами являются "А101" (общая площадь 12 млн кв. м; девелопер — УК "Масштаб"), проект группы "Абсолют" в городе Московский (1,5 млн кв. м), Gazoil Park (1 млн кв. м; ГК "Ташир" и фонд семьи Владимира Груздева), "Солнцево-парк" (570 тыс. кв. м; ГК "Мортон") и "Бутово-парк" (470 тыс. кв. м; Galaxy Group, ГК "Мортон" и ДСК-1). Только за июль—август цены на квартиры на территории "новой Москвы" уже выросли на 13%, отмечает гендиректор компании "Мортон-инвест" Антон Скорик.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

ЖЕЛЕЗОБЕТОННАЯ ОБСТРУКЦИЯ

Как московский рынок недвижимости изменился при Сергее Собянине

Чуть менее года назад занимавшего более 18 лет пост московского мэра Юрия Лужкова сменил руководитель аппарата правительства РФ Сергей Собянин. С этого момента правила игры на девелоперском рынке столицы кардинально изменились: новая команда взялась за массовую ревизию инвестконтрактов, и застройщики стали терять проекты и деньги.

Основные правила игры на рынке недвижимости Москвы окончательно оформились в середине 2000-х. К этому моменту в столице закрепился пул застройщиков, которые поделили между собой основные сегменты рынка. В сегменте массового жилья процветали группа СУ-155 Михаила Балакина, группа ПИК Кирилла Писарева и Юрия Жукова, "Главстрой" Олега Дерипаски и ДСК-1. Жилье бизнес-класса между собой поделили, в частности, компания "Интеко" Елены Батуриной и ГК "Дон-строй" Максима Блажко и Дмитрия Зеленова. Многие девелоперы предпочитали работать сразу в нескольких сегментах, строя как жилье, так и коммерческую недвижимость, — Capital Group, Mirax Group, MosCityGroup (MCG).

Стройка не того масштаба

Во времена Юрия Лужкова столичная мэрия делала ставку на реализацию масштабных строек, в которые старались вписаться практически все крупные девелоперы. Еще в 1992 году появился проект делового центра "Москва-Сити" на Краснопресненской набережной (4,2 млн кв. м), инвесторами которого стали Mirax Group, MCG, AFI Development, "Интеко", "Снегири Девелопмент", Capital Group. Прорабатывались и другие масштабные стройки — "Большой Сити" по соседству с "Москва-Сити" (предполагаемое строительство — 21 млн кв. м, \$100 млрд; среди потенциальных инвесторов — "Система-Галс", ПИК), "Золотой остров" на Болотном острове в центре города (1,2 млн кв. м, \$1,7 млрд; инвесторы — КРТ, "Гута-Девелопмент"), "Парк чудес" в Нижних Мневниках (\$2-3,5 млрд; Lotte Group), а также программа строительства высоток "Новое кольцо Москвы" (НКМ; 60 высоток, \$5 млрд; ГК "Конти", Mirax Group, AFI Development).

С приходом Сергея Собянина масштабные стройки стали уходить в прошлое. Новый градоначальник назвал проект "Москва-Сити" градостроительной ошибкой, а в 2011 году "Большой Сити" и НКМ были отменены. В частности, по программе НКМ, в рамках которой из 60 небоскребов с 1999 года было построено всего три (еще два объекта строятся), власти

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

пояснили, что "высотки не должны тяготеть ни к МКАД, ни к Третьему транспортному кольцу" (ТТК). Еще до этого, в марте, московские девелоперы были шокированы сообщением, что мэрия приняла решение запретить новое строительство в пределах ТТК (см. историю вопроса).

Вместе с масштабными стройками пришел конец и планам многих девелоперов по развитию промзон (занимают около 27 тыс. га в Москве), в частности площадок на территории того же "Большого Сити". Во времена Юрия Лужкова мэрия всячески анонсировала вывод промышленных предприятий за МКАД и строительство на их месте офисов и жилья. Но у команды Сергея Собянина свои взгляды на этот вопрос. В частности, по словам заместителя мэра Москвы в правительстве столицы по вопросам экономической политики Андрея Шаронова, необходимость реализации девелоперского проекта на месте промзоны будет решаться в первую очередь "с точки зрения рабочих мест" (см. подробнее блицинтервью).

С резолюцией "запретить"

Параллельно отказу от масштабных строек и ограничения строительства в центре Москвы команда нового мэра взялась за ревизию уже заключенных инвестконтрактов. Для этого в ноябре 2010 года была создана градостроительно-земельная комиссия (ГЗК), которую возглавил лично Сергей Собянин. Основная задача этой комиссии состояла в том, чтобы изучить все действующие инвестконтракты и определиться, какие из них продлить, а какие расторгнуть. Как подсчитали чиновники, на начало 2011 года в Москве насчитывалось 1,304 тыс. действующих инвестконтрактов (из них 709 — с истекшим сроком реализации). К осени 2011 года мэрия расторгла 200 инвестконтрактов, на которых планировалось построить около 7 млн кв. м недвижимости продажной стоимостью \$35 млрд, заявил в начале сентября мэр Москвы Сергей Собянин. Сколько инвестконтрактов продлили, точно неизвестно. Однако чиновники утверждают, что аннулированы были только просроченные и "мертвые" инвестконтракты. "Под запрет попали все "бумажные" проекты и стройки на этапе котлована,— поясняют сразу несколько опрошенных "Ъ" девелоперов.— Прошли ГЗК только те проекты, где строительство находилось в активной стадии или было практически завершено". Так, некоторых своих проектов лишились AFI Development, Mirax Group, RGI International, группа ТЭН, "Мосинжстрой", "Крост" СУ-155 и многие мелкие компании. Мэрия обещает всем пострадавшим девелоперам выплатить компенсации, однако, по словам руководителя юридической практики Rusresorts Юрия Борисенко, реально застройщики смогут подтвердить лишь 20-30% своих затрат, а остальное — их чистые убытки.

Ревизия инвестконтрактов показала, что основная причина срыва сроков строительства — сама система предоставления земельных участков, по которой во времена Юрия Лужкова девелопер

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

получал участок в аренду на 49 лет. Игроки рынка признаются, что многие брали землю "на будущее" и в ближайшее время даже не собирались ничего на ней строить. "Важно было застолбить участок за собой, а к его развитию можно было вернуться позже — длинные сроки аренды земли позволяли постоянно продлевать инвестконтракт", — говорит один из столичных девелоперов. Весной 2011 года мэрия Москвы объявила, что сокращает срок аренды земельных участков под строительство с 49 лет до шести.

Впрочем, жестко меняя правила игры на рынке девелопмента, московская мэрия пообещала застройщикам облегчить процедуру согласования проектов. Ранее для развития участка нужно было подготовить и собрать более 200 документов и подписей, только малая часть которых была предусмотрена федеральным законодательством. "Сейчас все эти требования отменены", — признает президент корпорации "Баркли" Леонид Казинец. В результате сокращения числа документов, которые необходимо будет получать застройщикам, сроки согласования девелоперских проектов могут уменьшиться с двух-трех лет, как сейчас, до 1-1,5 года, полагают игроки рынка. В связи с этим снизится и себестоимость строительства, так как девелоперу не придется переплачивать за аренду земли и пользование кредитами. К тому же, обещают в мэрии, на аукционы будут выставляться полностью подготовленные к строительству участки, что позволит существенно сократить сроки реализации девелоперских проектов. Поскольку новая команда мэра намерена распределять площадки среди девелоперов на торгах, а по итогам заключать с инвестором договор на строительство, инвестконтракт как таковой исчезнет, а значит, и исчезнет доля города (во времена Юрия Лужкова составляла 30% от стоимости проекта), признаются девелоперы.

Игра на повышение

Изменение градостроительной политики мэрии уже сказалось на объемах строительства жилья в столице. Так, в 2010 году в Москве было возведено лишь 1,7 млн кв. м жилья, а в 2011 году планируется построить 2,5 млн кв. м, такие же темпы сохранятся и на протяжении ближайших трех-четырех лет (см. график). По итогам первого полугодия 2011 года было построено лишь 834 тыс. кв. м, а большинство девелоперов сомневаются, что мэрии удастся выйти на запланированные объемы. "В конце прошлого года мэрия специально не приняла ряд домов, чтобы "показать" их в первом квартале 2011 года", — утверждает один из девелоперов. По его словам, если бы не это, то итоги полугодия были бы еще хуже. Правда, чиновники утверждают, что объемы строительства снизились из-за кризиса. В свою очередь, большинство девелоперов уверены, что рано или поздно мэрия возобновит масштабное жилищное строительство, а его ограничение носит лишь временный характер, и продлится оно до выборов 2012 года. "Москве необходимо строить новое жилье, и рано или поздно городу придется решать эту проблему.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, N° 102

Отказ же от масштабных строек делается в первую очередь в угоду избирателям, у которых строительство в Москве ассоциируется со скандальными проектами времен Юрия Лужкова. Как только необходимость подобных реверансов отпадет, власти снова начнут запускать новые крупные проекты",— полагает владелец крупной столичной девелоперской компании.

Опрошенные "Ъ" застройщики отмечают, что сокращение объемов ввода жилья приведет к росту цен на 15-20% в год, так как в Москве по-прежнему один из самых низких уровней обеспеченности населения квартирами (всего 18,7 кв. м на человека, в Европе — 35-45 кв. м, в США - более 65 кв. м). По данным IRN.Ru, сейчас средняя стоимость 1 кв. м жилья в Москве составляет \$5,15 тыс., или 151,6 тыс. руб. В мэрии считают, что разговоры о росте цен — это спекуляции. "Застройщикам выгодно спекулировать на прогнозах о грядущем повышении цен на жилье, искусственно раздувая спрос,— заявлял "Ъ" Марат Хуснуллин.— Прямо привязывать стоимость к объему строительства в городе нельзя. Это не прямая формула, не прямая зависимость. На цену квадратного метра влияет очень много факторов — доходы бюджета, населения, цены на нефть".

Как у них

Как и в Москве, со сменой мэра изменились правила игры на девелоперском рынке Лондона. Так, в августе 2010 года мэр Лондона Борис Джонсон представил новый регламент по защите исторических и наиболее культовых видов Лондона. В документе под названием "Views Management Framework" указаны правила, по которым самые известные виды и объекты всемирного наследия Лондона не должны быть загорожены или испорчены в определенных ракурсах. В документе четко прописано, что может быть возведено на берегах Темзы, а также в рамках ландшафтов и панорам города. В правилах оговариваются ужесточенные правила, касающиеся защиты 11 районов между собором Святого Павла и Вестминстерским аббатством, а также указаны два дополнительных района. Предыдущий мэр города Кен Ливингстон, наоборот, отверг расширенный список исторических мест Лондона, подлежащих защите.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

ЛЕВАЕВА ВЫПИСАЛИ ИЗ КУНЦЕВА

Мэрия Москвы отменила реконструкцию пересадочного узла в Кунцеве, во время которой AFI Development Льва Леваева планировала построить 1,5 млн кв. м

Реконструкция транспортно-пересадочного узла (ТПУ) в районе ст. м. «Кунцевская» отменена. Распоряжение мэрии Москвы об этом (№ 714-рп) уже подписано, рассказал представитель столичного правительства. Реконструкцией ТПУ должно было заниматься ЗАО «Арманд», на 100% принадлежащее AFI Development (следует из отчетности компании). В 2007 г. AFI Development заявляла о планах построить там 1,2 млн кв. м недвижимости, из которых 930 000 кв. м пришлось бы на офисы, 125 000 кв. м — на ритейл, а остальное занял бы паркинг. Инвестиции в проект должны были составить около \$3 млрд, а стоимость готового объекта — более \$5 млрд, говорилось в проспекте девелопера, подготовленном к IPO. Также в ТПУ должен был разместиться и дилер Peugeot «Арманд», у которого AFI перекупила право аренды части участка. Стройку планировалось завершить к 2012 г. Уже в 2008 г. площадь проекта выросла до 1,5 млн кв. м (из них уже 1,13 млн кв. м — офисы). Объем инвестиций при этом снизился, по оценкам Jones Lang LaSalle, до \$716,7 млн, а стоимость после введения в эксплуатацию выросла до \$7,9 млрд. Правда, в отчете AFI Development за 2010 г. стоимость проекта была списана «в ноль». Компания признала, что может не получить необходимую для начала строительства документацию, в том числе и в связи со сменой руководства города. Вчера связаться с представителем AFI Development не удалось. У компании остается еще несколько крупных проектов в Москве — только в районе Тверской Заставы она планирует построить около 320 000 кв. м недвижимости.

Для AFI Development проект в Кунцеве может оказаться не первым потерянным активом. Ранее комитет имущественных отношений Кисловодска расторг с ее «дочкой» — «Корин девелопментом» договор аренды участка, на котором девелопер планировал построить курорт «Старое озеро» площадью 51 000 кв. м. В отчете за 2010 г. стоимость проекта также снижена до нуля из-за отсутствия экономической выгоды от его реализации.

С начала года цена акций девелопера упала на 50,14%, с августа — на 40,34%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

Retail

МЕТРО ИЩЕТ ВЫГОДЫ "У ДОМА"

Ритейлер запустит в России сеть небольших магазинов

Немецкая Metro Group, известная своими гипермаркетами, в следующем году откроет в России несколько магазинов "у дома" площадью всего 40-100 кв. м. Впоследствии Metro рассчитывает развивать новый формат по франчайзингу: лицензиаты не будут платить роялти, но, скорее всего, их обяжут закупать продукты в сети Metro Cash&Carry.

О планах Metro Cash&Carry в начале 2012 года начать развитие сети магазинов "у дома", рассказал вчера на пресс-конференции в Санкт-Петербурге гендиректор Metro Cash&Carry Россия Йерун де Гроот. Как уточнила "Ъ" директор по корпоративным и внешним коммуникациям сети Оксана Токарева, Metro запустит только два-три собственных магазина такого формата, остальные предполагается открывать по системе франчайзинга. Площадь торговых точек должна составить 40-100 кв. м. Новая сеть получит бренд, не связанный с Metro, новая марка сейчас разрабатывается.

По условиям франшизы, лицензиаты не будут платить Metro роялти за использование бренда. Они также бесплатно смогут использовать маркетинговые исследования группы и обращаться за помощью в организации торгового пространства магазинов, рассказывает Оксана Токарева. В качестве платы за все эти услуги Metro может обязать партнеров закупать продукты в магазинах Metro Cash&Carry, объяснила она. "Будет ли это условие обязательным, еще не решено", — подчеркивает она.

Metro Cash&Carry входит в немецкую Metro Group и представлена в 30 странах более чем 670 центрами мелкооптовой торговли. В 2010 году объем продаж сети достиг €31 млрд, что составляет чуть менее 50% продаж всей группы Metro в 2010 году (\$67 млрд.). В России Metro Cash&Carry насчитывает 58 магазинов, выручка сети оценивается агентством InfoLine в 117,99 млрд руб. (€2,93 млрд.) в 2010 году (4-е место по выручке в рейтинге крупнейших ритейлеров России).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

Новый проект должен способствовать росту закупок в Metro Cash&Carry профессиональными покупателями, объясняет Оксана Токарева. По оценкам гендиректора "InfoLine-Аналитика" Михаила Бурмистрова, в структуре продаж сети на мелкооптовых клиентов приходится не более 30%. Остальные 70% занимают покупатели, приобретающие товары для личных нужд, хотя Metro и пытается сократить такую клиентуру, говорит он. Источник в Metro настаивает, что продает профессиональным клиентам больше — свыше 50%. "Это не только мелкая розница и рестораны, закупки делают крупные компании для нужд своих офисов", — объясняет собеседник "Ъ".

Франчайзинговая система позволит увеличить закупки в Metro Cash&Carry примерно на 30% у каждого партнерского магазина и привлечь новых клиентов, уверена Оксана Токарева. Таким прогнозам Metro предварительно нашла подтверждение, заверила она. Так, в 2009 году группа запустила в России специальную программу по "модернизации" магазинов своих клиентов под названием "Школа торговли": Metro бесплатно учила клиентов анализировать потребительские предпочтения, ценообразованию, коммуникациям с покупателями и участвовала в переформатировании магазинов прилавочной торговли в магазин самообслуживания. Через программу прошли 5 тыс. магазинов в России площадью до 100 кв. м, добавила она. Всего, по данным журнала "Секрет фирмы", у Metro в клиентах около 90 тыс. российских магазинов — это 45% от общего числа розничных точек, зарегистрированных в России. В итоге к 2011 году рост закупок вовлеченных в программу клиентов в Metro Cash&Carry составил 130%, говорит госпожа Токарева. В рамках реализации программы Metro не обязывала клиентов увеличивать закупки в своей сети.

Франчайзинговый проект магазинов "у дома" не новшество для Metro: аналогичные сети компания уже организует в Польше и Румынии.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МАГАЗИНЫ РАЗМЯКЛИ ОТ СОФТА

"М.Видео" признала будущее за электронной торговлей

Крупнейшая в России сеть электроники и бытовой техники "М.Видео" переходит с физической на цифровую дистрибуцию программного обеспечения, музыки и кино. Ритейлер начнет

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

продавать их на своем сайте и в специальных терминалах, которые установит в магазинах. В результате реализация софта, например, должна удвоиться, рассчитывает "М.Видео".

Стратегия развития "М.Видео" до 2015 года предусматривает переход от продаж "в коробках" к цифровым, рассказал "Ъ" представитель сети Антон Пантелеев. В течение нескольких месяцев ритейлер запустит на сайте функционал по продаже ПО для Windows, Mac OS X и других платформ. "М.Видео" договаривается с правообладателями музыкального и видеоконтента: до конца 2013 года компания начнет торговать им у себя на сайте. Контент будет представлен и в приложениях "М.Видео" на мобильных платформах iOS, Android и в сети Facebook. Кроме того, его можно будет приобрести и скачать на мобильные устройства через специальные терминалы, которые установят в магазинах. Отказ от физических носителей быстро не произойдет, но он неизбежен, считают в "М.Видео".

"М.Видео" — крупнейшая по выручке сеть электроники и бытовой техники в России, имеет 250 магазинов в более чем 100 городах. Оборот в первом полугодии 2011 года достиг 54,872 млрд руб., рентабельность по EBITDA — 4,1%. Контролирующими акционерами являются основатели компании Александр Тынкован, Михаил Тынкован и Павел Бреев. Капитализация на ММВБ вчера составляла 41,3 млрд руб.

Физические продажи контента в России снижаются, подтверждают данные PricewaterhouseCoopers (см. таблицы). По оценкам компании, в 2010 году реализация видеоконтента на физических носителях снизилась до \$413 млн, то есть примерно на 7,4% по сравнению с 2009-м. В этом году рынок может потерять еще 3,1%. Рынок электронных продаж видео PricewaterhouseCoopers не оценивает, но, по данным J`Son & Partners, в 2011 году он должен более чем удвоиться — до примерно \$1,8 млн по сравнению с \$0,7 млн годом ранее. Похожая ситуация и в музыкальной индустрии: физические продажи музыки в России по итогам 2010 года составляли \$248 млн, или на 12,7% меньше, чем годом ранее, пишет PricewaterhouseCoopers. В 2011-м они сократятся еще на 10,9%, до \$221 млн. Цифровые продажи музыки в 2010 году, напротив, выросли на 33,8%, до \$99 млн, а в 2011-м прибавят еще 33,3%.

Продавать контент в интернете начали многие зарубежные ритейлеры. Например, как сообщила в августе The Financial Times, розничная сеть Walmart по итогам первого полугодия 2011-го вошла в тройку крупнейших продавцов онлайн-видео в США с долей 5,3% (около \$12 млн), обогнав Sony и Amazon и уступая лишь Apple и Microsoft. Онлайн-продажи развивает и крупнейшая в США сеть бытовой техники и электроники Best Buy: в 2008 году для продаж музыки она за \$122 млн приобрела сайт Napster.com, а позднее договорилась с компанией

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

Sonic Solutions о совместном развитии видеосайта CinemaNow.com. Данные их продаж не раскрываются.

"Эльдорадо" запустило цифровые продажи ПО еще в мае 2010 года, напомнили вчера в пресс-службе компании,— этой услугой могут воспользоваться покупатели компьютеров, ноутбуков, мобильных устройств и навигационного оборудования в специальных пунктах, расположенных в магазинах сети. Рост таких продаж софта в "Эльдорадо" за первые восемь месяцев 2011 года составил 126%.

В "М.Видео" за год с прошлого сентября реализация коробочного ПО достигла примерно 300 млн руб. (около \$9,6 млн), говорит господин Пантелеев. По оценке Microsoft, общие продажи ПО в России в 2010 году равнялись \$1,92 млрд. Переход к цифровой дистрибуции может увеличить выручку этого направления в "М.Видео" минимум в два раза, рассчитывают в компании: покупателям электроники будет удобнее оплатить лицензию сразу в магазине, чем покупать диск или вводить данные кредитной карты на сторонних сайтах.

Рынок онлайн-дистрибуции развлекательного контента достаточно конкурентный, на нем уже присутствуют несколько интернет-проектов, в том числе созданных крупнейшими мобильными операторами и сетью "Связной", напоминает сооснователь Ivi.ru Анна Знаменская. По ее оценкам, инвестиции в подобный проект могут составить от \$5 млн до \$20 млн. "Цена входа на рынок растет каждый год. Самое сложное и дорогостоящее — договориться с правообладателями-мейджорами и получить уникальный контент", — говорит она. "Портативные устройства становятся все более функциональными. Важно предлагать не только гаджет, но и сервисы к нему", — пояснила представитель "Связного" Елена Ноготкова.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"МАКСИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" ОТКРОЕТ В СЫКТЫВКАРЕ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС ЗА 2 МЛРД РУБ

Компания "Макси-девелопмент" (Вологда) планирует открыть в Сыктывкаре торгово-развлекательный комплекс (ТРК) "Макси" в ноябре 2011 года, говорится в сообщении пресс-службы правительства республики Коми.

Инвестиции в строительство комплекса составят порядка 2 миллиардов рублей.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

Строительство комплекса ведется с июня 2010 года. Общая площадь ТРК "Макси" составляет 44,5 тысячи квадратных метров, возле комплекса предусмотрена парковка на 1,022 тысячи машиномест.

По словам генерального директора компании "Макси-девелопмент" Юрия Дунаева, основные арендаторы комплекса уже определены. На территории центра будут работать продовольственный гипермаркет и гипермаркет бытовой техники и электроники, а также ряд супермаркетов: спортивных товаров, товаров для дома и товаров для детей. В качестве развлекательной составляющей будет реализован семейный развлекательный центр и кинотеатр, несколько кафе и ресторан.

В качестве якорных арендаторов предполагается: продовольственный гипермаркет "Макси", гипермаркет бытовой техники и электроники "М.видео", супермаркет спортивных товаров "Спортмастер", книжный супермаркет "Буква", магазин косметики и парфюмерии "Рив Гош".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СТРОИТЕЛЬСТВО ТРЦ В БРЯНСКЕ ЗА 3 МЛРД РУБ ПЛАНИРУЮТ НАЧАТЬ В ОКТЯБРЕ 2011 Г

Строительство торгово-развлекательного центра (ТРЦ) на берегу реки Десны в Брянске планируют начать в октябре этого года, инвестиции в проект должны составить около 3 миллиардов рублей, говорится в сообщении компании "Магазин магазинов".

Как указывается в сообщении, ТРЦ должен разместиться на участке площадью 20 гектаров, он будет строиться под рабочим названием "Парк Саяны". Общая площадь центра должна составить 95 тысяч квадратных метров, арендопригодная - свыше 68 тысяч квадратных метров.

В материалах отмечается, что при создании архитектурной концепции проекта, разработанной в бюро ESP Architects, источником вдохновения архитекторов послужила красота природного ландшафта реки Десны, на набережной которой расположится ТРЦ.

"Расположение - на стыке двух крупнейших жилых районов города. Кроме того, в непосредственной близости к проекту будет построен новый жилой массив площадью около 1

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, N° 102

миллиона квадратных метров, который будет реализовываться в рамках флагманского проекта в стратегии развития доступного жилья центрального региона", - сообщается в материалах.

В них добавляется, что набережную реки в районе ТРЦ планируется облагородить, на ней должны расположиться пляж, кафе и рестораны.

Открытие ТРЦ должно состояться в сентябре 2013 года.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

Hotel

«ОТЕЛЬ СОВЕТСКИЙ» ПРОСИТ ПРИЗНАТЬ ЕГО БАНКРОТОМ

Арбитражный суд Москвы зарегистрировал заявление о собственном банкротстве арендатора гостиницы «Советская» — ООО «Отель Советский», что находится на Ленинградском проспекте в Москве. Заявление было принято 16 сентября, дата рассмотрения пока не назначена. «Отель Советский» задолжал структуре бизнесмена Руслана Байсарова — компании «Советская лимитед», являющейся владельцем здания, 123 млн руб. арендной платы за 2007-2009 гг. Соответствующий иск также находится на рассмотрении московского арбитража.

Здание гостиницы является предметом спора по еще двум делам. Одно — иск Росимущества о признании права федеральной собственности на здание. По версии ведомства, столичное правительство незаконно зарегистрировало право собственности на «Советский», а потом продало его на аукционе. Суды нижестоящих инстанций приняли решение в пользу Москвы, рассмотрение иска в кассации назначено на 6 октября. Второе — иск Росимущества о признании недействительным аукциона по продаже гостиницы «Советской». Девятый арбитражный апелляционный и Федеральный арбитражный суд Московского округа признали законность аукциона.

Гостиница общей площадью 14 000 кв. м расположена по адресу Ленинградский проспект, д. 32/2. Она была продана на открытом аукционе за \$63 млн. Покупателем стала компания «Советская лимитед», подконтрольная бизнесмену Шалве Чигиринскому. Чигиринский планировал реконструировать гостиницу и повысить ее звездность с «четырёх звезд» до «пяти звезд», а также расширить здание на прилегающий участок размером 1,07 га, что увеличило бы его площадь до 80 000 кв. м. Однако в 2010 г. «Советская лимитед» сменила владельца. Отель перешел структурам Руслана Байсарова, как сообщалось, в результате мирового соглашения, заключенного бизнесменами.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

СТОЛИЧНЫЕ ВЛАСТИ ХОТЯТ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ИНВЕСТПРОЕКТА НА МЕСТЕ ГОСТИНИЦЫ «МИР» НА НОВОМ АРБАТЕ

Столичные власти, кардинально изменившие приоритеты развития центра Москвы, готовы пересмотреть один из самых крупных девелоперских проектов. Сегодня возглавляемая мэром Градостроительно-земельная комиссия (ГЗК) планирует рассмотреть вопрос о прекращении реализации инвестпроекта на месте гостиницы «Мир», который предполагал строительство на Новом Арбате многофункционального комплекса площадью 180 тыс. кв. м.

Этот вопрос стоит третьим пунктом в повестке заседания ГЗК (имеется в распоряжении РБК daily). Проект реконструкции гостиничного комплекса «Мир», расположенного по адресу ул. Новый Арбат, вл. 36, стр. 9, был запущен Москвой еще в 1998 году. Тогда мэр поручил ГУП «Олимп» построить на месте отеля, который принадлежал городу, многофункциональный комплекс с подземно-наземной автостоянкой (см. постановление №830-ПП от 27 октября 1998 года).

Реализовать этот проект сначала планировалось до 2000 года, а затем срок работ сдвинулся на 2006 и 2009 годы. На площадке «Мира» — 2,5 га — планировалось построить здание площадью 11,7 тыс. кв. м и высотный многофункциональный комплекс на 186 тыс. кв. м с апартаментами и гостиницей.

Проект предполагал комплексное развитие территории, которую занимает не только гостиница «Мир», но и располагающиеся по соседству здания московской мэрии, в том числе знаменитая «книжка» СЭВ, отмечает представитель консалтинговой компании, участвовавшей в разработке концепции. По его словам, Юрий Лужков планировал перебазировать офисы мэрии в «Москвусити», а площадку на Новом Арбате превратить в деловой кластер.

Инвесторами проекта выступили ОАО «Олимп» (на 100% принадлежит городу) и ЗАО «Тантьема», которому принадлежит действующий на Новом Арбате торговый центр «Сфера» (12 тыс. кв. м). Согласно ЕГРЮЛ, основным учредителем «Тантьемы» являлся совладелец страховой группы «Спасские ворота» Борис Хаит (контролировал 99%), а миноритарием — Дмитрий Белецкий (1%). Два года назад компания перешла под контроль структур предпринимателя Льва Черного, сообщали СМИ.

Из-за кризиса проект на Новом Арбате не сдвинулся с мертвой точки: в 2010 году партнеры пытались привлечь финансирование на выставке недвижимости MIPIM в Каннах. А столичные власти охладели к идее нового строительства на месте гостиницы «Мир». В январе 2011 года

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

ОАО «Олимп» продало «Тантьеме» 99,26% ООО «Гостиничный комплекс «Мир», следует из документов компании-продавца. Таким образом, структура Льва Черного консолидировала 100% имущественного комплекса отеля, который должен был пойти под снос.

Выход из девелоперского проекта на Новом Арбате в департаменте имущества города Москвы (ДИГМ) («Олимп» контролируется городом) объясняют его сложностью и капиталоемкостью. «Расположенная рядом с Москвой-рекой площадка отличается сложной геоподосновы, — говорит источник в ДИГМе. — Помимо этого девелоперский проект может столкнуться с серьезными проблемами из-за близости Белого дома и режимных объектов».

По оценке управляющего директора Praedium Oncor Int. Михаила Геца, инвестиции в проект на Новом Арбате могли бы составить 400 млн долл. — из расчета 2 тыс. долл. за 1 кв. м. Эксперт уверен, что двукратное сокращение объемов строительства — до 100 тыс. кв. м — сохранило бы проекту приемлемую доходность.

Тем не менее город готов ликвидировать этот проект. Руководитель московского строй-комплекса Марат Хуснуллин еще летом предложил аннулировать прежние постановления правительства Москвы, которые разрешали проектирование и строительство МФК на месте гостиницы «Мир», отмечает чиновник в столичном правительстве. Соответствующее решение было принято в августе на заседании рабочей группы при ГЗК, которую возглавляет г-н Хуснуллин.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЛАДЕЛЕЦ «РЕНОВЫ» СТАНЕТ КРУПНЕЙШИМ ОТЕЛЬЕРОМ «СОЧИ-2014»

Подконтрольная Виктору Вексельбергу «Ренова-Стройгруп» презентовала на X Международном инвестиционном форуме «Сочи-2011» свой олимпийский мегапроект, который компания получила после того, как бизнесмен Тельман Исмаилов был выведен из списка официальных застройщиков Олимпиады-2014. Новый инвестор построит в Имеретинской низменности гостиничный комплекс на 3,6 тыс. номеров, инвестиции в проект составят 600 млн

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

долл. Как стало известно РБК daily, более половины этой суммы девелоперу предоставит Банк развития (ВЭБ).

В субботу компания «Топ Проджект» (входит в ГК «Ренова-Стройгруп») приступила к строительству крупнейшего в Имеретинской низменности гостиничного комплекса, который входит в состав олимпийских объектов. Запуск этого проекта стал финальной презентацией сочинского инвестиционного форума. Виктор Вексельберг лично закладывал первый камень в основание будущего отельного кластера, а поддержку владельцу «Реновы» оказывали президент госкорпорации «Олимпстрой» Сергей Гапликов, вице-мэр Сочи Олег Вронский и президент ГК «Ренова-Стройгруп» Вениамин Голубицкий.

Г-н Вексельберг должен построить на территории 34,5 га гостиницу и апарт-отель категории три или четыре звезды на 3,6 тыс. номеров. Управлять ими будет Rezidor Hotel Group под брендом Park Inn. Инфраструктуру олимпийского микрорайона образуют торгово-развлекательные центры, рестораны, кинотеатр, аквапарк, а также тренажерный и конференц-залы, спа и бассейн. Общая площадь комплекса составит 183,77 тыс. кв. м. Завершить этот мегапроект «Топ Проджект» должна в июне 2013 года.

Расположенный вблизи центрального олимпийского ядра микрорайон станет крупнейшим гостиничным комплексом прибрежного кластера «Сочи-2014». Претендуя на 30% гостиничного рынка Имеретинской низменности, который, по данным старшего вице-президента компании Jones Lang LaSalle Hotels Марины Смирновой, будет иметь 12,5 тыс. номеров, «Ренова-Стройгруп» дебютирует с масштабным проектом на гостиничном рынке России.

Инвестиции в олимпийскую стройку составят около 600 млн долл., заявил Вениамин Голубицкий. По его словам, месяц назад девелопер договорился с ВЭБом о предоставлении кредита под гарантии «Олимпстроя». «Мы рассчитываем получить невозобновляемую кредитную линию в размере более 10 млрд руб. на срок реализации проекта», — говорит гендиректор «Ренова-Стройгруп» Михаил Семенов. Уже есть решение наблюдательного совета ВЭБа. Подписать кредитный договор стороны планируют в октябре.

Олимпийский мегапроект Виктор Вексельберг получил в наследство от Тельмана Исмаилова, который пообещал войти в олимпийскую стройку в начале 2010 года после ликвидации Черкизовского рынка. Однако менее чем через год предприниматель выпал из обоймы официальных застройщиков «Сочи-2014». В кулуарах Белого дома это объясняли финансовой несостоятельностью г-на Исмаилова, который лишился основных источников средств. Площадки опального олигарха в декабре 2010 года передали Виктору Вексельбергу.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

Девелоперской структуре «Реновы» пришлось все делать с нуля. За год работы г-н Исмаилов подготовил только эскиз-проект, отметил источник в правительстве России. «Нас попросили реализовать проект, так как у «Реновы» есть опыт массовой застройки быстрыми темпами (район Академический в Екатеринбурге). — РБК daily)», — говорит г-н Семенов.

По его словам, после Олимпиады на сочинский рынок недвижимости выйдет значительное количество апартаментов и увеличится емкость гостиниц. Локальный переизбыток предложения в первые годы будет оказывать давление на рентабельность всех без исключения коммерческих объектов в Имеретинской низменности Сочи, признает Михаил Семенов.

Чтобы вернуть вложенные инвестиции, девелопер планирует продать построенную недвижимость. Гостиничный комплекс может быть предложен стратегическим покупателям и фондам уже через три года после стабилизации его денежного потока, отмечает собеседник РБК daily. Привлечь покупателей и таким образом сократить срок окупаемости проекта, по словам г-на Семенова, должна богатая инфраструктура микрорайона эконом-класса и высококлассный сервис.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

Regions

ЦЕНА ЛАХТЫ

«Газпром нефть» заплатила не больше \$16,5 млн за 14 га земли, предназначенных под строительство небоскреба в Лахте

Поступления от продажи активов ЛСР за первое полугодие 2011 г. — 497 млн руб. (\$16,5 млн), следует из опубликованной вчера отчетности компании по МСФО. В марте «дочка» «Газпром нефти» — ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» объявило о покупке у группы ЛСР 14 га в Приморском районе Петербурга для строительства небоскреба. Стороны отказались раскрывать сумму сделки. Эксперты оценили ее тогда в \$28-40 млн.

«Самая серьезная продажа, совершенная в первом полугодии, — это участок в Лахте, где ранее был расположен наш склад песка», — сообщил представитель ЛСР.

В пресс-службе ОДЦ «Охта» вчера отказались комментировать цену выкупа, сообщив лишь, что она была рыночной. [Для такого большого участка \\$16,5 млн — нормальная цена, ее нельзя назвать низкой, считает руководитель инвестдепартамента «Colliers International Санкт-Петербург» Владимир Сергунин.](#) Как актив для застройки коммерческой недвижимостью его вряд ли можно было продать дороже, но, если бы там можно было построить жилье, цена была бы в 8-10 раз выше, полагает он. Для инженерно неподготовленной территории цена земли в \$120 за 1 кв. м не занижена, она соответствует рынку, согласен гендиректор «Knight Frank Санкт-Петербург» Николай Пашков.

К 2018 г. ОДЦ «Охта» собирается построить в Лахте 500-метровый небоскреб общей площадью 330 000 кв. м для структур «Газпрома».

Участок в 4,5 га на Охте, где первоначально планировалось строительство башни, обошелся «Газпром нефти» дороже — в 2006 г. эксперты оценивали сумму сделки по выкупу участка у «Охта групп» в \$37 млн.

После отмены Смольным постановления о строительстве небоскреба на Охте землю там компания решила застроить жильем и коммерческой недвижимостью общей площадью до 300 000 кв. м, сообщал в начале сентября исполнительный директор ОДЦ «Охта» Александр Бобков. Ранее компания пыталась продать участок, но не нашла покупателя. Ее не устроила цена. Потенциальные покупатели предлагали за участок до \$100 млн, рассказывал Бобков.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

"РОГСИБАЛ" ПРЕЗЕНТОВАЛ ПРОЕКТ "СОЧНОЕ" В СОЧИ

Девелопер олимпийских объектов «Рогсибал» получил разрешение на строительство более 64 тыс. кв. м курортной недвижимости в Сочи. Проект, который раньше назывался «Имеретинская ривьера», сегодня получил бренд «Сочное» и предполагает возведение 3000 апартаментов разных категорий.

Во время проведения зимней олимпиады «Сочи-2014» в домах и апартаментах будут жить будущие олимпийские чемпионы, после данное пространство планируется реализовать в качестве жилого и коммерческого фонда. По словам начальника управления маркетинга и продаж проекта «Сочное» Дианы Нилиповской, продажа апартаментов начнется в ноябре этого года, и средняя стоимость составит 128 тыс. рублей за кв. м. Распродать недвижимость в компании рассчитывают за 5-7 лет.

«Этот проект мы видим как постолимпийский. Но во время соревнований в нем будут жить олимпийские и паралимпийские чемпионы. Так, например, 8 зона на 500 номеров, будет отдана паралимпийцам. В зоне предусмотрены специальные лифты, заезды, поручни и широкие двери», - сообщила Диана Нилиповская.

Объект расположится на 160 га земли, которая принадлежит «РогСибалу». С одной стороны объект окружает дендропарк, с другой – стадионы и олимпийские объекты. Большинство апартаментов, 1285, будет расположено у марины, 1100 у парка и 600 у моря. Общая площадь парков, мест для отдыха и развлечений, включая благоустроенную придомовую территорию составит 20,3га. Олимпийскую деревню с Красной поляной будет соединять железная дорога. Путь до горнолыжного курорта будет занимать всего 27 минут на электропоезде.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ТАЛИОН» ВЫСТАВЛЕН НА ПРОДАЖУ

Гостиничный комплекс «Талион» на Большой Морской улице в центре Петербурга выставлен на продажу, сообщает dr.ru со ссылкой на главу и совладельца компании «Талион» Александра Ебралидзе.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19-22 сентября, № 102

«К объекту есть интерес со стороны сетевых операторов гостиничного бизнеса. Цена продажи будет не ниже 12 млрд рублей, без НДС. Это около 11 тыс. евро за кв. м», – утверждает бизнесмен.

В портфеле «Талиона» остается проект на Английской набережной, 10. Здание будет отреставрировано под бизнес-центр стоимостью 1,2 млрд рублей. «Мы доведем его до конца в 2013 году и больше не планируем касаться центра города», – заявил г-н Ебралидзе изданию. Свое желание завершить девелоперские проекты в центре Петербурга бизнесмен объяснил решением сосредоточиться на развитии завода Talion Terra в Торжке, который производит панельные дома: «Между заводом и дворцами я сделал выбор в пользу завода».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)