

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

## Office / General

### Мэрия Москвы нашла подработку

Чиновники займутся ленд-девелопментом.

### Башня в бизнес-центре «Двинцев» выставлена на продажу

Wells REIT II — один из крупнейших американских фондов, инвестирующих в недвижимость, — может покинуть Россию. Он продает свой единственный актив в Москве — башню в бизнес-центре «Двинцев».

### У «Москва-сити» появился новый инвестор

Как стало известно «Ведомостям», строить башню «Россия» в «Москва-сити» будет владелец Магнитогорского меткомбината Виктор Рашников вместе со своим давним знакомым Надером Надером.

### Ревизия инвестконтрактов в Москве займет еще как минимум полгода – заммэра

Ревизия инвестиционных контрактов в Москве завершится не ранее, чем через полгода.

## Retail

### Переселение "Золотого Вавилона"

Паата Гамгонеишвили предпочел Москве Софию.

### ИКЕА открылась в Самаре после 4 лет ожидания

Шведская ИКЕА, получившая в августе разрешение на открытие ТЦ "Мега" в Самаре после четырех лет ожидания, в четверг запустила собственный магазин.

### Состоялось первое заседание Секции концепций и проектов РСТЦ

Первое заседание Секции концепций и проектов Российского Совета Торговых Центров состоялось 28 сентября. Руководителем Секции является президент РСТЦ, генеральный директор Colliers International Максим Гасиев.

## Hotel

### Москва ставит на номера

За пять лет в городе будет построено 180 гостиниц.

### В России могут обязать все гостиницы получать звезды

Со следующего года в России может быть введена обязательная классификация для всех гостиниц. Соответствующие поправки к закону о туристической деятельности направили в Госдуму краснодарские депутаты.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

## Warehouse

### **Москва обошла Европу, Африку и Ближний Восток по удорожанию аренды складов**

Средние цены аренды складских помещений увеличились в Москве за первое полугодие этого года почти на 17%, что сделало российскую столицу самым динамично развивающимся городом на рынке складской недвижимости Европы, Африки и Ближнего Востока, говорится в исследовании консультанта Colliers International.

## Regions

### **"Воздушным воротам" дали зеленый свет**

Минрегион выдал разрешение на строительство нового терминала Пулково.

### **Названы крупнейшие торговые центры Петербурга**

В течение последних лет город на Неве, второй по объему крупнейший рынок торговой недвижимости в России, все больше уступал Москве в гонке по строительству новых современных шопинг-моллов регионального масштаба.

### **Молочная ферма Бенуа досталась «Бестъ»**

Группа компаний «Бестъ», которая реализовала в Петербурге около десятка торговых, офисных и жилых проектов, стала обладателем комплекса лесной молочной фермы Ю.Ю. Бенуа на Тихорецком 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

28-30 сентября, № 105

## Offices / General

### МЭРИЯ МОСКВЫ НАШЛА ПОДРАБОТКУ

Чиновники займутся ленд-девелопментом

Мэрия Москвы создала инвестиционную комиссию, которая будет анализировать все новые стройки в столице, готовить по ним документацию, а также сами земельные участки к торгам. Ее возглавил мэр Сергей Собянин. Раньше все эти работы выполняли сами девелоперы, и это выходило дешевле, чем теперь им придется платить городу.

Параллельно с работающей с 1 ноября 2010 года градостроительно-земельной комиссией (в частности, занимается ревизией заключенных инвестконтрактов) мэрия Москвы создала инвестиционную комиссию, которую также возглавил Сергей Собянин, рассказал "Ъ" московский девелопер. Заммэра Москвы по вопросам экономической политики Андрей Шаронов подтвердил "Ъ", что уже прошло первое заседание комиссии, но регламент ее работы сейчас находится на согласовании. По словам господина Шаронова, работа комиссии будет проходить в три этапа. Сначала власти будут оценивать соответствие планируемой стройки задачам города, в случае одобрения будет делаться проект градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ; с этого документа начинается реализация девелоперского проекта). Далее инвестиционная комиссия будет рассчитывать объем инвестиций и эффективность проекта, после чего определять, каким образом его можно реализовать: только на частные инвестиции, через договор концессии, с предоставлением инвестору городских субсидий и т. д. На третьем этапе по участку будет утверждаться ГПЗУ, разрабатываться конкурсная документация, после чего проект будет либо выноситься на торги по реализации госзаказа (если строить его планируется за бюджетные деньги), либо выставляться на открытый аукцион для реализации проекта как инвестиционного. ГПЗУ пришли на смену актам разрешенного использования (АРИ; где указывалась площадь участка и примерная площадь будущего объекта) в начале 2010 года, когда вступили в силу поправки к Градостроительному кодексу. В ГПЗУ помимо объемов будущей стройки в обязательном порядке указывается план межевания участка, а сам документ должен выдаваться на основе плана застройки земельного участка (ПЗЗ). Такие планы на большинство участков в столице были разработаны еще командой прежнего мэра Юрия Лужкова, но с приходом в мэрию Сергея Собянина чиновники начали пересматривать все ПЗЗ с учетом политики новой команды по снижению плотности застройки и увеличения количества парковочных мест, говорит источник "Ъ", знакомый с ситуацией.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

Без ГПЗУ власти города не могут проводить торги по распределению участков под строительство, а именно по такой схеме мэрия Москвы намерена работать с девелоперами, объясняют необходимость создания комиссии чиновники. Земельные аукционы в Москве не проводились с 2007 года (в 2008 году команда Юрия Лужкова предприняла попытку провести такие торги, но они не состоялись из-за кризиса). В конце прошлого года мэр Москвы Сергей Собянин пообещал возобновить их уже в 2011 году, потратив на их подготовку 7 млрд руб. Для подготовки участков к торгам мэрия еще весной создала казенное предприятие "Управление подготовкой территорий", которое должно было составить реестр участков, подлежащих застройке, и сдавать их девелоперам в аренду через аукционы, предварительно очистив земли от всех обременений (см. "Ъ" от 28 марта). Первые аукционы по продаже подготовленных участков пройдут в ноябре 2011 года. В земельных аукционах, объявленных командой Сергея Собянина, есть новшества: сейчас власти в лотовой документации фиксируют возможности подключения к инженерным сетям, их стоимость, но без компенсации этих затрат из бюджета города, говорит один из собеседников "Ъ". При Юрии Лужкове, добавляет он, все было ровно наоборот: девелопер мог купить с торгов участок без условий подключения.

По мнению гендиректора "Тренд Девелопмент" Андрея Нестеренко, в результате создания инвестиционной комиссии отношения между городом и девелоперами станут более прозрачными, но инвесторы лишатся части своей прибыли. "Ранее застройщик сам проводил работы по ленд-девелопменту, то есть разрабатывал АРИ и ГПЗУ, формировал инвестиционную модель будущего проекта, на чем зарабатывал минимум 10% своей прибыли. Теперь же эту работу за девелоперов будет делать город, а стоимость его работ будет включаться в стоимость лотов", — пояснил господин Нестеренко.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## БАШНЯ В БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ «ДВИНЦЕВ» ВЫСТАВЛЕНА НА ПРОДАЖУ

Wells REIT II — один из крупнейших американских фондов, инвестирующих в недвижимость, — может покинуть Россию. Он продает свой единственный актив в Москве — башню в бизнес-центре «Двинцев»

Фонд Wells Real Estate Investment Trust II выставил на продажу принадлежащую ей башню (арендная площадь — 13 300 кв. м) в БЦ «Двинцев», рассказали двое представителей консалтинговых компаний. Это подтвердили управляющий директор Wells Real Estate Funds Паркер Хадсон, Даррэлл Станафорд, управляющий директор CB Richard Ellis (консультировала



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

сделку по покупке фондом этой башни в 2007 г.), а также представитель Jones Lang LaSalle (представляет интересы Wells REIT II по продаже объекта).

«Двинцев» расположен на ул. Двинцев, недалеко от метро «Савеловская». Его общая площадь — 60 000 кв. м. Wells REIT II приобрел одну из башен комплекса в 2007 г. Это единственный актив фонда в России.

Это не вынужденная продажа, просто фонд посчитал, что заработал достаточно, и сейчас хочет зафиксировать прибыль, знают двое представителей консалтинговых компаний. В портфеле фонда больше 70 объектов, и только один из них — башня «Двинцев» — находится за пределами США, отмечает Хадсон. Проект не вписывается в общую стратегию фонда, поэтому его решили продать, резюмирует он.

Представитель Central Properties (совладелец «Двинцев») от комментариев отказался.

Руководитель отдела офисной недвижимости Astera (в альянсе с BNP Paribas Real Estate) Алексей Рябичев оценивает башню в \$80-90 млн. Старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский называет цену в \$60-70 млн. Рябичев считает также, что к продаже объекта фонд мог подтолкнуть и кризис. Начинается вторая волна, поэтому многие иностранные инвесторы уходят с российского рынка и пытаются выручить наличные средства, говорит он.

Wells REIT II — один из крупнейших американских фондов, специализирующихся на недвижимости. Под управлением — примерно 2 млн кв. м. Общая стоимость портфеля превышает \$5 млрд.

В кризис многие иностранные инвесторы пожертвовали российским бизнесом. Так, американская Developers Diversified Realty планировала вместе с немецкой ECE вложить в Россию 1 млрд евро. Но от планов отказалась. Не смогла собрать деньги на фонд на 1,5 млрд евро британская Aberdeen Property Investors. Еще одна британская компания — Rutley Russia Property Fund, которая планировала инвестировать в Россию \$1 млрд, часть средств собрала. Но в кризис решила деньги вернуть инвесторам, а фонд закрыть.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## У «МОСКВА-СИТИ» ПОЯВИЛСЯ НОВЫЙ ИНВЕТОР

Как стало известно «Ведомостям», строить башню «Россия» в «Москва-сити» будет владелец Магнитогорского меткомбината Виктор Рашников вместе со своим давним знакомым Надером Надером

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

Строительство небоскреба в деловом центре «Москва-сити» на участке, где бизнесмен Шалва Чигиринский планировал возвести башню «Россия», профинансирует владелец Магнитогорского металлургического комбината (ММК) Виктор Рашников вместе со своим знакомым — выходцем из Сирии Надером Надером. Об этом «Ведомостям» рассказали чиновник мэрии и источник в управляющей компании «Сити»; близкий к Чигиринскому источник подтвердил эту информацию. Долю Чигиринского в проекте (50%) покупает Надер, говорит один из собеседников «Ведомостей». Остальные 50% уже были у Рашникова, который в конце 2000-х дал Чигиринскому около \$300 млн на строительство гостиницы «Россия» и башни «Россия». Рашников согласился войти в проекты деньгами, получив 50%-ную долю в каждом из них. Чигиринский свою долю оплачивал земельными участками, обещал привлечь кредиты на стройку и обеспечить административный ресурс.

По замыслу главного архитектора проекта Нормана Фостера башня должна была стать самым высоким зданием в Европе и вторым по высоте в мире — 612 м. Инвестиции Чигиринский оценивал в \$2 млрд (площадь — 520 000 кв. м). Но в конце 2008 г. из-за финансовых проблем бизнесмен отказался от проекта; строительные работы так и не были начаты.

Источник в мэрии говорит, что площадь нового здания составит 350 000 кв. м. Проект окончательно не согласован — город пока разрешает построить 295 000 кв. м, из них подземная часть — 123 000 кв. м, знает источник в «Сити». При наличии проектной документации стоимость 1 кв. м общей площади могла бы составить \$500, но в данном случае она будет как минимум вдвое ниже, комментирует старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский. То есть Надер мог купить долю примерно за \$80-85 млн. Один из девелоперов, работающих в «Москва-сити», знает, что Чигиринский пытался продать свою долю за \$100 млн.

Про Надера известно немного. Знакомые называют его сыном сирийского коммуниста, который приехал в Россию еще в начале 80-х. Его связывает давняя дружба с Рашниковым; в узких кругах он считается его младшим партнером. Впрочем, представитель ММК заявил «Ведомостям», что «86,6% акций ОАО «ММК» принадлежит председателю совета директоров компании Рашникову, оставшиеся акции после IPO находятся у миноритарных акционеров». Близкий к Магнитке источник говорит, что Надер консультировал Рашникова, другой источник в отрасли считает, что сириец раньше торговал продукцией Магнитки.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

## РЕВИЗИЯ ИНВЕСТИКОНТРАКТОВ В МОСКВЕ ЗАЙМЕТ ЕЩЕ КАК МИНИМУМ ПОЛГОДА – ЗАММЭРА

Ревизия инвестиционных контрактов в Москве завершится не ранее, чем через полгода, считает заместитель мэра по вопросам экономической политики Андрей Шаронов.

"Судя по темпам, нам удастся в неделю рассматривать не более 40-50 инвестконтрактов", - сказал А.Шаронов на брифинге в четверг.

"К сожалению, среди них все больше и больше тех, которые мы рассматриваем повторно", - пояснил заммэра.

Он напомнил, что старт ревизии всех инвестконтрактов в столице был дан в феврале 2011 года, когда вышло постановление правительства N25-пп, в котором был зафиксирован общий объем инвестконтрактов - 1175.

С учетом еще 27 дополнительных инвестконтрактов, общее их количество составило 2202.

По словам А.Шаронова, больше всех инвестконтрактов было заключено в ЦАО - 226 и в ЗАО - 119, а меньше всего - в Зеленограде, всего девять.

"Из 1175 инвестконтрактов на рабочей группе, которую я возглавляю, было рассмотрено 874. При этом 111 - было рассмотрено два раза, а 18 - три и более раз", - рассказал он.

А.Шаронов уточнил, что на градостроительно-земельную комиссию (ГЗК), которую возглавляет мэр Сергей Собянин, из 874 инвестконтрактов было вынесено 497.

"Не по всем из них ГЗК приняла свое решение", - подчеркнул заммэра, пояснив, что речь идет о 308 контрактах.

"Нам осталось 305 решений, которые необходимо рассмотреть на ГЗК", - отметил А.Шаронов.

По его информации, в настоящее время 51 инвестконтракт находится в судах, 99 - на рассмотрении в органах исполнительной власти города, в том числе в московском стройкомплексе, еще 27 изучает так называемая судебная группа.

◆ [Интерфакс](#)

◆◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

## Retail

### ПЕРЕСЕЛЕНИЕ "ЗОЛОТОГО ВАВИЛОНА"

Паата Гамгонеишвили предпочел Москве Софию

Основатели сети торговых центров "Золотой Вавилон" Паата Гамгонеишвили, Роланд Исаев и Теймураз Хихинашвили начинают строить в Болгарии. Инвестиции в софийский Paradise Center площадью 190 тыс. кв. м могут превысить €100 млн.

Владельцы "Патеро девелопмент" построят на пересечении бульваров Тодора Каблешкова и Черного Верха в центре Софии торговый центр Paradise Center площадью 190 тыс. кв. м, недавно этот проект был представлен инвесторам на международной выставке недвижимости в Испании, рассказал "Ъ" один из участников мероприятия. В Cushman&Wakefield (брокер проекта) сообщили, что девелопером торгового центра выступает компания Bulfeld, отказавшись назвать ее бенефициаров. Участники рынка знают, что владельцы Bulfeld — Паата Гамгонеишвили, Роланд Исаев и Теймураз Хихинашвили. Источник, близкий к предпринимателям, подтвердил "Ъ" эту информацию. "Это их личный проект, который не имеет отношения к "Патеро", — заверил собеседник "Ъ". По его словам, инвестиции в проект оцениваются в €100-110 млн, а построен он будет к 2013 году. От официальных комментариев в "Патеро девелопмент" отказались. По данным болгарских аналитических компаний, средняя ставка аренды на торговую недвижимость в центре Софии для операторов галереи — €1-1,2 тыс. за кв. м в год, а окупаемость торговых объектов — около десяти лет (в Москве эти показатели составляют €2-3 тыс. и около шести-семи лет).

"Патеро девелопмент" основана в 1999 году Паатой Гамгонеишвили (также является председателем совета директоров банка "Славянский кредит"), Роландом Исаевым и Теймуразом Хихинашвили. Известный проект компании — люксовый торговый центр "Времена года" на Кутузовском проспекте (65 тыс. кв. м). Также компания построила в Москве три торговых центра под брендом "Золотой Вавилон". Почти все эти площади были проданы ("Патеро" остается владельцем только 50% "Золотого Вавилона" в Ростокино). В целом девелоперский портфель превышает 1,2 млн кв. м, финпоказатели не разглашаются.

Для акционеров "Патеро девелопмент" это не первый проект за границей. Согласно сайту компании, девелопер строит жилой комплекс "Пиперо" в Бухаресте (42,5 тыс. кв. м) и офисный "София Сити Плаза" в Софии (150 тыс. кв. м).



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

Российские девелоперы неоднократно испытывали себя зарубежом. Mirax Group (сейчас Nazvanie.net) Сергея Полонского построила бутик-отель на 12 номеров в Камбодже (\$30 млн), приобрела 13 вилл в Майами (инвестиции — \$90 млн), анонсировала проект по строительству курорта Astra Montenegro в Черногории (\$1,5 млрд) и ряд других проектов в Швейцарии, Великобритании. О строительстве более 2 млн кв. м курортной недвижимости в Марокко заявила в 2008 году экс-владелица "Интеко" Елена Батурина. Около 1 млн кв. м жилой и офисной недвижимости в Ханое (Вьетнам) планировала построить группа "Метрополь".

Зарубежные анонсы часто остаются на бумаге. "Российским девелоперам даже до кризиса было сложно работать за границей, поскольку у них были очень высокие требования по доходности, которую не мог обеспечить местный рынок, при завышенной по европейским меркам себестоимости строительства", — говорит гендиректор "Баркли" (владеет отелем в Черногории) Константин Акимов.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ИКЕА ОТКРЫЛАСЬ В САМАРЕ ПОСЛЕ 4 ЛЕТ ОЖИДАНИЯ

Шведская ИКЕА, получившая в августе разрешение на открытие ТЦ "Мега" в Самаре после четырех лет ожидания, в четверг запустила собственный магазин, сообщает пресс-служба компании.

В 2009 году руководство компании заявило о приостановке инвестпрограммы в России в связи с административными барьерами в ряде регионов, в частности, в Самаре, где компания долгое время не могла получить разрешение на открытие магазина ИКЕА и торгового центра "Мега".

"От реализации такого проекта выигрывают все: и регион, и инвестор в лице компании ИКЕА, и рядовой потребитель. Общий объем налоговых отчислений в региональный и местные бюджеты в течение ближайших десяти лет превысит 1 миллиард рублей", — приводятся в сообщении слова губернатора Владимира Артякова.

По информации пресс-службы, площадь нового магазина составляет 20,3 тысячи квадратных метра. Кроме того, магазин оборудован парковкой, в нем открыт ресторан.

ИКЕА - крупнейшая в мире розничная сеть по торговле мебелью и предметами домашнего обихода, основана в 1943 году Ингваром Кампрадом. В настоящее время в мире работает около

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

330 магазинов IKEA. Чистая прибыль IKEA в мире в 2010 финансовом году (с 1 сентября 2009 года по 31 августа 2010 года) выросла на 6,1% и составила 2,7 миллиарда евро, выручка выросла на 7,7% - до 23,1 миллиарда евро. Учредителем всех подразделений, принадлежащих IKEA, является нидерландский холдинг Ingka Holding B.V.

В России сегодня работает 13 центров "Мега", центр в Самаре станет 14-м.

◆ [РИА Новости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

## СОСТОЯЛОСЬ ПЕРВОЕ ЗАСЕДАНИЕ СЕКЦИИ КОНЦЕПЦИЙ И ПРОЕКТОВ РСТЦ

Первое заседание Секции концепций и проектов Российского Совета Торговых Центров состоялось 28 сентября. Руководителем Секции является президент РСТЦ, генеральный директор Colliers International Максим Гасиев. В качестве спикеров выступили руководитель отдела исследований и разработки концепций департамента торговой недвижимости Colliers International Андрей Шувалов, учредитель архитектурной компании Dyer Филип Болл и генеральный директор российского офиса этой компании Елизавета Лучицкая. Информационным порталом Arendator.ru была организована web-трансляция мероприятия.

Открывая заседание, управляющий директор РСТЦ Олег Войцеховский подчеркнул, что после кризиса российский рынок торговой недвижимости сузился и стал жестче, что делает вопрос концептуальности как никогда актуальным. «С каждым годом к консалтинговым компаниям предъявляется все больше требований, а концепции становятся все точнее, – подтвердил Андрей Шувалов. – В 1998 году, когда Colliers International только начинала заниматься разработкой концепций, заказчику было достаточно текстового описания проекта, далее мы стали готовить схематическое изображение ТЦ (функциональное зонирование). В 2003 году оно трансформировалось в предэскиз молла, а с 2007 г. мы разрабатываем 3D-модель проекта».

На старте деятельности Colliers International вела 5 проектов в год, в 2010 г. в компанию поступили запросы от 140 компании, была создана 41 концепция. Процесс разработки занимает около месяца, стоимость работ – \$30-50 тыс. Андрей Шувалов рассказал, что вопрос о целесообразности строительства ТЦ на конкретном участке решается на основе геомаркетинговых, социологических исследований и опроса потенциальных арендаторов. Если на данном этапе получены позитивные результаты, то готовится несколько вариантов концепций,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

рассчитывается стоимость их реализации и планируемый доход. Далее составляется список заинтересованных ритейлеров (должно быть свыше 60% подтвердивших участие арендаторов).

«Российский рынок торговой недвижимости развивается быстро, качество проектов повышается, – отметил Филип Болл. - Компания Dyer работает только на региональном рынке. Москва нам пока не далась, но мы к ней подходим». Он подчеркнул, что для Dyer проблемой номер один в России является разница международных и российских нормативов. У компании был опыт, когда проект вставал на несколько месяцев из-за согласования вопросов пожарной безопасности. Елизавета Лучицкая подчеркнула, что существует значимая разница в терминологии западной и российской архитектурных практик. Эксперт рассказала обо всех стадиях разработки архитектурной концепции проекта и раскрыла логику ценообразования на каждом из них. Топ-менеджеры Dyer видят залог успеха в координации всех участников разработки проекта (заказчика, генподрядчика, архитектора и др.), а в качестве примера такой координации называют краснодарский ТРЦ OZ Mall.

Заседания Секции концепций и проектов планируется проводить каждые два месяца. Она должна стать настоящей школой девелопмента, в рамках которой профессионалы будут обмениваться опытом по самому широкому кругу вопросов. Участие в Секции позволит игрокам рынка преодолеть стереотипы в проектировании ТРЦ и преуспеть в реализации эффективных решений.

◆ [МОЛЛ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

## Hotel

### МОСКВА СТАВИТ НА НОМЕРА

За пять лет в городе будет построено 180 гостиниц

В Москве количество гостиниц в четыре раза меньше, чем в крупных европейских городах, заявил мэр Москвы Сергей Собянин. В планах мэрии в ближайшие пять лет построить почти 180 отелей и увеличить существующий номерной фонд более чем в 2,5 раза. Из-за существующего дефицита московские гостиницы пока остаются самыми дорогими в мире (средняя цена — €295 в сутки).

Согласно исследованию Knight Frank, на конец июня 2011 года в Москве функционировали всего 158 гостиниц на 30,8 тыс. номеров. Эти данные несколько разнятся с официальными данными столичной мэрии, по которым в городе действует 290 гостиниц на 46 тыс. номеров, из них 11% — пятизвездные отели, 19% — четырехзвездные, 41% — трехзвездные, остальное — гостиницы экономкласса. Такая разница объясняется тем, что консалтинговые компании учитывают только гостиницы, соответствующие международным стандартам. Обеспеченность Москвы гостиницами, по оценкам GVA Sawyer, на середину июля составляла 1,88 номера на тысячу жителей. По этим показателям Москва уступает не только крупнейшим мировым столицам — Лондону (12 номеров на тысячу жителей) и Парижу (8 номеров), но и многим российским городам. Так, по данным GVA Sawyer, обеспеченность гостиницами Санкт-Петербурга составляет 2,87 номера на тысячу жителей, Нижнего Новгорода — 3,7, а Ярославля — и вовсе 5,7.

Вчера мэр Москвы Сергей Собянин заявил, что гостиничный бизнес столицы в последние годы развивался достаточно активно и у Москвы есть потенциал увеличить номерной фонд в ближайшие годы как минимум в два раза. Еще в 2004 году Юрий Лужков утвердил программу размещения гостиниц в Москве до 2010 года, по которой должно было быть построено 61,66 тыс. новых номеров. Однако реализована эта программа в полном объеме так и не была из-за кризиса. Ранее заместитель мэра Москвы по градостроительной политике и строительству Марат Хуснуллин рассказывал, что в ближайшие пять лет в столице будет открыто 180 гостиниц на 51 тыс. мест, что позволит увеличить существующий номерной фонд более чем в 2,5 раза. По данным мэрии, только в 2011 году будет открыто 17 новых гостиниц на 4,34 тыс. мест, а в 2012 году — более 20 гостиниц на 6 тыс. мест.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

Дефицит отелей ведет к росту цен на гостиничные номера в Москве. По оценкам Hogg Robinson Group, российская столица уже несколько лет подряд возглавляет топ самых дорогих городов мира по цене размещения. Так, по данным компании, средняя стоимость проживания в Москве на начало осени 2011 года составила €295 в сутки, следом идут Женева (€257), Цюрих (€249), Париж (€235) и Стокгольм (€228). "Сильнее всего дорожают гостиницы категории три звезды, а стоимость проживания в пятизвездных и четырехзвездных гостиницах будет стагнировать, так как предложение таких отелей очень сильно растет",— полагает гендиректор Azimut Hotels PropCo Александр Гендельсман.

Для того чтобы улучшить ситуацию, городу необходимо разработать адресную программу строительства новых отелей и стимулировать инвесторов строить именно гостиницы, снижая стоимость аренды земли, полагает директор департамента инвестиционного консалтинга CB Richard Ellis Станислав Ивашкевич. "Сейчас средняя окупаемость жилых проектов составляет два-три года, офисов — пять-семь лет, а гостиниц — семь-десять лет, что отпугивает инвесторов от этого сегмента рынка",— говорит эксперт.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## В РОССИИ МОГУТ ОБЯЗАТЬ ВСЕ ГОСТИНИЦЫ ПОЛУЧАТЬ ЗВЕЗДЫ

Со следующего года в России может быть введена обязательная классификация для всех гостиниц. Соответствующие поправки к закону о туристической деятельности направили в Госдуму краснодарские депутаты. Сейчас гостиницы получают свои звезды в добровольном порядке, и носят их только около 400 отелей в стране.

С 1 июля 2011 года классификация уже стала обязательной для сочинских гостиниц, поскольку этого требует Международный олимпийский комитет (МОК). Губернатору Краснодарского края захотелось распространить этот опыт сперва на все отели края, а затем появилась идея обязать пройти процедуру классификации и все российские гостиницы.

Департамент комплексного развития курортов и туризма Краснодарского края разработал соответствующие поправки к закону «Об основах туристской деятельности», и они уже одобрены депутатами краевой Думы. В ближайшее время законопроект будет внесен в Госдуму. Если поправки примут, уже с летнего курортного сезона 2012 года принимать отдыхающих смогут только отели, прошедшие классификацию и получившие свидетельства о присвоении категории. Сейчас процедура классификации гостиниц в России добровольная. Звезды нашим отелям начали присваивать с 2003 года, напомнил РБК daily пресс-секретарь Ростуризма Олег Мосеев.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

По данным Ростуризма, за эти годы процедуру прошли порядка 400 гостиниц из приблизительно 10 тыс. имеющихся объектов размещения.

Причем процесс подтверждения категорий гостиниц остановился в 2009 году, после того как была изменена система классификации. Если прежде эта процедура была централизованной и занимался всем Ростуризм, то теперь Министерство спорта и туризма делегировало эти полномочия регионам. Департаменты, отвечающие за гостиничное хозяйство субъекта Федерации, должны аккредитовывать специальные организации, которые уже будут непосредственно проводить классификацию.

Пока новая система заработала в Краснодарском крае, но классифицированы по ней единичные объекты, говорит г-н Мосеев. Вскоре звезды смогут получать и московские отели. 11 октября столичное правительство рассмотрит новый административный регламент, после чего у комитета по туризму и гостиничному хозяйству города появятся полномочия аккредитовывать органы классификации. Об этом РБК daily рассказал глава управления гостиничного хозяйства и туристской инфраструктуры комитета по туризму и гостиничному хозяйству Москвы Георгий Мохов. Однако, по его словам, нет никаких предпосылок, чтобы процедура классификации стала обязательной.

На Западе классификация отелей тоже добровольная, говорит глава аналитической группы «Эрнст энд Янг» Анжелика Норманн. «По сути, она нужна для того, чтобы потребитель понимал, какого уровня отель он выбирает, — объясняет эксперт. — Отели, входящие в международные гостиничные цепочки, в меньшей степени нуждаются в сертификации». По мнению г-жи Норманн, введение в России обязательной классификации теоретически может быть полезным для небрендовых отелей, каковых абсолютное большинство.

Впрочем, при существующей в стране системе классификации знание звездности отеля ничего не скажет туристу, полагает глава Jones Lang LaSalle Hotels по России и СНГ Марина Усенко. «Отели у нас классифицируются по формальным признакам, учитываются только физические параметры объекта, но не степень комфорта и качества услуг, а именно это и важно для клиента», — объясняет она.

Отельеры понимают, что само по себе наличие сертификата не является конкурентным преимуществом в глазах гостя, соглашается директор Azimut Hotels Property Company Александр Гендельсман. «Прежде всего гость берет в расчет расположение, бренд, отношение цены к заявляемому набору услуг, комфорту и оснащению номера», — говорит эксперт. Поэтому лишь незначительный процент московских гостиниц захочет проходить классификацию, если это не станет обязательной мерой.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

## Warehouse

### МОСКВА ОБОШЛА ЕВРОПУ, АФРИКУ И БЛИЖНИЙ ВОСТОК ПО УДОРОЖАНИЮ АРЕНДЫ СКЛАДОВ

Средние цены аренды складских помещений увеличились в Москве за первое полугодие этого года почти на 17%, что сделало российскую столицу самым динамично развивающимся городом на рынке складской недвижимости Европы, Африки и Ближнего Востока, говорится в исследовании консультанта Colliers International.

Как добавляется в материалах, к существенному росту арендных ставок привело сокращение на московском рынке складов доли вакантных площадей до 2,2%.

"Активизация спроса на фоне сокращения объемов нового строительства качественной складской недвижимости в Московском регионе позволяет прогнозировать сохранение тенденции к увеличению ставок аренды как минимум до конца 2011 года", - предсказывают аналитики.

С другой стороны, больше всего в регионе подешевела аренда складов в Дублине и Загребе - за полугодие на 25% и 17% соответственно.

"По итогам первого полугодия 2011 года отмечалась стабилизация арендных ставок в сегменте складских помещений класса А с наиболее удачным расположением площадью до 10 тысяч квадратных метров в большинстве исследуемых городов", - говорится в отчете.

В нем поясняется, что это стало следствием недостатка предложения качественной складской недвижимости и ограниченного объема нового строительства в этих городах, даже несмотря на невысокий уровень спроса, который обусловлен неблагоприятными макроэкономическими ожиданиями арендаторов.

◆ [РИА Новости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, N° 105

## Regions

### "ВОЗДУШНЫМ ВОРОТАМ" ДАЛИ ЗЕЛЕНый СВЕТ

Минрегион выдал разрешение на строительство нового терминала Пулково

ООО "Воздушные ворота Северной столицы" (далее ВВСС), управляющее аэропортом Пулково с весны 2010 года, получило разрешение на строительство нового терминала. Эксперты полагают, что проект аэровокзального комплекса должен быть реализован в ранее запланированные сроки.

Как стало известно вчера, Министерство регионального развития выдало консорциуму "Воздушные ворота Северной столицы" (включает в себя "ВТБ Капитал" (57,5% акций), Fraport AG (35,5%) и Sorelouzos Group (7%)) разрешение на строительство нового терминала в Пулково. Город со своей стороны выполнил все основные обязательства перед инвестором, в том числе передал в 2009 году в аренду территорию аэропорта на 30 лет. Таким образом, управляющей аэропортом компании ничто не мешает перейти к активной фазе строительства.

Заключение Госэкспертизы по проекту реконструкции Пулково было получено ВВСС в августе, на полтора месяца позже срока, отводимого на экспертную оценку (предполагает три месяца). Однако, как говорят в комитете по инвестициям и стратегическим проектам, курирующем проект развития аэропорта, в целом сооружение нового терминала идет с небольшим опережением графика. Подобное положение дел обусловлено тем, что на территории будущего строительства уже проведены все подготовительные работы: вынесены коммуникации, завершен нулевой цикл строительства, проведены свайные работы.

Консорциум ВВСС в феврале этого года выбрал генподрядчика на строительство первой очереди нового аэровокзального комплекса. Выполнять эти работы будут в рамках совместного предприятия турецкая IC и итальянская Astaldi. Проект реконструкции аэропорта Пулково включает в себя создание хаба с пропускной способностью 13 млн пассажиров к 2013 году и 35 млн — к 2039 году (в 2010 году — 8,44 млн человек). По планам консорциума, новый аэровокзальный комплекс будет введен в эксплуатацию в 2013 году. Стоимость проекта реконструкции составляет 1,2 млрд евро.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

Дилявер Меметов, председатель совета директоров УК "Адамант", замечает, что на сроки сдачи объекта строительства может повлиять множество факторов. "Форс-мажоров, которые могут сдвинуть окончание строительства, масса: корректировка проекта, изменения нормативов, новые требования по технике безопасности полета, проблемы с финансированием, банкротство подрядчика", — перечисляет господин Меметов. [Николай Казанский, генеральный директор "Colliers International Санкт-Петербург"](#), говорит, что получение разрешения на строительство — важный шаг с точки зрения согласования проекта. "Но главный вопрос — в своевременном финансировании проекта и добропорядочности и профессионализме управленцев аэропорта. Если не будет какого-то из этих факторов, сдача объекта может сдвинуться. Отличным примером того, как могут затягиваться сроки строительства и раздуваться бюджет проекта, является стадион на Крестовском", — считает господин Казанский.

Денис Демин, начальник аналитического отдела инвестиционной компании БФА, отмечает, что проект реконструкции авиаузла Пулково реализуется динамично и без каких-либо видимых проблем. "Интерес к модернизации аэропортового комплекса не утратили ни инвесторы, ни город. Учитывая возможности, которые предоставляют современные строительные технологии, а также то, что многие подготовительные работы уже проделаны, причин сомневаться в своевременном завершении работ пока нет", — думает господин Демин.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## НАЗВАНЫ КРУПНЕЙШИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ПЕТЕРБУРГА

В течение последних лет город на Неве, второй по объему крупнейший рынок торговой недвижимости в России, все больше уступал Москве в гонке по строительству новых современных шопинг-моллов регионального масштаба.

Начиная с 2000 года, девелоперы, работающие на рынке Санкт-Петербурга, традиционно отдавали предпочтение небольшим форматам окружных торговых центров. Ситуация изменилась, когда на рынок вышли сразу несколько мегапроектов, анонсированных еще до кризиса. После некоторой смены расстановки сил на рынке, эксперты портала Моллы.Ru решили подвести итоги и назвать самые крупные шопинг-центры в городе.

Особенности рынка

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

Напомним, что только в 2010 году объем предложения на рынке качественных торговых объектов в городе на Неве вырос приблизительно на 250 тысяч квадратных метров чистых торговых площадей. И это еще не предел: на стадии строительства находится множество объектов, «замороженных» в прошлые годы.

По данным консалтинговой компании Colliers International, речь идет более чем о 20 торговых центрах. Таким образом, к 2013 году объем рынка может вырасти еще на 900 тысяч кв.м. Несколько торговых центров могут быть открыты до конца 2011 года.

Рынок торговых центров Санкт-Петербурга консолидирован в большей степени, чем московский: около 50 процентов всех значимых объектов (по объему чистой торговой площади) принадлежат трем компаниям: «Адамант», Fort Group (приобрел все активы «Макромира» в начале 2011 года) и IKEA. И в ближайшие годы их доля на рынке может возрасти.

## Главные игроки и крупнейшие проекты

По данным на конец третьего квартала 2011 года в портфель холдинга «Адамант», крупнейшего на рынке торгового девелопера, входит 25 действующих торговых центров практически во всех районах города, еще семь объектов находятся на различных стадиях строительства. Совокупная площадь функционирующих торговых центров под управлением компании составляет около 900 тысяч квадратных метров!

Объявивший в конце 2009 года о банкротстве «Макромир» планировал в будущем стать крупнейшим девелопером по торговой недвижимости в России и опередить даже IKEA. В результате все активы компании перешли к Fort Group. В числе успешно функционирующих объектов – торговые центры «Французский бульвар», «Родео Драйв», «Фиолент», «Феличита», «Сити Молл». В портфеле компании также находится несколько торговых центров, открытие которых должно состояться в 2013 году. Флагманский проект Fort Group – торгово-развлекательный центр «Кантемировский».

Большая часть торговых комплексов под управлением лидеров петербургского рынка – в формате от 15–20 до 50 тысяч квадратных метров общей площади, что соответствует районному или окружному форматам. IKEA, сделавшая ставку на северную столицу сразу же после Москвы, пришла сюда со своим привычным форматом. В 2006 году на разных концах города были открыты два мегамолла, мгновенно ставшие одними из самых успешных мест для

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

шопинга в Петербурге. И, несмотря на то, что в следующие пять лет IKEA торговых центров не строила, компания по-прежнему остается одним из главных игроков на рынке.

## Обратный отсчет

10. Стокманн Невский центр. Одно из главных открытий 2010 года. Торговая площадь – 44 700 кв.м, около 20 000 кв.м из которых арендует четырехэтажный универмаг Stockmann.

09. Континент. Один из флагманских проектов УК «Адамант» на юго-западе Петербурга на проспекте Стачек. Торговая площадь – 46 000 кв.м.

08. Феличита. Открытый в две очереди осенью 2006 и летом 2008 года торговый центр компании «Макромир» остается одним из самых успешных в портфеле девелопера. Торговая площадь – 63 000 кв.м.

07. Сити Молл. Крупнейший в портфеле «Макромира» торговый центр был сдан в 2007–2009 годах под брендом «Феличита-Пионерская», а после был переименован. Торговая площадь – 66 200 кв.м.

06. Меркурий. Самым крупным из действующих торговых комплексов «Адаманта» остается открытый еще в 2003 году ТРЦ «Меркурий» на улице Савушкина. Торговая площадь – 70 000 кв.м.

05. Питер Радуга. Торговый центр на проспекте Космонавтов до 2010 года оставался крупнейшим в черте города. На сегодняшний день является одним из лучшим по пулу «якорей». Торговая площадь – 71 000 кв.м.

04. Лето. Один из самых новых торгово-развлекательных центров, располагается на Пулковском шоссе, недалеко от КАД и аэропорта. Торговая площадь – 76 000 кв.м.

03. Galeria. Торговый центр на пересечении Невского и Лиговского стал крупнейшим в черте города и одним из самых престижных в Петербурге шопинг-моллов. Число арендаторов – более 200, торговая площадь – 96 400 кв.м.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

02. Мега Парнас. «Скромная» по меркам Москвы «Мега» на проспекте Энгельса объединяет около 190 арендаторов и на протяжении пяти лет остается одной из крупнейших в Петербурге. Торговая площадь – 102 200 кв.м.

01. Мега Дыбенко. Главный проект ИКЕА на пересечении Мурманского шоссе и КАД объединяет более 210 арендаторов и превосходит по объему торговой площади все остальные ТРЦ в полтора-два раза – 141 400 кв.м.

◆ [Моллы.ру](http://molly.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## МОЛОЧНАЯ ФЕРМА БЕНУА ДОСТАЛАСЬ «БЕСТЬ»

Группа компаний «Бестъ», которая реализовала в Петербурге около десятка торговых, офисных и жилых проектов, стала обладателем комплекса лесной молочной фермы Ю.Ю. Бенуа на Тихорецком проспекте. Памятник, находящийся в аварийном состоянии, на территории которого невозможно любое новое строительство, не удавалось продать с 2009 года. Приобретение выглядит чистым меценатством, получить высокий доход от его использования вряд ли удастся, а затраты составят не менее 5 млн долл., считают эксперты.

В аукционе участвовали четыре претендента, при стартовой цене 33 млн руб. объект достался за 33,2 млн руб. ООО «Бестъ», сообщили в Фонде имущества Санкт-Петербурга. В группе компаний «Бестъ» РБК daily подтвердили свою победу на торгах, однако озвучить планы по использованию не смогли. В портфеле реализованных проектов «Бестъ» — бизнес-центры «Авеню», «Гранат», «Таймс», ТК «Ульянка», жилой комплекс Omega House.

В состав лота вошли три здания, в том числе дача Ю.Ю. Бенуа, общей площадью 2660 кв. м и три земельных участка 0,5 га. Объекты в аварийном состоянии и подлежат реставрации по проекту, согласованному с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников (КГИОП), любое строительство на участках невозможно. Срок реставрации — 3,5 года. Разрешенное использование комплекса — для объектов культуры и искусства.

В этом проекте мало экономики, это чистое меценатство, считает гендиректор Фонда имущества Андрей Степаненко. «Бестъ» купил данный объект исходя из своих личных целей, не ориентируясь на быструю окупаемость, которая свойственна классическим инвестициям», —



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 сентября, № 105

полагает директор департамента инвестиционных продаж NAI Vear в Санкт-Петербурге Андрей Бойков. Руководитель отдела консалтинга Astera Андрей Старков уверен, что лишь в случае пересмотра возможных вариантов использования девелопер сможет рассчитывать на окупаемость вложений. Среди новых функций заместитель директора Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Сергей Федоров предлагает ресторанную и торговую, а в рамках ограничений КГИОП — культурно-досуговый, выставочный центр, музей дачного быта. Объем инвестиций в реставрацию Андрей Старков оценивает в 4—5 млн долл. со сроком окупаемости не менее десяти лет.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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](#)