

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, № 98

Office / General

На рынке коммерческой недвижимости России сделок немного, а инвестиции растут

Ситуация с иностранными инвестициями в Россию в первом полугодии 2011 г. — зеркальное отражение 2008 г.

Собянин отменил мегапроект Лужкова на месте депо им. Апакова

Столичные власти поставили точку в одном из самых скандальных и таинственных девелоперских проектов Москвы.

ПИК упаковал недвижимость

Девелопер передает в закрытый ПИФ 160 тыс. кв. м площадей.

Retail

ГК "Ташир" инвестировала \$75 млн в строительство торгово-развлекательного центра "РИО" в Вологде

В Вологде на пересечении Окружного шоссе, улицы Гагарина и улицы Ленинградской в пятницу состоялось торжественное открытие торгово-развлекательного центра "РИО" общей площадью 50 тыс. кв. м, построенного группой компаний "Ташир".

Аутлеты по-московски

Высокие арендные ставки, дороговизна московской земли и прочие факторы влияют на смещение девелопмента торговых центров за пределы МКАД и провоцируют появление новых форматов, к примеру аутлетов.

Hotel

В Москве готовят новую схему размещения гостиниц

Столичные власти разрабатывают отраслевую схему размещения гостиниц на территории города.

АПРОСА хочет продать гостиничный бизнес за 2,6 млрд рублей

Компания «Алмазы России — Саха» (АПРОСА) намерена избавиться от всех непрофильных активов и уже приступила к распродаже своего туристического бизнеса.

Regions

Carlsberg Group построит логистический терминал

Carlsberg Group планирует строительство логистического терминала в южном регионе Украины, не исключая, что в будущем он станет базой для нового пивзавода.

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

5 сентября, № 98

Offices / General

НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ СДЕЛОК НЕМНОГО, А ИНВЕСТИЦИИ РАСТУТ

Ситуация с иностранными инвестициями в Россию в первом полугодии 2011 г. — зеркальное отражение 2008 г., выяснили аналитики CBRE. По их подсчетам, за январь-июнь этого года в коммерческую недвижимость нашей страны было вложено 1,77 млрд евро: 70% из них — доля отечественных инвесторов, 30% — иностранных. В 2008 г. соотношение было обратным: треть российских денег и 70% зарубежных.

42% инвестиций получила офисная недвижимость (шесть крупных сделок), 31% — торговая (пять крупных сделок). Две крупные сделки, заключенные в гостиничном сегменте, «забрали» оставшиеся проценты от общего объема инвестиций.

По оценке Colliers International, в первом полугодии 2011 г. офисная недвижимость привлекла в 1,6 раза больше инвестиционных средств по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Объем сделок на рынке торговой недвижимости в первом полугодии 2011 г. был в 3,6 раза больше, чем суммарный объем инвестиций в торговую недвижимость в 2010 г.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СОБЯНИН ОТМЕНИЛ МЕГАПРОЕКТ ЛУЖКОВА НА МЕСТЕ ДЕПО ИМ. АПАКОВА

Столичные власти поставили точку в одном из самых скандальных и таинственных девелоперских проектов Москвы. Как стало известно РБК daily, возглавляемая мэром градостроительно-земельная комиссия (ГЗК) отменила проект застройки старейшего трамвайного парка столицы — депо им. Апакова на Шаболовке. Город готов в суде расторгнуть инвестконтракт с компанией «Столица-Групп», которую участники рынка связывают с младшим сыном Юрия Лужкова Александром.

НОЖНИЦЫ СОБЯНИНА

Правительство Москвы остановило 200 инвестпроектов, которые предполагают строительство

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, № 98

7 млн кв. м недвижимости рыночной стоимостью 35 млрд долл., заявил на минувшей неделе мэр Сергей Собянин. Как выяснила РБК daily, в том числе отменен проект строительства многофункционального комплекса общей площадью 190 тыс. кв. м на месте памятника промышленной архитектуры — трамвайного депо им. Апакова (ул. Шаболовка, вл. 7—9, участок 3,27 га).

Согласно протоколу ГЗК (есть в распоряжении РБК daily), правительство Москвы сочло невозможной дальнейшую реализацию этого инвестпроекта из-за его «экономической неэффективности», которая обусловлена высокими затратами на вывод депо. Чиновники приняли решение расторгнуть инвестконтракт с ООО «Инвестиционная строительная компания «Столица-Групп», которое выступает девелопером проекта. В протоколе отмечается, что застройщик не согласен с действиями столичных властей, поэтому город готов расторгнуть инвестконтракт в судебном порядке.

Будущее трамвайного депо пока не ясно. «Депо им. Апакова продолжает свою работу», — заявили РБК daily в ГУП «Мосгортранс» и отправили за комментариями в департамент имущества города Москвы (ДИГМ) и департамент транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры столицы. В пресс-службе последнего не осведомлены о планах столичных властей. В ДИГМ заметили, что свидетельства о расторжении инвестконтракта с ИСК «Столица-Групп» в департамент пока не поступали, а решение о дальнейшем развитии депо не принято. «Данная территория не закреплена за Москвой, в собственности города не значится», — резюмировали в ДИГМ.

ЗОЛОТЫЕ РЕЛЬСЫ

Проект редевелопмента старейшего трамвайного депо столицы, которое начало работу в 1909 году, был запущен в 2004 году. Тогда Юрий Лужков согласился с предложением ИСК «Столица-Групп» о перебазировании депо им. Апакова и строительстве до 2008 года на его месте жилого комплекса (см. распоряжение правительства Москвы №607-РП от 07.04.04). Право застройки более 3 га «Столица-Групп» получила без конкурса на беспрецедентно льготных условиях. За инвестконтракт девелопер заплатил городу скромные 8,14 млн долл. и был освобожден от традиционных платежей на развитие городских инженерных сетей и социальной инфраструктуры.

На плечи города, в свою очередь, ложилось также финансирование работ по реконструкции

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, № 98

других трамвайных депо и обустройству трамвайных колец, которые должны принять апаковские составы (см. распоряжение №2171-РП от 31.10.05). Помимо этого для вывода исторического трампарка столица должна была построить в Бирюлеве новое депо на 200 мест с трамвайной линией. Совокупная бюджетная стоимость этих работ оценивалась в 1,854 млрд руб., тогда как траты компании «Столица-Групп» на перебазирование депо им. Апакова — 99,4 млн руб. (см. постановление №840-ПП от 24.10.06).

Соответствующий инвестконтракт с девелопером был заключен в апреле 2007 года, а в декабре того же года столичные власти утвердили акт разрешенного использования ликвидируемой промзоны (см. распоряжение №2723-РП от 10.12.07). Согласно этому документу «Столица-Групп» могла построить на Шаболовке многофункциональный комплекс общей площадью 190,67 тыс. кв. м, в состав которого входили жилой дом (62,4 тыс. кв. м), офисные здания (59,27 тыс. кв. м) и торгово-развлекательный комплекс (11,92 тыс. кв. м). Все это имущество должно было перейти в собственность инвестора.

В 2009 году Юрий Лужков продлил срок реализации инвестконтракта до конца 2013 года без применения к компании «Столица-Групп» штрафных санкций (см. распоряжение №848-РП от 05.05.09). В свою очередь, работы по реконструкции и строительству трамвайных депо должны завершиться в 2012 году (см. распоряжение №3369-РП от 30.12.09).

ЗАГАДОЧНЫЕ ИГРОКИ

Эта затея вызвала волну протеста жителей Шаболовки, которые не пожелали расстаться с творением архитектора Шухова и родными трамваями, получившими литературное имя «Аннушка». Волнения горожан под эгидой общественного движения «Москвичи за трамвай» подпитывались также неприступной позицией застройщика, который отказывался раскрывать информацию о себе и своем детище.

По данным налоговиков, учредителями ООО «ИСК «Столица-Групп» изначально выступили четыре человека — Дмитрий и Алексей Барзановы, Игорь Маркво и Галина Попова. Участники рынка осведомлены лишь о братьях Барзановых. «Это сыновья Любови Гараниной — заместителя главы департамента инвестиционных программ строительства Москвы (ДИПС), который был расформирован в 2007 году», — отмечает топ-менеджер столичной консалтинговой компании. По данным ЕГРЮЛ, 100% ИСК «Столица-Групп» сегодня

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, N° 98

контролирует зарегистрированная на Багамах компания «Ситадел — Амр Инк.», а гендиректором застройщика выступает Алексей Барзанов.

Участники рынка связывают «Столицу-Групп» и проект застройки депо им. Апакова с младшим сыном Юрия Лужкова от первого брака Александром. По словам одного из них, до последнего времени братья Барзановы наряду с Александром Лужковым контролировали проект редевелопмента депо им. Апакова. Причастность сына экс-мэра к этому проекту РБК daily подтвердили три представителя консалтинговых компаний, два девелопера и бывший чиновник московского стройкомплекса.

Формально Александр Лужков связан с мегапроектом на Шаболовке через свою супругу Наталью Денисову, которая выступила соучредителем ООО «Фобос» (контролировала 51%). Именно эта строительная фирма получила от «Столицы-Групп» функции техзаказчика работ по реформированию депо им. Апакова (см. распоряжение №2171-РП от 31.10.05). По данным информагентства «Право.Ру», г-жа Денисова делила право собственности на «Фобос» с братьями Барзановыми (их доля в ООО составляла 49%).

По данным участников рынка, в разгар кризиса застройщик пытался продать права на проект редевелопмента депо им. Апакова. Это предложение ходило на рынке до последнего времени, знает управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. «Многие инвесторы интересовались этим активом, но продавцы много за него просили», — отмечает топ-менеджер иностранной консалтинговой компании. В начале этого года проект продавался за 200 млн долл. — из расчета 1 тыс. долл. за 1 кв. м будущих площадей, знает он. По оценке экспертов группы «НЭО Центр», рыночная стоимость мегапроекта на Шаболовке в его сегодняшнем виде составляет 60—80 млн долл. [А по итогам строительства этот показатель может вырасти до 700—800 млн долл., считает заместитель директора департамента оценки и консалтинга Colliers Int. Александр Закусин.](#)

Найти концы ИСК «Столица-Групп» РБК daily не удалось. Публичные телефоны компании оказались нерабочими. Г-н Маркво не ответил на письмо, отправленное по электронной почте.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, № 98

ПИК УПАКОВАЛ НЕДВИЖИМОСТЬ

Девелопер передает в закрытый ПИФ 160 тыс. кв. м площадей

Группа ПИК передает около 160 тыс. кв. м коммерческих площадей в своих жилых комплексах в закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН). С помощью такой схемы девелопер рассчитывает привлечь минимум \$225 млн для финансирования своих проектов. ПИК придется гарантировать инвесторам доходность примерно 15% годовых вместо традиционных 10%: ряд вносимых в ЗПИФН объектов еще не достроены.

Федеральная служба по финансовым рынкам (ФСФР) зарегистрировала пять ЗПИФН, созданных группой ПИК, говорится на сайте ФСФР. Это — ЗПИФН "ПИК Английский квартал", "ПИК Ритейл Столица", "ПИК Ритейл Столица 2", "ПИК Ритейл Подмосковье" и "ПИК Ритейл Подмосковье 2". Управляющей компанией фондов станет "Тринфико Проперти Менеджмент".

В эти ЗПИФН будут внесены коммерческие площади в девяти строящихся и построенных жилых комплексах группы ПИК: площадь их коммерческих помещений — около 160 тыс. кв. м (общая свыше 3,5 млн кв. м), возможный доход от сдачи в аренду оценивается в \$55 млн в год.

Ранее группа ПИК наняла консалтинговые компании — Penny Lane Realty, S.A. Ricci и Astera/BNP Paribas, которые разработали стратегию развития коммерческих помещений девелопера: нежилые помещения будут сдаваться в аренду торговым сетям в рамках единой концепции. Продажа паев позволит ПИК привлечь финансирование, необходимое для строительства своих объектов. Доходность фондов для инвесторов составит примерно 15% годовых, полагает один из собеседников "Ъ", знакомый с презентацией девелопера. "Обычно такие фонды гарантируют доходность в пределах 10%, но в данном случае инвесторы понесут дополнительные риски, связанные с тем, что многие вносимые в фонд объекты недвижимости еще не построены", — поясняет источник "Ъ". По его словам, стоимость пая и срок действия фондов пока не определены, но всего на первом этапе от реализации паев ПИК планирует привлечь \$225 млн.

В "Тринфико" и ПИК от комментариев отказались.

38% ПИК принадлежит компании "Нафта Москва", у основателей компании — Кирилла Писарева и Юрия Жукова — в начале года было 22,5% на двоих, остальное — free float. Выручка в первом полугодии 2011 года — 14,2 млрд руб., совокупный долг — 42,7 млрд руб. Капитализация в пятницу на LSE — \$1,8 млрд.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, № 98

Еще до кризиса часть своих активов в ЗПИФН передавала компания "Интеко", несколько фондов создала "Промсвязьнедвижимость", были аналогичные планы и у Mirax Group, но в кризис девелопер отказался от этой идеи. Чаще всего в фонды вносилась недвижимость с целью минимизации налогов. Однако в 2011 году инвесторы охладели к ЗПИФН: отчасти это было вызвано поправками в законодательство, согласно которым фонды стали обязаны платить налог на недвижимость. В результате в первом полугодии 2011 года были зарегистрированы правила лишь 58 фондов недвижимости, что составило чуть более 43% от их общего числа. Для сравнения: в 2009 году были зарегистрированы правила 198 фондов (с учетом рентных фондов), или почти 56% от их общего числа. Как правило, площадь активов в рентных фондах торговой недвижимости не превышает 10 тыс. кв. м. Однако существуют и более крупные фонды: в частности, "Коммерческая недвижимость" (УК "Тройка Диалог", более 61 тыс. кв. м), "Трейд Эстейт" (УК "Тринфико Проперти Менеджмент", около 50 тыс. кв. м), фонд "Реконструкция и развитие" (УК "Деловой дом Калита", около 40 тыс. кв. м).

По мнению управляющего партнера Blackwood Константина Ковалева, для ПИК и других девелоперов панельного жилья создание ЗПИФН — хороший инструмент, позволяющий повысить капитализацию этих помещений. "По отдельности такие объекты, как правило, неликвидны, так как ориентированы на арендаторов, неспособных платить высокие ставки аренды, поэтому продать их инвесторам как существующий бизнес сложно", — отмечает он.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, № 98

Retail

ГК "ТАШИР" ИНВЕСТИРОВАЛА \$75 МЛН В СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА "РИО" В ВОЛОГДЕ

В Вологде на пересечении Окружного шоссе, улицы Гагарина и улицы Ленинградской в пятницу состоялось торжественное открытие торгово-развлекательного центра "РИО" общей площадью 50 тыс. кв. м, построенного группой компаний "Ташир", сообщается в пресс-релизе компании.

Общий объем инвестиций в реализацию проекта ТРЦ "РИО" составил \$75 млн, говорится в пресс-релизе.

В центре для автомобилистов предусмотрен паркинг емкостью 750 машиномест. "ТРЦ "РИО" в Вологде – классический молл регионального формата. Якорями комплекса стали продуктовый гипермаркет "Наш гипермаркет", который развивает стратегический партнер ГК "Ташир" - компания "Седьмой Континент" (общая площадь – 11,7 кв. м, торговая - 7,5 тыс. кв. м), DIY "Наш Дом" (3 тыс. кв. м), супермаркет электроники и бытовой техники "Эльдорадо" (2,5 тыс. кв. м), 3-зальный кинотеатр "Синема Стар" (1,1 тыс. кв. м.), детский развлекательный центр Little Land (1,5 тыс. кв. м), говорится в материале.

ТРЦ "РИО" в Вологде стал семнадцатым по счету действующим торгово-развлекательным центром группы компаний "Ташир" и одиннадцатым ТРЦ под брендом "РИО". В ближайшее время состоится открытие торгового комплекса «РИО» в Санкт-Петербурге.

Tashir Group - российский холдинг, основанный в 1999 году, в настоящее время объединяет более 200 компаний, работающих в различных отраслях экономики с общей численностью сотрудников более 30 тыс. человек. Основа бизнеса компании - девелопмент коммерческой недвижимости.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АУТЛЕТЫ ПО-МОСКОВСКИ

Высокие арендные ставки, дороговизна московской земли и прочие факторы влияют на смещение девелопмента торговых центров за пределы МКАД и провоцируют появление новых форматов, к примеру аутлетов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, № 98

Трио новичков

Недавно было анонсировано открытие центра Vnukovo Outlet Village в 2 км от аэропорта Внуково по Киевскому шоссе. Это событие намечено на конец 2012 г. Новый объект представлен в формате Outlet Village, это будет несколько торговых улиц с общей архитектурной концепцией. Арендваемая площадь составит 26,3 тыс. кв. м, здесь откроют около 150 магазинов. Российский девелопер планирует привлечь к сотрудничеству лучшие международные бренды. [Агентом по сдаче в аренду выступает международная консалтинговая компания Colliers International.](#)

Помимо этого в ближайшее время в Подмосковье запланировано открытие еще двух подобных центров. Outlet Village Belaya Dacha (город Котельники) — совместный проект Hines и группы компаний «Белая Дача», его общая площадь составляет 38 тыс. кв. м. Более 200 арендаторов будут предлагать здесь свои товары и услуги, в том числе такие известные бренды, как Ralph Lauren, Hugo Boss, Pal Zileri, Karen Millen, Burberry, CK Jeans, Naf Naf, Adidas, Reebok и Levis.

Еще один аутлет — Fashion House Moscow. Это проект бельгийской компании Fashion House Group. Местным девелопером выступает GVA Sawyer, а работу по сдаче площадей в аренду Fashion House Group осуществляет совместно с компанией «Магазин магазинов в ассоциации с CB Richard Ellis». Fashion House Moscow расположится примерно в 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, рядом с аэропортом Шереметьево. Его торговая площадь — 28,8 тыс. кв. м. В аутлет-центре разместятся 192 магазина, рестораны, кафе и детская игровая зона. С архитектурной точки зрения он будет представлять собой крытый центр с улицами, стилизованными под различные европейские города.

Самое время

Но это все будущие проекты. Полноценных функционирующих объектов такого рода сегодня в нашей стране не представлено. Впрочем, несмотря на то что в США и Европе первые аутлеты открылись еще в 1970–1980-х гг., эксперты рынка не считают, что к нам формат пришел с опозданием. [«Если говорить о России, то развитие торговой недвижимости началось совсем недавно — чуть больше двух десятилетий назад. Так что это вопрос не опоздания, а общих процессов, происходящих в данном сегменте коммерческой недвижимости»,](#) — объясняет Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости компании Colliers International.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, № 98

С этим мнением согласна и Нармина Горина, ведущий консультант компании «Магазин магазинов в ассоциации с CB Richard Ellis», куратор проекта Fashion House Moscow. «Формат пришел вовремя, — считает она. — Развитие российского рынка ритейла только сейчас достигло того уровня, чтобы могли появиться аутлеты». Эксперт приводит несколько доводов, почему сейчас самое время для открытия подобных торговых центров. Во-первых, в стране активно работают международные бренды. Не отстают и российские розничные сети, открывая все новые и новые магазины. «Следствием такого динамичного развития розничной торговли является растущая проблема нераспроданных остатков, которую можно решить благодаря новому формату», — считает Н. Горина. Во-вторых, российский покупатель изменился. «Он уже разбирается в моде, марках и качестве, любит комфорт. Рациональная составляющая играет все большую роль в принятии решения о покупке», — отмечает эксперт.

Как ни странно, но на рост потенциального спроса в этом формате повлиял и финансовый кризис. Так, Алексей Могила, директор департамента торговой недвижимости компании Penny Lane Realty, напоминает о том, что расходы покупателей минимизировались, приоритет сместился в сторону функциональности и практичности. «Аутлет-молл — как раз тот формат, который удовлетворяет этим требованиям. Сюда приходят для эффективных целевых покупок, а не для того, чтобы просто провести время или потусоваться», — считает он.

Помимо уже перечисленных существуют и другие не менее важные факторы, способствующие выходу девелоперов на этот рынок. Среди них — рост стоимости земли в столице, а также ограничивающая политика городских властей по строительству в Москве. «Аутлет-центры обычно возводят в пригороде, где покупка земельного участка более привлекательна по причине доступной цены. Да и областные власти поощряют появление подобных объектов, оценивая их как серьезный инвестиционный вклад в развитие региона», — комментирует ситуацию Н. Горина.

Секреты успеха

Новый формат еще не был протестирован в российских реалиях, но эксперты пророчат ему большое будущее, ссылаясь на положительные примеры его развития в других странах Восточной Европы, к примеру в Румынии, Польше и Чехии. Хотя, конечно, у нас такой продукт

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, № 98

в чистом виде работать не будет — девелоперу придется четко следовать западным инструкциям, адаптированным профессиональными консультантами под российскую специфику.

Почти все объекты откроют недалеко от аэропортов, что также должно привлечь поток покупателей. К тому же, по словам Г. Малиборской, аутлеты Московского региона будут посещать не только москвичи и жители Подмосковья, но и других регионов. «По статистике, менее 10% россиян регулярно выезжают за границу. Значительная часть из них пользуются воздушными воротами Московской области, так что эти граждане могут быть потенциальными посетителями наших аутлетов», — считает она.

Концепция всех центров подразумевает привлечение известных международных брендов и скидки на товары в течение всего года, что, кстати, является условием договора аренды. Эксперты считают, что предоставить покупателям дисконт от 30 до 50% от первоначальной стоимости товаров вполне реально.

Кроме того, как отмечает Н. Горина, отечественные и международные бренды в российских аутлет-центрах будут продавать товары предыдущих сезонов, освобождая место в своих full-price магазинах для новых коллекций. «Некоторые марки даже выпускают коллекции специально для аутлетов — их изначально разрабатывают с учетом того, что продавать станут по низкой цене», — уточняет эксперт.

Впрочем, перейти на европейский уровень цен в наших аутлетах вряд ли удастся. «В России отсутствует производство, товары приходится привозить из-за границы, что выливается во множество дополнительных затрат. Все это в конечном итоге отражается на стоимости товара», — говорит А. Могила. А для того чтобы ценники в аутлетах были сопоставимы с европейскими, нужно, по мнению эксперта, проработать финансовые и юридические схемы поддержки, минимизирующие риски. «Это также задача собственника. Он заинтересован в привлечении иностранных торговых сетей, поэтому должен обеспечить им возможность комфортного выхода на российский рынок, предоставить услуги по маркетинговому и юридическому сопровождению», — считает он.

Успешность аутлет-центров в России, по оценкам специалистов, во многом зависит и от пула арендаторов. «Учитывая тяготение российского покупателя к премиум-классу, в концепции обязательно должны присутствовать бренды класса люкс, а также популярные марки среднего ценового сегмента во всех основных категориях», — уверена Г. Малиборская.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, N° 98

Наконец, ни один аутлет не сможет успешно существовать без профессионального управления. «Мало построить и наполнить объект арендаторами. Это специфический формат недвижимости со своими законами и сложной формулой успеха, которому необходима профессиональная команда управленцев», — подчеркивает Н. Горина. И несмотря на то что российский рынок существенно отличается от зарубежных, управление таким проектом можно доверить только западному профессионалу. «У иностранных специалистов имеются налаженные контакты с потенциальными арендаторами, они готовы сразу обеспечить синергию марок, поскольку знают, кто с кем идет или не идет на новую площадку, у кого какие дополнительные условия и прочие нюансы организации внутренней деятельности подобных моллов», — заключает А. Могила.

Если девелоперам удастся воплотить в жизнь задуманные концепции новых проектов аутлет-центров, то, учитывая изменившиеся потребительские желания, успех данного формата в Московском регионе обеспечен. Главное, чтобы аутлеты не стали обычными дисконт-центрами с минимальным ассортиментом товара среднего качества по ценам, которые в несколько раз превышают европейские.

◆ [Недвижимость и цены](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, № 98

Hotel

В МОСКВЕ ГОТОВЯТ НОВУЮ СХЕМУ РАЗМЕЩЕНИЯ ГОСТИНИЦ

Столичные власти разрабатывают отраслевую схему размещения гостиниц на территории города, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе Москомстройинвеста в пятницу.

"В Москомархитектуры готовится отраслевая схема по размещению гостиниц, в которой будет указано количество гостиниц, необходимых для размещения в каждом из московских административных округов", - сообщили собеседник агентства.

Он отметил, что Москва готова выделить средства на подготовку земельных участков под строительство новых гостиничных объектов.

"Председатель Москомстройинвеста Константин Тимофеев рассказал на совместном совещании представителей гостиничного бизнеса с органами власти Москвы, что сначала, нужно определиться с тем, сколько Москве сейчас нужно подобных участков, готовы ли инвесторы вкладываться в стройку новых гостиниц, готов ли сам турбизнес города к увеличению количества объектов гостиничного назначения", - сказал собеседник агентства.

По его словам, строительство гостиниц будет способствовать развитию конкурентной среды, что приведёт к повышению качества услуг при снижении цен на гостиничные номера. Это привлечёт в Москву больше туристов, и, как следствие, увеличится капиталоборот гостиничного бизнеса, городской и федеральный бюджеты станут получать больше налоговых сборов

"Как отметил К.Тимофеев на совместном совещании, что отраслевая схема будет ещё подробно обсуждаться с учётом вновь созданных транспортных развязок, линий метрополитена, с учётом расширения границ на юге и западе города", - добавил собеседник "Интерфакса".

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, № 98

АЛРОСА ХОЧЕТ ПРОДАТЬ ГОСТИНИЧНЫЙ БИЗНЕС ЗА 2,6 МЛРД РУБЛЕЙ

Компания «Алмазы России — Саха» (АЛРОСА) намерена избавиться от всех непрофильных активов и уже приступила к распродаже своего туристического бизнеса. Один из крупнейших алмазодобытчиков мира ищет нового хозяина для сети из шести отелей и круизного теплохода с лубочным названием «Михаил Светлов». Стоимость актива с учетом долгов превышает 2,6 млрд руб.

Информация о распродаже непрофильных активов АЛРОСА размещена на официальном сайте компании. Пул реализуемых на торгах товаров сформировали строительная компания «АЛРОСА — Ленскстрой», производственное предприятие «Алмаз-Антарекс», а также два торгово-логистических предприятия — «АЛРОСА-Якутснаб» и Ленская оптово-торговая контора. Помимо этих структур алмазный монополист России намерен продать 100% ЗАО «Гостиницы АЛРОСА».

Эта компания была создана в 1998 году для развития гостинично-ресторанного бизнеса и туризма. Под контролем «Гостиниц АЛРОСА» находятся четыре действующие гостиницы в Москве, Мирном, Якутске, Архангельске, а также пансионат АК «АЛРОСА» в Анапе и строящийся с 2001 года в Санкт-Петербурге отель «Северная Пальмира». Совокупный номерной фонд «Гостиниц АЛРОСА» составляет 585 номеров. Согласно презентации в собственности компании находятся все отели (407 номеров), кроме «Зарницы» в Мирном и «Полярной звезды» в Якутске. Здания этих гостиниц находятся в аренде.

На балансе «Гостиниц АЛРОСА» значится также круизный теплоход «Михаил Светлов» (так назывался теплоход в фильме «Бриллиантовая рука». — РБК daily), который совершает двухдневные прогулки из Якутска к Ленским столбам и двухнедельное путешествие за Полярный круг до Тикси.

Рыночная стоимость компании составляет 834,2 млн руб. Однако потенциальный покупатель гостинично-туристической инфраструктуры АЛРОСА должен заплатить за нее гораздо большую сумму. Приведенная оценка не учитывает 1,8 млрд руб. долга «Гостиниц АЛРОСА» перед материнской компанией, сообщили РБК daily в холдинге. Алмазодобытчик предоставил своей «дочке» эту сумму на три года для строительства отеля в Петербурге. Стоимость гостиничного добра АЛРОСА с учетом долга, таким образом, составляет 2,634 млрд руб.

Инвесторы не согласятся платить за «Гостиницы АЛРОСА» заявленную цену, эквивалентную почти 100 млн долл., считает старший вице-президент компании Jones Lang LaSalle Hotels Марина Смирнова. Предлагаемая гостиничная сеть не является сформированной, объясняет эксперт. Развивая этот проект, АЛРОСА отталкивалась от своего основного бизнеса, а не от потребностей гостиничного рынка. В собственность покупателя перейдут два

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, N° 98

действующих отеля в Москве (16 номеров) и Архангельске (164 номера), а также черноморский пансионат на 48 номеров с территорией 1,04 га и питерский долгострой на 179 номеров, отмечает Марина Смирнова.

Судя по оценке АПРОСА, продажная стоимость одного номера всего гостиничного фонда компании составляет около 245 тыс. долл. Запрашиваемую цену надо урезать как минимум вдвое, считает г-жа Смирнова. При этом она добавляет, что алмазодобытчику не удастся продать весь гостиничный портфель одним махом — найти покупателя можно в розницу. К самым ликвидным активам «Гостиниц АПРОСА» эксперт относит столичный отель «АПРОСА на Казачьем», «Пур-Наволок отель» в Архангельске и достраиваемую «Северную Пальмиру». Только эти отели могут заинтересовать гостиничных операторов как объекты для управления, резюмирует г-жа Смирнова.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5 сентября, № 98

Regions

CARLSBERG GROUP ПОСТРОИТ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ТЕРМИНАЛ

Carlsberg Group планирует строительство логистического терминала в южном регионе Украины, не исключая, что в будущем он станет базой для нового пивзавода.

В настоящее время компания рассматривает предложения по расположению площадки для строительства терминала. Причиной расширения складских помещений является рост продаж компании, а также необходимость поставок продукции на территорию Молдовы.

Консультантом в поиске площадки для строительства является компания Colliers, сообщает «Интерфакс-Украина». Стоимость строительства и другие детали проекта компания не уточняет, отмечая, что пока он находится в процессе разработки.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

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