

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

Office / General

Спорт за 50,3 млрд руб.

Столичная мэрия представила проект реконструкции спорткомплекса «Лужники» — она обойдется в 50,3 млрд руб.

Москва распродаст недвижимость

Власти Москвы намерены продать за 2012–2016 годы нежилых помещений на \$2 млрд и земельных участков на \$0,5 млрд.

Мэрия раскрыла лот

Чиновники продают свой участок в "Москва-Сити".

«Рублево-Архангельское» меняет контрольного акционера

ЗАО «Рублево-Архангельское», которое собирается строить международный финансовый центр, проведет допэмиссию на 32 млрд руб.

Батурина выкупают из девелоперского бизнеса в зачет долгов

Елена Батурина, когда-то самая богатая женщина страны, выходит из российского девелоперского бизнеса.

Retail

В удаленные от Москвы города придут качественные ТЦ

Качественные торговые центры в небольших городах, удаленных от Москвы будут активно выходить на рынок в течение ближайших 4-5 лет.

Торговые сети исчерпали возможности для роста в городах-миллионниках

Аналитики по торговой недвижимости в один голос говорят о том, что в продуктовом ритейле завершается фаза бурного агрессивного роста. Темп ввода новых торговых площадей в 2011 году, по прогнозу специалистов, сохранится на уровне прошлого года — 1 млн кв. м.

Хасиса приняли в Wal-Mart

Наиболее успешный российский топ-менеджер в ритейле Лев Хасис покидает Россию. Он назначен старшим вице-президентом по международным операциям Wal-Mart.

Вторая очередь ТРЦ «Красный Кит» в Мытищах откроется в конце 2012 года

Для реализации второй очереди торгово-развлекательного центра «Красный Кит» в Мытищах привлечены международные консультанты.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

Hotel

Москва может увеличить количество торговых площадей почти в 2 раза к 2016 г

Количество торговых площадей в Москве планируется увеличить почти в два раза к 2016 году.

InterContinental Hotels Group за 9 лет откроет 84 отеля в России и СНГ

Международный оператор гостиничных сетей компания InterContinental hotels group (IHG) планирует иметь к 2020 г. в России и СНГ 100 гостиниц.

Regions

Петровский остров выставят на продажу

Компания "Невский Кэпитал Партнерс", подконтрольная Дмитрию Игнатьеву, генеральному директору ОАО "ПО "Ленстройматериалы"", намерена привлечь к застройке Петровского острова сторонних инвесторов.

"Газпром нефть" осталась верна Охте

Вместо небоскреба ее структуры построят здесь жилье и офисы.

Банкиры пошли по торговым рядам

ЦББ СБ прокредитует реконструкцию центрального рынка Воронежа.

Генподрядная компания «Эдванс» построит под Гатчиной склад стоимостью 50 млн долларов

Генподрядная компания «Эдванс» в течение трех-пяти лет планирует построить в промышленной зоне Торфяново-Пригородное в Гатчинском районе Ленинградской области складской комплекс площадью более 30 тыс. кв. м.

Британская компания Raven Russia приобрела стройкомпанию "Пулково Эстейт"

Федеральная антимонопольная служба РФ одобрила покупку британской компанией Raven Russia 50% акций Quelo Limited.

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

6-13 сентября, N° 99

Offices / General

СПОРТ ЗА 50,3 МЛРД РУБ.

Столичная мэрия представила проект реконструкции спорткомплекса «Лужники» — она обойдется в 50,3 млрд руб.

Руководство ОАО «Спортивный комплекс «Лужники» (75,1% принадлежит Москве) и консалтинговая компания Colliers Int. представили вчера предварительную программу развития территории спорткомплекса. Кроме Colliers в консорциум компаний, разрабатывающих концепцию развития и реконструкции спорткомплекса, входят британские компании IMG, Populous, Arup, Mott MacDonald.

«Лужники» занимают 184 га. Территория, как рассказал директор Colliers Int. Ричард Тибботт, будет зонирована таким образом, чтобы совместить профессиональный спорт с массовым.

На большей части спорткомплекса, вокруг Большой спортивной арены (БСА), планируется создать международную зону спорта — там будут тренироваться и соревноваться спортсмены из большого спорта. Сейчас большинство спортивных объектов спорткомплекса не соответствуют требованиям международных спортивных федераций (ФИФА, УЕФА) по проведению массовых мероприятий, говорит Тибботт. Все спортивные сооружения, в том числе БСА, где будут сыграны матч открытия, полуфинал и финал чемпионата мира по футболу в 2018 г., будут полностью реконструированы. Вместимость БСА увеличится с 74 000 до 85 000 мест, запланированные вложения в реконструкцию — 22,47 млрд руб. На месте прежней ярмарки появится новая арена на 3000 мест. На реконструкцию остальных арен и строительство новой потребуется 12,8 млрд руб.

На другой части «Лужников» будет создан Московский центр фитнеса: спортивные сооружения для фигурного катания, легкой атлетики. Уже начаты работы по развитию парковой зоны, сказал Тибботт: британцы называют ее олимпийским парком — посетители смогут устраивать пикники, играть в бадминтон, заниматься йогой и т. д. Для организации фитнес-комплекса потребуется 15 млрд руб.

Предложение консультантов, по словам представителя «Лужников», будет рассматривать совет директоров ОАО. Какую часть инвестиций возьмет на себя городской бюджет, неизвестно — это решится после одобрения программы московскими властями, говорит

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, N° 99

представитель «Лужников». Консультанты предлагают создать для реконструкции части объектов государственно-частное партнерство. Представитель городского правительства рекомендовал обратиться за комментариями в «Лужники».

По словам сотрудника Colliers Int., будет и коммерческая часть: так, между ТТК и «Лужниками» создадут парковки. Обсуждается идея разрешить передвигаться вместо авто на электрокарах, велосипедах и роликах, добавил он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА РАСПРОДАСТ НЕДВИЖИМОСТЬ

Власти Москвы намерены продать за 2012–2016 годы нежилых помещений на \$2 млрд и земельных участков на \$0,5 млрд. Новое руководство столицы приступает к реализации заявленного плана избавления от непрофильных активов, с помощью которого намерено сократить дефицит городского бюджета с 4,8% в 2011 году до 0,1% в 2012-м.

Как следует из опубликованного департаментом имущества Москвы проекта госпрограммы «Имущественно-земельная политика города Москвы за 2012–2016 годы», нежилой недвижимости за этот период будет реализовано на 58,82 млрд руб. От реализации инвестиционных контрактов столичное правительство намерено получить 3,97 млрд руб., от продажи земельных участков в собственность — 15 млрд руб. Программа также предусматривает увеличение доходов бюджета от арендной платы за землю. Площадь московских земель, возможных для передачи в аренду или продажи, сейчас равна 28 тыс. га. Из них уже оформлено 19 тыс., остальные 9 тыс. га, как сообщает департамент, «потенциально возможны к оформлению».

В соответствии с новейшей практикой в тексте программы жестко критикуется прежняя деятельность департамента имущества и департамента земельных ресурсов Москвы. В частности, отмечена забюрократизированность принятия управленческих решений в отношении объектов недвижимого имущества». «Имущественно-земельная политика строилась по принципу сохранения в собственности города максимального количества объектов без учета соотношения доходности их использования и затрат Москвы на их содержание»,— упрекает

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

предшественников в «жадности» новое руководство департамента. Также среди выявленных недостатков — неактивная приватизация объектов недвижимости, задействованных в конкурентном секторе экономики, в частности торговле и бытовом обслуживании.

Ранее заместитель мэра по вопросам экономической политики Андрей Шаронов заявлял о планах освободить город от непрофильных активов. В 2012 году власти Москвы планируют получить от их продажи около 50% доходов бюджета. Уже в 2011 году будут выставлены на торги принадлежащие городу пакеты акций в Таганском и Царицынском мясокомбинатах. По информации руководителя СГУП по продаже имущества столицы Тимура Зельдича, аукцион по продаже блок-пакета (25,1%) Таганского мясокомбината состоится 27 сентября. Стартовая цена — более 30 млн руб. В ноябре, после оценки 15-процентной доли Москвы в Царицынском мясокомбинате, она также поступит на аукцион.

По заявлению Андрея Шаронова, за счет продажи городского имущества власти столицы намерены сократить дефицит бюджета Москвы с 4,8% в 2011 году до 0,1% — в 2012-м. Выход на бездефицитный бюджет планируется уже в 2016 году.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МЭРИЯ РАСКРЫЛА ЛОТ

Чиновники продают свой участок в "Москва-Сити"

В середине сентября мэрия Москвы выставит на торги 1,3 га в "Москва-Сити", где чиновники планировали построить комплекс правительственных зданий. Начальная стоимость лота — \$240 млн, а построить здесь можно будет гостиницу на 1,3 тыс. номеров. Поторговаться за эту землю готовы структуры ВТБ, турецкая Enka и инвесткомпания "Тринфиико".

20 сентября СГУП по продаже имущества Москвы намерено реализовать на торгах принадлежащий городу участок N15 в "Москва-Сити". Еще при Юрии Лужкове здесь планировалось построить комплекс зданий мэрии и офисы на 800 тыс. кв. м. С приходом Сергея Собянина, который назвал строительство "Москва-Сити" "градостроительной ошибкой", столичные чиновники отказались переезжать в деловой центр. В июле Москомархитектура утвердила новый план застройки этого участка, где теперь должны быть построены отель на 1,3 тыс. номеров и апартаменты на 300 номеров (315,3 тыс. кв. м). Стартовая цена лота — 7,08 млрд руб., или \$240 млн.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

Источник "Ъ", близкий к департаменту имущества Москвы, называет эту оценку консервативной, поскольку городу для компенсации будущего дефицита бюджета важно скорее продать участок. По прогнозам самой мэрии, в 2012 году дефицит городской казны достигнет 243,6 млрд руб. Руководитель СГУП по продаже имущества Москвы Тимур Зельдич сообщил "Ъ", что интересантов на участок немало, но называть их не стал. Книга заявок на участие в торгах закрывается 15 сентября, добавил он. По словам собеседника "Ъ", знакомого с ходом подготовки аукциона, на участок претендуют "Галс Девелопмент" (бывшая "Система-Галс"), турецкая Enka и инвесткомпания "Тринфиико", которая рассматривает покупку участка для своих клиентов.

Источник "Ъ", близкий к руководству Enka, подтвердил интерес компании к активу. Турецкий девелопер уже владеет в деловом центре "Башней на Набережной" (265,6 тыс. кв. м). В "Тринфиико" и пресс-службе "Галс Девелопмент" от комментариев отказались. Источник "Ъ", близкий к совету директоров "Галса", говорит, что участком N15 в деловом центре интересуется ВТБ, который напрямую владеет 51,24% "Галса". Еще весной "Галс Девелопмент" за \$100 млн выкупил у голландской Emmotax 50% в проекте застройки участка N11 в "Москва-Сити" (см. "Ъ" от 27 апреля).

"Москва-Сити" располагается на 60 га в районе Краснопресненской набережной. Проект запущен в 1992 году. Предполагает строительство 3 млн кв. м. Среди девелоперов — Enka, AFI Development, MCG, "Снегири Девелопмент", Nazvanie.net (бывшая Mirax Group) и др.

По подсчетам директора департамента Penny Line Realty Максима Жуликова, с учетом затрат на выкуп участка инвестиции в строительство небоскреба на участке N15 составят \$2,36 млрд. Стоимость уже готового объекта может достичь \$3,153 млрд. Из-за введенных новыми властями города ограничений по застройке центра Москвы сейчас девелоперы не рискуют приобретать площадки у других компаний, так как мэрия может в любой момент пересмотреть условия, говорит управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. Продавая же свой участок, власти предоставляют покупателю всю разрешительную документацию, что снижает риски, добавляет эксперт.

В планах мэрии продать также свою последнюю площадку в "Москва-Сити": на участок N6 в деловом центре претендует глава группы ОНЭКСИМ Михаил Прохоров. Он намерен построить здесь киноконцертный зал и ночной клуб на 21,7 тыс. кв. м (см. "Ъ" от 10 июня). Пока торги по этому участку не проводились.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

«РУБЛЕВО-АРХАНГЕЛЬСКОЕ» МЕНЯЕТ КОНТРОЛЬНОГО АКЦИОНЕРА

ЗАО «Рублево-Архангельское», которое собирается строить международный финансовый центр, проведет допэмиссию на 32 млрд руб. Скорее всего акции купит Сбербанк, который станет в результате контрольным акционером компании

ФСФР в пятницу зарегистрировала дополнительный выпуск 322,1 млн обыкновенных акций ЗАО «Рублево-Архангельское», говорится в сообщении службы. Номинальная стоимость акции — 100 руб., общий объем выпуска, таким образом, — 32,2 млрд руб.

«Рублево-Архангельское» — владелец 430 га на Новорижском шоссе. Изначально эта территория принадлежала бизнесмену Сулейману Керимову, который говорил, что хочет построить там «город миллионеров» — 2,7 млн кв. м элитного жилья и коммерческой недвижимости. Но перед кризисом он продал проект президенту Бинбанка Михаилу Шишханову. При этом сам участок был заложен в Сбербанке по кредиту в \$5 млрд. Сбербанк получил тогда 10% акций ЗАО за 3,6 млрд руб. Потом был кризис, концепцию проекта радикально поменяли, запланировав 2,2 млн кв. м жилья уже эконом- и бизнес-класса и около 1 млн кв. м коммерческой недвижимости. А недавно было решено, что эта территория отойдет Москве и там возведут международный финансовый центр.

В конце 2010 г. источник, близкий к Сбербанку, рассказывал, что в результате реструктуризации кредитов госбанку перешло более 60% проекта. А президент Сбербанка Герман Греф говорил, что «мы уже крупные собственники этого проекта». При этом формально владельцем 90% «Рублево-Архангельского» и сейчас остается Шишханов.

Нынешнюю допэмиссию скорее всего полностью выкупят «Сбербанк инвестиции» («дочка» Сбербанка), говорит источник, близкий к руководству госбанка. По какой цене, он не знает. Представитель Шишханова вчера не смог предоставить комментарии. Но в интервью Forbes в пятницу Шишханов сказал, что мажоритарным акционером «Рублево-Архангельского» в итоге станет Сбербанк.

Сейчас уставный капитал ЗАО составляет 300,5 млн акций. После размещения допэмиссии он увеличится до 622,7 млн бумаг. При этом доля Сбербанка может вырасти с 10 почти до 57%.

Этот проект еще можно сделать рентабельным, полагает управляющий проектами «Тринфиико проперти менеджмента» Артем Цогоев. Он делает приблизительный подсчет. Затраты Сбербанка на проект — около \$6 млрд (\$5 млрд — кредит, \$1 млрд — допэмиссия), т. е. примерно \$14 млн на 1 га. Про финансовый центр ничего пока непонятно, а по предыдущему проекту там планировалось построить 3,2 млн кв. м, т. е. порядка 7500 кв. м на 1 га, из которых 6000 кв. м — продажная площадь. Строительство с учетом подключения коммуникаций — \$15 млн, а с учетом потраченного всего выходит \$29 млн на 1 га. Если это будет бизнес-класс,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

его можно попробовать продать по \$6000 за 1 кв. м и получить \$36 млн с 1 га. Получается, компания может выйти на небольшую рентабельность. Прибыль вырастет, если увеличить плотность застройки до 25 000 кв. м на 1 га — затраты составят \$64 млн, а выручка от продаж — примерно до \$100 млн, подытоживает Цогоев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БАТУРИНУ ВЫКУПАЮТ ИЗ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО БИЗНЕСА В ЗАЧЕТ ДОЛГОВ

Елена Батурина, когда-то самая богатая женщина страны, выходит из российского девелоперского бизнеса. Ее компания «Интеко» достанется совладельцу Бинбанка Михаилу Шишханову и структуре Сбербанка

«Сбербанк инвестиции» («дочка» Сбербанка) и Михаил Шишханов приобретают девелоперский бизнес Елены Батуриной. Соглашение о покупке 100% акций ЗАО «Интеко», ЗАО «Патриот» и всех принадлежащих им производственных и проектных структур было подписано 2 сентября, говорится в совместном сообщении сторон сделки. Шишханов выкупит 95% «Интеко», 5% купят «Сбербанк инвестиции», сделка будет закрыта в течение месяца. Другие ее условия стороны не разглашают, сообщив лишь, что рыночная стоимость всех приобретаемых активов — \$1,2 млрд. Так как у «Интеко» высокая долговая нагрузка, живыми деньгами Батурина получит разницу между стоимостью компании и обязательствами по кредитам, говорит источник, близкий к руководству «Интеко». Шишханов это не комментирует, уточнив лишь, что он покупает компанию за собственные средства. Долг «Интеко» — около \$1 млрд, из которых 14 млрд руб. приходится на Сбербанк, еще 14,9 млрд руб. — на Банк Москвы (данные marker.ru). Получается, что сумма сделки могла составить около \$200 млн. Зарубежные активы «Интеко» Батурина продавать не стала, оставив себе курортные комплексы в Марокко и Австрии, бизнес-центр в Казахстане, отель в Чехии.

«Интеко» — хороший актив, который необходим мне для развития собственных проектов. Сегодня, чтобы создать аналогичный строительный холдинг с нуля, необходимо 5-7 лет» — так объяснил «Ведомостям» цель сделки Шишханов. По его словам, «Интеко» может принять участие в развитии еще одного совместного со Сбербанком проекта — «Рублево-Архангельского». Территорию в 430 га вблизи Москвы на Новорижском шоссе Шишханов купил в 2007 г. примерно за \$5 млрд, отдав в залог Сбербанку (см. врез). Там планировалось построить 2,7 млн кв. м жилья бизнес-класса, затем 3,2 млн кв. м жилья экономкласса и

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, N° 99

коммерческой недвижимости, но недавно концепция поменялась: «Рублево-Архангельское» войдет в состав «новой Москвы», и там будет деловой квартал международного финансового центра. У «Интеко» профессиональный коллектив, есть и проектные компании, и производственные мощности, она может помочь в строительстве этого проекта, говорит Шишханов. Для «Сбербанк инвестиций» покупка доли в «Интеко» — хорошая инвестиция, следует из сообщения компании. Официальный запрос в «Интеко» остался без ответа. «Реализация новых проектов в инвестиционной сфере и в девелопменте как в России, так и за рубежом требует значительных дополнительных инвестиций. В связи с чем — с учетом поступившего адекватного рыночного предложения — и было принято решение по продаже указанных активов», — цитируются в сообщении слова Батуриной.

После случившейся год назад отставки Юрия Лужкова с поста мэра Москвы «Интеко» потеряла административный ресурс и возможность развиваться высокими темпами, поэтому продажа компании абсолютно оправдана, считает управляющий проектами «Тринфиико проперти менеджмента» Артем Цогоев. Ранее Батурина в интервью Олегу Тинькову рассказывала, что на нее оказывается сильное давление, чтобы выдвинуть ее из бизнеса. «...Взялись всерьез. Не могу сказать, что я была к этому не готова, не могу сказать, что я была удивлена, как народ отполз, чтобы не накрыло вместе с нами», — говорила она, но имен недругов не называла.

«Интеко» обладает качественными строительными мощностями и их простой никому пользы не приносит, а с приходом новых инвесторов для компании начинается новая жизнь, считает партнер Cushman & Wakefield Сергей Рябокобылко. Источник, близкий к Шишханову, не исключил даже ребрендинга «Интеко».

Батурина не прекращает бизнес в России, уверяет собеседник «Ведомостей» из ее компании. По его словам, у нее еще остались крупные земельные участки, записанные лично на нее, а также «Атакайцемент», Верхнебаканский цементный завод и цементный завод в Тульской области. Батурина обсуждает продажу цементного бизнеса со структурами Льва Кветного, рассказывали ранее источники с обеих сторон. Переговоры продолжаются, сделка не завершена, сказал вчера источник, близкий к руководству «Интеко».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

Retail

В УДАЛЕННЫЕ ОТ МОСКВЫ ГОРОДА ПРИДУТ КАЧЕСТВЕННЫЕ ТЦ

Качественные торговые центры в небольших городах, удаленных от Москвы будут активно выходить на рынок в течение ближайших 4-5 лет, считает региональный директор департамента торговой недвижимости компании Colliers International Татьяна Ключинская.

Как рассказала эксперт в интервью "РБК - Недвижимости", на сегодняшний день активное развитие торгового сегмента отмечается в близлежащих городах к столице - в Балашихе, Реутове, Железнодорожном и др. Впрочем, по ее оценке, постепенно качественные ТЦ придут и в более удаленные города. Как справедливо замечает Татьяна Ключинская, чем дальше от Москвы, тем сложнее строить торговые центры. Причина - уровень заработных плат населения существенно ниже столичных, и федеральные ритейлеры осторожно рассматривают возможности выхода. В таких городах как Ярославль, Владимир, Воскресенск есть торговые центры, но они, как правило, заполнены локальными операторами и в меньшей степени федеральными. Но сейчас ситуация меняется и западные ритейлеры готовы идти в такие города. "Мы работаем с ТЦ в городах Рязань, Дмитров, Тула и ведем переговоры с головными офисами западных ритейлеров, которые готовы выходить на этот рынок причем материнской компанией, а не по франчайзингу", - говорит Татьяна Ключинская.

Специалист уверена, что этот процесс продвигался сегодня более активно, если бы не кризис, который "откинул нас года на три-четыре назад", когда многие стройки были заморожены, а ритейлеры серьезно сократили свои планы развития. "Сейчас начался второй виток развития больших городов миллионников и полумиллионников, за ними начнут развиваться и малые города, в том числе отдаленные от Москвы", - констатирует эксперт Colliers International.

Впрочем, по словам Татьяны Ключинской, успешными в таких городах могут быть качественные ТЦ площадью до 50 тыс. кв. м, в которых будут представлены гипермаркет, товары для дома, бытовая техника, спортивный магазин и fashion-бренды. "Объем этих площадей позволит сформировать и качественный пул арендаторов и сохранить баланс локальных и федеральных брендов", - уверена она.

◆ [РБК Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, N° 99

ТОРГОВЫЕ СЕТИ ИСЧЕРПАЛИ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ РОСТА В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ

Аналитики по торговой недвижимости в один голос говорят о том, что в продуктовом ритейле завершается фаза бурного агрессивного роста. Темп ввода новых торговых площадей в 2011 году, по прогнозу специалистов, сохранится на уровне прошлого года — 1 млн кв. м, достигнув показателя в 9 млн кв. м. Отличие в том, что торговые компании насытили своими магазинами города-миллионники, теперь конкуренция толкает их осваивать регионы.

Статистика по вновь открывающимся магазинам говорит о замедлении темпов развития в области недвижимости. По итогам 2010 года 90 торговых компаний России сумели открыть 1 млн кв. м, абсолютный показатель составил примерно 8 млн кв. м. Такие сводные данные приводит информагентство INFOline.

Генеральный директор INFOline Иван Федяков уточняет, что две трети прироста торговых площадей пришлось на три компании: «Магнит», X5 Retail Group и «Ашан». «В экономически сложном 2010 году сети открыли почти на 200 тыс. кв. м больше, чем в 2009 году», — уточняет он.

За первое полугодие 2011 года прирост торговых площадей составил почти 400 тыс. кв. м. Но из основных игроков только «Магнит» сумел улучшить показатель прошлого года. Тогда по итогам первых шести месяцев краснодарский ритейлер открыл 96,3 тыс. кв. м, к июлю 2011 года площади увеличились на 190,6 тыс. кв. м. «Фактически «Магнит» на территории России открыл еще одну сеть «Седьмой континент», у которого столько же торговых площадей на сегодняшний день», — говорит г-н Федяков.

X5 не сумела удержать прежних темпов роста. В первом полугодии 2011 года она ввела почти 50 тыс. кв. м новых торговых площадей, а в аналогичном сезоне 2010 года показатель равнялся 60 тыс. кв. м. «Ашан», «О'кей» и «Лента» в этом году не открыли ни одного магазина. «Понятно, что выгоднее открывать новые торговые точки к концу года, когда продажи резко вырастают. Но раньше такой ситуации на рынке не было — кажется, сети просто притаились», — уточняет Иван Федяков.

Интересно, что средний чек и выручка не падают — покупатели готовы закупаться в новых местах. Рост выручки у ведущих игроков не опускается ниже уровня в 20—30% в год. Но нет новых мест для магазинов больших и средних форматов. «Конкуренция (за места. — РБК daily) настолько усилилась, что развиваться в крупных городах порой просто не имеет смысла, ритейлеры вынуждены идти в более скромные населенные пункты», — считает директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская. Директор департамента торговой недвижимости Penny Lane realty Алексей Могила приводит еще один

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

значимый фактор: «Раньше за открытие определенного количества магазинов менеджеры получали ощутимые бонусы, но это ушло в прошлое».

По мнению г-на Могилы, следующий этап — освоение региональных городов с населением 500 тыс. и ниже — займет у торговли максимум два года. **«Лидирующие позиции в таких точках займет тот, кто придет первым», — уверена Татьяна Ключинская.** Пока за МКАД господствует «Магнит», но специалисты говорят, что сеть развивается в основном в формате дискаунтер, остальные ниши свободны. Так, о своих намерениях покорить города с населением 250 тыс. человек заявил французский «Ашан». X5 сначала замахнулась на поселения с 50 тыс. человек, а потом снизила планку до 10 тыс. человек.

Алексей Могила говорит, что, кроме того, сетям придется думать и над более пластичными форматами, чтобы быть ближе к покупателю «Многие крупные игроки уже попробовали себя в роли магазина «у дома», — уточняет он. А Иван Федяков считает, что продуктовые ритейлеры будут вынуждены задуматься и над непрофильными категориями, например non-food и DIY.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ХАСИСА ПРИНЯЛИ В WAL-MART

Наиболее успешный российский топ-менеджер в ритейле Лев Хасис покидает Россию. Он назначен старшим вице-президентом по международным операциям Wal-Mart, крупнейшего в мире ритейлера. В марте г-н Хасис покинул X5 Retail Group, первую по выручке торговую компанию в России, в октябре он начнет работу в штаб-квартире американской компании в Бентонвилле, штат Арканзас.

Вчера стало известно о том, что экс-глава X5 Retail Group Лев Хасис получил работу топ-менеджера в американской компании Wal-Mart. Его назначили на должность старшего вице-президента по международным операциям и главным директором по синергии. В офисе зарубежного ритейлера он появится в октябре и будет подчиняться напрямую главе Wal-Mart International Дагу Макмиллану.

Г-н Хасис займет кресло Джона Адена, который работал на этой позиции с 2007 по 2010 год. Российский топ-менеджер будет интегрировать приобретаемые Wal-Mart сети, отвечать за глобальную закупочную синергию и инновации, сообщил РБК daily источник, близкий к Wal-Mart. Г-н Хасис подтвердил эту информацию, отказавшись от комментариев.

Именно эти операции Лев Хасис блестяще выполнял в России. Сама X5 появилась в результате сделки M&A между «Перекрестком» и «Пятерочкой» в 2006 году, процессами этого первого слияния такого масштаба в России занимался г-н Хасис. X5 во времена его

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, N° 99

руководства купила и интегрировала в свой бизнес компании таких ритейлеров, как «Патэрсон», «Остров», «Карусель» и «Копейка».

Так, в декабре 2009 года Х5 завершила сделку по покупке 82 магазинов «Патэрсон», ее стоимость составила 189,5 млн долл., включая долги в размере 85 млн долл. Купленные магазины были преобразованы в «Пятерочки» и «Перекрестки». Осенью следующего года Х5 объявила о покупке 16 магазинов «Остров» в столичном регионе за 38 млн долл. с учетом долгов.

В результате появления Х5 владельцы вновь созданной компании получили опцион на выкуп сети «Карусель», принадлежавшей также создателям «Пятерочки». Опционом Х5 воспользовалась спустя два года. За 22 гипермаркета «Карусель», а также за земельные участки под строительство примерно 20 новых магазинов компания заплатила 950 млн долл.

Наконец, в конце прошлого года ритейлер сделал самое масштабное приобретение в своей истории, купив «Копейку», третьего по величине игрока на рынке. Цена сделки составила 51,5 млрд руб., включая долги в размере 16,5 млрд руб. На момент подписания сделки в сеть «Копейка» входили 660 магазинов с общей торговой площадью свыше 290 тыс. кв. м. На сеть дискаунтеров претендовала и Wal-Mart, которая предлагала практически такие же условия, как и Х5.

В марте 2011 года г-н Хасис покинул Х5 Retail Group.

Совладелец «Магнита» Сергей Галицкий говорит, что с г-н Хасисом было тяжело соревноваться. «Он злой конкурент, при этом хороший друг», — сказал он. Г-н Галицкий считает, что этот шаг Wal-Mart должен быть расценен как высокая оценка качества менеджмента российского ритейла. Он отказался давать прогноз возможностей прихода Wal-Mart в Россию с учетом нового назначения. «Когда-то он все равно придет, если сможет работать у нас, конечно», — заметил он.

Аналитик «Уралсиба» Тигран Оганесян считает: «Нашего топ-менеджера, надо полагать, взяли не без надежды открыть дверь в Россию, хотя слабо верится, что отношения между странами позволят американскому ритейлеру прийти к нам».

Лев Хасис родился в 1966 году в Куйбышеве, окончил Куйбышевский авиационный институт (в 1989 году), Финансовую академию при правительстве РФ (в 1995 году), Санкт-Петербургский университет МВД России (в 2001 году). С 1989 года работал начальником отдела международных отношений Куйбышевского авиационного института, с 1991 года — генеральным директором ОАО «Самарский торговый дом», с 1993 года — вице-президентом АвтоВАЗ-банка, с 1996 года — вице-президентом Альфа-банка, с 1999 года — членом совета директоров ТД «Перекресток». В 2009 году он был внесен в топ-100 кадрового резерва президента России.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

◆ [РБК daily](#)◆◆ [К содержанию](#)

ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ ТРЦ «КРАСНЫЙ КИТ» В МЫТИЩАХ ОТКРОЕТСЯ В КОНЦЕ 2012 ГОДА

Для реализации второй очереди торгово-развлекательного центра «Красный Кит» в Мытищах привлечены международные консультанты. Английское архитектурное бюро Dyeg разработает архитектурную концепцию интерьеров и фасадов, компания [Colliers International](#) является [эксклюзивным агентом по маркетингу и сдаче в аренду ТРЦ](#).

Торгово-развлекательный центр «Красный Кит» расположен на пересечении всех основных транспортных и пешеходных потоков г. Мытищи – в самом центре города на привокзальной площади, что определяет его большую популярность и посещаемость. В зоне обслуживания ТРЦ «Красный Кит» проживает более полумиллиона человек. Выгодное месторасположение обеспечивает комплексу уникальную визуальную и транспортную доступность независимо от того, пользуются ли посетители общественным или личным транспортом. Наземная парковка рассчитана на 2000 машиномест. Посещаемость первой очереди ТРЦ составляет до 23 тыс. человек в будний день и до 28 тыс. человек в выходной. После ввода в эксплуатацию второй очереди ожидаемая посещаемость возрастет более чем на 50% до 35 тыс. человек в будни и 50 тыс. человек в выходные.

Общая площадь торгово-развлекательного центра «Красный Кит» составляет 92 300 кв. м (в т. ч. второй очереди 62 800 кв. м), арендуемая площадь (GLA) – 64 000 кв. м (т. ч. второй очереди 45 500 кв. м). В состав якорных арендаторов первой очереди входят крупные федеральные торговые операторы: супермаркет «Перекресток», супермаркет бытовой техники и электроники «Техносила», а также мультиплекс «Каро-Фильм».

Обширная торговая галерея первой очереди ТРЦ «Красный Кит», насчитывающая более ста магазинов различных профилей, включает такие известные марки, как OGGI, Sela, Glenfield, Gloria Jeans, Etam, Yves Rocher, «ТВОЕ», «Сити Обувь», Converse, Clarks, «Связной», «Красный Куб» и другие. На третьем этаже комплекса располагается развлекательный центр, состоящий из шестизального кинотеатра, зоны детских развлечений, а также ресторанный дворика, представленного восемью операторами фуд-корта, включая McDonald's, Subway, «Сбарро» и др. Первую очередь торгового центра также сдавала в аренду компания Colliers International. Девелопером I и II очередей ТРЦ «Красный Кит» является компания BTR Group.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

В состав второй очереди ТРЦ «Красный Кит» войдут наиболее востребованные форматы магазинов – гипермаркет электроники и бытовой техники, гипермаркет товаров для дома, гипермаркет детских товаров. Будет усилена развлекательная составляющая, на территории ТРЦ разместится развлекательный центр площадью более 3500 кв. м. В новый проект планируется привлечь наиболее известные и популярные международные и федеральные марки. На данный момент ведутся переговоры с крупнейшими торговыми операторами.

Галина Малиборская, Директор Департамента торговой недвижимости Colliers International: «Мы наблюдаем большой интерес со стороны ритейлеров к проекту даже на начальной стадии реализации. Причины понятны: уникальное местоположение с отличной транспортной и пешеходной доступностью в центре г. Мытищи, первая очередь проекта, которая уже пять лет успешно работает в городе, профессионализм девелопера, участие в проекте международных консультантов. Мы уверены, что сможем привлечь в «Красный Кит» множество известных брендов, а также новые интересные марки и сделать вторую очередь такой же популярной как и первая».

Филип Болл, Дуер, архитектор проекта: «Вторая очередь проекта будет представлять собой органичное продолжение существующего торгово-развлекательного комплекса. В фасадах и интерьерах второй фазы будут использованы кирпич, дерево и много стекла, что позволит создать естественное освещение внутреннего пространства. Эти же материалы будут использованы в интерьерах комплекса. Это наш пятый торговый проект в России и мы уверены, что сможем еще раз удивить участников рынка исключительной архитектурой пространства».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА МОЖЕТ УВЕЛИЧИТЬ КОЛИЧЕСТВО ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПОЧТИ В 2 РАЗА К 2016 Г

Количество торговых площадей в Москве планируется увеличить почти в два раза к 2016 году, сообщает интернет-портал столичного департамента торговли и услуг.

Согласно данным, руководитель департамента Михаил Орлов принял участие в пленарной сессии бизнес-саммита Retail Business Russia-2011, где озвучил основные задачи столичного правительства на ближайшую перспективу по увеличению обеспеченности жителей Москвы торговыми площадями.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, N° 99

"До 2016 года в соответствии с активно обсуждаемой подпрограммой "Развитие оптовой и розничной торговли, общественного питания и бытовых услуг Москвы на 2012-2016 годы" планируется увеличить количество торговых площадей в городе почти в два раза", - говорится в сообщении.

При этом, по информации ведомства, помимо увеличения торговых площадей ставится задача их качественного распределения с учетом развития всех форматов торговли - магазинов "шаговой доступности", специализированных предприятий торговли семейного типа, крупных торговых комплексов.

В сообщении уточняется, что в настоящее время обеспеченность жителей города торговыми площадями составляет 688 квадратных метров на тысячу жителей.

После того, как мэр Москвы Сергей Собянин раскритиковал организацию в городе мелкорозничной торговли и поручил сделать ее "цивилизованной", в столице началась массовая ликвидация торговых палаток, установленных с нарушениями, мешающих движению транспорта и пешеходов. Кроме того, в конце июля текущего года столичный градоначальник в ходе обсуждения подготовки подпрограммы "Развитие оптовой и розничной торговли, общественного питания и бытовых услуг города Москвы на 2012-2016 годы" предложил разработать схему размещения в столице объектов средней и крупной розничной торговли.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

Hotel

INTERCONTINENTAL HOTELS GROUP ЗА 9 ЛЕТ ОТКРОЕТ 84 ОТЕЛЯ В РОССИИ И СНГ

Международный оператор гостиничных сетей компания InterContinental hotels group (IHG) планирует иметь к 2020 г. в России и СНГ 100 гостиниц, заявила Анжела Брав, исполнительный директор IHG по Европе. Из них в России — 70. В настоящее время в активе компании 16 гостиниц в странах Содружества, из которых 11 в России.

«Мы видим большие возможности для развития в России таких гостиничных брендов IHG, как Crowne Plaza and Holiday Inn», — рассказала Анжела Брав. По словам Арона Либинсона, вице-президента IHG по развитию в России и СНГ, компанию интересуют помимо обеих столиц России быстрорастущие города с бизнес- и туристическими потоками, такие, как Самара, Екатеринбург, Челябинск, Новосибирск и др.

Среди брендов, которые компания планирует открывать: Crowne Plaza, Holiday Inn, Staybridge Suites. Также IHG планирует запустить новый гостиничный бренд — Hotel Indigo — в Москве и Санкт-Петербурге. Бренд Hotel Indigo предназначен для гостей, предпочитающих необычные премиальные бутик-отели.

«Номерной фонд Москвы международного класса едва превышает 9000 номеров, что составляет около 10% от аналогичных номеров в Лондоне, поэтому у нас есть большие возможности для дальнейшего роста», — считает Анжела Брав. В ноябре 2011 г. IHG откроет в Москве пятизвездочную гостиницу InterContinental Moscow Tverskaya на 203 номера. В 2014 г. в столице будет открыт крупнейший в Европе отель Holiday Inn на более чем 1000 номеров, девелопер — Crocus Group.

В ближайшие 2-3 года IHG планирует открыть 9 отелей (2636 номеров) в России и 2 отеля (435 номеров) в странах СНГ. Объем инвестиций и сроки окупаемости компания не объявляет. Компания начала свою деятельность в России 13 лет назад (первый отель IHG — Holiday Inn Vinogradovo — был открыт в 1998 г. в Москве). Отели оператора присутствуют в Самаре, Екатеринбурге, Челябинске, Новосибирске и др. городах.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, N° 99

Regions

ПЕТРОВСКИЙ ОСТРОВ ВЫСТАВЯТ НА ПРОДАЖУ

за \$0,5 млрд

Компания "Невский Кэпитал Партнерс", подконтрольная Дмитрию Игнатьеву, генеральному директору ОАО "ПО "Ленстройматериалы"", намерена привлечь к застройке Петровского острова сторонних инвесторов. Всего в компании намерены выручить за право строительства на этой земле около \$0,5 млрд. Участники рынка считают эту сумму завышенной.

Компания "Невский Кэпитал Партнерс", скорее всего, не будет сама реализовать проекты строительства жилья и коммерческой недвижимости на подконтрольных ей 40 га земли Петровского острова. Как рассказал "Ъ" Вячеслав Привалов, руководитель проекта НКП, к застройке будут привлечены сторонние инвесторы, которым участки будут либо продаваться, либо проекты будут реализовываться в партнерстве. "Все-таки мы не имеем достаточного опыта в реализации проектов в высоком ценовом диапазоне. Поэтому готовы выставить участки на рынок", — поясняет Вячеслав Привалов. По его словам, всего сформировано шесть участков, площадью от 3 до 15 га. Всего за эти участки компания намерена выручить \$0,5 млрд.

Проект планировки территории Петровского острова был утвержден правительством Петербурга 17 августа. По нему территорию площадью более чем 130 га в Петроградском районе между рекой Ждановкой и Малой Невкой разграничили на несколько кварталов. Функциональное назначение большинства из них — общественно-деловая застройка, многоквартирные жилые дома, коммерческие объекты (связанные и не связанные с проживанием населения), гостиницы, финансово-кредитные учреждения, гаражи (многоэтажные и подземные), объекты розничной торговли и общественного питания, образования, здравоохранения, спортивные сооружения (в том числе яхт-клуб). Всего на острове предполагается построить 1,5 млн кв. м недвижимости.

Общий объем строительства на территории, подконтрольной "Невский Кэпитал Партнерс", — 804 тыс. кв. м недвижимости, что составит около 60% от общего объема предполагаемого строительства на острове (основными активами НКП на этой территории являются бывший пивоваренный завод "Бавария", ОАО "Судостроительная фирма "Алмаз"", ОАО "Канат", всего 40 га). При этом площадь жилой застройки — не менее 350 тыс. кв. м. "В рамках проекта предполагается строительство жилья высокого класса. Здесь великолепные видовые

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

характеристики, кроме того, все жилые массивы расположены вдоль береговой черты, а значит, есть возможность создавать причалы и марины", — рассказал Вячеслав Привалов. Реализация проекта должна будет начаться в 2012, а закончиться в 2019 году.

Эксперты считают, что такой объем элитной недвижимости будет востребован рынком. "Потенциал Петровского острова пока еще не понят рынком. Это отличное место для строительства элитной недвижимости: спокойствие, тишина, комфорт, парки на берегу — и в то же время близость к центру города. 350 тыс. кв. м, с первого взгляда, довольно большой объем для элитной недвижимости, но если строительство будет идти очередями по 50 тыс. кв. м в год, то рынок элитной недвижимости Петербурга спокойно справится с такими объемами", — говорит генеральный директор ЗАО "Ойкумена" Лев Гниденко. По его словам, год назад на Крестовском в продаже находилось 13 объектов совокупной площадью почти 183 тыс. кв. м, это более 500 квартир. Сегодня предложение первичного рынка насчитывает всего около 230 квартир, общей площадью порядка 35 тыс. кв. м. То есть за год на острове продано около 200 единиц жилья. Причины такой динамики кроются в отсутствии новых проектов. С другой стороны, \$0,5 млрд — это большая сумма даже для этого места, считает Николай Казанский, генеральный директор "Colliers International Санкт-Петербург". "Если участки будут нарезаны небольшими лотами, то они будут востребованы рынком. Но даже в этом случае сумма их продажи будет вдвое меньшей", — считает он.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ГАЗПРОМ НЕФТЬ" ОСТАЛАСЬ ВЕРНА ОХТЕ

Вместо небоскреба ее структуры построят здесь жилье и офисы

Контролируемое "Газпром нефтью" ЗАО "Общественно-деловой центр "Охта"" решило не продавать участок на Охтинском мысу в Петербурге, а возвести здесь 200-300 тыс. кв. м жилья и коммерческой недвижимости. Ранее тут планировалось строительство 403-метрового небоскреба, но он из-за протеста общественности был перенесен. Перспективы нового проекта также туманны: в судах оспаривается принципиальная возможность застройки этой территории.

Вчера на петербургском форуме PROEstate исполнительный директор ЗАО "Общественно-деловой центр "Охта"" Александр Бобков заявил, что компания отказалась от продажи участка на Охтинском мысу (продается с января 2011 года). "Цена (менее \$100 млн.— "Ъ") учитывала все риски и была недостаточно высокой, поэтому было решено его не продавать", — пояснил

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

господин Бобков. По его словам, для освоения участка будут привлечены сторонние девелоперы. "Это будет проект комплексного развития территории с созданием общественно-деловой зоны с жильем, доля которого не будет превышать 50% от общего объема", — пояснил Александр Бобков, добавив, что площадь строительства составит 250-300 тыс. кв. м. Он не исключает, что территорию будут застраивать структуры "Газпром нефти". По его словам, на участке никаких ограничений комитета госконтроля, использования и охраны памятников там нет. "Но строительство мы не начнем, пока не снимем все, даже неформальные, ограничения", — пообещал он.

По оценкам руководителя филиала Jones Lang LaSalle (Санкт-Петербург) Андрея Розова, объем инвестиций в проект может составлять от \$400 млн до \$600 млн.

Проект небоскреба на Охте несколько лет был причиной противостояния городских властей и общественности. Многие считали, что 403-метровый небоскреб повредит облику города. В конце прошлого года власти города отказались от строительства высотки, и проект переехал на побережье Финского залива.

Член бюро партии "Яблоко", один из главных противников строительства "Охта-центра" Борис Вишневецкий не удивлен тому, что участок напротив Смольного никто не купил. "Там огромное количество обременений", — объяснил он. Господин Вишневецкий напомнил, что в самом центре участка находится территория, включенная в реестр объектов культурного наследия. Во время раскопок на дне строительного котлована газпромовского проекта были обнаружены стоянки древних людей, останки шведских крепостей "Ниеншанц" и "Ландскрона", а также кладбище русского поселения XVI века.

Перспективы новых планов застройки участка, особенно в период выборов, выглядят туманными. В Куйбышевском районном суде градозащитники и оппозиция добиваются постановления на учет восьми археологических памятников (на месте которых застройка запрещена) и признания всего Охтинского мыса достопримечательным местом, использование которого предусматривает жесткие ограничения. Одновременно в Красногвардейском суде рассматривается иск "об установлении юридически значимого факта нахождения на территории объекта культурного наследия, признания незаконным бездействия органов государственной власти, запрещении капитального строительства и иной хозяйственной деятельности", в рамках которого истцы предъявили данные о рассредоточенных по всему мысу археологических объектах. В Страсбургском суде находится жалоба, в которой общественность требует восстановить посреди Охтинского мыса мемориал на месте

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

уничтоженной при сносе зданий в ходе подготовки проекта "Охта-центр" братской могилы погибших во время блокады Ленинграда.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БАНКИРЫ ПОШЛИ ПО ТОРГОВЫМ РЯДАМ

ЦЧБ СБ прокредитует реконструкцию центрального рынка Воронежа

Вчера Воронежская гордума одобрила привлечение МУП «Центральный рынок» кредита на 450 млн руб. на реконструкцию помещения предприятия. Заем на 10 лет под 12% годовых может предоставить Центрально-Черноземный банк Сбербанка России (ЦЧБ СБ). Эксперты отмечают, что рынки в среднем имеют более высокую доходность, а в центре города успешен практически любой проект.

Вчера Воронежская городская дума одобрила заключение кредитного договора МУП «Центральный рынок» с ЦЧБ СБ на сумму 450 млн руб. со сроком погашения до 10 лет под не более чем 12% годовых. Залогом выступит имущество предприятия, прежде всего здание рынка площадью около 17 тыс. кв. м. Предполагается, что привлеченные средства пойдут на реконструкцию рынка в 2011-2013 годах. Проект разработан институтом «Гипрокоммундортранс» и был в апреле передан на госэкспертизу. В мэрии добавили, что рынок не будет полностью прекращать свою работу, однако на первом этапе реконструкции будет закрыто до 65% рабочих мест. Стоит отметить, что гордума также одобрила освобождение МУПа от уплаты прибыли за пользование городским имуществом (свыше 7,5 млн руб. в год).

Планируется, что у рынка будут реконструированы цокольный и первый этажи, затем будут расширены антресоли здания, второй этаж, установлены эскалаторы, а также появятся две лаборатории ветеринарно-санитарной экспертизы. Здание обожьют сэндвич-панелями. Кроме того, располагающиеся сейчас под открытым небом более 900 торговых точек (всего на рынке свыше 2 тыс. торговых мест) переместятся в специально приспособленные для торговли крытые помещения. Освободившееся место преобразуют в парковку. В итоге площадь здания рынка немного увеличится – с нынешних 17 тыс. до 18,5 тыс. кв. м. Общая площадь рынка и прилегающих к нему территорий составляет 2,2 га.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, № 99

Стоит отметить, что реконструкция связана в том числе с требованиями федерального законодательства, согласно которым с 2012 года рынки, за исключением сельскохозяйственных, должны находиться в капитальных строениях. Девелопер и совладелец торговых центров «Армада» и «Арена» Александр Марков отметил, что «доходность рынков выше, чем у торговых центров». «Хорошо организованные рынки нужны городу, но в более цивилизованной форме, чем они есть сейчас. У рынков есть свой устойчивый покупатель, с точки зрения конкуренции они практически не пересекаются с торговыми центрами», – считает господин Марков. Объем заявленных инвестиций в проект он назвал оправданным. Генеральный директор продуктовой сети «Центрторг» Сергей Кастрюлев отметил, что «рынки – канал продаж, ставший частью истории», а потому все еще пользующийся спросом и доверием со стороны потребителей. Между тем представитель одного из местных ритейлеров, пожелавший остаться неназванным, подчеркнул, что «деньги выделяются очень большие и не совсем понятно, как они будут вкладываться и во что». Директор департамента торговой недвижимости Colliers International Галина Малиборская считает, что «450 млн руб. – нормальная сумма на реконструкцию». «Стоимость работ составляет порядка \$1 тыс. на квадратный метр, строительство нового комплекса обошлось бы примерно в полтора раза дороже – без учета сноса старого здания», – отметила эксперт. По ее мнению, на площадке рынка «имело бы смысл рассмотреть вариант и со строительством торгового комплекса, поскольку в центре города любой девелоперский проект был бы успешен».

◆ [Коммерсант](#)

◆◆ [К содержанию](#)

ГЕНПОДРЯДНАЯ КОМПАНИЯ «ЭДВАНС» ПОСТРОИТ ПОД ГАТЧИНОЙ СКЛАД СТОИМОСТЬЮ 50 МЛН ДОЛЛАРОВ

Генподрядная компания «Эдванс» в течение трех-пяти лет планирует построить в промышленной зоне Торфяново-Пригородное в Гатчинском районе Ленинградской области складской комплекс площадью более 30 тыс. кв. м. Это первый полностью собственный проект генподрядчика, ранее компания строила объекты под заказ, выступила соинвестором торговодосугового центра «Галерея 1814», а сейчас работает в том числе на строительстве стадиона на Крестовском острове. Эксперты подчеркивают, что место для складов выбрано удачно — в промзоне клиенты обязательно найдутся, но рассчитывать на окупаемость можно не ранее чем через десять лет.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, N° 99

Договор аренды на участок 10 га под производственно-складской комплекс будет заключен с районной администрацией в ближайшее время, рассказал РБК daily на форуме PROestate-2011 директор по развитию «Эдванс» Петр Антоненко. По его словам, проект станет, во-первых, собственной производственной и складской базой компании, под эти цели будет отведена первая очередь 15 тыс. кв. м. Еще 18 тыс. кв. м планируется строить под нужды резидентов, от интереса сторонних арендаторов будет зависеть и последующее развитие площадки как складского или производственного комплекса, говорит Петр Антоненко. По предварительной оценке инвестиции в проект составят 50 млн евро.

Новый комплекс будет востребован как склад прежде всего у резидентов промзоны Торфяново-Пригородное, полагают эксперты. «Со стороны компаний не из Гатчинского района интерес маловероятен, так в данной локации есть проблемы с транспортной доступностью», — отмечает руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова. По мнению управляющего директора NAI Весар в Санкт-Петербурге Ильи Андреева, при необходимости проект может использоваться в качестве таможенного или перевалочного пункта, которые сейчас в дефиците. С учетом объема инвестиций наиболее целесообразно строительство склада под конкретного инвестора, считает руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Вероника Лежнева. Срок окупаемости проекта эксперты оценивают в восемь-десять лет с момента ввода в эксплуатацию.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БРИТАНСКАЯ КОМПАНИЯ RAVEN RUSSIA ПРИОБРЕЛА СТРОЙКОМПАНИЮ "ПУЛКОВО ЭСТЕЙТ"

Федеральная антимонопольная служба РФ одобрила покупку британской компанией Raven Russia 50% акций Quelo Limited, что позволит компании определять условия осуществления ООО "Пулково Эстейт" предпринимательской деятельности, говорится в сообщении ведомства.

Из него следует, что "Пулково Эстейт" занимается строительством зданий и сооружений.

Как указывает ведомство, приобретение прав позволит Raven Russia определять условия осуществления ООО "Пулково Эстейт" предпринимательской деятельности в результате

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-13 сентября, N° 99

приобретения 50% акций компании Quelo Limited, что в совокупности с имеющимися в распоряжении Raven Russia Holdings Limited 50% акций компании Quelo Limited составит 100% акций компании Quelo Limited.

ООО "Пулково Эстейт" - заказчик складского комплекса "Пулково Эстейт" в Московском районе Санкт-Петербурга, девелопером которого является ГК "Эспро".

Компания Raven Russia Limited специализируется на инвестировании в складские комплексы класса А и в их строительство в крупнейших городах России, с последующей сдачей в аренду российским и международным арендаторам. Акции компании торгуются на Лондонской Фондовой Бирже (LSE).

Портфель Raven Russia составляет около 1 миллиона квадратных метров проектов класса А в Москве, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону и Новосибирске. Помимо уже готовых и строящихся проектов, компания располагает 377 гектарами земли в России и странах СНГ.

Ранее Raven Russia выкупила у ГК "Эспро" долю в комплексе складов "Кулон-Пулково", таким образом став единоличным собственником индустриального парка.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [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](#)