

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10 октября, № 108

## Office / General

### Страховщики перестали быть девелоперами

Братья Сергей и Николай Саркисовы вышли из состава акционеров девелоперской компании «Декра».

## Retail

### «Дикси» перестала быть дискаунтером

Группа компаний «Дикси» окончательно сменила формат. Вместо дискаунтера она позиционирует себя сетью магазинов «у дома».

### "Большевик" войдет в Capital

В здании бывшей фабрики может открыться казахский ГУМ.

## Industrial

### Увлечлись складами

В первом полугодии 2011 г. в российский рынок складской недвижимости было инвестировано \$200 млн. Это почти в 10 раз больше, чем за те же месяцы прошлого года.

## Hotel

### Столичный гостиничный фонд в 2011 году пополнился тремя гостиницами и 20 хостелами

В Москве с начала 2011 года открылись 20 новых хостелов на 730 мест и три новые гостиницы на 636 номеров.

## Regions

### Проповедь в «Колизее»

Здание кинотеатра «Колизей» приобрел частный инвестор, связанный с религиозной организацией «Миссия Благая весть».

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

10 октября, №108

## Offices / General

### СТРАХОВЩИКИ ПЕРЕСТАЛИ БЫТЬ ДЕВЕЛОПЕРАМИ

Братья Сергей и Николай Саркисовы вышли из состава акционеров девелоперской компании «Декра»

Мы [братья Сергей и Николай Саркисовы] в рамках «Декры» сворачиваем свою деятельность: это был непрофильный для нас бизнес», — рассказал «Ведомостям» совладелец «РЕСО-гарантии» Сергей Саркисов. Сейчас компания, по его словам, «продает то, что осталось, пытается компенсировать убытки и не начинает новых проектов».

На сайте «Декры» указано, что ее акционеры — Сергей Денисов, Станислав Мироненко, Николай Саркисов и Андрей Вдовин. По данным «СПАРК-Интерфакса» на июль 2010 г., 10% ЗАО «Декра» принадлежало Татьяне Денисовой, остальные 90% — ОАО «Брунелло». Совладельцами этого ОАО, в свою очередь, на паритетных началах были Николай Саркисов, Наталья Мироненко и Сергей Денисов. Но ОАО «Брунелло» ликвидировано в октябре 2009 г., указано в информации «СПАРК-Интерфакса». Выручка «Декры» за 2009 г. (более поздних данных нет) — 900 млн руб.

Сейчас компанию контролируют два акционера — Денисов и Мироненко, подтвердил выход Саркисовых из бизнеса Сергей Денисов (условия их выхода он раскрыть отказался). Компания, уверяет он, продолжает развиваться.

«Декра» создана в 1994 г. для инвестиций в строительство жилой недвижимости, говорится в презентации компании, размещенной на ее сайте. Сейчас основные виды деятельности «Декры» — инвестиции в недвижимость, девелопмент и строительство, а также управление девелоперскими проектами. Компания пишет, что реализовала более 50 проектов в Москве и области, Риге, Сочи, Улан-Баторе. В их числе жилые комплексы «Песчаная площадь» и «Трианон» в Москве. В стадии разработки и реализации более 600 000 кв. м, указывает «Декра», в том числе строительство жилого комплекса с гостиницей и апартаментами «Яппи таун» (336 000 кв. м неподалеку от «Москва-сити»).

Среди проектов «Декры» по-прежнему значится строительство многофункционального комплекса на Золотом острове — на Софийской набережной в Москве (проект компания реализовывала вместе с «Даев плаза», которую связывают с Ашотом Егиазаряном). Две недели назад стало известно, что структуры «Альфа-групп» купили акции в ОАО «Кремлин

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10 октября, №108

сайт» и ОАО «Каменный мост», которым принадлежат права аренды на 3 га на Золотом острове и существующие на участках строения. Но бывший владелец этих ОАО — компания BrookeMil утверждает, что не продавала принадлежащие ей акции и по-прежнему контролирует компании.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10 октября, №108

## Retail

### «ДИКСИ» ПЕРЕСТАЛА БЫТЬ ДИСКАУНТЕРОМ

Группа компаний «Дикси» окончательно сменила формат. Вместо дискаунтера она позиционирует себя сетью магазинов «у дома». В результате реформирования, прогнозируют эксперты, цены на товары, представленные в «Дикси», вырастут на 15—20%. Представители самой сети говорят и о других изменениях, в частности об улучшении сервиса и новой ассортиментной политике.

Благодаря низким ценам торговые точки «Дикси» традиционно рассматривались ритейл-аналитиками как дискаунтеры. В этом формате также работали «Пятерочка», «Магнит» и «Копейка». Пресс-секретарь «Дикси» Лаврентий Губин рассказал РБК daily: «Согласно новой стратегии мы решили уйти в названии формата своих магазинов от дискаунтеров, сконцентрировавшись на шаговой доступности наших точек».

В классическом понимании, рассказывает гендиректор аналитического агентства INFOline Иван Федяков, дискаунтер представляет собой фактически спартанский вариант торговой точки, где не уделяется особого внимания качеству обслуживания, и этот формат складывается из трех параметров: небольшое количество наименований товара, присутствие собственных торговых марок, эффективная работа с издержками и, как следствие, низкие цены для покупателей.

Магазин «у дома» от классического дискаунтера отличает ассортиментная политика магазина, рассчитанная на ежедневные покупки, а также цены, которые обычно выше на 15—20%. Лаврентий Губин утверждает: «Цена — это не единственное преимущество, которым можно эффективно конкурировать. Мы решили сделать ставку на обслуживание наших покупателей, увеличив количество персонала в магазинах». Он признает, что такой шаг отразился на наценке продуктов в магазинах сети «Дикси». «Мы также стали более активно развивать направление фреш, в некоторых категориях сузили товары по представленности бренда», — добавил он.

Смена формата у «Дикси» связана с желанием повысить лояльность покупателей, считает партнер Retail Training Group Елена Комкова. «Возможно, таким шагом сеть сможет привлечь более обеспеченных клиентов», — уточняет она.

Иван Федяков из INFOline говорит, что «у нас в стране люди долгое время жили в условиях тотального и малоразнообразного дискаунтера». «Мы их просто ненавидим», — считает он и уверяет, что россияне хотят иметь выбор, видеть широкую линейку брендов, что создает иллюзию хорошей жизни. «Теперь покупателей не смущают траты на продукты, поэтому никто не хочет называть свой магазин дискаунтером», — резюмирует он.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10 октября, №108

Постепенную смену формата аналитики предрекали сетям еще в 2008 году в связи с ростом доходов и предпочтений населения.

После переформатирования «Дикси» в нише дискаунтеров осталась лишь «Пятерочка» — «Магнит» уже длительное время использует для обозначения своих магазинов формат «у дома». Впрочем, директор по корпоративным отношениям X5 Retail Group Михаил Сусов уверяет, что «Пятерочку» можно расценивать и как дискаунтер, и как магазин «у дома», объясняя, что понятие дискаунтера весьма размыто.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## "БОЛЬШЕВИК" ВОЙДЕТ В CAPITAL

В здании бывшей фабрики может открыться казахский ГУМ

Казахская компания Capital Partners, построившая в Москве отель Ritz-Carlton и торговый центр "Метрополис", может выкупить у Kraft Foods здание кондитерской фабрики "Большевик", расположенной на Ленинградском проспекте недалеко от Белорусского вокзала. В XIX веке здесь располагался торговый дом Адольфа Сиу. Теперь в этом здании может появиться универмаг люксовых товаров.

Три года назад американская Kraft Foods решила перевести свое производство кондитерских изделий из центра Москвы в город Собинку Владимирской области, а здание фабрики "Большевик" (Ленинградский проспект, 15) продать. Компания намерена объявить итоги тендера уже на этой неделе, сообщили "Ъ" два консультанта. По их данным, стартовая цена объекта общей площадью 50 тыс. кв. м оценена в \$35 млн, один из главных претендентов на здание — казахский девелопер Capital Partners. В компании-покупателе на запрос "Ъ" не ответили. В российском офисе Kraft Foods и Cushman & Wakefield (агент по продаже фабрики) от комментариев отказались.

Capital Partners, созданная Сержаном Жумашовым и Бураком Ойменом в Казахстане в 1998 году, вышла в Россию в 2004 году. Владеет в Москве торгцентром "Метрополис" на 160 тыс. кв. м. Два проекта по строительству логистических парков на 1 млн кв. м в Пушкине и Домодедово продала за \$300 млн фонду Redwood. Этой весной также продала знаменитый отель Ritz-Carlton на 334 номера экс-главе администрации президента Казахстана Булату

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10 октября, №108

Утемуратову, сделка оценивалась в \$350 млн (см. "Ъ" от 11 мая). Часть этих средств Capital Partners вернула кредиторам, другую часть направила на новые проекты в Москве, говорит подрядчик, сотрудничающий с девелопером.

Конечная цена "Большевика" может оказаться на 10-15% выше стартовой, так как объект имеет серьезные обременения, прогнозирует управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец. Фабрика "Большевик" открылась в 1924 году на месте построенного в 1884 году торгового дома Адольфа Сиу. Но формально этот объект еще не признан памятником, а пока чиновники решают судьбу здания, проводить реставрацию запрещено. Из-за этих ограничений Kraft Foods не могла расширить мощности фабрики, что стало одной из причин вывода производства. Теперь новому собственнику предстоит за свой счет провести экспертизу, заказав ее у независимых экспертов, аккредитованных Минкультуры, поясняет советник главы Москомнаследия Николай Переслегин.

Даже если здание "Большевика" не будет признано памятником, застройщику все равно не избежать ограничений. В июне мэрия ввела новые правила строительства в пределах Третьего транспортного кольца, где как раз находится фабрика: в этой зоне объемы нового здания не должны превышать габариты снесенного. Реставрация объекта может обойтись в \$150 млн, в то время как затраты на снос и строительство нового сооружения, возможно, потребовали бы \$80-100 млн, подсчитал господин Гец.

Capital Partners собирается купить "Большевик" либо под торговый центр, где будет представлены только luxury-бренды, либо под лофты премиум-класса, говорит один из собеседников "Ъ". За такие лофты (офисы или жилье на месте бывших производственных цехов) девелопер сможет выручить по \$15-40 тыс. за 1 кв. м, отмечает директор по продажам KR Properties Александр Подусков. Новая luxury-зона в "Большевике" может наряду с ГУМом (общая площадь 69 тыс. кв. м) и ЦУМом (85 тыс. кв. м) перетянуть продавцов люксовых товаров с Тверской улицы, где после введенных мэрией ограничений на парковки сократился поток покупателей. Но для этого аренда для ритейлеров должна стоить \$3-4 тыс. за 1 кв. м в год, что позволит "Большевику" конкурировать со Столешниковым переулком, где минимальная ставка составляет \$7 тыс. за 1 кв. м, предупреждает Михаил Гец.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10 октября, №108

## Industrial

### УВЛЕКЛИСЬ СКЛАДАМИ

В первом полугодии 2011 г. в российский рынок складской недвижимости было инвестировано \$200 млн. Это почти в 10 раз больше, чем за те же месяцы прошлого года

Если в первом полугодии 2010 г. общий объем сделок в секторе складской недвижимости составил \$16,8 млн, то за шесть месяцев этого года — около \$200 млн, говорится в исследовании консалтинговой компании Jones Lang LaSalle. Инвестиционная активность на этом рынке растет со второй половины прошлого года: тогда инвесторы потратили на склады \$527,4 млн (почти столько же — \$526,4 млн — было потрачено за весь докризисный 2007 год).

[Директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Владислав Рябов согласен с данными Jones Lang LaSalle.](#)

В этом году на рынке складской недвижимости произошло как минимум три крупные сделки, напоминает он. Фонд Hines Global REIT приобрел складской комплекс (75 000 кв. м) в Химках за \$80 млн. Структуры гендиректора Giffels Management Криса ван Рита с партнерами выкупили долю Grove International в индустриальном парке «Южные врата» (76 500 кв. м, помимо склада сделка включала и участок на 88 га, на котором можно построить дополнительно 440 000 кв. м). Эта сделка оценивается примерно в \$90 млн. Кроме того, сменился акционер в складском комплексе «Северное Домодедово» (1,1 млн кв. м). Этот проект развивала компания «Евразия логистик» Мухтара Аблязова. Но после дефолта по кредиту Eurohuro этот банк получил права на склад. В этом году стало известно, что права на кредит у него выкупили структуры Бинбанка. «Для инвесторов складской сегмент достаточно стабилен, но, с другой стороны, может быть менее доходным, чем другие рынки коммерческой недвижимости. Почти каждый крупный инвестор интересуется складами, но заходит в него не каждый. Причина проста: наиболее качественные объекты очень велики — более 100 000 кв. м, с минимальным входным билетом около \$100 млн», — говорит Рябов.

Спрос на рынке превышает предложение: за первое полугодие этого года объем спроса составил 762 000 кв. м, тогда как объем нового предложения — всего 165 000 кв. м, говорит директор отдела складских и индустриальных помещений JLL Петр Зарицкий. [Это толкает ставки вверх: в этом году они уже выросли на 20%, а уровень вакантных площадей составил чуть более 1,5%. По данным Colliers International, Москва занимает пятое место в Европе по](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10 октября, №108

стоимости аренды складских помещений, уступая Лондону, Цюриху, Осло и Женеве. Средняя ставка в Москве сегодня составляет \$143 за 1 кв. м в год.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10 октября, №108

## Hotel

### СТОЛИЧНЫЙ ГОСТИНИЧНЫЙ ФОНД В 2011 ГОДУ ПОПОЛНИЛСЯ ТРЕМЯ ГОСТИНИЦАМИ И 20 ХОСТЕЛАМИ

В Москве с начала 2011 года открылись 20 новых хостелов на 730 мест и три новые гостиницы на 636 номеров, сообщил глава столичного Комитета по туризму и гостиничному хозяйству Сергей Шпилько.

По его данным, до конца года планируется открытие еще нескольких хостелов, а также трех гостиниц на 507 номеров, в том числе первой гостиницы под брендом Intercontinental.

"Ситуация с гостиницами в Москве не замечательная, но значительно лучше, чем можно было полагать", - сказал он накануне журналистам.

По официальным данным Мосгорстата, в городе насчитывается 215 гостиниц. Однако, по данным исследования, проведенного комитетом, сегодня в столице работают около 350 коллективных средств размещения на 92 тыс. мест. Среди них - 25 отелей категории 5\*, около 70 категории 4\*, более 90 гостиниц 3\*, около ста мини-отелей. Также в Москве функционируют 55 хостелов на 474 номеров (почти 2,5 тыс. мест).

Среднегодовая загрузка столичных гостиниц составляет 50-60%. За 8 месяцев этого года загрузка отелей уровня 2-3\* по сравнению с тем же периодом прошлого года выросла на 8%.

"Гостиничный сегмент развивается очень динамично, - сказал С. Шпилько. - К нам поступают очень интересные проекты. Есть проекты строительства модульных гостиниц или плавучих гостиниц".

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10 октября, №108

## Regions

### ПРОПОВЕДЬ В «КОЛИЗЕЕ»

Здание кинотеатра «Колизей» приобрел частный инвестор, связанный с религиозной организацией «Миссия Благая весть»

В начале сентября завершилась сделка по продаже здания кинотеатра «Колизей», сообщил Николай Пашков, гендиректор Knight Frank St.Petersburg, представлявшей собственника здания. Покупателя он не называет.

Кинотеатр находится на Невском проспекте, 100, его общая площадь — 2616 кв. м, в том числе большого зала на 675 мест — 762 кв. м. Высота потолков — 11-16 м.

Собственником 100% ОАО «Центр досуга «Колизей», владеющего кинокомплексом, 2 сентября 2011 г. стала Ольга Голикова, номинальным держателем акций и гендиректором 26 сентября — Сергей Голиков, следует из списка аффилированных лиц компании. Ольга и Сергей Голиковы — пасторы Церкви евангельских христиан в духе апостолов «Миссия Благая весть», которую возглавляет брат Голиковой Дмитрий Шатров. Церковь «Миссия Благая весть» располагается в недостроенном здании кинотеатра «Русь», одна из семи дочерних церквей — в кинотеатре «Балканы». По данным сайта, «Миссия» была открыта в 1990 г., а община образована в 1972 г. отцом Ольги Голиковой. Впервые Церковь евангельских христиан в духе апостолов появилась в Петербурге в 1914 г. Кинотеатр приобрел инвестор, который будет сдавать его в аренду «Миссии», передал Шатров через представителя.

По данным списка аффилированных лиц на 26 марта, 50% ОАО «Центр досуга «Колизей» принадлежало ООО «Концерн Каро», Евгении Минаковой — 32,5%, 10% — Олегу Даниловскому и 7,5% — Ирине Драгомирецкой. Представитель «Каро фильма» отказался от комментариев. Связаться с остальными бывшими акционерами не удалось.

«Колизей» не работал с марта этого года. Двухзальный кинотеатр не выдержал конкуренции, которая усилилась после открытия в ТРК «Галерея» 10-зального мультиплекса, объяснял тогда гендиректор «Невафильма» Олег Березин. С начала экспонирования до завершения сделки прошло всего полгода, довольны в Knight Frank. По данным консультанта, здание рассматривалось под размещение кинотеатра, концертно-развлекательной площадки, продюсерского центра, учебного заведения, музея. Пашков не называет сумму сделки, уточняя лишь, что цена за квадратный метр «достаточно высокая». Стартовая цена была на уровне

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10 октября, №108

\$15 млн, для двух залов это очень дорого, говорит предприниматель, который интересовался объектом. Сумма сделки могла составить \$10-12 млн, оценивает руководитель инвестдепартамента «Colliers Int Санкт-Петербург» Владимир Сергунин. Здесь можно разместить ресторан и развлекательное заведение, считает он.

Здание идеально подходит под досуговую, развлекательную, общественную функцию, переделывать его под бизнес-центр или торговлю неэффективно, а под жилье — невозможно в силу охранных ограничений, объясняет Пашков. После проведенной в 2001 г. реконструкции с заменой инфраструктуры и стропильной системы «Колизей», по его словам, находится в хорошем состоянии и требует разве что косметического ремонта. Сергунин оценивает инвестиции в реконструкцию в \$3-5 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)