

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, № 109

## Office / General

### Сбербанк займется реконструкцией центра Москвы

Сбербанк с подачи московских властей может заняться реконструкцией памятников архитектуры в центре города.

### Международный финансовый центр поселится в городе миллионеров

Микаил Шишханов, купивший у Сулеймана Керимова амбициозный проект города миллионеров, может от него избавиться. Сбербанк готов забрать его себе в счет долга в размере 4 млрд долл.

### ФСК открывает «Западные ворота»

Компания Evraz Group продала Федеральной сетевой компании два здания общей площадью более 42,6 тыс.кв.м. в бизнес-парке «Западные ворота».

### Университет имени Лихачева

На территории ЗИЛа на юге Москвы может появиться университетский городок. Инвесторами этого проекта могут стать Виктор Вексельберг и Михаил Прохоров.

### "Нафта" сэкономит на банкротстве

владельца башни Eurasia Tower в "Москва-Сити".

### Структура Сбербанка арендовала офисы у "Галс-Девелопмент" в Москве

Структура Сбербанка - ЗАО "Сбербанк Технологии" арендовала у компании "Галс-Девелопмент" почти 20 тысяч квадратных метров в бизнес-центре "Даниловский Форт" в Москве.

## Retail

### "Хочется по-прежнему"

Редактор отдела потребительского рынка Юлия Ярош о ритейловом бизнесе в Москве.

### В "Гостином дворе" появятся новые арендаторы

Colliers International, эксклюзивный консультант по маркетингу и сдаче в аренду торгово-развлекательного центра "Гостиный двор" в Туле, объявляет о подписании договоров аренды с операторами торговой галереи, популярными международными и федеральными брендами.

### Metro откроет два новых торговых центра в Казахстане в 2012 году

Metro Cash & Carry Kazakhstan планирует в 2012 году открыть центры оптовой торговли в Актобе и Усть-Каменогорске

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, № 109

## Industrial

(административные центры Актюбинской и Восточно-Казахстанской областей республики), сообщил журналистам руководитель направления по работе с ключевыми клиентами компании Владислав Скальский.

### Склад на севере Москвы площадью 1,2 тыс кв м продан за 27,4 млн руб

СГУП по продаже имущества Москвы продал на торгах здание склада площадью 1,2 тысячи квадратных метров на Мурманском проезде на севере столицы, принадлежавший ОАО "ВНИИЖТ", за 27,4 миллиона рублей.

### Procter & Gamble может начать строить логоцентр в Тульской области в 2012 г

Procter & Gamble, один из крупнейших в мире производителей товаров массового потребления, может в 2012 году начать строительство логистического центра в городе Узловая Тульской области.

## Hotel

### В Россию приходит знаменитая Fairmont Hotels & Resorts

Владелец отелей, в которых боролись за мир Джон Леннон и Йоко Оно, а также был подписан Устав ООН, американский гостиничный оператор Fairmont Hotels & Resorts пришел в Россию. Он расположится в не менее легендарном здании столичного отеля «Пекин».

### Новые гостиницы в России не нужны

Имеющихся гостиниц России достаточно для проведения чемпионата мира по футболу в 2018 г., выяснила Deloitte. Но их качество оставляет желать лучшего.

### Первый отель бренда Park Inn by Radisson откроется в Донецке в 2012 году

Один из ведущих международных гостиничных операторов в России и странах СНГ The Rezidor Hotel Group откроет во втором квартале 2012 года отель бренда Park Inn by Radisson в Донецке.

### Компания Rezidor построит в Новокузнецке гостиницу стоимостью \$30 млн

Компания Rezidor инвестирует 30 миллионов долларов в строительство международной гостиницы в Новокузнецке площадью около 10 тысяч квадратных метров.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, N° 109

## Regions

### «Экспофорум» заходит в Гавань

Принадлежащее структурам «Газпрома» ЗАО «Экспофорум» заплатит за выставочный бизнес «Ленэкспо» около 100 млн руб.

### ТРЦ "Жемчужная плаза" откроется в Санкт-Петербурге в 2013 году

Торгово-развлекательный комплекс "Жемчужная плаза" откроется в жилом микрорайоне "Балтийская жемчужина" на юго-западе Санкт-Петербурга в первом квартале 2013 года.

### Парголово со скидкой

ЛЭК вновь пытается продать заложенные Сбербанку земли.

### Самый перспективный рынок недвижимости потерял перспективы?

Девелоперы планируют до конца нынешнего года ввести в эксплуатацию семь крупных логистических центров общей площадью более 105 тысяч кв. метров. По мнению специалистов, это опустит и без того упавшие ставки аренды в сегменте еще ниже.

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

11-17 октября, №109

## Offices / General

### СБЕРБАНК ЗАЙМЕТСЯ РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ЦЕНТРА МОСКВЫ

Сбербанк с подачи московских властей может заняться реконструкцией памятников архитектуры в центре города. Компания «Сбербанк Инвестиции», которая вместе с Михаилом Шишхановым приобретает активы «Интеко», намерена участвовать в приватизации 50% акций ОАО «Мосстройвозрождение». Пока это общество эксперты называют «пустым». Однако в будущем оно должно наполниться брошенными особняками, которые после реконструкции превратят в элитные апартаменты, гостиницы и доходные дома.

Партнерство Москвы и Сбербанка может оформиться уже на следующей неделе, когда состоится торги, на которые город выставил ровно 50% акций ОАО «Мосстройвозрождение». Вторую половину Москва намерена оставить себе.

«Продав на аукционе ровно 50% акций общества, которое на сегодняшний день «пустое», оцененное всего в 120 тыс. руб., Москва постепенно начнет наполнять его памятниками, требующими реконструкции, а второй акционер — деньгами. Покупателем пакета станет структура, которая уже вела переговоры с чиновниками правительства Москвы о реализации проекта. Иначе приобретать этот актив не имеет смысла», — утверждает источник РБК daily, знакомый с планами мэрии.

Правительство Юрия Лужкова в прошлом году уже намеревалось задействовать «Мосстройвозрождение» в проекте восстановления заброшенных исторических зданий. Тогда префектуры по поручению мэра провели инвентаризацию ветхих и аварийных домов. К маю 2010 года в Москве насчитали 291 «дом-призрак», 29 из них оказались памятниками или могли рассчитывать на такой статус.

Судьба исторических зданий определилась быстро: 19 особняками, в том числе Домом Охотникова на Пречистенке, усадьбой Разумовского на Большой Никитской, Домом с кариатидами в Печатниковом пер., решено было оплатить допэмиссию акций ОАО «Мосстройвозрождение». 100-процентной «дочке» города предстояло найти финансового партнера для их реконструкции. Тогда чиновники не скрывали, что им станет Банк Москвы.

Старинные здания общей площадью 10,1 тыс. кв. м оценили в 778,5 млн руб. Однако внести недвижимость в уставный капитал «Мосстройвозрождения» до смены правительства в Москве не успели.

Новые власти, отказавшись от партнерства с Банком Москвы, сам проект реконструкции брошенных памятников решили не закрывать. В декабре прошлого года город передумал выкупать допэмиссию «Мосстройвозрождения», а уже в апреле этого, как сообщил РБК daily

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

источник в банковских кругах, начал переговоры со структурами Сбербанка, предложив, правда, несколько иную схему сотрудничества. Поэтому на торги и выставлен 50-процентный пакет общества.

Правительство Москвы ищет среди крупных игроков рынка партнера, который помог бы разобраться с большим объемом недвижимости — жилым и нежилым фондом старой Москвы, расположенным в исторических памятниках, рассказал РБК daily в сентябре зампред правления Сбербанка Станислав Кузнецов. По его словам, о больших контрактах речь не шла — продолжалось обсуждение этой темы.

Какие именно объекты Москва внесет в «Мосстройвозрождение», определится в ближайшее время. Между тем на заседаниях Градостроительно-земельной комиссии уже звучали несколько адресов, в том числе ул. Садовническая, д. 10, и Зацепа, д. 33. Эти дома и прежде предназначались «Мосстройвозрождению».

Участвовать в приватизации «Мосстройвозрождения» должна «дочка» Сбербанка — ООО «Сбербанк Инвестиции», утверждает источник, близкий к руководству банка. Эта компания совместно с владельцем Бинбанка Михаилом Шишхановым завершает сделку по покупке девелоперского бизнеса Елены Батуриной. «Сбербанк Инвестиции» может задействовать в проекте реконструкции исторического центра Москвы не только финансовые ресурсы Сбербанка, но и производственные мощности «Интеко», уверены эксперты.

В правительстве Москвы официально не комментируют эту информацию. Руководитель департамента культурного наследия города Александр Кибовский заявил РБК daily, что тема реконструкции памятников архитектуры и ввода их в оборот силами «Мосстройвозрождения» актуальна. По словам чиновника, столица продолжает поиск инвестора, который профинансировал бы реконструкцию передаваемых «Мосстройвозрождению» объектов. Переговоры со Сбербанком г-н Кибовский не прокомментировал, но заметил, что городу нужен именно такой «мощный» партнер.

По словам гендиректора Astera/BNP Paribas Real Estate Алексея Филимонова, доходность реконструкции памятника архитектуры в полтора раза ниже рынка, а срок его окупаемости превышает 15 лет. Тем не менее запрет на новое строительство в историческом центре столицы может обеспечить объектам «Мосстройвозрождения» высокий спрос, полагает г-н Кибовский: «Главным преимуществом этих зданий будет их месторасположение». Резиденция в таком памятнике архитектуры все еще рассматривается как элемент престижа, соглашается партнер GVA Sawyer Эвелина Павловская.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

## МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ ЦЕНТР ПОСЕЛИТСЯ В ГОРОДЕ МИЛЛИОНЕРОВ

Микаил Шишханов, купивший у Сулеймана Керимова амбициозный проект города миллионеров, может от него избавиться. Сбербанк готов забрать его себе в счет долга в размере 4 млрд долл. Федеральная антимонопольная служба разрешила структуре банка консолидировать 100% ЗАО «Рублево-Архангельское», которому принадлежит более 400 га на Новорижском шоссе. Теперь Герман Греф будет строить на присоединяемых к Москве землях международный финансовый центр.

ФАС одобрила ходатайство ООО «Перспективные инвестиции» (входит в группу Сбербанка) о покупке 90% голосующих акций ЗАО «Рублево-Архангельское». Таким образом, банк может консолидировать 100% компании, говорится в официальном сообщении ведомства. Основным владельцем «Рублево-Архангельского» сегодня выступает предприниматель Микаил Шишханов, который выкупил эту компанию в 2008 году у Сулеймана Керимова.

Стоимость сделки между Керимовым и Шишхановым тогда оценивалась в 5,3 млрд долл. Одним из ее контрагентов выступил Сбербанк, который одолжил ЗАО «Рублево-Архангельское» около 4 млрд долл. (140 млрд руб.) и взял взамен 10% компании, сообщил РБК daily источник в околобанковских кругах. Поручителем по кредиту выступил лично Микаил Шишханов. Банк получил также в залог 90% минус одна акция ЗАО и принадлежащие компании на правах собственности земельные участки площадью 320 га на Новорижском шоссе (еще 100 га земли принадлежат «Рублево-Архангельскому» на правах аренды). Сегодня держателем этого залога являются «Перспективные инвестиции», утверждает источник РБК daily.

По данным топ-менеджера международной консалтинговой компании, текущая сделка будет безденежной. Уступив контроль над «Рублево-Архангельским», Микаил Шишханов рассчитывается по кредиту, который является крупнейшим в портфеле Сбербанка, объясняет собеседник РБК daily. Г-н Шишханов вчера отказался от комментариев, а в Сбербанке не ответили на запрос РБК daily.

Эксперты сегодня неоднозначно оценивают стоимость переходящего под контроль Сбербанка актива. По мнению гендиректора Geo Development Максима Лещева, земельный банк «Рублево-Архангельского» с учетом его девелоперского потенциала стоит не более 2,24 млрд долл. из расчета 70 тыс. долл. за сотку.

До продажи «Рублево-Архангельского» г-н Керимов проектировал в Красногорском районе Подмосковья город миллионеров, который предполагал строительство 2,7 млн кв. м жилья премиум-класса инвестиционной стоимостью около 3 млрд долл.

Микаил Шишханов при участии Сбербанка рассчитывал построить 5,15 млн кв. м недвижимости — 2,24 млн кв. м жилья и около 1 млн кв. м коммерческой недвижимости. Совокупные

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

инвестиции в проект партнеры оценивали в начале 2010 года в 9 млрд долл. В этом случае земля «Рублево-Архангельского» не должна стоить более 1 млрд долл., уверен руководитель отдела оценки Cushman & Wakefield Константин Лебедев.

Готовящаяся сделка и сам проект не вписываются в рыночные рамки, утверждают эксперты. «Фактически это чистые убытки Сбербанка», — говорит владелец девелоперской компании. «С такой невероятной долговой нагрузкой ни один застройщик не войдет в проект, так как экономической целесообразности в нем нет», — считает гендиректор Penny Lane Realty Георгий Дзагуров. Спасти его может только государственное участие, уверены эксперты.

Долгожданная господдержка была обещана Сбербанку этим летом после заявления Дмитрия Медведева о необходимости расширения границ Москвы. Тогда столичные и федеральные власти начали говорить о планах создания на территории «Рублево-Архангельского», которая станет западным анклавом Москвы, города чиновников либо Международного финансового центра (МФЦ). Сегодня власти склоняются к последнему варианту. «Надо же понимать, что уже сложился «Сити». А между «Сити» и «Рублево-Архангельским» расстояние небольшое. Надо лишь связать их нормальной транспортной инфраструктурой, и они будут дополнять друг друга», — говорил в интервью РБК daily руководитель столичного стройкомплекса Марат Хуснуллин.

Тем не менее столичные власти не намерены выкупать землю у «Рублево-Архангельского», неоднократно заверяли РБК daily в правительстве Москвы. Девелопментом МФЦ будет заниматься землевладелец. Город, в свою очередь, обеспечит инфраструктурой.

В прошлом году гендиректор ЗАО «Рублево-Архангельское» Ольга Мельникова сообщила РБК daily, что инвестиции в коммуникации могут превысить 10 млрд руб., а с учетом строительства более 30 км дорог — десятки миллиардов рублей. По мнению экспертов, девелоперу придется делать новый проект, несмотря на то что его старый вариант в феврале этого года был одобрен на градсовете при главном архитекторе Московской области. По данным участников рынка, партнеры уже вложили в подготовительные работы на стройплощадке не менее 6 млрд руб. Текущее состояние дел в «Рублево-Архангельском» в компании не комментируют.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

## ФСК ОТКРЫВАЕТ «ЗАПАДНЫЕ ВОРОТА»

Компания Evraz Group продала Федеральной сетевой компании два здания общей площадью более 42,6 тыс.кв.м. в бизнес-парке «Западные ворота».

Как сообщает «Коммерсантъ», в Evraz Group сделку комментировать отказались, но сообщили, что в ближайшее время головной офис компании займет одно из трех зданий комплекса. В ФСК от комментариев также отказались.

Бизнес парк «Западные Ворота» расположен в Западном административном округе Москвы, недалеко от МКАД. БЦ соединен с центром Москвы прямой федеральной трассой Можайское шоссе – Кутузовский проспект. Ближайшая станция метро - «Кунцевская». Общая площадь комплекса из трех зданий составляет 64 тыс.кв.м.

Evraz Group купила БЦ «Западные ворота» у ГК «Центурион» в 2010 году.

По словам Елены Денисовой, директора отдела по работе с офисной недвижимостью CBRE, запросы на продажу двух зданий БЦ «Западные ворота» начали поступать давно, и ФСК являлась одним из претендентов.

По оценкам Ольги Побуковской, директора департамента офисной недвижимости Colliers International, сумма сделки предположительно находится в пределах \$4,5-5 тыс. за кв.м. общей площади (то есть около \$190-210 млн за два здания).

«Федеральная компания будет там размещаться сама. Такая тенденция сейчас очень распространена в основном среди российских компаний различной сферы бизнеса. Однако сделок по приобретению достаточно мало, поскольку рынок не предоставляет широкий выбор качественных зданий на продажу», - говорит эксперт. Как поясняет Ольга Побуковская, приобретая здания для своих нужд, компании рассчитывают на долгосрочную перспективу развития и пребывания в здании, что подразумевает качество строительства, инженерных систем, продуманность планировочных решений, объема строительной площади и т.д.

Тенденция покупки крупными компаниями офисов для собственных нужд не нова, говорит в свою очередь Елена Денисова, еще два года назад, в период кризиса, многие компании искали объекты для приобретения, но поток реальных сделок пошел в этом году. Примеры покупки офисов конечными пользователями – сделки с участием «ИнтерРАО», «Сименс», «Русала»,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

«Юникредита» и др. Обычно офисы в собственное пользование предпочитают приобретать, а не арендовать крупные концерны, финансовые институты, промышленные компании.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ ЛИХАЧЕВА

На территории ЗИЛа на юге Москвы может появиться университетский городок. Инвесторами этого проекта могут стать Виктор Вексельберг и Михаил Прохоров.

С весны мэрия Москвы пытается решить, как использовать принадлежащие Заводу имени Лихачева (ЗИЛ) 275 га земли. Это единственный ликвидный актив завода, чьи убытки по итогам первого квартала 2011 года, составили 15 млрд руб. Чиновники предлагали оставить под производство не более 40 га, отдав остальные участки под научный центр. В этом проекте намеревалась участвовать "Ренова-Стройгруп" Виктора Вексельберга, пообещав вложить в строительство центра и жилья для работников около \$3 млрд (см. "Ъ" от 21 июня).

Вчера "Газета. Ru" со ссылкой на свои источники в мэрии Москвы сообщила, что на ЗИЛе может появиться университетский городок. Разработкой этого проекта занимается Высшая школа экономики, которая готова переехать в промзону. Проектом также интересуются Crocus Group Араса Агаларова и ОПИН Михаила Прохорова. Взамен бизнесмены могут получить под реконструкцию здания вузов, которые переедут на ЗИЛ, утверждает издание. В ОПИН "Ъ" подтвердили, что девелопер вошел в рабочую группу по разработке техзадания по развитию территории ЗИЛа. В Crocus сообщили, что не участвуют в этом проекте. "Создание университетского города — одна из многих идей дальнейшего развития ЗИЛа, но окончательного решения нет", — заверил собеседник "Ъ" в правительстве столицы.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

## "НАФТА" СЭКОНОМИТ НА БАНКРОТСТВЕ

владельца башни Eurasia Tower в "Москва-Сити"

Девелопер небоскреба Eurasia Tower ЗАО "Техинвест" Павла Фукса требует признать себя банкротом. Это может оказаться выгодно "Нафте Москва", претендующей на башню в "Москва-Сити". Теперь компании Сулеймана Керимова необязательно договариваться со Сбербанком о выкупе кредита застройщика на 5 млрд руб. "Нафта Москва" сможет приобрести объект с дисконтом на предстоящих торгах по распродаже имущества банкрота.

В конце сентября стало известно, что "Нафта Москва" Сулеймана Керимова выкупает у Сбербанка права требования по кредиту на 5,018 млрд руб., которые госбанку задолжало ЗАО "Техинвест". Эта компания создавалась на паритетных началах владельцем MCG Павлом Фуксом и экс-владельцем казахстанского БТА-банка Мухтаром Аблязовым для строительства башни Eurasia Tower (211 тыс. кв. м). Залогом по кредиту стал сам небоскреб, погасить всю сумму заемщик должен был только в 2013 году. Впоследствии Мухтар Аблязов уступил свою долю партнеру. С февраля прошлого года "Техинвест" перестал обслуживать долг, и банк обратился в суд. Сейчас производство по этому делу временно приостановлено.

Вчера арбитражный суд Москвы зарегистрировал заявление "Техинвеста" о собственном банкротстве. В "Нафте Москва" комментировать этот факт отказались. Господин Фукс на телефонные звонки не отвечал.

MCG создана в 2006 году. Основной владелец — Павел Фукс. Портфель проектов — около 4 млн кв. м. Помимо Eurasia Tower строит в "Москва-Сити" небоскреб Imperia Tower (280 тыс. кв. м). Финпоказатели не раскрываются.

Пока залог по кредиту "Техинвеста" юридически не перешел структурам Сулеймана Керимова, сообщает источник "Ъ", близкий к Сбербанку. В этом случае начавшееся банкротство "Техинвеста" может скорректировать условия сделки между "Нафтой Москва" и банком. "У "Нафты" есть два варианта. Компания может не договариваться со Сбербанком и принять участие в торгах по продаже башни в рамках процедуры банкротства как независимый участник. В этом случае важно, чтобы торги прошли повторно, тогда компания может получить актив с дисконтом", — рассуждает исполнительный директор юридического бюро "Падва и Эпштейн" Антон Бабенко. Второй вариант: "Нафта Москва" может завершить сделку с банком и включить свои требования в реестр кредиторов "Техинвеста". В последнем случае "Нафта" может вообще не участвовать в торгах и, после того как они дважды не состоятся, автоматически получить недвижимость в свою собственность, отмечает господин Бабенко. Эти варианты сопряжены с риском появления других претендентов на покупку башни, предупреждает юрист.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

Второй сценарий недавно был реализован банкиром и совладельцем "Магнита" Алексеем Богачевым в рамках банкротства сети бытовой техники "Мир". Выкупив у банков права требования к ритейлеру, бизнесмен получил в залог 17 помещений, выставил их на продажу единым лотом и, после того как покупателей не нашлось, получил их как залоговый кредитор (см "Ъ" от 26 сентября). В случае с Eurasia Tower ситуация может повториться. "Я не уверен, что найдутся покупатели, которые готовы будут выложить за башню около \$170 млн, а потом еще \$200 млн внести на завершение строительства",— сомневается управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев.

Параллельно Сбербанку с компаниями MCG судится Альфа-банк. С февраля по июль этого года арбитражный суд удовлетворил несколько исков Альфа-банка о взыскании со структур господина Фукса в общей сложности \$218 млн. Еще один крупный кредитор MCG банк ВТБ (задолженность 4,5 млрд руб.) пока исков к девелоперу не подавал.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## СТРУКТУРА СБЕРБАНКА АРЕНДОВАЛА ОФИСЫ У "ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ" В МОСКВЕ

Структура Сбербанка - ЗАО "Сбербанк Технологии" арендовала у компании "Галс-Девелопмент" почти 20 тысяч квадратных метров в бизнес-центре "Даниловский Форт" в Москве, говорится в сообщении "Галс-Девелопмент".

Как уточняется в нем, в долгосрочную аренду структуре Сбербанка полностью переданы два строения и подземный паркинг на 238 машиномест.

"Арендаторы планируют приступить к отделке офисных помещений в ближайшее время", - указывается в пресс-релизе.

"Даниловский Форт" - современный бизнес-центр класса В+ в деловом районе "Тульский" в Москве, с доступом Третьему транспортному кольцу, Садовому кольцу, Варшавскому шоссе и Севастопольскому проспекту.

ОАО "Галс-Девелопмент" работает на рынке недвижимости России и СНГ с 1994 года. Основным акционером девелопера является банк ВТБ, чья доля в компании достигает 51,24%.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

Менеджменту компании принадлежит 3,3% акций, в свободном обращении находится 17,86%. Еще по 13,8% акций девелопера владеют офшоры Blairwood Limited и Stoneflower Limited. До кризиса "Галс-Девелопмент" входила в АФК "Система".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

## Retail

### "ХОЧЕТСЯ ПО-ПРЕЖНЕМУ"

Редактор отдела потребительского рынка Юлия Ярош о ритейловом бизнесе в Москве

На выезде из Москвы вдоль Дмитровского шоссе находится немало крупных торговых комплексов, среди них XL, «Мосмарт», Metro, «РИО на Дмитровке» — они заметно осложняют и без того непростую транспортную ситуацию на трассе, написал в начале октября портал irn.ru. Я очень хорошо представляю себе Дмитровское шоссе в разное время суток: непростая транспортная ситуация — слишком мягко, это «полная засада». И если выезжаешь с Дмитровского шоссе на МКАД в сторону Ленинградки, неизбежно утыкаешься в ряды машин, которые пытаются съехать с кольцевой на эту самую Дмитровку, к торговому центру РИО. И пусть проблема не в одном РИО, но так широко он расстроился вдоль неудобной развязки, что иногда начинаешь недолюбливать и его тоже. Тем неприятнее было узнать, что бок о бок с РИО площадью 220 тыс. кв. м группа «Ташир» скоро построит еще один торгцентр — «Москва-Иу», только первая очередь займет 100 тыс. кв. м. Иу — это город в 300 км от Шанхая, новый торгцентр, по сути, будет представлять собой крытый рынок для китайских товаров. Как-то сразу подумалось: в торговле и торговой недвижимости с приходом нового мэра мало что поменялось. Главное изменение — это, конечно, слияние двух отраслевых департаментов в правительстве Москвы — Департамента потребительского рынка и услуг, возглавляемого Владимиром Малышковым, и Департамента продовольственных ресурсов Александра Бабурина. Вместо двух в январе этого года возник один — Департамент торговли и услуг, который возглавил Михаил Орлов, с 2009 по 2010 годы председательствовавший в городском Комитете по связям с религиозными организациями. Отчего раньше нужно было именно два департамента, объяснить сложно. На оба пришлось менее 5% расходов московского бюджета 2010 года. Первый — больше работал с ритейлерами, второй — с производителями. Одна из самых любопытных функций ведомства господина Бабурина — «организованные поставки продовольствия» в Москву, подразумевающие, в частности, субсидирование этих самых поставок не понятно, с какой целью.

Новый департамент собирается развивать торговлю и услуги по специальной концепции, подготовкой которой как раз сейчас и занят. В проекте концепции говорится, что основная задача московских властей — увеличение площади торговых помещений. В Москве на тысячу жителей приходится 695 кв. м торговых площадей, подсчитали в департаменте, в Европе в среднем — 1,5 тыс. кв. м. Консалтинговые компании утверждают, что московский показатель

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

ниже — 270-300 кв. м (департамент берет в расчет любые торговые площади, а аналитики учитывают только современные). По данным Colliers International, на начало 2011 года в Москве насчитывалось около 6,5 млн кв. м качественной торговой недвижимости.

Справедливости ради надо отметить, что на возведении гигантских коробок, таких как «Москва-Иу», концепция не настаивает. Даже наоборот: предлагается открывать магазины шаговой доступности и районные торговые центры площадью до 5 тыс. кв. м. Для сравнения, 3-5 тыс. кв. м — стандартная площадь супермаркета «Перекресток». Не хватает именно малых форматов. Строить их менее выгодно — выше себестоимость в пересчете на один квадратный метр, так как расходы на подведение коммуникаций и получение всех разрешений мало зависят от размера объекта.

Спрос на малые объекты могут сформировать торговцы из ликвидируемых уличных киосков, говорят аналитики. В ноябре прошлого года в Москве начался массовый снос палаток и ларьков, потому что Сергей Собянин решил, что именно они усугубляют транспортную ситуацию. И это был, пожалуй, первый громкий скандал с момента его назначения. Владельцы палаток, в том числе сетевых, например, «Стардог!s», засыпали префектуры исками, а вице-мэр Юрий Росляк был вынужден признать, что «в сносе были перегибы со стороны местных властей». «Москва дала не очень хороший пример. Уничтожено почти 2 тыс. этих ларьков-павильонов... их разом просто ломали и бульдозером уничтожали», — жаловался в декабре глава «ОПОРА России» Сергей Борисов премьер-министру Владимиру Путину. В феврале мэр подписал постановление, устанавливающее требования к объектам мелкорозничной торговли. Москомархитектура разрабатывает новую схему расположения таких объектов.

«Хотелось бы, чтобы департаменты, которые занимаются вопросами торговли, полностью занимались развитием торговли и верстали планы, как сделать лицо торговли цивилизованным», — процитировали нового мэра все новостные агентства год назад. Хочется по-прежнему.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## В "ГОСТИНОМ ДВОРЕ" ПОЯВЯТСЯ НОВЫЕ АРЕНДАТОРЫ

Colliers International, эксклюзивный консультант по маркетингу и сдаче в аренду торгово-развлекательного центра "Гостиный двор" в Туле, объявляет о подписании договоров аренды с операторами торговой галереи, популярными международными и федеральными брендами.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

На данный момент 80% торговых площадей сданы в аренду. В третьем квартале 2011 года были подписаны договоры с такими известными марками, как Adidas, Reebok, Nike, Colin's, Zolla, "Снежная Королева".

Ранее свое участие в проекте подтвердили следующие марки: "Л'Этуаль", Benetton, MANGO, Motivi, Terranova, Incanto, "Эконика", Paolo Conte, Carlo Pazolini, Respect, Calzedonia, House, Finn Flare, Ostin, Sinequanone и др.

В рамках договора на комплексное коммерческое управление торгово-развлекательным центром "Гостиный двор", компания Colliers International будет заниматься организацией выхода арендаторов на отделку, маркетинговым и рекламным продвижением ТРЦ, мероприятиями по комплексному открытию, а также сопровождением договоров аренды и ротацией арендаторов.

ТРЦ "Гостиный двор", входящий в многофункционального комплекса, расположенный на ул. Советская в Центральном районе г. Тула в 100 м от Кремля, общей площадью 51 000 кв. м.

Якорными арендаторами ТРЦ уже стали гипермаркет электроники и бытовой техники "М.Видео", 6-зальный мультиплекс "Киносити", магазин спортивных товаров "Спортмастер".

В ТРЦ будут открыты более 10 заведений общественного питания, в том числе McDonald's.

Открытие ТРЦ «Гостиный двор» запланировано на март 2012 года.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## МЕТРО ОТКРОЕТ ДВА НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРА В КАЗАХСТАНЕ В 2012 ГОДУ

Metro Cash & Carry Kazakhstan планирует в 2012 году открыть центры оптовой торговли в Актобе и Усть-Каменогорске (административные центры Актюбинской и Восточно-Казахстанской областей республики), сообщил журналистам руководитель направления по работе с ключевыми клиентами компании Владислав Скальский.

С 2009 года компания открыла в Казахстане шесть центров оптовой торговли - в Астане, Шымкенте, Караганде, Павлодаре и два центра в Алма-Ате.

"Усть-Каменогорск и Актобе - это ближайшие два открытия, которые ожидают нас в 2012 году. Мы упорно работаем над этими двумя проектами", - сказал.

В свою очередь заместитель генерального директора компании по связям с общественностью и

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

правительством Ерлан Исаков сообщил, что Metro Cash & Carry планирует довести число торговых центров в Казахстане до 10-15.

По словам Исакова, за три года работы в республике объем инвестиций Metro Cash & Carry составил порядка 140 миллионов евро.

Он также отметил, что наряду с открытием торговых центров в новых для себя городах компания рассматривает возможность расширение присутствия в Алма-Ате и Астане.

Metro Cash & Carry управляет 700 центрами оптовой торговли в 30 странах мира. Численность персонала компании по всему миру превышает 100 тысяч человек, а ее продажи за 2010 год составили около 31 миллиарда евро.

Metro Cash & Carry является торговым подразделением немецкой METRO Group - одной из крупнейших международных торговых компаний мира. В 2010 году продажи METRO Group достигли около 67 миллиардов евро. В 2,1 тысячи магазинов компании в 33 странах мира работает около 280 тысяч сотрудников.

Торговые подразделения Metro Group самостоятельно функционируют в соответствующих сегментах рынка: Metro/Makro Cash & Carry - международный лидер оптовой торговли, гипермаркеты Real, Media Markt и Saturn - европейский лидер на рынке бытовой техники и универмаги Galeria Kaufhof.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

## Industrial

### СКЛАД НА СЕВЕРЕ МОСКВЫ ПЛОЩАДЬЮ 1,2 ТЫС КВ М ПРОДАН ЗА 27,4 МЛН РУБ

СГУП по продаже имущества Москвы продал на торгах здание склада площадью 1,2 тысячи квадратных метров на Мурманском проезде на севере столицы, принадлежавший ОАО "ВНИИЖТ", за 27,4 миллиона рублей, говорится в сообщении предприятия.

Как отмечается в нем, до этой суммы цена поднялась в ходе аукциона со стартовой стоимости в 8,2 миллиона рублей, участниками было сделано более 80 шагов.

"Несмотря на относительное затишье на рынке складской недвижимости и на общее ожидание дальнейшего падения рынка, СГУПу удалось привлечь внимание к этому небольшому активу", - указывается в сообщении.

В нем говорится, что в аукционе приняли участие 17 игроков

"Достоинствами этого объекта, вызвавшими ажиотаж на торгах, могли явиться сочетание небольшой площади и операционно очень удобного расположения между проспектом Мира и улицей Шереметьевской, в непосредственной близости к Третьему Транспортному кольцу и с прямым выходом на железнодорожные пути", - говорится в пресс-релизе.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### PROCTER & GAMBLE МОЖЕТ НАЧАТЬ СТРОИТЬ ЛОГОЦЕНТР В ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ В 2012 Г

Procter & Gamble, один из крупнейших в мире производителей товаров массового потребления, может в 2012 году начать строительство логистического центра в городе Узловая Тульской

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

области, сообщил журналистам менеджер отдела внешних связей российского подразделения Procter & Gamble Андрей Лян.

"Вопросов регуляторных или инфраструктурных у нас сейчас не стоит. Этот проект находится в стадии проектной разработки. В течение следующего года мы, скорее всего, начнем что-то делать", - ответил он на вопрос о сроках начала строительства логистического комплекса.

Как сообщал еще в 2009 году один из топ-менеджеров Procter & Gamble, компания планировала инвестировать в этот проект около 1 миллиарда рублей. В четверг ее представители не уточнили, какая сумма инвестиций предусмотрена на строительство в настоящее время.

В Тульской области у Procter & Gamble сейчас уже имеется один логистический комплекс в городе Новомосковск, где находится производственное предприятие.

Американская компания, капитальные вложения которой в РФ за 20 лет работы превысили 300 миллионов долларов, намерена и в последующие годы инвестировать в российский рынок, подчеркнула в четверг на встрече с журналистами генеральный директор и вице-президент Procter & Gamble в Восточной Европе Патрисия Лопес. Как говорится в материалах компании, ее оборот в РФ по итогам 2010 года превысил 2 миллиарда долларов.

Россия является для Procter & Gamble пятым по величине рынком в мире. На сегодняшний день 50% продаваемой здесь продукции компании производится внутри страны, при этом 25% продукции, производимой в России, экспортируется, в частности на Украину, в Белоруссию, Казахстан, Турцию, страны Средней Азии, сообщила Лопес.

Компания Procter & Gamble начала свою деятельность в США в 1837 году в виде небольшого семейного бизнеса, в настоящее время ее годовой оборот превышает 68 миллиардов долларов. В России компания открыла свое представительство в 1991 году и сегодня продает на территории страны продукцию под более 70 торговыми марками, в том числе под Ariel, Tide, Pantene, Olay, Oral-B и другими. Компании принадлежит три завода в РФ (в Новомосковске, Дзержинске Нижегородской области и Санкт-Петербурге), еще два завода выпускают продукцию для Procter & Gamble на контрактной основе (в Москве и Невинномысске).

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

## Hotel

### В РОССИЮ ПРИХОДИТ ЗНАМЕНИТАЯ FAIRMONT HOTELS & RESORTS

Владелец отелей, в которых боролись за мир Джон Леннон и Йоко Оно, а также был подписан Устав ООН, американский гостиничный оператор Fairmont Hotels & Resorts пришел в Россию. Он расположится в не менее легендарном здании столичного отеля «Пекин»

Информацию о том, что Fairmont Hotels & Resorts возьмет в управление столичный отель «Пекин», вчера распространила пресс-служба «Галс-девелопмента» (владеет отелем). Речь идет об «уникальном прецеденте выхода на российский рынок оператора подобного уровня», указано в приглашении на подписание договора, которое состоится 19 октября.

Fairmont Hotels & Resorts управляет 66 отелями, в том числе The Plaza в Нью-Йорке, Savoy в Лондоне, Makkah Clock Royal Tower в Мекке. Первый отель сети Fairmont — The Fairmont San Francisco — был открыт в 1907 г., а в 1945 г. там был подписан Устав ООН. А в отеле Fairmont The Queen Elizabeth в Монреале в 1969 г. Джон Леннон и Йоко Оно провели знаменитую пресс-конференцию «В постели за мир».

«Галс-девелопмент» стал владельцем «Пекина» в марте этого года, тогда новый владелец заявил о намерении отреставрировать отель и повысить его уровень до «5 звезд» (сейчас — «3 звезды»).

Пресс-секретарь «Галс-девелопмента» отказалась от комментариев до заключения договора. В штаб-квартире Fairmont Hotels & Resorts на запрос «Ведомостей» не ответили.

О сделке знают Марина Смирнова, старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels (участвовала в разработке проекта реставрации в 2006-2007 гг.) и директор компании Hotel Consulting & Development Group Александр Лесник. «Реконструкция «Пекина» предполагает расширение его площади, а также дополнительную застройку участка за отелем, где расположатся торговые и офисные помещения», — указывает Смирнова.

Чтобы отель соответствовал стандартам Fairmont Hotels & Resorts, «Галс-девелопменту» придется увеличить количество номеров со 130 до 200, расширить некоторые номера минимум до 35-40 кв. м, а также существенно вложиться в отделку, продолжает Смирнова. «Номера Fairmont должны быть оборудованы мебелью индивидуального дизайна, оснащены высококачественным оборудованием. В отеле должны находиться бар-ресторан, фитнес-центр и конференц-зона», — сказала она. Сейчас у «Пекина», по ее словам, «слабая внутренняя инфраструктура». По оценке Смирновой, в каждый номер «Галс-девелопмент» вложит \$450 000-

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

600 000. «Весь проект реконструкции в 2006-2007 гг. оценивался в \$100 млн, но сейчас сумма должна возрасти минимум вдвое», — добавляет она.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## НОВЫЕ ГОСТИНИЦЫ В РОССИИ НЕ НУЖНЫ

Имеющихся гостиниц России достаточно для проведения чемпионата мира по футболу в 2018 г., выяснила Deloitte. Но их качество оставляет желать лучшего, отмечают участники рынка и эксперты

В 13 городах, которые согласно заявочной книге России могут принять матчи турнира в 2018 г., около 85 000 гостиничных номеров при минимальном требовании ФИФА в 60 000, говорится в специальном обзоре Deloitte. Это три номера на 1000 жителей каждого города, отмечают консультанты. ЮАР смогла достигнуть этого показателя только к 2010 г., когда и состоялся турнир, однако до Германии, где ЧМ прошел в 2006 г., России далеко: 14,43 номера на 1000 человек.

О том, что проблем у России с гостиничным фондом быть не должно, писали и эксперты ФИФА в рецензии на ее заявочную книгу. До 63% номеров в городах-участниках 3-звездочные, которые и предпочитает основная масса болельщиков. При этом Россия обещает дополнительно вложить до 2016 г. в туристическую инфраструктуру \$11 млрд. Это частные деньги, объясняет сотрудник аппарата правительства: «Новые гостиницы нужны. Посмотрите, сколько отелей в Западной Европе и сколько в России, почувствуйте разницу и делайте выводы».

Сейчас самый большой номерной фонд — в Москве (35 000), Санкт-Петербурге (15 000), а также Сочи (около 9000), в котором на 1000 жителей приходится 26,15 номера — самый высокий показатель среди городов, в которых пройдут матчи, подсчитали в Deloitte. Только эти города соответствуют требованиям для проведения всех матчей турнира. Большинство остальных городов способно разместить болельщиков только на этапе групповых матчей.

И лишь Саранск не отвечает даже минимальным требованиям, отмечают эксперты Deloitte: здесь пока нет 1000 номеров, которые нужны для проведения матчей хотя бы группового этапа. К 2018 г. в Саранске будет построено 3000 новых номеров, обещала Россия в заявочной книге. Представитель губернатора Мордовии не смог прокомментировать ситуацию.

В Санкт-Петербурге есть проблема с бюджетными гостиницами, более половины номерного фонда — премиум- или высококлассные отели, пишет Deloitte. В Петербурге действует программа поддержки развития гостиничной инфраструктуры, но администрация города

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

поддерживает рынок в целом, не выделяя отдельные сегменты, отмечает представитель комитета по инвестициям и стратегическим проектам администрации Петербурга. Согласно заявочной книге строительство новых бюджетных отелей в городе к 2018 г. вообще не планируется.

ЧМ-2018 не приведет к росту гостиничного сектора в России — если новые отели начнут строиться конкретно к турниру, то велик риск, что после него они будут простаивать, отмечает партнер Deloitte Артем Васютин.

Во всех городах, кроме Москвы, Петербурга, Сочи, а также Казани, нужно строить дополнительные гостиницы, если в них планируется проведение матчей плейоф, добавляет он: «Но возникает проблема — зачем строить только ради одного матча».

Основная проблема — не в количестве отелей, а в их качестве, отмечает директор Института инноваций, инвестиций и инфраструктуры Марина Удачина: «Большинство гостиниц не проходит международную сертификацию, и количество звезд может не соответствовать предоставляемым услугам». 80% отелей в регионах советской постройки и требуют реконструкции, так что без дополнительных затрат не обойтись, отмечает директор Azimut Hotels Property Company Александр Гендельсман. Кроме того, во многих городах дефицит 5-звездочных отелей, в которых должна быть размещена так называемая семья ФИФА. «По нашим расчетам, новые гостиницы кроме Саранска нужны в Ростове-на-Дону, Краснодаре, Самаре и Волгограде», — добавляет он.

Открывать новые гостиницы только под чемпионат нецелесообразно, согласен Гендельсман с Васютиным: «Иначе получится как в Екатеринбурге, где созданы льготные условия для гостиничного бизнеса, но плохая заполняемость из-за недостатка в городе массовых событий».

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

## ПЕРВЫЙ ОТЕЛЬ БРЕНДА PARK INN BY RADISSON ОТКРОЕТСЯ В ДОНЕЦКЕ В 2012 ГОДУ

Один из ведущих международных гостиничных операторов в России и странах СНГ The Rezidor Hotel Group откроет во втором квартале 2012 года отель бренда Park Inn by Radisson в Донецке, сообщает пресс-служба компании.

Проект первого отеля бренда Park Inn by Radisson на Украине реализуется совместно с компанией "ЭСТА Холдинг", крупнейшим украинским инвестором в сфере недвижимости.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

"Для нас Украина является одним из ключевых рынков в Восточной Европе. Здесь под управлением нашей компании уже работают гостиницы бренда категории upscale - Radisson Blu. Мы рады дополнить наше портфолио и представить молодой и динамичный бренд средней ценовой категории Park Inn, за которым мы видим большой потенциал", - отмечает президент и генеральный директор The Rezidor Hotel Group Курт Риттер.

В портфель группы на Украине сейчас входят Radisson Blu Hotel Киев, а также курорт на черноморском побережье Radisson в Алуште. Еще один в настоящее время строящийся отель Radisson Blu Resort, Буковель, откроется на территории популярного лыжного курорта страны к зимнему сезону 2011-2012 годов.

"Park Inn Донецк будет первым отелем среднего класса на Украине, профессионально управляемым международным гостиничным оператором, который привнесет новые экспертные знания и международные стандарты в гостиничный сектор Украины", - сказал директор по развитию гостиничного бизнеса компании ЭСТА Холдинг Деян Джорджевич.

Гостиница средней ценовой категории Park Inn by Radisson создается на базе бывшего отеля "Киев", который располагается в центре Донецка на бульваре Пушкина, который является главной пешеходной улицей города.

Донецк, богатый минеральными ресурсами, является одним из главных экономических центров Украины. Новый стадион Донецка - "Донбасс Арена" - примет пять основных матчей чемпионата Европы по футболу 2012 года, включая полуфинал.

The Rezidor Hotel Group - одна из самых быстро растущих и динамичных компаний в мировой гостиничной индустрии. Портфель группы насчитывает порядка 400 действующих и строящихся отелей на 88,8 тысяч номеров в более чем 60 странах.

Компания "ЭСТА Холдинг" - управляющая компания группы ЭСТА - холдинга недвижимости группы СКМ.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

## КОМПАНИЯ REZIDOR ПОСТРОИТ В НОВОКУЗНЕЦКЕ ГОСТИНИЦУ СТОИМОСТЬЮ \$30 МЛН

Компания Rezidor инвестирует 30 миллионов долларов в строительство международной гостиницы в Новокузнецке площадью около 10 тысяч квадратных метров, сообщил в пятницу РИА Новости сотрудник пресс-службы администрации Новокузнецка Иван Путилов.

"В настоящий момент подписано соглашение о намерениях с компанией Rezidor о договоре на управление гостиницей под брендом Park Inn. Строительство начнется в начале 2012 года. Открытие запланировано на 2014 год", - сказал Путилов.

Он отметил, что подобная гостиница под брендом Park Inn в России есть только в Санкт-Петербурге.

Rezidor Hotel Group является международной гостиничной компанией, управляет гостиничными брендами Radisson SAS Hotels&Resorts, Regent International Hotels, Park Inn Hotels, Country Inns&Suites и Hotel Missoni в Европе, на Ближнем Востоке и в Африке. В общей сложности в портфеле компании в настоящее время находится 360 работающих или строящихся гостиниц на более чем 76 тысяч номеров в 55 странах мира.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

## Regions

### «ЭКСПОФОРУМ» ЗАХОДИТ В ГАВАНЬ

Принадлежащее структурам «Газпрома» ЗАО «Экспофорум» заплатит за выставочный бизнес «Ленэкспо» около 100 млн руб.

Комплекс «Ленэкспо» намерен сдать в аренду «Экспофоруму» пять павильонов общей площадью около 56 000 кв. м до конца 2013 г., арендная плата — не менее 18,2 млн руб. в год. Вопрос об одобрении этой сделки есть в повестке дня внеочередного собрания акционеров ОАО «Ленэкспо», назначенного на 28 октября. Акционерам предлагается одобрить договоры отчуждения в пользу «Экспофорума» исключительного права на 37 товарных знаков и информационных баз данных на общую сумму не менее 63,7 млн руб. Компания планирует выкупить выставочные бренды «Ленэкспо» и стать организатором этих выставок наряду с созданием собственных проектов, передал через пресс-службу гендиректор «Экспофорума» Анатолий Еркулов.

Учредителями «Экспофорума», по данным «СПАРК-Интерфакса», являются «Газэнергопром девелопмент» (51%), ООО «Балт-клин-комплект» (49%). Им же принадлежит соответственно 25 и 22,7% в «Ленэкспо».

В аренду передаются все павильоны, утверждает источник, близкий к «Ленэкспо». По его словам, «Экспофорум» будет арендовать площади по рыночным ставкам, чтобы у «Ленэкспо» были деньги для текущей деятельности и погашения кредитов. [Ставки близки к рыночным, считает Владимир Сергунин, руководитель инвестдепартамента «Colliers International Санкт-Петербург».](#) В 2007 г. «Ленэкспо» взяла пятилетний кредит на 144 млн руб. в банке «Санкт-Петербург», сообщается в отчете компании. Средства пошли на строительство павильона 7-а, где, в частности, проходят пленарные заседания Петербургского экономического форума, говорит менеджер компании.

Интеллектуальная собственность — существенный актив для выставочной компании, раскрученные бренды привлекают клиентов, считает замдиректора «Рестэка» Ольга Мугатина. Директор петербургского офиса фирмы «Городисский и партнеры» Виктор Станковский говорит,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

что стоимость товарного знака, за которым стоит существенный бизнес, может составлять до 25% годового оборота. «Ленэкспо» 19 лет проводит выставки «Агрорусь», 14 лет — форум «Российский промышленник», 17 лет — транспортную выставку «Транстек», 10 лет — Петербургский международный автосалон. Также акционерам «Ленэкспо» предлагается одобрить двухлетний заем у «Экспофорума» на 82 млн руб. по ставке рефинансирования ЦБ. Эти деньги «Ленэкспо» вложит в выкуп у города территории, на которой расположен комплекс, говорит Еркулов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ТРЦ "ЖЕМЧУЖНАЯ ПЛАЗА" ОТКРОЕТСЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В 2013 ГОДУ

Торгово-развлекательный комплекс "Жемчужная плаза" откроется в жилом микрорайоне "Балтийская жемчужина" на юго-западе Санкт-Петербурга в первом квартале 2013 года.

Стоимость проекта девелоперы и инвесторы - Шанхайская индустриально-инвестиционная компания и финский концерн SRV Group - оценили в 120 млн евро. Предполагаемый срок окупаемости проекта составит 12 лет.

Общая площадь объекта составляет 86,5 тыс. кв. м., в том числе арендная - 45,1 тыс. кв. м. ТРЦ ориентирован на посетителей со средним уровнем дохода. Ожидаемая посещаемость центра - до 25 тыс. человек в день.

Три этажа ТРЦ будут отведены под галерею одежды, обуви и аксессуаров (порядка 90 магазинов), гипермаркет бытовой техники и электроники, многозальный кинотеатр, детский развлекательный центр, видовые рестораны и фуд-корт.

Договор с первым якорным арендатором продовольственным супермаркетом PRISMA подписан в марте 2011 года. Супермаркет разместится на подземном уровне на площади 7,5 тыс. кв.м. Договоры на остальной площади в ТРЦ "Жемчужная плаза" планируется подписать до конца 2011 года. [Эксклюзивным консультантом по сдаче торговых площадей в аренду стала Colliers International.](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

ТРЦ "Жемчужная плаза" - первая очередь реализации одноименного многофункционального комплекса совокупной площадью 140 тыс. кв. м.

Согласно разработанной концепции ТРЦ "Жемчужная Плаза" станет крупнейшим на юго-западе Петербурга торгово-развлекательным центром регионального значения и главным поставщиком коммерческих услуг для жителей микрорайона «Балтийская жемчужины», окружающих районов, а также пригородов.

"Сегодня в окружении проекта нет крупных торговых центров, обеспеченность торговыми площадями в Красносельском районе – одна из самых низких в городе. Эти факторы являются залогом высокого спроса со стороны ритейлеров и станут основой востребованности у посетителей", - говорит Юсси Куутса, генеральный директор ООО "Жемчужная Плаза".

МФК "Жемчужная Плаза" - это совместный инвестиционный проект китайского инвестора "Шанхайской индустриально-инвестиционной компании" и финского концерна SRV Group.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ПАРГОЛОВО СО СКИДКОЙ

ЛЭК вновь пытается продать заложенные Сбербанку земли

Строительная компания ЛЭК предпримет третью попытку продать с молотка земельные участки в Парголово, заложенные по кредитам Сбербанка. Торги намечены на середину ноября. На этот раз лоты подешевели на треть: ЛЭК рассчитывает выручить за землю чуть более 670 млн руб. вместо ранее заявленного 1 млрд руб. Серьезное снижение стартовых цен спровоцирует борьбу за предложенные участки, итоговая стоимость наделов может вырасти минимум на 20%, уверены эксперты.

Аукцион

Аукцион по продаже пяти земельных участков ЛЭК в Парголово недалеко от станции метро «Парнас» назначен на 15 ноября, сообщила вчера пресс-служба Российского аукционного дома (РАД). На торги выставлены участки площадью от 1,4 до 3,4 га стартовой стоимостью от 58,9

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

млн до 171 млн руб. По данным РАД, к нынешнему аукциону начальные цены снижены в среднем на треть. Например, участок площадью 3,4 га ранее выставлялся на торги по цене 255 млн руб., сейчас — за 171 млн руб. Минимальная сумма, которую ЛЭК может выручить за землю, — порядка 670 млн руб. На прошлом аукционе компания рассчитывала получить около 1 млрд руб.

После двух предыдущих аукционов нереализованными оставались шесть земельных участков в Парголово. Один площадью 2,7 га удалось продать компании «Прок», сообщили в пресс-службе ЛЭК. Стоимость сделки не разглашается. Продажа оставшихся пяти наделов изначально планировалась на середину сентября, затем была перенесена на середину октября, но из-за переговоров с несколькими потенциальными покупателями была отложена, отмечают в компании.

## Попытки продать земли

После первой неудачной попытки продать на аукционе участки в Парголово ЛЭК совместно со Сбербанком приняла решение о повышении стартовых цен на участки примерно на 5%. При этом покупатели получили возможность взять кредит в банке на приобретение земли. Такое предложение действует и сейчас.

## Оценки экспертов

Первоначальная заявленная стоимость земельных участков была вполне адекватна, снижение на треть может привести к активизации участников аукциона, полагает директор департамента оценки NAI Весар в Петербурге Александр Филиппов. По его оценке, в ходе торгов стартовые цены могут вырасти примерно на 20%. [Директор департамента инвестиций «Colliers International Санкт-Петербург» Владимир Сергунин](#) отмечает, что у выставленных на аукцион лотов есть свои минусы: подключение к сетям планируется только к 2014 году, земельные участки должным образом не подготовлены. Директор Penny Lane Realty Saint Petersburg Павел Пикалев добавляет, что девелоперы данных территорий будут в значительной степени зависеть от масштабных проектов «Северная долина» и «Юнтолово» компании «Главстрой-СПб», в которых покупателям предлагаются минимальные для данного сегмента рынка цены.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

## САМЫЙ ПЕРСПЕКТИВНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ПОТЕРЯЛ ПЕРСПЕКТИВЫ?

Девелоперы планируют до конца нынешнего года ввести в эксплуатацию семь крупных логистических центров общей площадью более 105 тысяч кв. метров. По мнению специалистов, это опустит и без того упавшие ставки аренды в сегменте еще ниже.

Рынок складской недвижимости больше остальных в коммерческом сегменте пострадал за время кризиса, констатируют специалисты. Одно из самых востребованных и перспективных направлений недвижимости в Беларуси, сегодня переживает не самые лучшие свои времена: ставки аренды здесь за первое полугодие существенно упали. [Так, по данным международной консалтинговой компании Colliers International, по объектам складской недвижимости с наиболее удачным расположением площадью до 10 000 кв. метров было зафиксировано снижение ставок на 20%.](#)

Специалисты белорусского офиса компании это связывают с изменениями в экономике страны, которые произошли в начале года. Крупнейшие дистрибьюторы и арендаторы помещений в складских комплексах были вынуждены сократить свои объемы. Компании, которые планировали увеличить свои обороты и, соответственно, были заинтересованы в увеличении объемов складированной продукции, пересмотрели свою стратегию. Многие арендодатели складских помещений, во избежание высокой вакантности, соответственно, выразили готовность снижать ставки аренды.

- Несмотря на то, что Беларусь вступила в единое таможенное пространство с Россией и Казахстаном и рассматривается рядом компаний как потенциальное место для размещения здесь своих складских комплексов и организации распределительных центров, ожидать роста ставок не стоит, также как и не стоит ожидать активного выхода на наш рынок крупных международных игроков в сфере логистики, которые пока заняли выжидательную позицию, - констатирует Андрей АЛЕШКИН, директор ООО «Коллиерз Интернешнл».

Впрочем, с начала года на рынке складской недвижимости все-таки успели появиться три «новичка» - современные индустриальные объекты формата built-to-suit с общей площадью более 37 тысяч кв.метров. Это логистический комплекс «24» компаний «НТС», многофункциональный комплекс компании «Шате-М» и 2-ая очередь транспортно-логистического центра «Минск-Белтаможсервис».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

Зато под большим вопросом сегодня, по мнению специалистов, оказалась сегодня реализация заявленных ранее крупных амбициозных проектов в области складской недвижимости. Например, на 2-ой квартал 2012 года уже были перенесены сроки ввода первой очереди масштабного проекта класса А – логистического комплекса «Прилесье».

При этом, согласно планам девелоперов, до конца 2011 года должно быть введено еще семь крупных логистических центров общей площадью более 105 тысяч кв. метров. Три индустриальных объекта будут класса А.

Девелопер	Тип	Класс	ГВА, кв.м
БЛТ-логистик	Логистический центр	А	43 400
BelVingesLogistic	Логистический центр	А	16 300
Белстройресурс	Складской комплекс	А	15 750
Эйс	Складской комплекс	В	10 200
Эрнис	Складской комплекс	В	10 000
JA invest	Складской комплекс	В	6 400
Виктория-91	Складской комплекс	В, С	4 800
Всего			106 850

Источник: Colliers International

Впрочем, если все объекты все-таки будут сданы вовремя, вместе с увеличением предложения объектов класса А и В в среднесрочной перспективе специалисты прочат рынку продолжение нисходящего тренда и дальнейшее снижение ставок для данной категории помещений.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11-17 октября, №109

Напомним, в настоящее время рынок складской недвижимости обеспечен около 180 000 кв. метров помещениями. Несмотря на большое количество заявленных проектов логистических центров, по-прежнему имеющиеся в Минске и в Минской области складские помещения являются старыми постройками класса В и С и D.

◆ [EJ.by](#)

◆ ◆ [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](#)