

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, № 112

Office / General

[«Стройгазконсалтинг» достроит все башни Mirax Group на Кутузовском проспекте](#)

Компания «Стройгазконсалтинг», получившая за долги Mirax Group проект Mirax Plaza на Кутузовском проспекте, оказалась основным владельцем соседнего небоскреба, который возводит бывший партнер Сергея Полонского Дмитрий Луценко.

[Сколько стоят министерства](#)

После переезда правительства за МКАД на рынке недвижимости может появиться 22 строения, которые можно продать более чем за \$2 млрд.

[Борис Минц записался в "Большевик"](#)

Его O1Properties покупает здание фабрики на Ленинградском проспекте.

[Raven Russia рефинансировала два кредита и привлекла новый](#)

Инвестиционная компания Raven Russia, специализирующаяся на складском строительстве в России и на Украине, рефинансировала два своих кредита.

[БЦ и стоянка на 1,1 тыс м/м могут появиться на участке 15 в "Москва-Сити"](#)

Новый градостроительный план земельного участка (ГПЗУ), выданный властями Москвы на участок номер 15 в Московском международном деловом центре "Москва-Сити", предполагает, что в рамках многофункционального комплекса, который должен появиться на площадке, будут построены не только отель и апартаменты, но и бизнес-центр, торговый центр и полностью автоматизированная наземная автостоянка на 1,1 тысячи машиномест.

[Недостроенный МФК "Оружейный" в центре Москвы снова может сменить владельца](#)

Недостроенный многофункциональный комплекс "Оружейный" на Садовом кольце в Москве снова может сменить владельца.

Retail

[Девелоперы выторговали места](#)

ИКЕА, "Ташир" и "Адамант" построили больше всего торгцентров в России.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, № 112

Hotel

ТРЦ «М5 Молл» исполнит мечты жителей Рязани

11 ноября 2011 года состоялось торжественное открытие торгово-развлекательного центра «М5 Молл» общей площадью 81,5 тыс. кв. м в Рязани на пересечении Окружной автодороги и Московского шоссе.

Рынок «Эмерал» вернулся на МКАД — там будет торговый центр

Место вещевого рынка «Эмерал» на МКАД, показательно закрытого Сергеем Собяниным в начале года под эгидой борьбы с пробками, пустовало недолго: в конце октября московские власти разрешили построить там же огромный торговый комплекс площадью 230 тыс. кв. м.

"Останкинский" накормит по-быстрому

Совладельцы мясокомбината создают конкурента McDonald`s.

Депутаты заставят российские отели считать звезды

Сегодня во втором чтении Госдума рассмотрит поправки к закону об основах турдеятельности.

Курорты Северного Кавказа дошли до Сингапура

Участвовать в строительстве туристического кластера на Кавказе решил сингапурский инвестор Suprema Associates - речь идет о вложениях в 1 млрд долл.

Плавучие гостиницы появятся в Москве весной 2012 года

Трехзвездочные гостиницы на воде появятся в Москве весной 2012 года.

РАД попытается 22 декабря продать гостиницу "Националь" в Москве

Российский аукционный дом проведет 22 декабря 2011 года торги по продаже 100% акций ОАО "Гостиница "Националь", принадлежащих московской мэрии.

Отель Four Seasons откроется в Петербурге в первом полугодии 2012 году

Открытие Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg в северной столице запланировано на первое полугодие 2012 года.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, № 112

Regions

Салоны сотовой связи готовы доплачивать за высокую проходимость

Развивать розницу планируют все операторы. Выбор подходящих помещений ограничен, но салоны сотовой связи готовы платить за них больше, чем остальные арендаторы.

Mercury рассчитывает сохранить права на универмаг ДЛТ в Петербурге

Группа Mercury, один из крупнейших продавцов предметов роскоши в России, вложила более 2 млрд руб. в проект реконструкции здания универмага ДЛТ в центре Петербурга, когда-то бывшего крупнейшим универсальным магазином города.

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

14-17 ноября, №112

Offices / General

«СТРОЙГАЗКОНСАЛТИНГ» ДОСТРОИТ ВСЕ БАШНИ MIRAX GROUP НА КУТУЗОВСКОМ ПРОСПЕКТЕ

Компания «Стройгазконсалтинг», получившая за долги Mirax Group проект Mirax Plaza на Кутузовском проспекте, оказалась основным владельцем соседнего небоскреба, который возводит бывший партнер Сергея Полонского Дмитрий Луценко. Инжиниринговая компания Зияда Манасира консолидировала контрольный пакет в проекте строительства многофункционального комплекса (МФК) на месте кремлевской химчистки.

Проект МФК на пересечении Кутузовского проспекта и Третьего транспортного кольца был запущен в 2006 году Дмитрием Луценко, являвшимся в то время акционером Mirax Group. Входившее в корпорацию Сергея Полонского ЗАО «Международный центр девелопмент» (МЦД) заключило тогда инвестконтракт с управлением делами президента РФ, который предполагал реконструкцию зданий ФГУП «Президент-Сервис» на улице Кульнева (вл. 4). Девелопер получил право построить на месте кремлевской химчистки (участок 1,3 га) МФК с высококлассными офисами и апартаментами. Согласно инвестконтракту МЦД получит 100% площадей будущего комплекса в собственность, а «Президент-Сервис» — помещение в другом месте.

Кремлевский Дом быта отпраздновал новоселье уже в 2008 году — на Арбате. Однако финансовый кризис нарушил планы Mirax Group построить очередное «лучшее здание в мире» — 17-этажную башню площадью 193,6 тыс. кв. м. В 2009 году Дмитрий Луценко покинул корпорацию Сергея Полонского, которого одолевали кредиторы и соинвесторы. Вместе с г-ном Луценко из Mirax Group ушел и проект МФК на улице Кульнева.

В прошлом году контроль над ним перешел к ООО «Стройгазконсалтинг». По словам Дмитрия Луценко, компания Зияда Манасира приобрела более 50% кипрской компании «Торплекс Систем Лимитед» (ей принадлежит МЦД). Г-н Луценко сохранил свое участие в проекте (контролирует менее 50%).

Партнерство с г-ном Луценко позволит Зияду Манасиру стать крупнейшим застройщиком коммерческой недвижимости на Кутузовском проспекте. В начале этого года «Стройгазконсалтинг» вместе с Промсвязьбанком забрал за долги у Сергея Полонского недостроенный бизнес-центр Mirax Plaza (368 тыс. кв. м), который возводится рядом с площадкой «Президент-Сервиса».

Благодаря своему расположению оба проекта имеют высокую инвестпривлекательность, считает директор отдела оценки Cushman & Wakefield Сергей Чемерикин. По его оценке,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

стоимость 1 кв. м офисов и апартаментов в МФК на улице Кульнева к моменту окончания строительства достигнет 10 тыс. и 12 тыс. долл. соответственно.

СП бывшего акционера Mirax Group с компанией Зияда Манасира вызвано необходимостью привлечь в проект мощного финансового партнера, объясняет источник, знакомый с ситуацией. По его словам, бренд Mirax Group уже не служит гарантией для привлечения заемного финансирования, тогда как «Стройгазконсалтинг» имеет хорошую кредитную историю в крупнейших российских банках. В компании «Стройгазконсалтинг» отказались от комментариев. Уже в апреле этого года началось активное строительство МФК на месте зданий «Президент-Сервиса», которые весной же были снесены. «Сейчас идет заливка плиты фундамента», — говорит Дмитрий Луценко. Завершить проект девелопер планирует в конце 2013 года. Строительство МФК на улице Кульнева требует около 500 млн долл. инвестиций, отмечает Дмитрий Луценко. Из них 394 млн долл. девелоперу согласился предоставить Сбербанк. Он уже открыл компании МЦД кредитную линию. Сбербанк согласился предоставить финансирование именно «Стройгазконсалтингу» как основному акционеру МЦД, утверждает источник, близкий к руководству банка.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СКОЛЬКО СТОЯТ МИНИСТЕРСТВА

После переезда правительства за МКАД на рынке недвижимости может появиться 22 строения, которые можно продать более чем за \$2 млрд

Превратить Москву в столичный округ и выселить федеральных чиновников за МКАД президент Дмитрий Медведев предложил в июне. В июле был подготовлен план, по которому площадь столицы должна увеличиться почти в 2,5 раза.

Чиновники сейчас занимают 407 138,8 кв. м, пишут аналитики Penny Lane Realty (данные Росреестра); если переезд состоится, в продажу попадут площади общей текущей стоимостью более \$2 млрд — исходя из цены 1 кв. м не менее \$5000.

Больше всего места у МИДа (92 019,1 кв. м), Думы (43 305,6 кв. м), Минсвязи (31 776,2 кв. м), Минюста (30 309,3 кв. м) и Совета Федерации (30 198,2 кв. м). У зданий есть недостатки, считают аналитики: большинство — в исторических кварталах с плотной застройкой, сложно сделать парковку; 30% площадей — лестницы и переходы.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

Представитель Colliers International полагает, что 1 кв. м зданий может стоить \$3000-4000 в зависимости от технического состояния, удаленности от Кремля и того, считается ли здание объектом культурного наследия: за 407 138,8 кв. м можно выручить \$1,2-1,63 млрд.

В текущем состоянии 1 кв. м в зданиях может стоить \$4000-5000, если не продавать их разом — \$1,63-2 млрд за все, полагает директор отдела СВ Richard Ellis Яна Кузина, но в зависимости от возможностей редевелопмента их стоимость может вырасти как на несколько процентов, так и в несколько раз.

Построить новые здания того же метража для правительства и депутатов можно не более чем за \$1 млрд, считает директор по развитию департамента офисной недвижимости компании Penny Lane Realty Максим Жуликов.

Еще не определено, какие структуры правительства будут переезжать и какие для них нужны площади, говорил руководитель стройкомплекса Москвы Марат Хуснуллин.

Говорить о продаже здания преждевременно, считает представитель Минздравсоцразвития. Аппарат правительства работает в штатном режиме, никто в ближайшее время переезжать не собирается, сообщили два сотрудника Белого дома. Один из них знает, что по-прежнему обсуждается идея парламентско-министерского района у Белого дома или на месте гостиницы «Россия».

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

БОРИС МИНЦ ЗАПИСАЛСЯ В "БОЛЬШЕВИК"

Его O1Properties покупает здание фабрики на Ленинградском проспекте

Инвестиционно-девелоперская O1Properties может стать владельцем здания кондитерской фабрики "Большевик" недалеко от Белорусского вокзала. Ранее интерес к объекту проявляла казахская Capital Partners, но компания совладельца финансовой корпорации "Открытие" Бориса Минца предложила за актив большую цену — более \$70 млн. В планах O1Properties разместить в здании бывшей фабрики бизнес-центр.

О продаже здания фабрики "Большевик" (Ленинградский проспект, 15; площадь 50 тыс. кв. м) структурам Бориса Минца "Ъ" рассказал источник на рынке коммерческой недвижимости. Два источника "Ъ", близких к переговорам, подтвердили эту информацию. По словам одного из них, по итогам проведенного тендера стороны подписали соглашение о намерениях, но до закрытия

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

сделки еще далеко. В O1Properties и американской компании Kraft Foods (владелец фабрики) от комментариев отказались. Также поступили и в Cushman&Wakefield (агент по продаже здания). Kraft Foods приняла решение о выводе своего кондитерского производства во Владимирскую область еще три года назад, а здание фабрики "Большевик" на Ленинградском проспекте было решено продать. Для этого в 2011 году был объявлен тендер, результаты которого были подведены на днях. Как рассказывал ранее источник "Ъ", знакомый с условиями конкурса, здание фабрики было оценено в \$35 млн, а основным претендентом на этот актив была казахская компания Capital Partners, построившая в Москве отель Ritz Carlton и торговый центр "Метрополис". Девелопер планировал приобрести объект для строительства на его месте лофт-апартаментов или премиального торгового центра (см. "Ъ" от 10 октября). Тем не менее победителем тендера стала O1Properties, предложившая за актив большую цену, чем конкуренты, уточнил собеседник "Ъ" на рынке недвижимости. Другой источник "Ъ" говорит о том, что итоговая цена была почти в два раза выше стартовой. Руководитель проектов "НЭО-Центр" Денис Николаев считает, что здание "Большевика" при отсутствии обременений стоит \$80-110 млн, но реальная цена сделки могла быть ниже.

Сейчас в правительстве Москвы решается вопрос о том, является ли здание фабрики (была открыта в 1924 году на месте построенного в 1884 году торгового дома Адольфа Сиу) памятником или нет. Новому собственнику предстоит за свой счет провести экспертизу, заказав ее у независимых экспертов, аккредитованных Минкультуры, пояснял ранее "Ъ" советник главы Москомнаследия Николай Переслегин. Но даже если "Большевик" не будет признан памятником, то, согласно новым правилам строительства внутри Третьего транспортного кольца, принятым в июне 2011 года, площадь нового здания не должна превышать габариты снесенного. Впрочем, источник "Ъ", знакомый с планами покупателя, говорит, что O1Properties не планирует сносить фабрику, а займется его реконструкцией под офисный центр класса В+. Стоимость такой реконструкции, по оценке Дениса Николаева, может составить от \$25 млн до \$75 млн в зависимости от состояния здания.

Созданная в 2010 году O1Properties (на 100% принадлежит Борису Минцу) — сейчас один из самых активных инвесторов на рынке коммерческой недвижимости Москвы. В конце 2010 года компания приобрела пять бизнес-центров у Norus Capital Сергея Гордеева примерно за \$1 млрд, а в этом году закрыла еще ряд небольших сделок с офисными центрами. Сейчас портфель проектов компании оценивается в 420 тыс. кв. м. В конце 2012 года O1Properties планирует провести IPO, разместив на бирже 40-45% акций, поэтому компания активно скупает проекты, объясняют эксперты.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

RAVEN RUSSIA РЕФИНАНСИРОВАЛА ДВА КРЕДИТА И ПРИВЛЕКЛА НОВЫЙ

Инвестиционная компания Raven Russia, специализирующаяся на складском строительстве в России и на Украине, рефинансировала два своих кредита, говорится в сообщении компании. В нем уточняется, что компания привлекла дополнительный кредит у банка Aareal Bank на \$34 млн и продлила срок погашения на общую сумму в \$143 млн до апреля 2016 г. Кроме того компания договорилась о рефинансировании кредита на строительство логистического комплекса в Ногинске с банком Unicredit. Срок погашения кредита на \$83 млн — октябрь 2016 г. Таким образом компания рефинансирует кредит перед HSH Nordbank на \$57 млн на более выгодных условиях.

Как следует из материалов компании, чистый долг Raven Russia на 31 октября 2011 г. (без привилегированных акций) составил \$366 млн.

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 млн кв.м проектов класса А в Москве, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону и Новосибирске. Помимо уже готовых и строящихся проектов компания располагает 377 га земли в России и странах СНГ.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БЦ И СТОЯНКА НА 1,1 ТЫС М/М МОГУТ ПОЯВИТЬСЯ НА УЧАСТКЕ 15 В "МОСКВА-СИТИ"

Новый градостроительный план земельного участка (ГПЗУ), выданный властями Москвы на участок номер 15 в Московском международном деловом центре "Москва-Сити", предполагает, что в рамках многофункционального комплекса, который должен появиться на площадке, будут построены не только отель и апартаменты, но и бизнес-центр, торговый центр и полностью автоматизированная наземная автостоянка на 1,1 тысячи машиномест, сообщил РИА Новости в среду руководитель СГУПа по продаже имущества столицы Тимур Зельдич.

До финансового кризиса 2008 года планировалось, что на участке номер 15 в "Москва-Сити" возведут комплекс зданий исполнительной и законодательной властей столицы площадью 806 тысяч квадратных метров. Однако из-за проблем с финансированием масштабной стройки

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

строительство объекта было заморожено на неопределенный срок на стадии "нулевого" цикла, а сам проект комплекса подвергся пересмотру.

В настоящее время площадка, принадлежащая властям Москвы, выставлена на торги, организатором которых является СГУП. Аукцион по реализации объекта должен состояться 8 декабря, стартовая стоимость лота - 7,08 миллиарда рублей с учетом НДС.

Как уточнил Зельдич, в результате изменения ГПЗУ предельная площадь МФЦ не изменилась.

"Не претерпели изменений и этажность, а также наземная и подземная площадь. Планируется, что на участке номер 15 в ММДЦ появится комплекс предельной площадью 325 282 тысячи квадратных метров, из которых наземная площадь составит 250 тысяч "квадратов", а подземная - 65,282 тысячи "квадратов". Высота наземной части объекта достигнет 50 этажей", - рассказал он.

Собеседник агентства пояснил, что власти Москвы уточнили "разбивку" площадей внутри объекта - добавилась офисная и торговая части, вместо апарт-отеля появились апартаменты.

"Новый собственник имеет возможность построить бизнес-центр в рамках комплекса площадью 75 тысяч квадратных метров, гостиницу на 75 тысяч квадратных метров, 70 тысяч квадратных метров апартаментов, а также торгово-выставочный центр - 5 тысяч квадратных метров", - отметил глава СГУПа.

Кроме того, по словам собеседника агентства, уточнена подземная часть проекта - согласно новому ГПЗУ, в подземной части МФЦ будет шесть этажей, где разместится паркинг на 810 машиномест.

Таким образом, всего в рамках проекта МФЦ на 15-м участке "Москва-Сити" может появиться, с учетом наземного и подземного паркинга, почти 2 тысячи машиномест.

Ранее мэр Москвы Сергей Собянин назвал ММДЦ "Москва-Сити" градостроительной ошибкой, заявив, что расположение делового центра вызывает транспортные проблемы, а парковочного пространства в ММДЦ не хватает даже в тех нормативах, которые существуют. Мэр также указывал на необходимость обустройства в "Москва-Сити" дополнительных парковок.

По мнению Зельдича, внесение уточнений функционального назначения МФК на участке номер 15 в "Москва-Сити" должны повысить привлекательность площадки для потенциальных участников торгов.

"Считаем, что внесенные изменения увеличат интерес потенциальных инвесторов и обеспечат им большую свободу при дальнейшем строительстве и использовании объекта", - сказал он.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

НЕДОСТРОЕННЫЙ МФК "ОРУЖЕЙНЫЙ" В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ СНОВА МОЖЕТ СМЕНИТЬ ВЛАДЕЛЬЦА

Недостроенный многофункциональный комплекс "Оружейный" на Садовом кольце в Москве снова может сменить владельца - Федеральная антимонопольная служба (ФАС) разрешила компании SBERBANK INVESTMENTS LIMITED приобрести права, позволяющие определять условия осуществления предпринимательской деятельности ЗАО "Садовое кольцо", владеющей данным проектом, следует из сообщения ФАС.

Ранее компания "Садовое кольцо" входила в структуру "ДС Девелопмент" подконтрольную Максиму Блажко и Дмитрию Зеленову и владела правами на строительство здания административно-торгового комплекса по адресу: Оружейный переулок, владение 41. Проект предполагает строительство 29 этажного здания общей площадью 152,375 тысячи квадратных метров и гаража на 1,283 тысячи машиномест. В мае 2011 года ФАС удовлетворил ходатайство кипрской инвестиционной компании GLANBURY INVESTMENTS LTD о приобретении 100% голосующих акций ЗАО "Садовое кольцо".

В настоящее время объект снова может поменять хозяина - GLANBURY INVESTMENTS LTD, которая владеет 100% голосующих акций ЗАО "Садовое кольцо", готова продать все свои акции SBERBANK INVESTMENTS LIMITED, следует из материалов ФАС.

"Компания SBERBANK INVESTMENTS LIMITED входит в группу лиц, аффилированных со Сбербанком России", - пояснили РИА Новости в пресс-службе Сбербанка.

В декабре 2010 года в ряде СМИ появилась информация, что подконтрольной Максиму Блажко и Дмитрию Зеленову "ДС Девелопмент" удалось договориться со Сбербанком о выделении 5 миллиардов рублей для завершения строительства МФК в Оружейном переулке, причем еще 11 миллиардов рублей для застройщика в банке занял покупатель Nordstar Tower.

◆ [РИА Новости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

Retail

ДЕВЕЛОПЕРЫ ВЫТОРГОВАЛИ МЕСТА

ИКЕА, "Ташир" и "Адамант" построили больше всего торгцентров в России

Крупнейшими владельцами торговых центров в России в 2011 году, по данным рейтинга InfoLine, стали ИКЕА, группа "Ташир" и холдинг "Адамант". Совокупно им принадлежит почти 4 млн кв. м торговой недвижимости.

По данным рейтинга InfoLine Developer Russia Top-100, крупнейшими владельцами торговой недвижимости в России сейчас являются ИКЕА (общая площадь торгцентров в собственности — 2,112 млн кв. м), "Ташир" (1,19 млн кв. м), "Адамант" (799,8 тыс. кв. м), Crocus Group (712 тыс. кв. м) и ГК ТЭН (559 тыс. кв. м). Если же оценивать игроков рынка по торговой площади (GLA), то тройка лидеров остается неизменной, а четвертое и пятое места занимают группа "Регионы" (GLA — 341,5 тыс. кв. м) и ENKA (287,9 тыс. кв. м). ГК "Регионы" в 2011 году совершила рывок с 21-го места по этому показателю на 4-е вследствие приобретения недвижимости обанкротившейся сети "Алпи" (около 340 тыс. кв. м, на их базе создана сеть "Сибирский городок"). Гендиректор компании "InfoLine-Аналитика" Михаил Бурмистров не ожидает существенного изменения позиций лидеров рынка: "Отставание группы "Ташир" от ИКЕА может сократиться в связи с приостановкой развития сети "Мега". Но даже ввод в эксплуатацию всех строящихся и проектируемых "Таширом" объектов (около 730 тыс. кв. м) не позволит группе выйти на первое место в рейтинге".

По оценкам InfoLine, GLA всех торговых центров России на конец 2011 года составила 25 млн кв. м. В 2011 году прирост предложения составит 990 тыс. кв. м. (в 2010 году — 1,27 млн кв. м). Десять крупнейших девелоперов владеют примерно 20% торговых площадей России (4,6 млн кв. м), а 100 — 45% (11,2 млн кв. м).

До начала финансового кризиса российские девелоперы обещали застроить своими торгцентрами всю страну. Самые амбициозные планы были у "Ташира" (инвестпрограмма — \$1,5 млрд), "Интериио Групп" (\$2 млрд), "Росевродевелопмента", ADG Group и группы БИН (по \$1 млрд каждая). Более скромно свои силы оценивали London & Regional Properties (\$300 млн), "Доминион М" (\$200 млн) и ФК "Открытие" (\$100 млн). Также строительством торгцентров в 15-20 регионах планировала заняться компания "Снегири Девелопмент" (инвестиции не разглашались). Кризис помешал сбыться этим планам. Осталась верна заявлениям только развивавшаяся на собственные средства группа "Ташир", которая все последние годы строила

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

торгцентры и скупала активы у конкурентов. Другие девелоперы вынуждены были заморозить стройки, а некоторые ("РТМ-Девелопмент", "Макромир", Leon Building) и вовсе разорились. Массовая остановка строек в 2008-2009 годах начинает сказываться на рынке лишь сейчас: по прогнозам Jones Lang LaSalle, в 2011-2013 годах в городах-миллионниках будет построено 840 тыс. кв. м торговой недвижимости, что в два раза меньше показателя 2009-2010 годов (около 1,5 млн кв. м), когда на рынок выходили начатые до кризиса проекты.

Пережившие кризис застройщики возвращаются к возведению торгцентров, но запускаемые сейчас стройки будут завершены не ранее 2013-2014 годов, говорит региональный директор по торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская. По словам руководителя направления консалтинга Jones Lang LaSalle Полины Жилкиной, вследствие этого, а также увеличения спроса со стороны ритейлеров ставки аренды, которые в регионах в кризис упали практически вдвое, начали расти. По данным Colliers International, в целом по России ставки уже вышли на докризисный уровень: в Москве операторы галереи платят от \$300 до \$3 тыс. за 1 кв. м в год, а в Санкт-Петербурге — от \$300 до \$1,8 тыс. за 1 кв. м в год.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТРЦ «М5 МОЛЛ» ИСПОЛНИТ МЕЧТЫ ЖИТЕЛЕЙ РЯЗАНИ

11 ноября 2011 года состоялось торжественное открытие торгово-развлекательного центра «М5 Молл» общей площадью 81,5 тыс. кв. м в Рязани на пересечении Окружной автодороги и Московского шоссе.

«М5 МОЛЛ» стал самым большим ТРЦ европейского уровня в Рязанской области.

Власти региона, принявшие участие в открытии ТРЦ «М5 Молл» отметили, что объект несет в себе значимую для города социальную функцию, обеспечивая более 2 тыс. новых рабочих мест в Рязани и громадные поступления в бюджет региона

Арендуемая площадь объекта – 66 тыс. кв. м. Якорными арендаторами ТРЦ «М5 Молл» являются продуктовый гипермаркет «Карусель» (10 000 кв. м), гипермаркет бытовой техники и электроники «Эльдорадо» (3000 кв. м), кинотеатр «5 Звезд» (3 100 кв. м), гипермаркет косметики и парфюмерии «Л'Этуаль».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

На территории ТРЦ «М5 Молл» расположена парковка на 2,5 тыс. машино-мест.

Девелопером проекта и управляющей компанией является PPF Real Estate Russia. [Эксклюзивным консультантом по маркетингу и сдаче в аренду является компания Colliers International.](#)

В 2012 году планируется строительство второй очереди ТРЦ, которая будет включать гипермаркет DIY (12 000 кв. м), магазин мебели (6 000 кв. м) и магазин спортивных товаров (5 000 кв. м).

Томаш Ластовка, директор PPF Real Estate Russia: «Формат «М5 Молл» – «Мечта на ладони». Мы очень хотим и сделаем все возможное для того чтобы у каждого посетителя вне зависимости от возраста, вкусов, предпочтений, уровня дохода, увлечений, требований и ожиданий вместе с открытием «М5 Молл» сбылась минимум одна мечта».

Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International: «ТРЦ «М5 Молл» является уникальным проектом не только для Рязани, но и для всех российских городов с населением 500 тыс. жителей, так как торговые центры подобного формата на текущий момент представлены только в городах-миллионниках. Это не просто крупнейший ТРЦ в Рязани: в нем открываются флагманские магазины многих федеральных и международных торговых сетей. Более 70% магазинов в «М5 Молл» – это впервые представленные в Рязани популярные мировые и российские бренды. Мы очень рады, что горожане откроют для себя новые бренды и смогут насладиться качественными шоппингом и развлечениями, не выезжая из своего города».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РЫНОК «ЭМЕРАЛ» ВЕРНУЛСЯ НА МКАД — ТАМ БУДЕТ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

Место вещевого рынка «Эмерал» на МКАД, показательно закрытого Сергеем Собяниным в начале года под эгидой борьбы с пробками, пустовало недолго: в конце октября московские власти разрешили построить там же огромный торговый комплекс площадью 230 тыс. кв. м. Соседство «Эмерала» с ритейл-парками Араса Агаларова Vegas и «Твой дом» скажется на транспортной ситуации на Кольцевой — инвестор должен построить съезды-выезды, уверены эксперты.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

Правительство Москвы приняло решение построить на месте оптового рынка «Эмерал» многофункциональный торговый комплекс (МФК) общей площадью 229,9 тыс. кв. м, следует из протокола заседания Градостроительно-земельной комиссии (есть в распоряжении РБК daily), которое состоялось 27 октября. Согласно этому документу, Москомархитектуре поручено до 28 ноября предоставить застройщику градостроительный план земельного участка (ГПЗУ). Новый МФК должен иметь спортивный комплекс общей площадью 10 тыс. кв. м и парковку на 4,5 тыс. кв. м.

Торговый комплекс «Эмерал» появился на внутренней стороне 25-го км МКАД в 1999 году и считался вторым по величине оптовым рынком после ликвидированного «Черкизона». Создателями и бессменными владельцами ярмарки были предприниматели Симон и Алексей Юсуфовы. Они контролировали «Эмерал» через одноименное ООО. По данным базы СКРИН, в 2007 году выручка компании была на уровне 248,7 млн руб., а чистая прибыль — 14,2 млн руб.

«Эмерал» стал ключевой остановкой в первом вояже Сергея Собянина в качестве мэра по столичной Кольцевой автодороге, который состоялся в ноябре прошлого года. Тогда новый градоначальник сравнил эту ярмарку с «самыми бедными индийскими трущобами», а вскоре распорядился закрыть ее.

Официальная причина — использование земельного участка не по назначению. В ходе ноябрьского рейда г-н Собянин выразил недоумение по поводу того, что на территории «Эмерала» живут люди. «Как жилье могло появиться на территории рынка?» — удивлялся мэр. Градоначальника возмутил также транспортный коллапс на МКАД, вызванный скоплением крупных торговых комплексов вдоль магистрали. Непосредственными соседями «Эмерала» являются ритейл-парки Араса Агаларова «Твой дом» (60 тыс. кв. м) и Vegas (340 тыс. кв. м).

Быстро устранить это «недоразумение» чиновникам не удалось. Чтобы принудить владельцев «Эмерала» ликвидировать торговые постройки, префектура Южного административного округа в феврале обратилась в арбитраж с иском к структуре Симона и Алексея Юсуфовых. Летом чиновники и ООО «Эмерал» отрапортовали об окончательной ликвидации рынка. Тогда же столичные власти объявили о планах построить на его месте цивилизованный торговый комплекс с удобными подъездами и развязками.

Идея перестройки оптового рынка родилась у г-д Юсуфовых еще в 2006 году после заявлений Юрия Лужкова о ликвидации стихийных ярмарок. Тогда компания «Магазин Магазинов» выступила консультантом проекта, рассказала РБК daily гендиректор «Магазин Магазинов»/CBRE Анна Ширяева. По ее словам, четыре года назад владельцы «Эмерала» планировали возвести торговый центр с автомобильной деревней.

В итоге он трансформировался в торговый центр общей площадью 280 тыс. кв. м с паркингом на 1,5 тыс. машиномест и гостиницей, отмечают эксперты. Воплотить в жизнь подготовленную

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

концепцию Юсуфовы не рискнули. «Они не хотели отказываться от того оборота, который приносил им рынок», — отмечает представитель московской консалтинговой компании.

После рейда Сергея Собянина г-да Юсуфовы пытались продать свой актив, утверждают участники рынка. В августе префект ЮАО Георгий Смолеевский говорил о финансовых проблемах у владельцев рынка и обещал найти нового инвестора для девелоперского проекта на месте ярмарки.

Все это время «Эмерал» не пользовался спросом у инвесторов, утверждает директор департамента торговой и региональной недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила. По его данным, покупателей отпугивала стоимость площадки, которую продавец оценивал как новый торговый комплекс. В итоге «Эмерал» и права долгосрочной аренды на землю до последнего времени оставались у Симона и Алексея Юсуфовых, отмечают эксперты Penny Lane Realty и Colliers Int. По данным ЕГРЮЛ, предприниматели являются владельцами ООО «Эмерал» на паритетных правах. Связаться с ними вчера не удалось.

Проект нового «Эмерала», который в октябре одобрили столичные власти, потребует 350—450 млн долл. инвестиций, считает директор службы развития бизнеса группы «НЭО Центр» Ольга Ильина. По мнению коммерческого директора IM Company Андрея Чамкина, сумма может достичь 500 млн долл. Вернуть вложенные средства девелопер сможет не раньше чем через восемь-девять лет при условии полной загрузки торгового комплекса, отмечает директор отдела инвестиционных услуг CBRE Константин Лысенко.

Эксперты сомневаются в успешности этого проекта. Наличие таких мощных и уже действующих конкурентов, как «Твой дом» и Vegas, не оставляют «Эмералу» шанса для выживания, уверены Алексей Могила и Анна Ширяева. Открытие нового мегамолла приведет к полной остановке движения на МКАД в этом районе, где и сейчас постоянные пробки, если не строить съезды-выезды, утверждает Андрей Чамкин. Летом чиновники стройкомплекса обещали разрешить «Эмералу» построить новый ТЦ на месте рынка только в том случае, если инвестор построит здесь транспортно-пересадочный узел и участок дублера МКАД. Вчера в стройкомплексе не смогли прокомментировать этот вопрос.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ОСТАНКИНСКИЙ" НАКОРМИТ ПО-БЫСТРОМУ

Совладельцы мясокомбината создают конкурента McDonald`s

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

Как стало известно "Ъ", владельцы мясокомбината "Останкинский", одного из крупнейших в России производителей колбас, приобрели франшизу на развитие финской сети ресторанов быстрого питания Hesburger. В следующем году они рассчитывают сделать ее федеральной.

На прошлой неделе Останкинский мясоперерабатывающий комбинат разместил на сайте headhunter.ru объявление о поиске инженера по эксплуатации сети кафе фаст-фуд. Один из партнеров комбината пояснил "Ъ", что владелец "Останкинского" Михаил Попов развивает в России финскую сеть ресторанов быстрого питания Hesburger. По данным Роспатента, право на использование товарного знака Hesburger получило ООО "Русбургер", зарегистрированное по тому же адресу, что и мясокомбинат. Учредителем и гендиректором "Русбургера" в "СПАРК-Интерфаксе" числится Алексей Маслов. Все вопросы "Ъ" он переадресовал в "Останкинский", с представителями которого вчера связаться не удалось.

Директор по развитию Hesburger в России Егор Гурник сообщил, что котлеты для российских ресторанов сети производит "Останкинский", но вопрос о собственниках "Русбургера" оставил без комментариев. По его словам, "Русбургер" владеет мастер-франшизой на Hesburger, а одним из субфранчайзи стало ООО "Финбургер". По данным "СПАРК-Интерфакса", соучредителем "Финбургера" является Андрей Михайлович Попов.

Первый российский Hesburger открылся в январе 2010 года, сейчас работает четыре заведения в Москве и два в Санкт-Петербурге. До конца 2012 года "Русбургер" планирует открыть еще 13 собственных ресторанов в Москве, Подмосковье и Петербурге, а также с помощью партнеров запустить рестораны в Уфе, Красноярске и на Дальнем Востоке. Стоимость запуска Hesburger площадью 150-350 кв. м составляет 13-15 млн руб., уточнил господин Гурник.

ОАО "Останкинский мясоперерабатывающий комбинат", по собственным данным, занимает более 6% российского рынка колбасной продукции. Оборот комбината за девять месяцев 2011 года — 13,5 млрд руб., чистая прибыль — 0,6 млрд руб.

Hesburger — крупнейшая финская сеть ресторанов быстрого питания, создана в 1966 году. Владеет ресторанами в Финляндии (около 240), Германии (3), Латвии (29), Литве (23), Эстонии (23). По итогам 2010 года продажи сети в Финляндии составили около €190 млн (примерно 7,9 млрд руб.), в других странах — €30 млн (1,2 млрд руб.).

Euromonitor оценивает рынок фаст-фуда в России примерно в \$4,58 млрд (около 140 млрд руб.). Это примерно пятая доля всего ресторанного рынка России: по данным Росстата, в 2010 году он составил \$25,3 млрд (приблизительно 772 млрд руб.). Крупнейшие игроки в сегменте ресторанов быстрого обслуживания — McDonald's (доля на рынке — 18,9%), "Ростикс-KFC" (2,3%) и Sbarro (2%). По прогнозу Euromonitor, к 2015 году оборот фаст-фуда увеличится почти на треть.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

Hotel

ДЕПУТАТЫ ЗАСТАВЯТ РОССИЙСКИЕ ОТЕЛИ СОСЧИТАТЬ ЗВЕЗДЫ

Сегодня во втором чтении Госдума рассмотрит поправки к закону об основах турдеятельности. Спорные предложения, из-за которых буквально столкнулись лбами представители туристического рынка и Федеральной антимонопольной службы с одной стороны и депутаты Госдумы с представителями Минспорттуризма — с другой, скорее всего будут приняты. В результате все турагентства будут работать только от имени операторов, а гостиницы смогут принимать постояльцев, только пройдя классификацию. Эти нормы заведомо неисполнимы, уверены противники нововведений.

В поправках к закону об основах туристической деятельности, дошедших до второго чтения, сохранилось положение, по которому турагенты могут продавать путевки исключительно от имени и по поручению туроператора. Кроме того, осталась и поправка, по которой гостиницы и иные средства размещения туристов, а также горнолыжные трассы и пляжи смогут работать только при наличии свидетельства о присвоении им категории. Единственная уступка, на которую пошли депутаты, — это отсрочка введения классификации: она станет обязательной только с 1 июля 2012 года.

Законопроект будет рассмотрен 17 ноября, подтвердил РБК daily глава комитета Госдумы по экономической политике и предпринимательству Евгений Федоров. «Если будут вопросы, то перенесем, но вопросов нет», — уверен депутат.

Между тем вокруг озвученных поправок развернулась настоящая битва. К отраслевым ассоциациям, резко выступавшим против этих предложений еще до того, как они были внесены в Госдуму, присоединилась и ФАС. В августе антимонопольная служба направила в Минспорттуризма письмо за подписью замглавы ведомства Андрея Цариковского. По мнению автора письма, требование заключать договор только от имени туроператора противоречит Гражданскому кодексу, который не предусматривает понуждение к заключению договоров определенного типа. В ФАС считают, что права туристов защищены обязательным страхованием ответственности туроператора. 8 ноября служба рекомендовала правительству снять поправки со второго чтения.

Обе нормы нереализуемы, убежден вице-президент Российского союза туриндустрии Юрий Барзыкин. «Такие крупные операторы, как Tez Tour, «Корал Тревел», «Пегас», работают с тысячами агентов, — поясняет эксперт. — Невозможно представить, что все эти агентства в одночасье начнут работать от их имени и по поручению. Они все разные, и нести за них ответственность никто не будет». Таким образом, после принятия поправки либо ничего не

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

произойдет и все станут работать не по агентским, а по другим видам договоров, либо «схлопнется» весь рынок, предрекает г-н Барзыкин.

Провести классификацию всех объектов размещения до 1 июля также невозможно, продолжает эксперт. «На самом деле на это потребуется не менее пяти лет», — уверен он. Не существует даже нормативной базы: каждому субъекту Федерации только предстоит принять правила аккредитации организаций, которые допустят до проведения сертификации. «На сегодня только Краснодарский край имеет нормативную базу для субъектов размещения и начала готовить Москва», — уточняет г-н Барзыкин. С 2005 года в добровольном порядке прошли классификацию лишь около 470 отелей, а всего в России насчитывается более 12 тыс. средств размещения.

Даже если депутаты примут обсуждаемый законопроект, борьба за его отмену продолжится. «Мы обратимся в Совет Федерации, а если не поможет — в Конституционный суд», — обещает вице-президент Ассоциации туроператоров России Владимир Канторович.

Если не последует реакции на рекомендации ФАС, антимонопольное ведомство будет вести мониторинг применения закона, пообещал РБК daily начальник управления контроля социальной сферы и торговых сетей ФАС Тимофей Нижегородцев. Огрехи закона будут сразу видны невооруженным глазом, уверен он. «Если люди хотят наступить на грабли, они могут это сделать, — резюмирует чиновник. — А мы должны зафиксировать ушиб и вместо граблей прописать нормальный документ».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КУРОРТЫ СЕВЕРНОГО КАВКАЗА ДОШЛИ ДО СИНГАПУРА

Участвовать в строительстве туристического кластера на Кавказе решил сингапурский инвестор Suprema Associates - речь идет о вложениях в 1 млрд долл. Соглашение о сотрудничестве заключено в рамках международной выставки недвижимости MIPIM Asia 2011 в Гонконге.

"В условиях экономической нестабильности в мире привлечение инвесторов из азиатской части делового сообщества -- правильный шаг", -- сказал журналистам гендиректор ОАО "Курорты Северного Кавказа" Алексей Невский. "В этом регионе есть все возможности для развития туризма, а предлагаемые условия для инвесторов очень выгодные", -- отметили в Suprema Associates.

Ранее к проекту кавказского туристического кластера присоединились европейские инвесторы. В рамках X Международного инвестиционного форума "Сочи-2011" в присутствии Владимира Путина было подписано соглашение о создании совместного предприятия с французской компанией "France-Caucase" (дочернее предприятие госкорпорации "Caisse des Depots et

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

Consignations"). Уставный капитал СП оценивается в 10 млн евро. 2 ноября в рамках II форума "Диалог Россия -- Республика Корея" ОАО "Курорты Северного Кавказа", Korea Western Power и СНТ Корея подписали соглашение об инвестициях и создании совместного предприятия. Объем инвестиций корейского бизнеса в энергетическую отрасль России составит 1 млрд долларов. В 2011-2020 годах на юге России должны быть построены пять новых горнолыжных курортов мирового класса: Лагонаки (Краснодарский край, Республика Адыгея), Архыз (Карачаево-Черкесская Республика), Эльбрус-Безенги (Кабардино-Балкарская Республика), Мамисон (Республика Северная Осетия -- Алания) и Матлас (Республика Дагестан). Протяженность горнолыжных трасс составит 898 км, количество подъемников -- 179, гостиничный фонд -- 89 тыс. мест, ежедневная пропускная способность кластера -- 150, 5 тыс. чел. Проект предполагает поэтапное создание в регионе свыше 330 тыс. рабочих мест.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЛАВУЧИЕ ГОСТИНИЦЫ ПОЯВЯТСЯ В МОСКВЕ ВЕСНОЙ 2012 ГОДА

Трехзвездочные гостиницы на воде появятся в Москве весной 2012 года, сообщил руководитель Москомстройинвеста Константин Тимофеев в интервью газете "Известия", опубликованном в четверг.

Ранее Тимофеев заявлял, что плавучие гостиницы более чем на 5 тысяч номеров планируется ввести в столице в ближайшие годы, их предполагается строить на базе старых барж и пароходов и размещать вдоль набережных города.

"Такие проекты есть во многих крупнейших городах мира. Чем они удобны? Во-первых, вода всегда притягивает людей. Во-вторых, здесь необходим минимум коммуникаций. И этот проект достаточно быстро можно реализовать", - отметил Тимофеев.

По его словам, инвесторы для реализации этого проекта уже найдены, и гостиницы должны появиться в столице к следующему сезону навигации, то есть уже весной.

Тимофеев уточнил, что плавучие гостиницы в основном будут трехзвездочными, поскольку на сегодняшний день в столице наблюдается дефицит отелей такого уровня.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

Он также заверил, что за безопасность таких сооружений, в связи с серией несчастных случаев с суднами на Москве-реке, переживать не стоит.

"Не надо понимать, что плавучая гостиница - это старое судно с дырками, которые нужно ежегодно латать. Плавучие гостиницы - это бетонные сооружения, которые делаются на заводе и имеют сертификацию. Они служат около 50 лет. И я не слышал, чтобы такой дебаркадер когда-то затонул", - сказал Тимофеев.

Так, в ночь на понедельник вспыхнул пожар на первой палубе пришвартованного у причала Северного речного порта теплохода "Сергей Абрамов", на полную ликвидацию огня потребовалось свыше 13 часов. По данным спасателей, пострадали четыре человека, в том числе пожарный, госпитализированы два человека, судьба одного неизвестна.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РАД ПОПЫТАЕТСЯ 22 ДЕКАБРЯ ПРОДАТЬ ГОСТИНИЦУ "НАЦИОНАЛЬ" В МОСКВЕ

Российский аукционный дом проведет 22 декабря 2011 года торги по продаже 100% акций ОАО "Гостиница "Националь", принадлежащих московской мэрии, говорится в сообщении департамента имущества столицы (ДИГМа).

В нем уточняется, что всего на торги выставлено более 12,070 миллиона акций.

"Начальная цена продажи акций 4,583 миллиарда рублей. НДС не облагается", - отмечается в ДИГМа.

Как поясняется в пресс-релизе, шаг аукциона равен 91,66 миллиона рублей.

"Националь" в центре Москвы, на пересечении улиц Моховая и Тверская, был построен в 1903 году и имеет статус памятника истории и архитектуры федерального значения. В сентябре 2010 года гостиница была преобразована из государственного унитарного предприятия (ГУПа) в открытое акционерное общество. 100% акций предприятия находятся на балансе департамента имущества Москвы.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

В 2010 году, при прежнем мэре Москве Юрии Лужкове, стоимость "Националя", по данным газеты "Коммерсант" оценивали в 1 миллиард рублей. Тогда оценка проводилась для того, чтобы передать отель на баланс ОАО "Гостиничная компания", которую город создал с совладельцем Estee Lauder Рональдом Лаудером. При этом независимые эксперты полагали, что рыночная цена "Националя" может достигать 1,5-2 миллиарда рублей.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОТЕЛЬ FOUR SEASONS ОТКРОЕТСЯ В ПЕТЕРБУРГЕ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2012 ГОДУ

Открытие Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg в северной столице запланировано на первое полугодие 2012 года, говорится в сообщении компании "Тристар Инвестмент Холдингс", занимающейся реставрацией и приспособлением под гостиницу особняка Лобанова-Ростовского, известного также как "Дом со львами".

"Тристар Инвестмент Холдингс" и ФК "Уралсиб", финансовый партнер проекта, объявили о переходе к завершающей стадии работ на объекте и поэтапной передаче зон гостиницы под управление Four Seasons Hotels & Resorts. В рамках данного этапа Four Seasons Hotels & Resorts приступит к подбору ключевого персонала и его обучению корпоративным стандартам. С вводом здания в эксплуатацию общее количество рабочих мест составит более 300 человек.

Договор между гостиничным оператором Four Seasons Hotels & Resorts и девелоперской компанией "Тристар Инвестмент Холдингс" был подписан в июле 2008 года. Как ожидается, Four Seasons Lion Palace St. Petersburg станет первой в Петербурге гостиницей класса deluxe.

Восстановительные работы в "Доме со львами" ведутся "Тристар Инвестмент Холдингс" на основании договора аренды с собственником здания - управделами президента РФ. В ходе реставрационных работ по архивным документам были воссозданы считавшиеся навсегда утраченными скульптурные горельефы, восстановлены парадная лестница архитектора Огюста Монферрана и знаменитые беломраморные львы работы архитектора Паоло Трискорни. Воссоздана живопись на потолочном плафоне главного входа, проведена реставрация лепного декора и воссоздание позолотных работ парадной лестницы, отреставрирована "Зеленая комната", найденная в ходе строительных работ в декабре 2008 года. Финансирование ведется при поддержке финансовой корпорации "Уралсиб", предоставившей собственные кредитные

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

ресурсы и обеспечившей привлечение займа у канадского экспортного агентства Export Development Canada.

Отель рассчитан на 183 номера с видами на Исаакиевский собор, Александровский сад и Адмиралтейский проспект. Общая площадь гостиницы составляет 24,3 тысячи квадратных метров. Кроме того, в гостинице разместятся два ресторана - высокой итальянской кухни и Oriental Fusion, и кафе-ресторан "Зимний сад", обустроенный в виде атриума во внутреннем дворе. Для деловых встреч предусмотрены бар "Библиотека" с видом на Исаакиевский собор и Медный всадник, а также шесть конференц-залов. Общий объем инвестиций в проект составит 200 миллионов долларов.

ЗАО "Тристар Инвестмент Холдингс" образовано в 2001 году и занимается реализацией девелоперских проектов в сфере гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга.

Особняк Лобанова-Ростовского построен по проекту архитектора Огюста Монферрана в 1817-1820 годах и является памятником федерального значения. Здание находится в ведении управления делами президента России. Львы у входа в дом знакомы любому школьнику в России: на одном из них спасался от наводнения Евгений из пушкинской поэмы "Медный всадник". В 2004 году "Дом со львами" был передан инвестору для реконструкции под гостиничный комплекс.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

Regions

САЛОНЫ СОТОВОЙ СВЯЗИ ГОТОВЫ ДОПЛАЧИВАТЬ ЗА ВЫСОКУЮ ПРОХОДИМОСТЬ

Развивать розницу планируют все операторы. Выбор подходящих помещений ограничен, но салоны сотовой связи готовы платить за них больше, чем остальные арендаторы

Через собственную сеть удастся подключить более качественных абонентов, чем по остальным каналам продаж, говорит представитель МТС Валерия Кузьменко. По ее словам, ARPU абонентов, подключенных через собственную сеть, в среднем выше на 40% по сравнению с остальными. Монобрендовая сеть МТС в СЗФО насчитывает 490 салонов, из них около 120 — в Петербурге, сообщила Кузьменко. В 2012 г. компания планирует наращивать количество салонов, в первую очередь за счет франчайзинга, говорит она, не уточняя масштабов.

Свои или партнерские

Абоненты, подключенные через собственную сеть, дольше остаются в сети, больше говорят, согласен директор Северо-Западного филиала «Мегафона» Денис Малышев. В мультибрендовом салоне выбор покупателя во многом зависит от мотивации продавца, в том числе от комиссионного вознаграждения, через монобрендовый салон подключаются более качественные абоненты, уже сделавшие выбор, объясняет он. На собственную розницу «Мегафона» (200 салонов) приходится 30% подключений. У «Мегафона» в Петербурге более 670 собственных и дилерских салонов. К концу этого года количество собственных салонов планируется увеличить до 230, а к концу 2012 г. — до 300, говорит представитель компании.

В течение 2011 г. сеть Tele2 пополнилась шестью новыми фирменными салонами, их общее число достигло 45, рассказывает Наталья Заирова, коммерческий директор «Tele2 Санкт-Петербург». До конца этого года, по ее словам, Tele2 изменит фирменный стиль и формат обслуживания в 14 салонах связи. Новый формат — «супермаркет связи» с открытой выкладкой, где покупатель может самостоятельно сформировать пакет мобильных услуг от номера телефона до набора дополнительных опций, рассказывает Заирова. Компания ожидает, что изменение концепции может увеличить продажи в среднем на 15%. Перевод одного салона связи на использование нового фирменного стиля и формата обслуживания обходится в 1-1,3 млн руб., говорит Заирова. Инвестиции в открытие одного салона, по словам Кузьменко, в среднем составляют \$25 000-40 000 в зависимости от формата и площади. По ее словам, операционные показатели салонов (продажи телефонов на точку, продажи sim-карт и проч.) сопоставимы с показателями мультибрендовых ритейлеров, что говорит об эффективности работы розницы.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

Монобренд — это наиболее дорогой способ привлечения абонентов, считает директор петербургского филиала «Вымпелкома» Сергей Савчук. У «Вымпелкома» в Петербурге всего два собственных салона, остальные открыты при участии дилеров.

Из 439 салонов связи «Евросеть» на Северо-Западе 187 находится в Петербурге и Ленинградской области, говорит управляющий Северо-Западным филиалом компании Денис Голещихин. «В 2011 г. мы открыли 72 салона в регионе, из них 35 — в Петербурге и Ленинградской области. В 2012 г. число салонов будет более 550», — рассказывает Голещихин. Кроме привычных салонов связи «Евросеть» стала открывать супермаркеты электроники. Это категория магазинов, площадь которых начинается от 250 кв. м, а спектр товаров расширяется до аудио-, видеотехники и мелкой бытовой техники, уточняет Голещихин.

Сеть «Связной» за 10 месяцев 2011 г. открыла в Петербурге 85 магазинов, планы до конца года — еще 15, говорит Елена Ноготкова, руководитель отдела по связям с общественностью ГК «Связной». «В 2012 г. в Северо-Западном регионе мы планируем открыть порядка 80 магазинов, из них 15-20 — в Санкт-Петербурге», — рассказывает она. У «Связного» в Петербурге 150 магазинов, а на Северо-Западе — 115.

Обороты сотовой розницы растут. Продажи розничной сети МТС в Петербурге за 9 месяцев 2011 г. в штучном выражении остались на уровне прошлого года, в деньгах увеличились примерно на 10%, это связано с ростом продаж в среднем и высоком ценовом сегментах, говорит Кузьменко. Максимальный рост — 9% по итогам девяти месяцев — наблюдался в ценовой категории от 1500 до 5000 руб., в III квартале на телефоны этого ценового диапазона приходится более 40% продаж, добавляет Кузьменко.

Продажи мобильных телефонов, корпоративные продажи и продажи интернет-магазина «Связной» в количественном выражении за девять месяцев выросли на 14% по сравнению с прошлым годом, говорит Ноготкова. По словам Голещихина, за девять месяцев 2011 г. продажи смартфонов в Петербурге выросли в 1,65 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Магазины с наценкой

Основные требования операторов — наличие витрин, размещение в самых проходных местах (в торговом центре это места у входа или прикассовые зоны гипермаркетов), говорит директор департамента ритейла Colliers International в Санкт-Петербурге Роман Евстратов. Салоны сотовой связи стремятся занять лучшие помещения в местах высокой концентрации пешеходов, они уже присутствуют вокруг всех станций метрополитена и на основных торговых коридорах города, им нужны площади не более 50 кв. м, количество таких предложений в местах с высокой проходимостью крайне ограничено, говорит руководитель отдела по работе с собственниками Astera Ольга Аткачис. Такие помещения пользуются спросом и со стороны других арендаторов, но редко кому удается составить конкуренцию сотовым салонам, поскольку они предлагают

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

ставки в среднем на 10% выше среднерыночных — например, за помещение на Невском проспекте они готовы платить 10 000 руб. за 1 кв. м в месяц, в спальном районе — до 7000 руб. за 1 кв. м в месяц, говорит Аткачис.

Ставки как в ТРК, так и в стрит-ритейле для таких помещений — \$200-300 за 1 кв. м в месяц, рост за 2011 г. составил 10-15% к 2010 г., говорит Евстратов. По его словам, рост обусловлен не столько рыночными реалиями, сколько высокой конкуренцией в этом сегменте и активным развитием монобрендовых магазинов. В сегменте сотовой розницы работают как сотовые операторы, так и производители мобильных телефонов, поскольку для них это флагаманские проекты, они готовы платить высокие ставки, согласен Сергей Федоров, заместитель директора Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге. Девелопер ТЦ может разместить несколько монобрендовых магазинов рядом, при этом они не будут конкурировать друг с другом, а, наоборот, создадут эффект синергии, добавляет Евстратов. Рынок сотового ритейла достиг насыщения, полагает Федоров.

Мобильный ритейл нацелен только на самые лучшие места с высокой проходимостью, поэтому ставки могут быть в этих местах выше среднерыночных, но за аренду мы не переплачиваем, считает менеджер одной из розничных сетей. Но мы не можем знать, сколько предлагают за эту точку другие потенциальные арендаторы, рассуждает он. По его словам, на Северо-Западе аренда помещения под салон сотовой связи обходится в среднем в 157 000 руб. в месяц, в Петербурге — в 250 000 руб.

В крупных городах, в том числе и в Петербурге, выбор свободных площадей с хорошим местоположением всегда ограничен, признает Кузьменко. Помещений на рынке достаточно, но зачастую качество этой недвижимости оставляет желать лучшего, что требует больших инвестиций, особенно в случае со стрит-ритейлом, при этом ставки зачастую перегреты как в формате стрит-ритейла, так и в торговых центрах, считает Ноготкова.

От других регионов Северо-Западный регион отличается сильным дефицитом на рынке торговых площадей и высокими арендными ставками, согласен Голещихин. По его словам, средняя арендная ставка в Петербурге в два с половиной раза выше, чем в среднем по России (без учета Москвы). Дефицит помещений есть, но в большей степени в сегменте стрит-ритейла, а не в ТРК, это связано с тем, что самый распространенный и экономически эффективный формат у сетевой розницы и монобрендов — 50-120 кв. м, он же самый ходовой и востребованный у других сетевиков, поэтому бренды начинают конкурировать друг с другом по ставке за помещения, вытесняя другие группы товаров, говорит Евстратов.

А Заирова не замечает недостатка в предложении коммерческой недвижимости. Но, по ее словам, новый формат обслуживания Tele2 предъявляет требования к помещениям по целому ряду критериев, в частности по расположению и по форме, что, естественно, сокращает выбор.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14-17 ноября, №112

Она не исключает, что оператор откажется от переоборудования ряда действующих салонов связи и откроет новые.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

MERCURY РАСЧИТЫВАЕТ СОХРАНИТЬ ПРАВА НА УНИВЕРМАГ ДЛТ В ПЕТЕРБУРГЕ

Группа Mercury, один из крупнейших продавцов предметов роскоши в России, вложила более 2 млрд руб. в проект реконструкции здания универмага ДЛТ в центре Петербурга, когда-то бывшего крупнейшим универсальным магазином города. Об этом рассказал «Ведомостям» генеральный менеджер Mercury Александр Реебок. По его словам, сейчас проект готов на 95%. Компания получила здание под реконструкцию в 2005 г., в последний раз Смольный продлевал ей сроки реализации проекта летом прошлого года — до сентября 2011 г. Сейчас новая заявка Mercury на продление сроков реконструкции здания находится на рассмотрении, сообщил представитель пресс-службы городского комитета по строительству.

Mercury собирается завершать работы на собственные средства и не ищет соинвесторов, продление сроков обусловлено тем, что в ДЛТ ведутся не столько строительные работы, сколько трудоемкая реставрация здания, объясняет Реебок.

Группа намерена превратить ДЛТ в фешенебельный универмаг. После открытия он станет филиалом московского ЦУМа, главного department store в России, указано на сайте универмага. За счет надстройки двух этажей торговая площадь здания, бывшего до этого четырехэтажным, увеличилась с 9000 до 18 000 кв. м.

В начале ноября стало известно, что ДЛТ интересуются структуры «Газпрома» — об этом сообщили «Ведомостям» три источника на рынке недвижимости и предприниматель, знакомый с ходом реконструкции. По данным источников, в этом здании могла бы разместиться штаб-квартира одной из «дочек» «Газпрома». Получить комментарии по этому поводу в пресс-службе «Газпрома» пока не удалось.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)