

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, № 115

## Office / General

### [Lotte Group уговаривают компенсировать лишние метры, ставя под вопрос судьбу других проектов](#)

Корейская Lotte Group неожиданно для себя попала в черный список компаний, нанесших финансовый ущерб Москве. Столичные власти выявили лишние квадратные метры в одной из башен Lotte Plaza на Новом Арбате.

### [Дом для Mail.ru](#)

Mail.ru Group может арендовать чуть более 30 000 кв. м в бизнес-центре SkyLight на Ленинградском проспекте. Сделка может стать крупнейшей в сегменте аренды офисных площадей в столице в этом году.

### [PPF Group заела бытовая техника](#)

Гендиректор "Эльдорадо" лишился поста из-за результатов сети.

### [Гостинный двор продадут целиком](#)

Москва и торговый дом «Шатер» могут реализовать его за \$280 млн.

### [Имущество девелопера РТМ будет распродано за долги](#)

Девелопер РТМ — банкрот. В компании введено конкурсное производство — ее имущество будет продано.

### [В ТРЦ «Галерея Аэропорт» состоится «Секция Концепций и Проектов»](#)

29 ноября в ТРЦ «Галерея Аэропорт» пройдет «Секция Концепций и Проектов» Российского Совета Торговых Центров. В рамках данной секции, организованной компанией Colliers International, будут рассмотрены вопросы коммерческих норм и правил, применяемых при разработке концепций торговых центров.

### ["Связной-Маркет" представляет](#)

Флагманский магазин нового проекта компании «Связной-Маркет» Enter открылся сегодня, 24 ноября, в Москве на ул. Большая Дорогомиловская.

## Retail

## Hotel

### [Власти Москвы отказались от строительства отеля "Каланчевская плаза"](#)

Власти Москвы признали утратившим силу распоряжение о предоставлении "Строительно-инвестиционной компании

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, № 115

"Конкор" права на разработку предпроектной документации для последующего проектирования и строительства гостинично-делового центра в Центральном административном округе.

### В офисах переезжающих из Москвы чиновников надо открывать гостиницы

Мэр Москвы Сергей Собянин предлагает открывать гостиницы в зданиях, которые освободятся после переезда из центра столицы различных городских и федеральных ведомств.

### Юрий Жуков попал в олимпийский резерв

Его компания построит два пятизвездных отеля в Сочи.

### Мало гостиниц

Нижегородские власти стали активней привлекать инвесторов для строительства отелей, чтобы получить право принять у себя чемпионат мира по футболу 2018 г.

### Композиторов лишают дохода

Росимущество получило в собственность Дом композиторов и выселяет оттуда субарендаторов.

### Рынок ритейла: строим сами

Украина по-прежнему проигрывает другим европейским странам по уровню насыщенности качественными торговыми площадями. Пытаясь восполнить этот пробел, ритейлеры строят магазины самостоятельно, а также развивают оптовые и розничные рынки для торговли продукцией агропромышленного комплекса.

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](#)

## Regions

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

## Offices / General

### LOTTE GROUP УГОВАРИВАЮТ КОМПЕНСИРОВАТЬ ЛИШНИЕ МЕТРЫ, СТАВЯ ПОД ВОПРОС СУДЬБУ ДРУГИХ ПРОЕКТОВ

Корейская Lotte Group неожиданно для себя попала в черный список компаний, нанесших финансовый ущерб Москве. Столичные власти выявили лишние квадратные метры в одной из башен Lotte Plaza на Новом Арбате. Сносить их как самострой город не собирается, однако требует, чтобы девелопер доплатил за аренду земли. Иначе корейцы могут забыть о новых проектах в российской столице.

Многофункциональный гостинично-деловой комплекс Lotte Plaza работает в полную силу с 2010 года. Он включает в себя 21-этажную башню с торговым центром и офисами (84,7 тыс. кв. м), а также десятиэтажную гостиницу на 298 номеров (53,74 тыс. кв. м). Общая площадь МФК составляет 138,44 тыс. кв. м. Как следует из протокола заседания Градостроительно-земельной комиссии (ГЗК) от 27 октября, при строительстве второй очереди комплекса российская «дочка» Lotte Group — ЗАО «Лотте Рус» — значительно превысила разрешенные городом параметры — 45 тыс. кв. м.

Город не собирается сносить «лишние» 8,74 тыс. кв. м (два этажа гостиницы), но намерен получить за них компенсацию — доплату за аренду 1,85 га на Новом Арбате. Речь идет о 150 млн руб., утверждает источник, близкий к Lotte Group.

Свои претензии к застройщику город озвучил еще в 2009 году, когда продлил ему сроки строительства второй очереди Lotte Plaza. Тогда Юрий Лужков поручил департаментам земельных ресурсов и экономической политики города рассчитать сумму доплаты, а инвестору — рассчитаться с Москвой.

В правительстве Москвы признают бесперспективность обращения в суд с иском о «неосновательном обогащении», следует из протокола ГЗК. Первоначальные параметры проекта Lotte Plaza были закреплены в постановлении Юрия Лужкова №894-ПП от 29 октября 2002 года: структуре Lotte Group было разрешено построить МФК общей площадью 130 тыс. кв. м (первая очередь комплекса должна была иметь 85 тыс. кв. м, а вторая — 45 тыс. кв. м). Однако в сентябре 2005 года эти параметры были отменены постановлением №737-ПП. В мае 2007 года Мосгосстройнадзор позволил «Лотте Рус» возвести первую очередь МФК площадью 84,7 тыс. кв. м, а в декабре 2009 года — вторую очередь площадью 62,6 тыс. кв. м. Компания сдала объекты в июле 2007 года и июне 2010 года соответственно (разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию обеих очередей Lotte Plaza есть в распоряжении РБК daily).

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

В Мосгосстройнадзоре заявили, что спорные ныне параметры ранее были одобрены Москомархитектуры и прошли соответствующую экспертизу. «Лотте Рус» ничего не нарушала, напротив, компания уменьшила площадь второй очереди на 8,86 тыс. кв. м, утверждают в ведомстве.

Прежние параметры остались лишь в допсоглашении к договору аренды земли, которое было заключено в декабре 2002 года, говорят, в свою очередь, в мэрии Москвы. Именно к этому документу сегодня апеллируют высшие столичные чиновники, в частности префект ЦАО, участвовавшие в решающем заседании ГЗК. Они признают тот факт, что в договоре аренды земли не прописаны обязательства инвестора по доплате в случае увеличения объемов строительства, но твердо намерены взыскать с «дочки» Lotte Group компенсацию.

До 5 декабря руководитель департамента земельных ресурсов Москвы Галина Браздникова должна уговорить корейцев перечислить в казну требуемую сумму, следует из протокола ГЗК. В случае отказа арендатора департамент обратится в суд. В «Лотте Рус» на протяжении двух недель не ответили на запрос РБК daily. «Lotte Group готова платить, но не 150 млн руб. Эти претензии чиновников необоснованны», — утверждает источник, близкий к холдингу. По данным заместителя председателя комиссии Мосгордумы по экономической политике и предпринимательству Ивана Новицкого, размер доплаты аренды земли может колебаться в пределах от 100 тыс. до 2 млн долл.

Чтобы убедить корейцев пойти на условия Москвы, столичные власти поручили на ГЗК руководителю стройкомплекса Марату Хуснуллину «в 30-дневный срок провести анализ инвестпроектов, реализуемых инвестором на территории города» и «провести встречу с инвестором по вопросам дальнейшей реализации соответствующих проектов».

Предметом торга станет второй проект Lotte Group в российской столице — строительство Российско-корейского культурного центра на Профсоюзной улице. К середине 2013 года на участке 0,74 га должна вырасти 22-этажная башня общей площадью 60 тыс. кв. м. Помимо Lotte Group, в этом проекте участвуют Общероссийское объединение корейцев (ООК) и Русско-корейский культурный центр (РККЦ, создан при участии ООК и ряда инвесторов).

25 октября правительство Москвы приостановило действие правовых актов, которыми регулировалось строительство РККЦ. Президент ООК Василий Цо подтвердил эту информацию, однако заметил, что никаких официальных бумаг застройщик не получал. «Строительство комплекса продолжается, мы уже вышли на седьмой этаж», — заявил РБК daily г-н Цо. По его словам, партнеры уже вложили 1,5 млрд руб. в проект, совокупная инвестиционная стоимость которого оценивается в 170 млн долл.

По словам Василия Цо, столичные власти пытались остановить стройку на Профсоюзной еще в июне этого года. В правительстве Москвы тогда объяснили свои репрессии неполной выплатой стоимости аренды земли под РККЦ. Летом ООК убедило город в отсутствии задолженности.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

Сегодня г-н Цо не может объяснить действия столичных властей. «Сначала мы были в замешательстве, а теперь — в недоумении», — говорит он. По его словам, Lotte Group готова инвестировать 1,2 млрд долл. в строительство тематического парка в Москве. Соответствующее предложение инвестору сделал Сергей Собянин в ходе своего недавнего визита в Южную Корею. Источник, близкий к Lotte Group, передал ее позицию словами: «Если мы виноваты, обращайтесь в суд, а не выкручивайте руки на другом объекте».

◆ [РБК daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

## ДОМ ДЛЯ MAIL.RU

Mail.ru Group может арендовать чуть более 30 000 кв. м в бизнес-центре SkyLight на Ленинградском проспекте. Сделка может стать крупнейшей в сегменте аренды офисных площадей в столице в этом году.

О том, что такая сделка обсуждается и может быть закрыта до декабря, рассказали три консультанта по недвижимости, работающих с участниками сделки.

По их словам, сделка может быть закрыта до декабря. Срок аренды — более семи лет, ставку аренды они не раскрывают.

«Мы находимся в поиске нового офиса и ведем переговоры с различными компаниями на рынке недвижимости», — говорит представитель пресс-службы Mail.ru Group. Соглашения, по его словам, пока не подписаны. Представители «Галс-девелопмента» (девелопер проекта) и Cushman & Wakefield (консультирует сделку) от комментариев отказались.

Общая площадь SkyLight — 110 000 кв. м.

До сих пор, по данным Cushman & Wakefield, крупнейшей сделкой 2011 г. была аренда 29 800 кв. м в БЦ «Олимпия парк» компанией Kaspersky Lab. Самой же крупной сделкой за всю историю рынка считается аренда 37 700 кв. м компанией ТНК-ВР в БЦ Nordstar Tower в 2010 г.

Ставка аренды в этом объекте может составить более \$800 за 1 кв. м в год, считает старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский. Получается, что аренда офиса обойдется Mail.ru Group примерно в \$24 млн в год. Но, учитывая объем сделки, компания, скорее всего, получила существенную скидку.

◆ [Ведомости](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

## Retail

### PPF GROUP ЗАЕЛА БЫТОВАЯ ТЕХНИКА

Гендиректор "Эльдорадо" лишился поста из-за результатов сети

Гендиректор одной из крупнейших российских сетей электроники и бытовой техники "Эльдорадо" Каха Кобахидзе покидает компанию. На его место владелец ритейлера чешская PPF Group ставит своего представителя. Под руководством Кахи Кобахидзе "Эльдорадо" уступило лидерство на рынке своему основному конкуренту "М.Видео".

Вчера Каха Кобахидзе покинул должность гендиректора "Эльдорадо", новым руководителем сети станет Игорь Долежел, сейчас занимающий должность вице-президента "Эльдорадо" по маркетингу, рассказали два собеседника "Ъ", осведомленные о перестановках. В PPF вчера подтвердили эту информацию, уточнив, что до завершения необходимых административных процедур обязанности гендиректора будет исполнять вице-президент по безопасности и правовой поддержке бизнеса "Эльдорадо" Олег Суковатов.

PPF хочет видеть на посту гендиректора "Эльдорадо" своего представителя, объясняют собеседники "Ъ", а господин Долежел давно работает в структурах чешской группы. В частности, он возглавлял департамент продаж и входил в совет директоров российского Хоум Кредит энд Финанс банка (100% контролируется группой PPF). После выхода группы Home Credit на рынок Белоруссии в 2007 году возглавил наблюдательный совет местного представительства банка. До прихода в структуры PPF Игорь Долежел работал управляющим директором чешского представительства немецкого пищевого производителя Dr. Oetker.

До "Эльдорадо" Каха Кобахидзе почти 16 лет проработал в Indesit, возглавлял ее российское подразделение, а затем занимал должность регионального директора по странам СНГ, Южной и Центральной Америки, Океании, Африки, а также Австралии, Турции, Китаю и Индии. Именно под его руководством Indesit начала поставлять технику в Россию напрямую, а затем и открыла собственное производство в стране. Приход господина Кобахидзе в "Эльдорадо" в сентябре 2009 года игроки рынка связывали с завершением периода антикризисного менеджмента и началом нового этапа развития компании. Один из акционеров PPF Иржи Шмейц вчера сообщил через пресс-службу, что Каха Кобахидзе внес значительный вклад в реструктуризацию бизнеса компании и ее репозиционирование на рынке. Тем не менее собеседник "Ъ" на розничном рынке называет уход топ-менеджера из компании "увольнением", связывая его, в частности, с финансовыми результатами сети.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

По итогам 2010 года "Эльдорадо" уступило лидерство на российском рынке сети "М.Видео", хотя еще в 2009 году опережало своего конкурента более чем на 20%. В 2010 году оборот "Эльдорадо" составил 97,8 млрд руб. с НДС, увеличившись примерно на 9,9% по сравнению с показателями 2009-го. Продажи "М.Видео" за этот период росли заметно быстрее — на 19,4%, до 102,147 млрд руб. с НДС. После первого полугодия 2011 года разрыв еще более увеличился: оборот "Эльдорадо" сократился на 1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 41,5 млрд руб., а "М.Видео" — увеличился на 33%, до 54,872 млрд руб., что на 32,2% больше, чем у конкурента. При этом весь рынок продаж электроники и бытовой техники, по данным GfK-Rus, рос на 35,6%. PPF рассматривала возможность вернуть лидерство на рынке и через слияние с "М.Видео", однако в конце октября стало известно, что эти переговоры завершились безрезультатно.

Потеря рыночных позиций не могла не сыграть своей роли при решении о смене руководства, но стоит учесть, что на время господина Кобахидзе пришелся объективно сложный период развития компании, связанный с трениями между акционерами, считает топ-менеджер одной из сетей ритейла. PPF стала совладельцем "Эльдорадо" в 2009 году, когда вместе с итальянской страховой группой Generali подписала соглашение о конвертации части кредита сети (\$300 млн из \$500 млн) в контрольную долю в бизнесе компании (50% плюс 1 акция) и доли в личных девелоперских проектах ее основателя Игоря Яковлева. Представители PPF не скрывали, что рассчитывают выкупить "Эльдорадо" полностью, однако соответствующие переговоры затягивались. В феврале 2011-го господин Яковлев даже объявил, что готов задержаться в компании еще на два-три года и лишь затем, возможно, продать свой пакет в ходе IPO. Договориться сторонам удалось только в августе, а сама сделка, как позднее сообщалось в отчетности PPF, была завершена в сентябре. 100% "Эльдорадо" при этом оценивались в \$500 млн.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ГОСТИНЫЙ ДВОР ПРОДАДУТ ЦЕЛИКОМ

Москва и торговый дом «Шатер» могут реализовать его за \$280 млн

Правительство Москвы отложило торги по продаже принадлежащих городу акций компании «Ильинское подворье», которая была создана специально для строительства отеля в здании Гостиного двора на Ильинке, до 2012 г. Торги должны были пройти 8 декабря 2011 г. На них

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

планировалось продать 49% акций компании. Теперь же столичные власти намерены реализовать на аукционе 100% акций «Ильинского подворья» и заодно недвижимое имущество Гостиного двора единым лотом. Такую информацию опубликовал сегодня Департамент имущества г. Москвы.

Здание Гостиного двора на Ильинке, д. 4, занимает 59 744,6 кв. м. Компания «Ильинский двор» была создана специально для строительства отеля в Гостином дворе, 51% ее акций принадлежат «Торговому дому «Шатер» бизнесмена Михаила Хубутии. Еще шесть лет назад «Шатер» анонсировал строительство в Гостином дворе четырехзвездочной гостиницы Novotel (на 15 000 кв. м), но так и не реализовал эти планы. «Город сам предлагал “Шатру” создать совместные компании, — ранее рассказывала “Ведомостям” представитель Хубутии Яна Юрова. — Передавались сложные объекты, находящиеся в плохом состоянии, как в случае с Гостиным двором, где в 2011 г. “Ильинское подворье” откроет отель Novotel. Городу от такого партнерства только выгода — передали в ОАО стены памятника архитектуры, а дивиденды будут получать от участия в современном отеле». Впоследствии город принял решение продать свою долю в «Ильинском подворье» и Гостином дворе. 49% акций должны были быть проданы на площадке Российского аукционного дома. Стартовая цена лота составляла 1,49 млрд руб.

«На тот момент, когда нам поступило предложение от столичных властей продать нашу долю в “Ильинском подворье” и Гостином дворе совместно с долей города единым лотом, мы были готовы продолжать проект строительства в нем гостиницы, однако пошли на уступки правительству Москвы», — рассказал «Ведомостям» председатель совета директоров «Торгового дома «Шатер» Михаил Хубутия. По его словам, как активы «Ильинское подворье» и Гостиный двор «Шатру» интересны, поэтому компания будет участвовать в предстоящем аукционе. «Но купим мы объект или нет, будет зависеть от того, какая цена будет выставлена. По нашим ощущениям, начальная цена лота на весь лот может составить около \$280 млн», — добавил он.

По мнению Хубутия, город будет заинтересован в том, чтобы в здании Гостиного двора все-таки был отель, несмотря на то что у здания есть ряд недостатков — нет паркинга и подвальных помещений. «Гостиный двор — памятник федерального значения, поэтому покупателю в любом случае придется приспособливать свои интересы к архитектурным особенностям здания», — заключил бизнесмен.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

## ИМУЩЕСТВО ДЕВЕЛОПЕРА РТМ БУДЕТ РАСПРОДАНО ЗА ДОЛГИ

Девелопер РТМ — банкрот. В компании введено конкурсное производство — ее имущество будет продано

Арбитражный суд Москвы открыл в отношении ОАО «РТМ»<sup>ООО</sup> конкурсное производство, следует из материалов суда. Банкротство РТМ началось весной этого года, когда тот же московский арбитраж удовлетворил требование Альфа-банка, которому компания задолжала более \$13 млн, и ввел в компании процедуру наблюдения. Затем заявления о банкротстве РТМ подали «Юниаструм банк», Сбербанк, ИФНС № 8. Среди кредиторов — Связь-банк, банк «Союз», C.R.R.B.V.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности РТМ установил, что компания неплатежеспособна и восстановление ее платежеспособности невозможно, говорится в материалах суда. Общая сумма долга — 15,2 млрд руб.

Адвокат «Юков, Хренов и партнеры» Анна Бурдина объясняет, что в ходе конкурсного производства управляющий должен реализовать имущество должника и полностью или частично расплатиться с кредиторами, после чего общество будет ликвидировано. Платежеспособность компании может быть восстановлена, если долги на себя возьмут собственники компании или третьи лица.

Хватит ли имущества компании на погашение долгов, непонятно. В материалах суда лишь указано, что имущества должника достаточно для покрытия судебных расходов и выплаты вознаграждения арбитражному управляющему. На сайте РТМ говорится, что общий портфель компании составляет 558 000 кв. м, впрочем, некоторые кредиторы уже наложили взыскание на отдельные объекты. Так, банку «Союз» должен был перейти проект торгового центра (ТЦ) на 53 000 кв. м в Брянске, Связь-банку — 1,6 га в Красноярске, «БТА банку» — проект ТЦ на 69 000 кв. м в Одинцове. Еще два ТЦ — в Санкт-Петербурге и Липецке — суд взыскал в пользу Сбербанка.

Получить комментарии представителя РТМ и конкурсного управляющего Алексея Рычкова не удалось.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

## В ТРЦ «ГАЛЕРЕЯ АЭРОПОРТ» СОСТОИТСЯ «СЕКЦИЯ КОНЦЕПЦИЙ И ПРОЕКТОВ»

29 ноября в ТРЦ «Галерея Аэропорт» пройдет «Секция Концепций и Проектов» Российского Совета Торговых Центров. В рамках данной секции, организованной компанией Colliers International, будут рассмотрены вопросы коммерческих норм и правил, применяемых при разработке концепций торговых центров.

На примерах существующих торговых центров будут проанализированы зависимости таких параметров и коэффициентов, как оптимальные технические параметры здания, параметры торговой галереи и якорных операторов, параметры фуд-корта, развлечений и кинотеатра, парковочные коэффициенты и оценочные параметры логистики. На основе данных коэффициентов можно на самом раннем этапе оценить будущие технические и экономические параметры Торгового Комплекса без графических работ по концепции.

Ведущий секции – Андрей Шувалов, руководитель отдела исследований и разработки концепций Департамента торговой недвижимости Colliers International. К выступлению приглашены Булат Шакиров, генеральный директор ФПК «Гарант-Инвест», а также Марина Исаева, руководитель регионального развития Auchan.

◆ [Arendator.ru](http://Arendator.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## "СВЯЗНОЙ-МАРКЕТ" ПРЕДСТАВЛЯЕТ

Флагманский магазин нового проекта компании «Связной-Маркет» Enter открылся сегодня, 24 ноября, в Москве на ул. Большая Дорогомиловская. Торговая точка, в которой товары представлены в девяти категориях (мебель, бытовая техника, товары для дома, товары для детей, инструменты, электроника, украшения и часы, товары для спорта и подарки) стала третьей по счету, первые две больше месяца работают также в Москве в тестовом режиме.

Как сообщили Retailer.RU в компании, в ближайшем будущем магазины Enter будут открываться в Рязани, Липецке, Твери, Белгороде, Орле, Нагинске и Сергиевом Посаде. Средняя площадь каждой точки — 500-1000 кв.м. Количество SKU — 3000 на витрине, 11 000 на складе Enter при

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

магазине.

По словам Максима Ноготкова, владельца ГК «Связной», присутствовавшего на запуске флагманского Enter, до 2015 г. компания планирует инвестировать в развитие проекта \$300 млн. «Большая часть этих средства будет направлена на открытие физических магазинов, - сообщил Максим Ноготков. - Сейчас мы работаем на рынке non-food с оборотом более 3 трлн руб., и к 2015 г. мы планируем с нашим проектом занять 5-7% этого рынка. Нам будет достаточно».

В планах «Связного-Маркета» также к 2015 значится выход в лидерскую тройку игроков каждой из девяти представленных в Enter категории товаров и запуск 1000 магазинов новой сети. В основном, открытия будут в стрит-ритейле и городах Центрального ФО.

Из ближайших новостей от Enter — запуск мобильного приложения для iPhone и смартфонов с ОС Symbian и Android, при помощи которого можно купить товары, а также выход в соцсети «ВКонтакте», Mail.Ru, «Одноклассники» и Facebook.

Проект Enter представляет собой гибрид офлайновой и онлайн-торговли. Заказать товар можно через сайт Enter, с помощью специальных приложений для смартфонов и социальных сетей, по телефону или с помощью электронного терминала в точках продаж. Торговый же зал оффлайновых магазинов представляет собой шоу-рум, в котором можно выбрать и заказать товар с помощью электронных терминалов.

Доставка осуществляется на следующий день с помощью собственной сервисной службы F1, которая занимается доставкой, настройкой техники и сборкой мебели. При заказе в торговой точке, забрать покупку можно сразу в том случае, если товар имеется на складе. Оплатить товар можно наличными или же банковской картой Visa и MasterCard.

Как ранее писал Retailer.RU, для создания проекта была набрана сильная команда топ-менеджеров. Так, в «Связной» вернулся Сергей Румянцев, ранее занимавший пост генерального директора «РТК» (розничная сеть МТС). Кроме того, для работы над проектом были привлечены Илья Тимченко, бывший генеральный директор сети «Белый Ветер Цифровой», Алексей Аристов, экс-руководитель сети «Эксперт», и многие другие.

По словам Ивана Федякова, генерального директора агентства INFOLine, ритейл сейчас идет по пути развития гибридного вида торговли. «Связной» в этом, конечно, не первооткрыватель, но

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

его размах сможет совершить локальную революцию на рынке, - комментирует эксперт. - Уверен, что весь сегмент сотового ритейла теперь пойдет по этому пути».

Недоумение вызывает тот факт, что старт Enter взял в Москве и только, говорит Иван Федяков. «Москва — избалованный и перенасыщенный предложениями город, и честно говоря, запуск проекта только в ней напоминает больше фальстарт, - резюмирует эксперт. Думаю, скоро мы услышим о проблемах с доставкой в другие города, логистикой и проч. Начало деятельности только в столице — грубейшая ошибка менеджеров проекта».

Максим Кульгин, директор интернет-магазина «Закажи», считает, что рынок онлайн-торговли сейчас весьма насыщен, и насыщение продолжает увеличиваться. «Особенно это заметно в крупных городах и сегментах продаж бытовой техники, электроники и компьютерного оборудования, - говорит Максим Кульгин. - Однако при этом проект «Связного-Маркета» имеет все шансы на успех, так как он отлично впишется в созданную инфраструктуру (филиальную сеть и логистику), что позволит проекту быстро занять долю рынка, оттеснив слабых игроков. Многие также будут зависеть от ценовой политики».

◆ [Retailer.ru](http://Retailer.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

## Hotel

### ВЛАСТИ МОСКВЫ ОТКАЗАЛИСЬ ОТ СТРОИТЕЛЬСТВА ОТЕЛЯ "КАЛАНЧЕВСКАЯ ПЛАЗА"

Власти Москвы признали утратившим силу распоряжение о предоставлении "Строительно-инвестиционной компании "Конкор" права на разработку предпроектной документации для последующего проектирования и строительства гостинично-делового центра в Центральном административном округе - компания предполагала возвести на этом земельном участке конгресс-отель "Каланчевская плаза", сообщил РИА Новости источник в столичной администрации.

Он пояснил, что прекращенный инвестиционный проект предусматривал строительство гостинично-делового центра по адресам: улица Каланчевская, владение 4, строения 1, 2, 3, 7 и Каланчевский тупик, владение 4, строение 1.

На официальном сайте группы компаний "Конкор" размещена информация о проекте конгресс-отеля "Каланчевская плаза", который планировалось построить на улице Каланчевская, но технические характеристики здания не указаны.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### В ОФИСАХ ПЕРЕЕЗЖАЮЩИХ ИЗ МОСКВЫ ЧИНОВНИКОВ НАДО ОТКРЫВАТЬ ГОСТИНИЦЫ

Мэр Москвы Сергей Собянин предлагает открывать гостиницы в зданиях, которые освободятся после переезда из центра столицы различных городских и федеральных ведомств.

"Если там разместить офисные здания, то это на то и выйдет. По возможности, там лучше развивать гостиничное направление, реконструировать, чтобы это не были офисы, чтобы не были центром притяжения для новых чиновников или не создавали дополнительные рабочие места", - сказал градоначальник в эфире радиостанции "Эхо Москвы".

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

Он добавил, что в Москве около 800 тысяч федеральных чиновников и обслуживающего их персонала.

Президент РФ Дмитрий Медведев, выступая на Петербургском международном экономическом форуме в середине июня, предложил расширить границы Москвы и перенести значительную часть госучреждений за пределы "старой" территории столицы. Как ожидается, новые территории присоединятся к Москве уже с 1 января 2012 года.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ЮРИЙ ЖУКОВ ПОПАЛ В ОЛИМПИЙСКИЙ РЕЗЕРВ

Его компания построит два пятизвездных отеля в Сочи

Один из основателей девелоперской группы ПИК Юрий Жуков намерен принять участие в олимпийской стройке в Сочи. Его компания Klever Asset Management собирается построить в Имеретинской долине две пятизвездные гостиницы на 800 номеров. Инвестиции оцениваются минимум в \$65 млн, а оператором первого отеля может стать сеть Kempinsky.

О том, что Юрий Жуков запускает два гостиничных проекта в Сочи, "Ъ" рассказали источник в администрации города и один из местных девелоперов. По словам чиновника, у Klever Asset Management два участка в Имеретинской долине около пересечения Цимлянкой и Таврической улиц, на которых планируется построить отели "Черноморец СПА" и "Черноморец Парк" на 400 номеров каждый. Согласно схеме размещения олимпийских объектов, эти проекты принадлежат ОАО "Пансионат отдыха "Черноморец"" (по данным "СПАРК-Интерфакса", акционеры — физические лица, а также "Этлборо Холдинг Лимитед"). Управляющий директор Klever Asset Management Григорий Ширин от комментариев отказался. Источник в окружении бизнесмена уточнил, что компания Юрия Жукова намерена строить эти гостиницы с местными партнерами, которым принадлежат площадки. Связаться с ОАО "Пансионат отдыха "Черноморец"" не удалось. Объекты планируется сдать к Олимпиаде 2014 года, добавляет сочинский девелопер, знакомый с проектами. По словам собеседников "Ъ", переговоры об управлении первым отелем ведутся с сетью Kempinsky, представитель которой от комментариев отказался.

По оценке гендиректора Penny Lane Realty Георгия Дзагурова, объем инвестиций в эти проекты может составить \$65-70 млн, однако с учетом сложностей с поставками стройматериалов из-за

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

масштабного строительства олимпийских объектов эта цифра может возрасти в полтора-два раза. Гендиректор сочинской Mason Realty Group Илья Володько оценивает затраты в \$150-160 млн. По их словам, срок окупаемости гостиниц в Сочи составляет 15-17 лет, а в случае включения в состав объекта апартаментов — до 10 лет.

Сочи выиграл право проведения зимней Олимпиады 2014 года в 2007 году. Сейчас объем инвестиций в подготовку города к этому мероприятию составляет 185 млрд руб., из них более 110 млрд руб. — средства частных инвесторов, среди которых "Базовый элемент" Олега Дерипаски, "Интеррос" Владимира Потанина и другие.

По оценкам Mason Realty Group, на данный момент в Сочи насчитывается 600 средств размещения на 70 тыс. койко-мест, из которых на долю четырех- и пятизвездных гостиниц приходится всего 3% (1,55 тыс. номеров). До начала Олимпиады в Сочи должно быть построено еще около 42 тыс. номеров. "Дорогие отели будут окупаться только в том случае, если после Олимпиады турпоток в Сочи ежегодно будет увеличиваться на 20%", — говорит Илья Володько. Сейчас, по данным Mason Realty Group, средняя загрузка дорогих отелей в Сочи составляет 37-40%, а среднеценовых гостиниц — 50-60%. По данным администрации Краснодарского края, в 2010 году город посетили более 4 млн человек (по оценкам администрации Сочи, 4,8 млн), а в 2011 году эта цифра может увеличиться на 9%. Как отмечает Георгий Дзагуров, 75% туристов останавливались не в гостиницах, а в частных квартирах. "Стоимость проживания в пятизвездных отелях в Сочи в сезон составляет 8-10 тыс. руб. за номер в сутки, в "четверках" — 5-7 тыс. руб., а в трехзвездных — 3-4 тыс. руб., а квартиры и комнаты можно снять за 1-2 тыс. руб.", — поясняет Илья Володько.

Юрий Жуков вместе с Кириллом Писаревым до кризиса были основными владельцами группы ПИК. Но в 2009 году более 38% акций девелопера за долги (оценивались в 49 млрд руб.) получила "Нафта Москва" Сулеймана Керимова, а основателям досталось 25% акций. Однако сработаться бизнесменам с "Нафтой" не удалось: в частности, Юрий Жуков не согласился на условия реструктуризации кредита перед Номос-банком, по которому были заложены его 12,5% акций ПИК. После долгих судебных разбирательств ему удалось вывести пакет из-под залога и, как уверяют источники "Ъ", реализовать его на рынке. Недавно стало известно, что Юрий Жуков планирует построить в Подмосковье 1,1 млн кв. м массового жилья (см. "Ъ" от 17 ноября).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

## МАЛО ГОСТИНИЦ

Нижегородские власти стали активней привлекать инвесторов для строительства отелей, чтобы получить право принять у себя чемпионат мира по футболу 2018 г.

Окончательный список российских городов, где пройдут матчи ЧМ-2018, определят в октябре 2012 г. Нижний Новгород попадет в число городов — организаторов турнира, если в городе будет не меньше 7760 гостиничных номеров, говорит сотрудник заявочного комитета «Россия 2018». Сейчас в Нижнем общий дефицит гостиничных мест — около 2000 номеров, признает замгубернатора Нижегородской области Дмитрий Сватковский. В Нижнем для ликвидации дефицита гостиничных мест необходимо построить еще минимум три гостиницы уровня «5 звезд» на 463 номера, а также около 20 гостиниц класса «2, 3, 4 звезды», говорит он. По словам Сватковского, уже одобренные инвестсоветом при губернаторе области проекты по строительству гостиниц позволят на 80% обеспечить город необходимым номерным фондом. Заключено 44 соглашения по действующим и строящимся объектам в Нижегородской области об использовании инфраструктуры и номерного фонда отелей во время проведения группового матча ЧМ-2018, отмечает чиновник. «Сейчас мы больше работаем в практической плоскости, а не в плоскости поисков инвесторов. Надо заниматься конкретными проектами: оформлением разрешения на строительство, согласованием архитектурных и фасадных решений, помощью инвесторам в быстром административном согласовании пакета документов», — говорит Сватковский.

В феврале в Нижнем Новгороде открылся первый отель крупной международной сети — трехзвездочный Ibis на 270 мест (инвестиции — около 700 млн руб.). В ноябре компания «Приволжье свой дом» объявила об инвестициях в 237 млн руб. в строительство четырехзвездочной гостиницы на 150 мест в Нижнем Новгороде. В начале ноября компания получила земельный участок площадью 3,6 га на ул. Родионова через инвестсовет при губернаторе области, сообщила министр инвестиционной политики Нижегородской области Наталья Казачкова. Из заявленных инвестиций 58% — заемные, 42% — собственные средства компании, рассказала Казачкова. Сейчас компания проектирует объект, она планирует начать строительство в I квартале 2012 г. и построить гостиницу за два года. По оценкам аналитика «Финам менеджмента» Максима Клягина, при условии загрузки отеля на уровне 60-70% он окупится за 7-8 лет.

«Построив бизнес-отель “4 звезды”, гораздо проще сделать в тарифах шаг назад до “3 звезд”, — рассуждает генеральный управляющий гостиницы “Дивеевская слобода” Наталья Первушина. — В низкий сезон, в период спада деловой активности, отель может заключить договоры с



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

туроператорами и разместить у себя туристов, предоставив им существенные скидки. Отель «5 звезд» никаких массовых акций со скидками позволить себе не может».

«Инвесторов привлекает сам Нижний Новгород, а ЧМ-2018 будет бонусом. Нехватка отелей международного уровня в городе ощутима, а он является пятым городом по населению в России и крупным промышленным центром», — комментирует консультант HVS Global Hospitality Services Алексей Коробкин. По его прогнозам, в ближайшие годы в Нижнем появятся четыре отеля крупных международных сетей (см. таблицу).

Но директор «Магазина готового бизнеса» Юрий Кузьмичев отмечает, что Нижний Новгород не является туристическим центром, не включен в основные туристические маршруты, поэтому мало привлекателен для туристов. По его мнению, есть риск, что после пары недель чемпионата мира гостиницы окажутся полупустыми, и это мешает строительству новых отелей.

Основной поток приезжающих в город — административные работники, бизнесмены, менеджеры разного уровня, приезжающие в Нижний с деловыми целями, — на эти категории приходится до 85% всех гостей отеля, констатирует коммерческий директор гостиницы «Волна» («4 звезды», 198 номеров) Светлана Шестернина.

Однако эксперты констатируют рост рынка гостиничных услуг в Нижегородской области: за первое полугодие текущего года он достиг около 600 млн руб., знает управляющий активами БКС Николай Солабуто. По его словам, за год нижегородский рынок прибавил около 10%, что является хорошим показателем роста, хотя по темпам развития область уже во второй десятке. По оценкам Солабуто, в Нижнем Новгороде средняя годовая выручка отелей «3-4 звезды» с наполняемостью в диапазоне 50-70% — около 10 млн руб., или примерно 0,8 млн руб. в месяц. По области меньше: 6-7 млн и 0,5-0,7 млн руб. соответственно, добавляет эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

## Regions

### КОМПОЗИТОРОВ ЛИШАЮТ ДОХОДА

Росимущество получило в собственность Дом композиторов и выселяет оттуда субарендаторов. Союз композиторов теряет исторический особняк на Большой Морской улице, 45, находившийся у него в доверительном управлении с 1996 г. После разграничения прав собственности на памятники между городской и федеральной властью здание площадью 2500 кв. м отошло в федеральную собственность. В октябре Росимущество уведомило Союз композиторов о расторжении с ним договора и передаче объекта на праве хозяйственного ведения ФГУП «Электронные торги и безопасность», которое теперь будет распоряжаться зданием, в том числе и сдавать в субаренду помещения. Союз сможет безвозмездно пользоваться помещениями, которые нужны ему для работы, сообщили «Ведомостям» представители ФГУПа и Росимущества.

Союз композиторов занимал лишь часть помещений для собственных нужд, остальное (около 800 кв. м) сдавал в субаренду, рассказал председатель правления Союза композиторов Петербурга Григорий Корчмар. По его словам, основные субарендаторы — издательство «Композитор Санкт-Петербург» (около 150 кв. м) и компания «Эридан», которая открыла на 300 кв. м ресторан Терло. Доходы союза от сдачи в аренду составляли около 400 000 руб. в месяц, из которых 30% передавалось в городской бюджет, остальное шло на оплату коммунальных услуг и прочую деятельность союза, рассказал Корчмар.

Директор ресторана Терло Мария Ревзина сообщила, что у компании есть договор субаренды с Союзом композиторов до 2015 г. по ставке в 700 руб. за 1 кв. м в месяц. «Несмотря на это, в начале ноября мы получили уведомление от Росимущества с требованием в течение трех месяцев освободить занимаемые помещения», — рассказывает Ревзина. В уведомлении (есть у «Ведомостей») Росимущество ссылается на то, что договор о передаче здания в доверительное управление расторгнут, а договор аренды с «Эридан» истек. Договор был продлен летом этого года и зарегистрирован в ФРС в октябре, говорит Ревзина. Терло освободит помещение, если Росимущество докажет, что имеющийся договор аренды нельзя считать действующим, добавляет она.

Союз композиторов — общественная организация, она не должна получать доход от сдачи в аренду помещений, управление федеральными объектами могут осуществлять лишь федеральные структуры, объяснила причину расторжения договора с союзом замруководителя территориального управления Росимущества Наталья Черничка. После перехода объекта в федеральную собственность Союз композиторов не должен был перезаключать договоры с

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

арендаторами, поэтому Росимущество может инициировать иск о расторжении такого договора, добавляет Черничка. По ее словам, помещения должны сдаваться по рыночной цене, а новые арендаторы — определяться по результатам аукционов.

Большая Морская — самый центр города, где рыночная стоимость аренды квадратного метра — около 1500 руб. в месяц, оценивает Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН. По ее оценке, 40% арендаторов помещений в центре города занимают неприватизированные здания, только примерно у 20% из них помещения в прямой аренде. Как правило, в зданиях, закрепленных за государством, арендные ставки ниже в 2 раза, однако система аренды таких помещений ненадежна — нет гарантии, что договор продлят или не разорвут раньше времени, говорит Лапина.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## РЫНОК РИТЕЙЛА: СТРОИМ САМИ

Украина по-прежнему проигрывает другим европейским странам по уровню насыщенности качественными торговыми площадями. Пытаясь восполнить этот пробел, ритейлеры строят магазины самостоятельно, а также развивают оптовые и розничные рынки для торговли продукцией агропромышленного комплекса.

### Расширяемся

Несмотря на проблемы на финансовом рынке и ожидание второй волны кризиса, ряд крупных ритейлеров продолжили расширение за счет строительства собственных помещений и открытия в них своих магазинов. Планы на 2011 г. заявлялись достаточно амбициозные. Так, «Эпицентр» собирался открыть 8-10 объектов по всей стране, «Новая линия» и Praktiker – по 3-4, еще ряд операторов – по 1-2 объекта в разных регионах.

Глава отдела развития и недвижимости «Villa-Украина» Йордан Георгиев в начале лета сообщал, что до 2015 г. планируется открытие 50 супермаркетов Villa в Киеве, хотя объем инвестиций не разглашался. «Приоритетной покупкой для нас будет приобретение земельного участка для своих объектов, но в центральной части города мы рассматриваем аренду в уже существующих торговых центрах», - отметил он тогда.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

В 2011 г., по данным директора компании GT Partners Ukraine Игоря Гугли, строительством объектов «с нуля» отметились сеть Novus (4 магазина), «АТБ» (на 1.10.2011 они открыли в 2011 г. 61 магазин, хотя не все они построены «с нуля»), Billa (1 магазин), Тормарт (1 магазин), из сетей DIY – «Эпицентр». На конец года также ожидается открытие нового магазина сети гипермаркетов «Країна». Правда, по словам эксперта, главным образом торговые операторы открывают сейчас свои магазины в выкупленных или арендованных, но уже готовых помещениях.

По наблюдениям начальника коммерческого отдела ЧАО «УКРСТАЛЬКОНСТРУКЦИЯ» Ивана Тимошика, процесс расширения сетей отечественных и зарубежных операторов в первую очередь характерен для городов с населением от 150-200 тыс. чел. «Открываются новые магазины разных форматов – от крупных DIY до магазинов средних размеров, продуктовых дискаунтеров и магазинов у дома (Varus, «Сильпо», «ЕКО-маркет»), магазинов бытовой техники и др. Достаточно активно ведет себя, в частности, «Эпицентр», который осенью открыл 4 новых магазина (Мукачево, Чернигов, Каменец-Подольский и Севастополь)», - рассказывает эксперт.

По словам И. Тимошика, уровень обеспеченности торговыми площадями, особенно качественными, в Украине продолжает оставаться более низким, чем в других европейских странах, поэтому расширение торговых сетей среднего и мелкого формата заполняет нишу качественных торговых площадей для совершения ежедневных покупок. Еще одной тенденцией в торговой недвижимости он называет строительство оптовых и розничных рынков для торговли продукцией агропромышленного комплекса.

По мнению управляющего партнера компании «Украинская торговая гильдия» Виталия Бойко, строительство собственных объектов для ритейлеров характерно на развивающихся рынках, когда нет достаточного количества недвижимости с необходимым набором качеств, но есть потребность и финансовая возможность строить. Такой шаг вряд ли можно назвать классическим. «Строительство – совершенно иной бизнес. Строительство здания для себя – это инвестирование не в ритейл, а в недвижимость. Эти направления способствуют друг другу, но при продаже стоимость розничного бизнеса и недвижимости, в которой этот бизнес находится, не взаимосвязаны и интересны разным покупателям», - объясняет он.

## Ограниченный интерес

В нынешней ситуации продолжают строить только продуктовые супермаркеты и DIY-ритейлеры, причем последние, по словам И. Гугли, исключительно за счет сети «Эпицентр». «Эти два

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

розничных сектора генерируют наибольший кеш-флоу, поэтому именно они могут сейчас позволить себе открываться «с нуля». Остальные сегменты розницы – дрогери, одежда, бытовая техника и электроника – использует для развития существующий стрит-ритейл либо открытия в ТРЦ», - объясняет эксперт.

При этом DIY оказываются вынуждены строить объекты для себя, т.к. они попросту не имеют возможности арендовать необходимые помещения, даже если хотят. Правда, В. Бойко отмечает, что часто строят не они, а инвесторы, которых рассчитывают зарабатывать на сдаче помещения в аренду. В качестве примера он приводит сеть OBI, у которой, по его словам, нет собственных помещений в Украине, все исключительно в аренде. Похожая ситуация и у Praktiker, которые предпочитают арендовать помещения, хотя в Украине это сделать достаточно сложно. «Строят из-за необходимости – не могут найти помещения и не могут убедить инвесторов построить их, а рынок требует быстрого развития», - говорит эксперт.

И. Гугля главными мотивами, которые заставляют ритейлеров строить свои объекты, называет повышение стоимости компании в глазах инвестора – ведь в этом случае у них в портфеле есть собственные объекты. «Кроме того, строительство новых объектов минимизирует риски при планировании будущих финансовых показателей работы магазина (иными словами, ритейлер неотягощен возможными поднятиями ставок аренды)», - добавляет он.

В то же время, как уточняет В. Бойко, некоторые ритейлеры строят потому, что ведут параллельный бизнес, который отдельно капитализируется и который можно будет отдельно же и продать. Стратегией многих глобальных ритейлеров, например Metro Group, на развивающихся рынках является создание собственной недвижимости с целью продажи институциональному инвестору. В этом случае выигрывают все – ритейлер имеет объект, полностью соответствующий требованиям, и зарабатывает девелоперскую маржу, фонд – безрисковый актив, генерирующий стабильный доход.

## Под застройку

По данным В. Бойко, аренда крупноформатных торговых объектов в больших городах сегодня обходится от \$8 до \$15 за кв. м, в то время как строительство аналогичных помещений обходится примерно в \$600 за кв. м включая инженерию и подключение (без учета земли).

В связи с этим строить предпочитают наиболее быстрыми и экономными способами, чаще всего – с использованием технологий быстровозводимых зданий. Такие конструктивные решения

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 ноября, №115

являются экономичными с точки зрения времени и эффективности использования пространства и стоимости строительных материалов. Они позволяют возводить здания, обеспечивающие необходимые условия для работы объекта торговли – и для покупателей, и для персонала. Предпочтение отдается украинским производителям ввиду сравнительно низкой стоимости материалов, высокой скорости их доставки. В случае проектных изменений работа с украинскими подрядчиками дает возможность оперативно изменить заказ», - рассказывает специалист по связям с общественностью и прессой корпорации «АТБ» Анна Кисель. «Использование унифицированных конструктивных элементов, которые могут быть поставлены на строительную площадку в сжатые сроки, позволяет обеспечить скорость монтажа и быструю оборачиваемость средств, вкладываемых в реализацию проекта. Альтернативной, по сути, является только традиционное строительство из кирпича, которое в случае торговых залов не применяется как по причине экономической нецелесообразности, так и в связи с невозможностью создавать необходимые для коммерческой недвижимости планировочные решения», - резюмирует И. Тимошик.

◆ [Retailer.ru](http://Retailer.ru)

◆ ◆ [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](#)