

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, № 111

## Office / General

### **ВТБ построит на бывших землях Сергея Пугачева 1,5 млн кв. м недвижимости**

Компания «ВТБ Недвижимость» окончательно определилась с проектом застройки на Рублевке земли, доставшейся ВТБ за 2,3 млрд долл. долга Объединенной промышленной корпорации (ОПК) Сергея Пугачева.

### **Московская мэрия заедет в «Усадьба-Центр»**

Московское представительство «Норникеля» до конца года должно найти для себя новый офис. Как стало известно РБК daily, в арендуемый металлургами комплекс «Усадьба-Центр» в Вознесенском переулке переедут чиновники правительства Москвы.

### **"ВТБ Арена Парк" в Москве станет крупнейшим многофункциональным комплексом**

"ВТБ Арена Парк", состоящий из Центрального стадиона "Динамо", многофункционального городского центра и Академии спорта "Динамо", будет представлять проект, объединивший в себе современный подход к индустрии спорта и развлечений при сохранении лучших спортивных и исторических традиций, сообщается в пресс-релизе компании Colliers International, выбранной консультантом проекта "ВТБ Арена Парк".

### **Строительство МФК "Оружейный" на Садовом кольце продлили до конца 2013 года**

Власти Москвы решили продлить строительство многофункционального комплекса "Оружейный" на Садовом кольце в Москве, возводимого структурой "ДС Девелопмент", до конца 2013 года.

### **Девелоперы потеряют до \$2,5 млрд**

В течение последних месяцев градостроительная комиссия при правительстве Москвы расторгла с девелоперами инвестиционные контракты на 200 млн кв. м нового строительства в центре Москвы. Возможные убытки девелоперов эксперты оценивают в \$2-2,5 млрд.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, № 111

## Retail

### **Aton Real Estate Partners продает проект на улице 8 Марта**

Структуры ВТБ заинтересовались складской недвижимостью. «ВТБ капитал» может приобрести у Aton Real Estate Partners индустриально-офисный комплекс (почти на 20 000 кв. м) на улице 8 Марта в Москве, основной арендатор которого — DHL.

### **Торгцентры Москвы вышли в ноль**

В третьем квартале 2011 года в Москве не было открыто ни одного нового торгового центра арендуемой площадью свыше 5 тыс. кв. м. Это не значит, что столица совсем перестала их строить (до конца 2012 года должно быть сдано около 600 тыс. кв. м такой недвижимости), но теперь город тяготеет к совсем маленьким форматам.

### **В Москве появился океанариум**

В Москве, наконец, появился первый океанариум: ГК «Ташир» открыла на минус первом этаже ТРЦ «РИО» на Дмитровском шоссе океанариум площадью 3500 кв.м.

### **Эксперты обсудили развитие торговой недвижимости**

Эксперты выделили основные ошибки, которые допускают ритейлеры при выходе в города с населением 300-500 тыс. человек, о них в рамках III ежегодной конференции по торговой недвижимости Retail for Lease and Sale, организованной компанией Colliers International рассказал Владимир Александровский, руководитель отдела услуг корпоративным клиентам департамента торговой недвижимости Colliers International.

### **Спорт и ритейл - новый тренд**

Синергия спортивных сооружений и коммерческой недвижимости – новый тренд на рынке торговой недвижимости, отметил Ричард Тибботт, независимый консультант Colliers International в рамках III ежегодной конференции по торговой недвижимости Retail for Lease and Sale, организованной компанией Colliers International.

### **Что делать с дефицитом торговых помещений?**

Решение проблемы с дефицитом новых крупных торговых площадок может быть для ритейлеров в строительстве магазинов собственными силами, такое мнение высказали

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, № 111

представители ритейлеров в рамках III ежегодной конференции по торговой недвижимости Retail for Lease and Sale, организованной компанией Colliers International.

### Встречаемся в ГУМе у кинотеатра

В ноябре в столичном ГУМе откроется трехзальный кинотеатр «ГУМ Кинозал», рассчитанный на 106 посадочных мест. Оператором кинотеатра станет группа Bosco di Ciliegi, которая выпускает спортивную одежду BoscoSport. До 2005 года в ГУМе уже был кинотеатр под управлением сети «Киномакс», однако проект не был успешным.

### "Авангард-Менеджмент" стал совладельцем ТЦ в Мособласти площадью 7 тыс кв м

Компания "Авангард-Менеджмент" стала совладельцем торгового центра в подмосковном Воскресенске общей площадью 7 тысяч квадратных метров, говорится в пресс-релизе компании.

## Hotel

### "Мелодию" разыграли с ошибками

ФАС обнаружила нарушения при продаже отеля.

### Столичные власти намерены выручить от приватизации гостиницы «Националь» не менее 150 млн долларов

До конца года правительство Москвы намерено продать один из своих самых знаковых активов. В декабре планируется провести аукцион по продаже 100-процентного пакета акций гостиницы «Националь».

### Ассог откроет в России 25 отелей до 2016 г.

Группа Ассог намерена открыть к 2015 г. на территории СНГ 6000 номеров, заявил председатель совета директоров и генеральный директор группы Ассог Денис Энникен.

### Сбербанк продает крупнейшую ростовскую гостиницу

Самую большую гостиницу Ростова выставили на аукцион, стартовая цена на нее — 950 млн руб. Участники рынка считают, что это слишком дорого.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, № 111

## Regions

### Грядет «Сиеста»

В Ленинском районе Саратова открывается новый торговый комплекс.

### Совокупный объем предложения офисных помещений в Киеве достиг порядка 1,3 млн кв. м (28.10.2011)

В третьем квартале 2011 года новое предложение офисов класса "А" и "В" в Киеве составило 50 тыс. кв. м. Об этом говорится в обзоре Colliers International Украина.

### В Петербурге появится новый гостиничный бренд

Первый в России отель под брендом Indigo появится в Петербурге на месте бывшей гостиницы «Нева».

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

26 октября – 1 ноября, №111

## Offices / General

### **ВТБ ПОСТРОИТ НА БЫВШИХ ЗЕМЛЯХ СЕРГЕЯ ПУГАЧЕВА 1,5 МЛН КВ. М НЕДВИЖИМОСТИ**

Компания «ВТБ Недвижимость» окончательно определилась с проектом застройки на Рублевке земли, доставшейся ВТБ за 2,3 млрд долл. долга Объединенной промышленной корпорации (ОПК) Сергея Пугачева. Подконтрольный банку девелопер намерен возвести на 1082 га около 1,5 млн кв. м жилья и коммерческой недвижимости. Еще весной застройщик рассчитывал распродать половину земельного банка без строительства.

Компания Knight Frank подготовила для «ВТБ Недвижимости» маркетинговую концепцию развития 1082 га на Рублево-Успенском шоссе, которые ранее принадлежали ОПК. Эти земли до конца года будут переданы в недавно созданный закрытый ПИФ недвижимости «Экселэнд», 100% паев которого будут принадлежать ВТБ.

На бывших землях ОПК планируется реализовать девять девелоперских проектов, которые предполагают строительство 1,5 млн кв. м недвижимости, рассказал вчера старший вице-президент банка ВТБ и гендиректор «ВТБ Недвижимости» Павел Косов. 60% застройки придется на жилье эконом-, бизнес- и премиум-класса, а 40% образует коммерческая и социальная инфраструктура. Жилая часть будет представлена малоэтажными домами и таунхаусами не выше четырех этажей. По словам г-на Косова, идеология проекта подразумевает создание «городской деревни», которая «дает возможность жить круглый год за городом, имея доступ ко всем объектам городской инфраструктуры».

Срок реализации проекта рассчитан на 15 лет. Требуемый размер инвестиций девелопер не раскрывает. По словам Павла Косова, ВТБ готов предоставить для заявленного строительства кредиты в размере не более чем 446 млн долл. Возведение 1,5 млн кв. м недвижимости потребует порядка 1,8 млрд долл. из расчета 1,2 тыс. долл. за 1 кв. м, считает гендиректор Geo Development Максим Лещев. Таким образом, совокупные траты ВТБ по проекту могут составить с учетом долга ОПК, который трансформировался в балансовую стоимость осваиваемой земли, 4,1 млрд долл. Тем не менее, по мнению эксперта, проект на Рублевке может вывести ВТБ в плюс, обеспечив ему норму доходности на уровне 15%.

До конца года девелопер намерен запустить первый из девяти проектов, который получил название «Никола-Успенское». Он предполагает строительство на 30 га вблизи деревни Маслово 90 домовладений бизнес-класса с торгово-развлекательным центром и спортивным клубом. Совокупные инвестиции в «Никола-Успенское» составят 170 млн долл., в том числе 70

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

млн — стоимость земли. Реализовать этот проект ВТБ рассчитывает в течение четырех лет. В ближайшее время девелопер намерен заняться подготовительными работами на стройплощадке, а приступить непосредственно к строительству в 2012 году.

Хотя еще весной этого года ВТБ не планировал затевать такую гигантскую стройку на Рублевке. В апреле Павел Косов объявил о планах возвести на 600 га около 500 тыс. кв. м недвижимости. Другую половину земельного банка ВТБ рассчитывал продать девелоперам либо физлицам в виде поселков без подряда. Сегодня «застройщик поневоле» не исключает такой возможности, но лишь при наличии хорошего коммерческого предложения. На этих же условиях ВТБ может продать желающим инвесторам все 100% паев ЗПИФН «Экселэнд».

«На земле уже не заработаешь, — объясняет намерение банка ВТБ застраивать все участки ОПК Максим Лещев. — Участками без подряда рынок уже пресытился». Спрос на этот продукт жил в течение трех лет с момента начала кризиса 2008 года, отмечает эксперт. По его словам, ВТБ едва ли может продать свою землю внарезку по себестоимости из расчета 40 тыс. долл. за сотку с коммуникациями. «Чтобы получить маржу, застройщик должен построить по максимуму квадратных метров», — резюмирует г-н Лещев. По мнению управляющего партнера Blackwood Константина Ковалева, на имеющемся земельном банке ВТБ может построить в десять раз больше среднеэтажного жилья, нежели заявленные 1,5 млн кв. м.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## МОСКОВСКАЯ МЭРИЯ ЗАЕДЕТ В «УСАДЬБА-ЦЕНТР»

Московское представительство «Норникеля» до конца года должно найти для себя новый офис. Как стало известно РБК daily, в арендуемый металлургами комплекс «Усадьба-Центр» в Вознесенском переулке переедут чиновники правительства Москвы. Новой штаб-квартирой «Норникеля» может стать бизнес-центр компании «Легион Девелопмент» на Большой Татарской улице. Стороны уже договариваются о сделке стоимостью 180 млн долл.

До конца года московский офис ГК «Норильский никель», располагающийся в комплексе «Усадьба-Центр» (общая площадь 34 тыс. кв. м), должен найти себе новое помещение, рассказали РБК daily представители столичных консалтинговых компаний. Обратиться к риэлторам компании Владимира Потанина и Олега Дерипаски пришлось после новостей из правительства Москвы, которому принадлежит 99,99% ОАО «Усадьба-Центр». Эта компания проинформировала своих арендаторов о том, что с 2012 года договоры аренды офисов в Вознесенском переулке продлеваться не будут, утверждают источники РБК daily. Мэрия разместит в «Усадьбе» органы исполнительной власти Москвы.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

Таким образом, территория, ограниченная Тверской улицей, Вознесенским и Брюсовым переулками, станет центром городской власти. Непосредственным соседом «Усадьба-Центра» является губернаторский особняк, где располагается мэр Москвы и его аппарат. До кризиса Юрий Лужков планировал разместить органы исполнительной и законодательной власти столицы в «Москва-Сити». Для чиновников и депутатов планировалось построить небоскреб общей площадью 806,4 тыс. кв. м с гаражом-стоянкой на 3,3 тыс. машиномест, причем половину этого комплекса мог получить инвестор, согласившийся построить весь объект. Однако желающих реализовать эту затею не нашлось. Сегодня город выставил на торги стройплощадку за 7,079 млрд руб.

Идея посадить часть московских ведомств в «Усадьба-Центр» родилась в конце прошлого года. С тех пор офисы в Вознесенском переулке в аренду не предлагались, отмечают эксперты компании CBRE.

Зимой столичное правительство хотело ликвидировать ОАО «Усадьба-Центр», созданное властями в 1992 году для строительства офисного комплекса, а его здание передать в собственность города, который разместил бы в Вознесенском переулке свои структуры, рассказал РБК daily источник в мэрии. Департамент имущества города Москвы забрал у «Усадьба-Центра» в качестве дивидендов 3 млрд руб., которые компания собрала для строительства второй очереди делового комплекса на соседнем участке.

Теперь город намерен сохранить компанию, а ее здание, очищенное от арендаторов, сдать госорганам, которые будут платить владельцу минимальную арендную плату, покрывающую расходы на содержание, отмечает источник РБК daily в правительстве Москвы. Прежде стоимость аренды офисов в комплексе «Усадьба-Центр» начиналась от 1 тыс. долл. за 1 кв. м в год, отмечает ведущий консультант отдела офисной недвижимости Cushman & Wakefield Анна Двуреченская.

«Усадьба-Центр» насчитывает 16 арендаторов, а крупнейшим является «Норникель», который сидит в Вознесенском переулке более десяти лет, отмечает директор по развитию департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максим Жуликов. Металлурги арендуют 70% делового комплекса, добавляют в правительстве Москвы.

Часть арендаторов уже покинули «Усадьба-Центр», отмечают эксперты. Однако «Норникель» не сможет выехать до нового года, утверждает источник, знакомый с ситуацией. По его данным, переезд металлургов займет не менее полугода. Правительство Москвы не будет применять к такому важному арендатору никаких санкций, утверждает источник РБК daily в мэрии. По его словам, «Норникель» на улице не окажется.

По данным столичных брокеров, «Норникель» уже договаривается с компанией «Легион Девелопмент», которую участники рынка связывают с владельцем «Росгосстраха» Данилом

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

Хачатуровым, о покупке второй очереди бизнес-центра «Легион-2» (30 тыс. кв. м) на Большой Татарской улице.

Замгендиректора «Легион Девелопмента» Екатерина Карцева заявила РБК daily, что деловой комплекс выставлен на продажу, но покупателя не раскрыла. Источник в компании подтвердил факт переговоров с «Норникелем». О возможной офисной сделке металлургов знают в CBRE, а также топ-менеджер крупной девелоперской компании. Стоимость приобретаемого актива достигает 5,55 млрд руб. (182 млн долл. по текущему курсу ЦБ) — из расчета 185 тыс. руб. за 1 кв. м общей площади «Легиона-2».

В «Норникеле» отказались от комментариев. Ранее компания присматривала офисы в ММДЦ «Москва-Сити», но в итоге решила сделать выбор в пользу исторического центра столицы, рассказал РБК daily источник в «Норникеле». По данным московских брокеров, одна из структур меткомпании отказалась от сделки по покупке бизнес-центра на Арбатской площади стоимостью 300 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## "ВТБ АРЕНА ПАРК" В МОСКВЕ СТАНЕТ КРУПНЕЙШИМ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ

"ВТБ Арена Парк", состоящий из Центрального стадиона "Динамо", многофункционального городского центра и Академии спорта "Динамо", будет представлять проект, объединивший в себе современный подход к индустрии спорта и развлечений при сохранении лучших спортивных и исторических традиций, сообщается в пресс-релизе компании Colliers International, выбранной консультантом проекта "ВТБ Арена Парк".

В материалах поясняется, что "ВТБ Арена Парк" возводится в рамках реставрации и приспособления к современному использованию Большой спортивной арены и других спортивных сооружений на территории стадиона "Динамо", а проект будет нацелен не только на проведение спортивных, но и культурно-массовых мероприятий.

В 2018 году "ВТБ Арена Парк" примет футболистов и болельщиков со всей планеты в рамках Чемпионата Мира по футболу, который впервые пройдет на территории России, но уже после открытия объекта в 2016 году на территории "ВТБ Арены Парка" планируется проводить порядка 150-200 мероприятий в год, отмечают консультанты.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

"С точки зрения технологий это будет самый современный многофункциональный комплекс, построенный по передовым европейским технологиям", - указывается в материалах.

В пресс-релизе отмечается, что многофункциональный городской комплекс "ВТБ Арена Парк" объединит современные гостиничные, жилые, офисные и торговые площади, создающие условия для гармоничной и комфортной жизни, развития и отдыха, а также обеспечивающие высокую коммерческую привлекательность объекта.

По замыслу архитекторов, площадь территории проекта составляет 31 гектар, а общая возводимая площадь объектов - 822 тысячи квадратных метров, трехуровневая досугово-развлекательная составляющая общей площадью 119 тысяч квадратных метров будет располагаться под спортивной ареной Центрального стадиона "Динамо", и будет включать в себя большой развлекательный центр, кинокомплекс, музей спорта, большую зону кафе и ресторанов, зону концептуальных магазинов спортивных товаров, товаров для активного отдыха, а также детских магазинов.

"Уникальность проекта в том, что три коммерческих уровня располагаются под чашей стадиона. Задачей консультанта было вписать все коммерческие функции с сохранением исторического фасада, а также обеспечить синергию спортивной, досуговой, развлекательной и торговой составляющих, чтобы комплекс воспринимался как единое целое и стал уникальным на московском рынке центром притяжения населения с активной жизненной позицией", - приводятся в сообщении слова директора департамента торговой недвижимости Colliers International Галины Малиборской.

◆ [РИА Новости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

## СТРОИТЕЛЬСТВО МФК "ОРУЖЕЙНЫЙ" НА САДОВОМ КОЛЬЦЕ ПРОДЛИЛИ ДО КОНЦА 2013 ГОДА

Власти Москвы решили продлить строительство многофункционального комплекса "Оружейный" на Садовом кольце в Москве, возводящегося структурой "ДС Девелопмент", до конца 2013 года, рассказал РИА Новости в четверг представитель городской администрации.

Он уточнил, что решение об этом было принято на Градостроительно-земельной комиссии города.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

Небоскреб, который некоторые москвичи уже успели прозвать "бетонной пирамидой Хеопса", возводится на основе проекта архитектора Михаила Посохина на площадке на Садовом кольце, ограниченной Долгоруковской и Краснопролетарскими улицами (адрес - Оружейный переулок, владение 41), с 2006 года.

В 2008 году стройка была "заморожена" из-за финансовых проблем, но в 2010 году компания "ДС Девелопмент", к которой перешли проекты в области коммерческой недвижимости группы "ДОН-Строй", объявила о том, что намерена возобновить строительство МФК в 2011 году. На тот момент инвесторы собирались договориться с властями Москвы об увеличении технико-экономических показателей проекта - на 14 тысяч квадратных метров - со 152 тысяч квадратных метров до 166 тысяч квадратных метров.

Позднее газета "РБК daily" сообщила, что "ДС Девелопмент" договорилась со Сбербанком об открытии финансирования для завершения строительства в Оружейном переулке.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ДЕВЕЛОПЕРЫ ПОТЕРЯЮТ ДО \$2,5 МЛРД

В течение последних месяцев градостроительная комиссия при правительстве Москвы расторгла с девелоперами инвестиционные контракты на 200 млн кв. м нового строительства в центре Москвы. Возможные убытки девелоперов эксперты оценивают в \$2-2,5 млрд.

Строительство новых объектов в центре Москвы практически прекращается. На территории в пределах Бульварного кольца, Садового кольца и Камер-Колежского вала появится сомкнутая система, которая станет охранной зоной.

В 2013 – 2016 годах правительство Москвы разработает градостроительных регламент для этих территорий. Документация будет одновременно разработана для всего центра города с целью исключить возможность разработки нормативов в интересах конкретного инвестора.

Для охранной зоны центра Москвы разрабатывается несколько режимов: сохранение, регенерация и развитие, предполагающее возможность нового строительства. В основных зонах предусмотрено только сохранение и реставрация, пишут «Ведомости».

Как отмечают в Москомнаследии, девелоперам, надеющимся на изменение ситуации и другие решения относительно участков в центре, нечего ждать.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

## ATON REAL ESTATE PARTNERS ПРОДАЕТ ПРОЕКТ НА УЛИЦЕ 8 МАРТА

Структуры ВТБ заинтересовались складской недвижимостью. «ВТБ капитал» может приобрести у Aton Real Estate Partners индустриально-офисный комплекс (почти на 20 000 кв. м) на улице 8 Марта в Москве, основной арендатор которого — DHL

«ВТБ капитал» ведет переговоры о покупке у Aton Real Estate Partners индустриально-офисного комплекса на улице 8 Марта, рассказали два представителя консалтинговых компаний. Информацию о сделке подтвердил один из ее участников. Это инвестиционная сделка, говорят все три собеседника «Ведомостей», она может быть закрыта в ближайшее время. Сделку, по их данным, консультирует Jones Lang LaSalle. Ее представитель от комментариев отказался. Сотрудник Aton переговоры со структурами ВТБ не подтвердил, но и не опроверг, сообщив, что объект действительно продается и покупатель на него найден.

Консультанты утверждают, что в сделке также принимает участие и партнер «ВТБ капитала» по другим сделкам в недвижимости — государственный резервный фонд Омана. Связаться с представителями фонда не удалось. В рамках взаимодействия Oman State General Reserve Fund и «ВТБ капитала» такая сделка не осуществляется, сообщил представитель инвестбанка.

Комплекс включает офисно-складской центр класса А на 16 000 кв. м (основной арендатор — компания DHL), а также бизнес-центр на 3900 кв. м.

Управляющий партнер S.A.Ricci Владимир Авдеев оценивает объект в \$35-40 млн. [Это хороший объект для инвестиций, считает гендиректор Colliers International Максим Гасиев. На территории Москвы очень мало индустриальных комплексов, объясняет он, поэтому подобные проекты всегда будут востребованы и высокодоходны. Он предполагает, что комплекс может приобретаться на перспективу: на прилегающем участке можно построить еще один офисный объект. Сотрудник Aton говорит, что там можно возвести еще около 6000 кв. м.](#)

Aton принадлежит еще шесть действующих и строящихся логистических терминалов на 300 000 кв. м в разных регионах России, офисный центр (17 500 кв. м) в Нижнем Новгороде, земли на МКАД и в ближайшем Подмосковье, указано на сайте компании.

«ВТБ капитал» в последнее время активно инвестирует в недвижимость. Вместе с Oman State General Reserve Fund инвестбанк в 2010 г. приобрел бизнес-центр «Лесная плаза» (ранее — Capital Plaza) на 49 000 кв. м. А в мае этого года он вместе с TPG и Oman State General Reserve Fund приобрел у Coalco Василия Анисимова доли в готовом проекте «Белая площадь» (100 000 кв. м) и строящемся — «Белые сады» (105 000 кв. м). Сумма сделки оценивается примерно в \$600 млн с учетом долговых обязательств.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

## Retail

### ТОРГЦЕНТРЫ МОСКВЫ ВЫШЛИ В НОЛЬ

по итогам третьего квартала

В третьем квартале 2011 года в Москве не было открыто ни одного нового торгового центра арендуемой площадью свыше 5 тыс. кв. м. Это не значит, что столица совсем перестала их строить (до конца 2012 года должно быть сдано около 600 тыс. кв. м такой недвижимости), но теперь город тяготеет к совсем маленьким форматам.

По данным Colliers International, по итогам девяти месяцев 2011 года общая площадь торговых центров Москвы достигала 6,085 млн кв. м (арендуемая, или GLA,— 3,05 млн кв. м), однако за третий квартал в столице не было открыто ни одного нового объекта. В последний раз нулевые показатели ввода были зафиксированы в третьем квартале 2009 года. Тогда из-за кризиса многие девелоперы вынуждены были отложить ввод в эксплуатацию даже тех проектов, которые находились в высокой степени готовности. Нынешний провал региональный директор по торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская объясняет тем, что во время кризиса в 2009 году девелоперы почти не заложили новых проектов, которые должны были выйти на рынок именно сейчас (девелоперский цикл как раз составляет 2-2,5 года). До конца года должно быть сдано еще семь торговых центров арендуемой площадью 157 тыс. кв. м. "Если планы девелоперов полностью реализуются, то за весь 2011 год в Москве будет построено 300 тыс. кв. м торговой недвижимости. Это на 20% меньше, чем в 2010 году, и на 40% меньше, чем в кризисном 2009 году",— следует из отчета Colliers International.

Активное строительство торговых центров в Москве началось с 2006 года, когда, по данным "Магазина магазинов в ассоциации с CB Richard Ellis", было построено 370 тыс. кв. м GLA. Пик строительства пришелся на кризисные 2009 и 2010 годы, когда в Москве было сдано в эксплуатацию 489,4 тыс. и 437,2 тыс. кв. м торговой недвижимости соответственно. Именно в эти годы были введены крупные объекты, строительство которых было начато до кризиса, объясняют эти цифры эксперты. Однако ввод этих объектов во время кризиса привел к тому, что уровень вакантных площадей в столичных торговых центрах вырос с 1-2% в 2007 году до 8,1% в 2009-м, а ставки аренды по многим объектам снизились на 30-50%. Сейчас в связи с сокращением объемов строительства уровень вакантных площадей снизился до 3,5%, а ставки аренды вернулись на докризисный уровень, говорит Татьяна Ключинская. По ее словам, сейчас продуктовые ритейлеры платят в среднем \$120 за квадратный метр в год, а операторы галереи — от \$600 до \$3000.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

По словам руководителя отдела исследований и консалтинга "Магазина магазинов в ассоциации с CB Richard Ellis" Андрея Васюткина, сейчас в Москве идет строительство торгцентров площадью 590 тыс. кв. м (GLA), которые будут введены в эксплуатацию уже до конца 2012 года. В последующие годы эксперты не ожидают роста рынка торговых центров Москвы. В основном это связано с политикой властей по ограничению нового строительства в городе, а также ставкой на развитие формата районных торгцентров (до 5 тыс. кв. м) и магазинов шаговой доступности (см. "Ъ" от 21 июля). В частности, в декабре 2010 года мэр Москвы Сергей Собянин отменил строительство нескольких крупных торговых проектов площадью более 400 тыс. кв. м.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## В МОСКВЕ ПОЯВИЛСЯ ОКЕАНАРИУМ

В Москве, наконец, появился первый океанариум: ГК «Ташир» открыла на минус первом этаже ТРЦ «РИО» на Дмитровском шоссе океанариум площадью 3500 кв.м.

Объем инвестиций в проект составил \$18 млн, сообщает «Интерфакс» со ссылкой на вице-президента ГК «Ташир» Андрея Ильева. Строительство и проектирование объекта велось в течение 1,5 лет.

Океанариум разделен на 8 тематических зон, в том числе: океан, тюлени, тропики, пещеры и т.д. Как рассказал изданию Алексей Казакевич, представитель компании «Аква-Лого», участвовавшей в реализации проекта, общее число обитателей океанариума составит более 10 тыс. экземпляров. В нем будет представлено 250 видов морских и пресноводных рыб, а также морские беспозвоночные, пингины, зебровая акула, скаты и т.д.

Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International, считает включение океанариума в состав торгово-развлекательного центра вполне целесообразным, поскольку уникальность данного формата может кардинально изменить имидж и целевую аудиторию проекта. «Связано это с тем, что океанариумы несут на себе не только развлекательную, но и познавательную функции, привлекая к себе не только обычных посетителей, но и туристов, а также школьников», - поясняет эксперт.

В пример Галина Малиборская приводит океанариум в Будапеште, в ТРЦ Camrona.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

Размещенный почти на 3000 кв.м., он является крупнейшим в Центральной и Восточной Европе морским аквариумом, тропикариумом-океанариумом и является сильнейшим якорем проекта, который размещен далеко от центра города. За 8 лет своей работы проект посетили почти 4 млн человек.

До кризиса в Москве на Поклонной горе в рамках проекта развлекательного комплекса «Посейдон Парк» планировалось построить океанариум площадью 24 тыс.кв.м., который должен был стать крупнейшим в Европе. Объем инвестиций в этот проект оценивался в \$600 млн. Океанариум предполагалось открыть в 2010 году, однако в кризис работы по его строительству были приостановлены.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ЭКСПЕРТЫ ОБСУДИЛИ РАЗВИТИЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Эксперты выделили основные ошибки, которые допускают ритейлеры при выходе в города с населением 300-500 тыс. человек, о них в рамках III ежегодной конференции по торговой недвижимости Retail for Lease and Sale, организованной компанией Colliers International рассказал Владимир Александровский, руководитель отдела услуг корпоративным клиентам департамента торговой недвижимости Colliers International.

По его словам, некоторые федеральные сети уже активно развиваются в городах с населением меньше 300 тыс. человек. Ритейлеры активно идут в регионы, но есть несколько типичных ошибок, которые они при этом допускают.

Во-первых, все уверены, что успешность торговых операторов в каком-либо городе прямо пропорциональна величине доходов его жителей, говорит эксперт. Но кто бы подумал, что сетевые проекты могут быть так популярны и успешны в Иваново, что магазин «Детский мир» в городе Орел будет показывать наилучшие показатели по всей сети. В то время как ТЦ «Каскад» в Чебоксарах качественно построенный, с очень удачным расположением остался невостребованным. При выборе городов для экспансии не стоит руководствоваться только показателями доходов населения, изучение рынка должно быть намного более глубоким, считает г-н Александровский.

Кроме того, общепринято убеждение, что лучшая локация – это центр города, но не всегда центр

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

города или административный центр области является центром жизни населения. В некоторых областях административный центр уступает по своему экономическому развитию, потребительской культуре населения и т.п. другим городам региона. В рамках одного города также бывает сложно понять, где центр - в Старом Осколе, например, в историческом центре находится администрация и старые дома, тогда как вся жизнь сосредоточена в новой части города. Нужно думать, прежде всего, о том, кто ваш покупатель и куда ему удобнее доставить ваш товар, советует эксперт.

Часто ритейлеры недооценивают потребителей в регионах: хотят сэкономить и делают дешевую отделку в магазине, вывешивают старые коллекции по цене новых и т.п., полагая, что местные покупатели этого не заметят. Они забывают, что их потребитель – это наиболее активная и продвинутая часть населения регионов, которые бывают в крупных городах и посещают там те же магазины. Ни о какой лояльности в данном случае не может быть и речи.

Ну и наконец, важным вопросом, с которым сталкиваются торговые операторы при выходе в регионы, является развитие через франшизу или собственный бизнес. Обычно ритейлеры склонны использовать франшизу, чтобы минимизировать риски и протестировать регион. Но за последнее время более 15 российских игроков предпочли отказаться от подобной практики. Это мировая тенденция характерная и для России.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## СПОРТ И РИТЕЙЛ - НОВЫЙ ТРЕНД

Синергия спортивных сооружений и коммерческой недвижимости – новый тренд на рынке торговой недвижимости, отметил Ричард Тибботт, независимый консультант Colliers International в рамках III ежегодной конференции по торговой недвижимости Retail for Lease and Sale, организованной компанией Colliers International.

«Спорт может прекрасно соседствовать с ритейлом, развлечениями, гостиницами и офисами. Спортивные мероприятия – прекрасная возможность для розничной торговли», - говорит эксперт. Примерами могут послужить такие стадионы как Chelsea Village, Emirates, Wembley, Cardiff City Stadium и др., в проекты строительства или реконструкции которых была включена коммерческая функция. Уже сейчас видно, что это очень удачное решение.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

В России примерами таких проектов могут служить «ВТБ Арена парк» и комплекс «Лужники». Разработкой концепции обоих проектов занимается Colliers International. Как сообщил Андрей Шувалов, руководитель отдела исследований и разработки концепций департамента торговой недвижимости Colliers International, в рамках проекта «ВТБ Арена парк» планируется не только реконструировать старое здание стадиона «Динамо», но и построить большое количество торгово-развлекательных площадей. Под спортивной ареной центрального стадиона расположится двухуровневый досугово-развлекательный центр площадью 70 тыс.кв.м., включая большой развлекательный центр, многозальный кинотеатр, 24 кафе и ресторана, 165 магазинов. Кроме того, проектом предусмотрено строительство МФК «Петровский», который будет включать гостиницу уровня пять звезд, жилой комплекс на тысячу квартир и офисный центр класса А. На территории «ВТБ Арена парк» появится также тренировочно-спортивный комплекс площадью 45 тыс.кв.м.

Второй проект предполагает деление территории комплекса «Лужники» на две зоны: «тихую», где будет расположен фитнес-парк, и «шумную», где будут проходить спортивные соревнования. В «тихой» зоне разместятся бассейн, академии спорта, гольф-поля, фитнес-центр, предприятия питания, спорт-отель. В «шумной» зоне будет реконструирована Большая спортивная арена, где будут проводиться различные спортивные мероприятия. «Мы бы предложили также создать спортивно-коммерческий комплекс с услугой Try and buy, когда товары сначала можно взять в аренду, а потом купить, в эту группу товаров прекрасно вписываются спортивные товары». В настоящее время концепция реконструкции «Лужников», по словам Андрея Шувалова, проходит согласование.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ЧТО ДЕЛАТЬ С ДЕФИЦИТОМ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ?

Решение проблемы с дефицитом новых крупных торговых площадок может быть для ритейлеров в строительстве магазинов собственными силами, такое мнение высказали представители ритейлеров в рамках III ежегодной конференции по торговой недвижимости Retail for Lease and Sale, организованной компанией Colliers International.

«Мы почувствовали дефицит новых площадок давно, так как гипермаркеты старались развиваться даже в кризис. Мы вовремя начали думать о том, что надо строить самостоятельно и далее планируем тоже строить сами, так как, видимо, в будущем открытия крупных торговых центров не предвидится. Девелоперы сейчас ориентируются на небольшие торговые центры, а это не подходит для развития гипермаркетов», - отметил Максим Щеголев.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

По словам Ральфа Гриссера, члена совета директоров real,-, большинство проектов этой сети, открытие которых запланировано на 2013-2014 гг, также является собственной застройкой компании.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ВСТРЕЧАЕМСЯ В ГУМЕ У КИНОТЕАТРА

В ноябре в столичном ГУМе откроется трехзальный кинотеатр «ГУМ Кинозал», рассчитанный на 106 посадочных мест. Оператором кинотеатра станет группа Bosco di Ciliegi, которая выпускает спортивную одежду BoscoSport. До 2005 года в ГУМе уже был кинотеатр под управлением сети «Киномакс», однако проект не был успешным.

Новый кинотеатр откроется на третьей линии ГУМа на третьем этаже рядом с фуд-кортом. Он будет включать большой зал на 70 мест, VIP-зал на 16 мест и детский зал на 20 мест. В «ГУМ Кинозале» будут показывать новинки, вышедшие в прокат, зарубежную и отечественную классику, фестивальное и документальное кино, а также фильмы на языке оригинала, пишет «Коммерсант». Цена билета на фильмы в 3D утром в обычном кинозале составит 300 руб., вечером в выходные билет будет стоить уже 700 руб. Билеты на фильмы 2D будут дешевле в среднем на 150 руб.

Инвестиции в проект в Bosco не раскрывают, однако выручку кинотеатра через год в группе оценивают в 85 млн. руб. при условии заполняемости залов на 65%. По оценке Александра Болотникова, специалиста по недвижимости консалтинговой компании RRG, ориентировочный объем инвестиций в проект составил порядка \$ 1 млн. Более скромную цифру называет Илья Красильников, ведущий специалист по работе с брендами департамента торговой недвижимости NAI Весег. Он оценивает инвестиции в \$200-300 тыс. Андрей Терешок, генеральный директор сети кинотеатров «Кронверк Синема», считает с учетом заявленного формата и luxигу концепции самой компании объем инвестиций составил \$2,5-3 млн. «Возможно, VIP-зал и детский формат будут востребованы, но ожидаемые показатели выручки излишне оптимистичны. Это, скорее, имиджевый проект, нежели коммерческий», - считает Андрей Терешок.

Группа Bosco исторически занимается развлечениями в ГУМе самостоятельно: каток, который они ежегодно организуют на Красной площади, лишнее тому подтверждение. По словам

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

Александра Болотникова, для профессиональных операторов кинотеатров этот объект является неформатным: площадь и число залов для них не подходят. Виталий Подольский, председатель совета директоров сети кинотеатров «Кронверк Синема», предположил, что Bosco реализует данный проект, скорее, с целью увеличения посетительского потока в самом ТЦ. «Скорее всего, интерес направлен не на получение прибыли, а на увеличение потока. Вряд ли ГУМ то место, куда люди специально пойдут для того, чтобы сходить в кино. Однако, безусловно, кинотеатр хорошо впишется в общую концепцию торгового центра», - говорит господин Подольский.

«ГУМ - это знаковый проект для Москвы, в котором была необходима эта составляющая для увеличения числа предоставляемых услуг, в первую очередь, в развлекательной части. Многие москвичи, а также гости города, любят не только совершать покупки в ГУМе, но и проводить там время. «Встречаемся в ГУМе у фонтана» - фраза, которая актуальна и сейчас», - рассказывает Александр Болотников.

В настоящее время группа Bosco di Ciliegi управляет более чем 80 монобрендовыми и мультимарочными бутиками, в группу также входят магазины косметики Articoli, ювелирный и часовой бутики Sublime by Bosco, салоны красоты, кафе и рестораны, клиника и др. В отличие от «Петровского пассажа» и торгового дома «Весна», также принадлежащих Bosco, для открытия кинотеатра больше всего подходит именно ГУМ, считает Илья Красильников. «Петровский пассаж» рассчитан на эксклюзивную и обеспеченную аудиторию, и было бы нецелесообразно смешивать в одном торговом центре принципиально разные целевые группы, а напротив торгового дома «Весна» на Арбате уже есть кинотеатр», - объясняет эксперт.

Перспективы проекта Bosco сейчас оценивать сложно, особенно, если брать в расчёт тот факт, что в ГУМе уже был кинотеатр, который закрылся. «Думаю, новый кинотеатр привлечёт внимание посетителей, но насколько он станет популярен, зависит, в том числе, от его программы», - считает господин Красильников.

Александр Болотников уверен, что новый кинотеатр в ГУМе будет востребован. «Небольшая площадь залов здесь станет некоторым минусом, но учитывая расположение ТЦ, его историческую значимость и сложившийся поток посетителей, можно быть уверенным в интересе со стороны потребителей и в успешности проекта», - говорит он.

◆ [Арендатор.Ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

## "АВАНГАРД-МЕНЕДЖМЕНТ" СТАЛ СОВЛАДЕЛЬЦЕМ ТЦ В МОСОБЛАСТИ ПЛОЩАДЬЮ 7 ТЫС КВ М

Компания "Авангард-Менеджмент" стала совладельцем торгового центра в подмосковном Воскресенске общей площадью 7 тысяч квадратных метров, говорится в пресс-релизе компании.

"Авангард-Менеджмент" приобрела торговую недвижимость в Воскресенске в интересах находящегося под ее управлением Фонда рентной недвижимости", - поясняется в сообщении.

Как указывается в нем, приобретение было сделано в рамках стратегии по наращиванию портфеля проектов стрит-ритейл в европейской части России.

"В торговом центре в Воскресенске планируется разместить магазины одежды и обуви, косметики и парфюмерии, мелкой бытовой техники", - рассказывается в материалах.

В них также отмечается, что на данный момент торговый центр заполнен арендаторами на 75%.

Компания "Авангард-Менеджмент" основана в 2007 году и специализируется на управлении инвестициями и финансовом консалтинге для бизнеса. Под ее управлением находятся активы на сумму более 6 миллиардов рублей.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

## Hotel

### "МЕЛОДИЮ" РАЗЫГРАЛИ С ОШИБКАМИ

ФАС обнаружила нарушения при продаже отеля

Федеральная антимонопольная служба (ФАС) признала, что сентябрьский аукцион по продаже гостиницы "Мелодия" в центре Москвы был проведен с нарушениями. Победитель заплатил за этот актив 201,6 млн руб., что примерно в три раза ниже его рыночной стоимости. Этого могло не случиться, если бы к торгам были допущены все желающие. Оказавшиеся не у дел претенденты на гостиницу готовят иски в суд.

Здание гостиницы "Мелодия" в Скатертном переулке (общая площадь — 2,661 тыс. кв. м, 60 номеров), принадлежащее одноименному ГУПу, было выставлено на торги летом 2011 года. Организатором аукциона было выбрано владимирское ООО "Информ-Юст", а продавцом — ФГУП "Ресурс". Стартовая цена лота составила 196,3 млн руб., хотя еще в марте 2010 года ООО "Единый центр оценки и экспертизы" по заказу продавца оценило объект в \$10,354 млн, или 303,761 млн руб., с НДС. Впрочем, аудиторы Счетной палаты, проводившие проверку ГУП "Мелодия", утверждали, что этот отчет так и не был отправлен в Росимущество, а вместо него ФГУП "Ресурс" в апреле заказало новую оценку ООО "Центр экспертиз и экономико-правового консультирования "Центрконсалт"", которое оценило гостиницу в 196,3 млн руб. Победителем торгов стала Виктория Ветрова, предложившая за актив 206,1 млн руб. Ранее замдиректора по развитию СВ Richard Ellis Станислав Ивашкевич оценивал стоимость гостиницы в 616 млн руб. (см. "Ъ" от 1 сентября).

Еще до проведения торгов сразу несколько претендентов на "Мелодию" обратились в ФАС с требованием отменить аукцион, ссылаясь на то, что в процессе приема заявок были допущены многочисленные нарушения, а они не смогли участвовать в торгах. Всего таких жалоб было зарегистрировано восемь. Но несмотря на это, аукцион был проведен. Из примерно пятидесяти желающих были допущены лишь семь.

Вчера ФАС сообщила, что рассмотрела все поданные жалобы и пришла к выводу, что торги действительно были проведены с многочисленными нарушениями. "В частности, лица, надлежащим образом подписавшие договор задатка и оплатившие его, не смогли подать заявку на участие в аукционе", — говорится в сообщении ФАС. "В случае допуска большего числа участников цена на аукционе могла бы существенно вырасти. По заявлению претендентов, они

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

готовы были заплатить до 700 млн руб., в то время как победитель предложил 206 млн руб.",— говорит заместитель руководителя ФАС Андрей Цариковский.

Само по себе решение ФАС не является основанием для отмены результатов торгов, говорит адвокат "Юков, Хренов и партнеры" Дмитрий Лобачев. "Решение ФАС — аргумент для обращения в суд. И если суд согласится с доводами ФАС, то может быть принято решение об отмене результатов и проведении повторных торгов",— поясняет господин Лобачев. Один из претендентов на "Мелодию" сообщил "Ъ", что его компания уже подготовила исковое заявление и в ближайшее время оно будет подано, но он сомневается в успехе дела. По его словам, если до решения суда здание будет перепродано третьему лицу, которое уже будет считаться добросовестным приобретателем, то даже в случае отмены результатов торгов вернуть объект будет практически невозможно.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## СТОЛИЧНЫЕ ВЛАСТИ НАМЕРЕНЫ ВЫРУЧИТЬ ОТ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСТИНИЦЫ «НАЦИОНАЛЬ» НЕ МЕНЕЕ 150 МЛН ДОЛЛАРОВ

До конца года правительство Москвы намерено продать один из своих самых знаковых активов. В декабре планируется провести аукцион по продаже 100-процентного пакета акций гостиницы «Националь». За расположенный напротив Кремля отель с царской мебелью и незримым духом Ленина власти рассчитывают выручить не менее 4,5 млрд руб. Это почти в два раза выше его операционных показателей, считают эксперты. Но, по их мнению, «Националь» найдет своего покупателя, который выложит любые деньги за трофейный объект.

На этой неделе городской департамент имущества озвучит стоимость ОАО «Гостиница «Националь» (владеет и управляет отелем на Моховой улице), которое будет продано на открытых торгах в рамках приватизации. Оценка городского пакета акций, которую проводило тверское ООО «Титан-Оценка», уже завершена. В компании подтвердили этот факт, но от дальнейших комментариев воздержались. В минувшую пятницу эксперты «Титан-Оценки» находились на совещании в департаменте имущества г. Москвы. Ожидается, что стартовая цена «Националя» составит 4,5 млрд руб. (150,1 млн долл. по текущему курсу ЦБ).

Передать документацию по «Националю» торговой площадке чиновники планируют в ноябре. По данным РБК daily, аукцион будет проходить в Российском аукционном доме (РАД). Директор московского филиала РАД Дмитрий Авилов затруднился прокомментировать эту информацию, сославшись на отсутствие документального подтверждения.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

Гостиница «Националь» была построена в 1903 году по проекту архитектора Александра Иванова в популярном в начале века эклектическом стиле с элементами модерна. Один из самых фешенебельных и престижных отелей Москвы после революции 1917 года служил некоторое время резиденцией вождю мирового пролетариата. Помимо Ленина в номерах «Националя» жили Крупская, Дзержинский, Троцкий и другие представители большевистской элиты. Сегодня отель имеет статус памятника архитектуры. Он работает под брендом The Luxury Collection и насчитывает 206 номеров, которые оборудованы мебелью и произведениями искусства царской семьи.

Эксперты считают, что заявленная цена «Националя» может отпугнуть профильных инвесторов. Чтобы просить за отель 150 млн долл., он должен ежегодно генерировать денежный поток в размере 2—5 млн долл., отмечает старший вице-президент компании Jones Lang LaSalle Hotels Марина Смирнова. Сегодня у отеля большая загрузка, но текущий бизнес «Националя» позволяет оценить его не выше 80 млн долл., добавляет заместитель директора по развитию направлений «индустрия и гостеприимство» компании CBRE Станислав Ивашкевич.

«Заявленная цена все же близка к рынку, — считает директор по развитию Starwood Hotels (владеет брендом The Luxury Collection) Анатолий Кондратенко. — Строительство такого отеля потребует не меньших инвестиций».

«Националь» будет продан как трофейный объект, который оценивается не по финансовым показателям его бизнеса, считают эксперты. Так, весной этого года казахская девелоперская компания Capital Partners продала располагающийся по соседству с «Националем» отель Ritz-Carlton на 334 номера за 700 млн долл. (см. РБК daily от 11.05.11). Уже есть круг инвесторов, которые хотят купить «Националь» по цене города, отмечает г-н Ивашкевич. По данным РБК daily, историческим отелем интересуется британский инвестфонд London & Regional Partners, который уже обращался в правительство Москвы с соответствующим инвестпредложением.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ASSOR ОТКРОЕТ В РОССИИ 25 ОТЕЛЕЙ ДО 2016 Г.

Группа Assor намерена открыть к 2015 г. на территории СНГ 6000 номеров, заявил председатель совета директоров и генеральный директор группы Assor Денис Энникен. Основные проекты будут реализованы в России и на Украине, а фокус будет сделан на отели под брендами ibis, Novotel и Mercure. В России группа откроет до 2016 г. 25 отелей: в Москве, Сочи, Самаре, Нижнем Новгороде, Тюмени и др. городах. В следующем году планируется запустить гостиницы

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

в Москве под брендом Mercure и Novotel, Самаре — Ibis, в Сочи (Роза хутор) — Mercure и еще один Mercure в Липецке. В 2013 г. предполагается открыть 5 отелей.

В 2011 году группа откроет 35 000 номеров по всему миру и надеется, начиная с 2012 г., открывать по 40 000 номеров в год. К 2015 г. группа планирует вчетверо увеличить размер сети в Китае. Более 80% данного плана будет реализовано за счет договоров управления и франшизы. Сеть также планирует покупать отели — примерно по 5000 номеров в год. Покупки будут делаться выборочно в высокомаржинальные проекты в европейских странах — отели эконом класса, расположенные в привлекательных районах, на пересечении больших людских потоков, прокомментировали в пресс-службе группы.

Помимо покупок Группа Ассог планирует продавать отели. Она объявила о новом плане продаж на 2013-2015 г., который коснется 175 отелей и поможет снизить скорректированный чистый долг на 1 млрд евро. Ранее в этом году Ассог анонсировала, что ускоряет первоначальную программу по корректированию чистого долга на 1,2 млрд евро в 2011-2012 гг.

В рамках долгосрочной стратегии оптимизации своей бизнес-модели, стартовавшей в 2005 г., Ассог планирует повысить маржи EBIT в среднесрочной перспективе на 2-4 пункта за счет оптимизации результатов отелей, принадлежащих группе или арендованных с фиксированной или плавающей арендной ставкой. Половина программы по оптимизации управления 450 отелями в 2010-2013 г. уже выполнена, отмечает Энникен.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## СБЕРБАНК ПРОДАЕТ КРУПНЕЙШУЮ РОСТОВСКУЮ ГОСТИНИЦУ

Самую большую гостиницу Ростова выставили на аукцион, стартовая цена на нее — 950 млн руб. Участники рынка считают, что это слишком дорого

Ростовский филиал Российского аукционного дома (РАД) начал работу по-крупному: первый лот — гостиница «Ростов» со стартовой ценой 950 млн руб. — будет выставлен на торги в декабре, рассказал директор южного филиала РАД Андрей Васильев. «Сбербанк капитал» получил «Ростов» от группы «Донинвест» Михаила Парамонова за долги Таганрогского автомобильного завода (около 6 млрд руб.). С марта гостиницей «Ростов» управляет «Дон-плаза», в середине сентября «Сбербанк капитал» отдал гостиницу «Дон-плазе» в аренду на 11 месяцев, рассказывал ранее совладелец и гендиректор «Дон-плазы» Андрей Демишин.

По его словам, сейчас договор еще остается в силе и со стороны Сбербанка в адрес «Дон-плазы» заявлений не поступало. Пресс-служба Сбербанка на запрос «Ведомостей» вчера не

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

ответила. Демишин утверждает, что его компания знала о намерении Сбербанка продать «Ростов». По его словам, в их задачу входило повышение эффективности использования гостиницы, чтобы выросла ее цена. Однако он считает, что 950 млн руб. — это слишком дорого для такого объекта. Генеральный директор «Рэдиссон САС Дон отель» Владимир Кидло согласен с Демишиным: по его мнению, максимальная стоимость «Ростова» — 700 млн руб., а с учетом состояния отеля нормальная цена — 500-600 млн руб. Кидло считает, что Игорь Горин и Демишин (владельцы группы «Дон-плаза») — единственные, кто смог бы успешно управлять «Ростовом», гостиница требует очень больших вложений. За полгода управления «Дон-плаза» подняла заполняемость в «Ростове» в полтора раза, в марте — августе загрузка отеля составила 52%, тогда как в аналогичный период 2010 г. была всего 35%, рассказывал ранее Демишин. Однако сейчас о планах участия «Дон-плазы» в аукционе он не говорит.

По информации «Дон-плазы», «Ростов» — крупнейшая гостиница города (24 914 кв. м, 374 номера), начальник отдела по работе с недвижимостью РАД Евгений Теняков уточняет, что ООО «Гостиница «Ростов» принадлежит 19 581 кв. м здания, у него есть еще собственники (например, банк «Петрокоммерц»<sup>www</sup>).

Всего в ближайшее время ростовский филиал РАД планирует выставить на продажу 15 объектов (см. врез) в Ростовской области, Краснодарском крае и Адыгее. По словам председателя Юго-Западного банка Сбербанка Виктора Вентимилла Алонсо, около 80% выставяемого РАД имущества принадлежит Сбербанку.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

## Regions

### ГРЯДЕТ «СИЕСТА»

В Ленинском районе Саратова открывается новый торговый комплекс

ОАО ТД «ТЦ - Поволжье» намерено открыть новый торговый центр в центре Ленинского района Саратова. Инвесторы заявляют, что новый комплекс — уникальный для Саратова формат европейского универмага. Участники рынка считают, что новый ТЦ не станет конкурировать с уже имеющимися в городе торговыми площадками. Эксперты обращают внимание на остающийся дефицит мультибрендовых универмагов.

Новый шопинг-центр «Сиеста» будет открыт в марте будущего года на территории действующего торгового центра. Общая площадь составит 16 тыс. кв. м., из них торговые площади — около 9 тыс. кв. м. «Сиеста» будет работать по направлениям beauty, home, fashion, kids, game. То есть товары для красоты, товары для интерьера и подарки, этаж с полным спектром модной одежды для мужчин и женщин, товары для детей от 0 до 16 лет, игровая тематика и развлекательный центр», — рассказывает исполнительный директор ОАО ТД «ТЦ-Поволжье», соинвестор проекта Максим Самсонов. Торговый центр - Поволжье» — один из крупнейших торговых комплексов Саратова и области, работает с 1962 года. Компания является представителем Mexx, Benetton, GAS, Yves Rocher.

Как утверждает господин Самсонов, отличительной чертой «Сиесты» станет наличие детского развивающего центра, то есть площадки, где будет работать команда профессиональных педагогов, логопедов, психологов. «Проблема семей больших городов как раз в том, что родители полностью посвящены работе, и они остро ощущают нехватку времени для общения с детьми. Это абсолютно европейский подход к шопингу — совмещение досуга ребенка и родителей с покупками. Аналогов этому проекту в Саратове нет и, скорее всего, в ближайшее время не будет», — утверждает господин Самсонов.

Партнером проекта выступает ООО КБ «Юниаструм Банк», бренд-концепцию и интерьеры разрабатывало брендинговое агентство Adlibitum Retail Branding, концепция мерчендайзинга создана компанией Retaility.

Инвесторы заявляют, что уникальность шопинг-центра заключается еще и в принципе «открытого пространства», то есть отсутствия перегородок на этажах между отдельными

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

продавцами. Кроме того, они обращают внимание на тематическое деление по этажам. «Наша идея — сделать более удобными покупки для современной городской семьи с ребенком», — поясняет исполнительный директор.

«В Саратове конкуренция усиливается, но мы убеждены, что проект будет успешным. Мы четко понимаем, что будет востребовано покупателями, и знаем, что хотят жители нашего города. «Сиеста» будет работать в среднеценовом сегменте. Инвестиции в проект составляют \$14 млн. Открытие современного шопинг-центра «Сиеста» преобразит любимое место жителей района», — уверен Максим Самсонов. «Единая концепция шопинг-центра, создаст для посетителей уникальную атмосферу семейного шопинга, отдыха и развлечений», — уверены в компании.

Генеральный директор УК ООО «Центр», занимающейся управлением ТЦ «Триумф-Молл», Евгений Сенько слышал о новом объекте. «Я знаю об этом проекте, он фигурирует уже с 2008 года. Думаю, что он не станет конкурентом для нас, поскольку ТЦ «Триумф-Молл» работает уже год, у нас сложилась устойчивая целевая аудитория, к тому же мы находимся в центре города. Если «Сиеста» рассчитана на Ленинский район, то это другой разговор», — полагает господин Сенько.

По данным London Consulting & Management Company LCMC, рынок торговой недвижимости областного центра испытывает дефицит крупных качественных объектов. Саратов — крупнейший город Среднего Поволжья, обладающий большим потенциалом развития. С населением в 837 тыс. человек (1,19 млн человек составляет численность агломерации с Энгельсом) на данный момент в столице региона очень мало профессиональных качественных торговых центров.

«Привлекательная локация шопинг-центра «Сиеста» на территории ритейл-парка «Поволжье» в непосредственной близости основных транспортных магистралей позволит обеспечить хорошие покупательские потоки», — считает управляющий партнер консалтинговой компании LCMC Дмитрий Золин. «Емкость рынка позволит «вывести» новый объект. В городе ощущается дефицит качественных торговых центров, поэтому мы ожидаем, что шопинг-центр «Сиеста» будет востребован у жителей Саратова, особенно самого большого его района — Ленинского», — добавляет господин Золин.

Директор департамента торговой недвижимости Colliers International Галина Малиборская отмечает популярность универмагов во всем мире. «На российском рынке вообще отмечается недостаток мультибрендовых полноформатных универмагов, особенно в среднем ценовом сегменте. Примечательным является тот факт, что данная концепция развивается российским

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

игроком, который обладает богатым опытом в ритейле и четко понимает, что будет востребовано саратовским покупателем», — отмечает эксперт.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В КИЕВЕ ДОСТИГ ПОРЯДКА 1,3 МЛН КВ. М (28.10.2011)

В третьем квартале 2011 года новое предложение офисов класса "А" и "В" в Киеве составило 50 тыс. кв. м. Об этом говорится в обзоре Colliers International Украина.

По данным компании, в третьем квартале этого года в столице Украины были введены в эксплуатацию три бизнес центра: БЦ Premium Center (арендная площадь - 38 тыс. кв. м), БЦ на Багговутовской (3,7 тыс. кв. м), и БЦ "Щекавицкий" (8,6 тыс. кв. м). Таким образом, совокупный объем предложения офисных помещений в Киеве достиг порядка 1,3 млн кв. м.

На сегодняшний день в стадии активного строительства находится около 240 тыс. кв. м офисных площадей, которые планируется ввести в эксплуатацию в 2012-2013 годах. К наиболее значимым из них можно отнести БЦ "Гулливвер" (бывший "Континенталь") (арендная площадь 48 тыс. кв. м), БЦ 101 Tower (45 тыс. кв. м), БЦ "Торонто-Киев" (36 тыс. кв. м).

◆ [РБК Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## В ПЕТЕРБУРГЕ ПОЯВИТСЯ НОВЫЙ ГОСТИНИЧНЫЙ БРЕНД

Первый в России отель под брендом Indigo появится в Петербурге на месте бывшей гостиницы «Нева»

Оператор Inter Continental Hotels Group (IHG) вчера объявила о заключении договора на открытие первого в России отеля под брендом Hotel Indigo. Отель на 120 номеров откроется в 2012 г. на ул. Чайковского, 17, рассказал вице-президент IHG по стратегическому развитию в России и странах СНГ Арон Либинсон. Назвать компанию-партнера он отказался. Раньше в этом здании располагалась гостиница «Нева», закрытая на реконструкцию. Строительные работы завершаются, начинается отделка помещений, говорит Либинсон.

Как сообщает «Интерфакс», владельцем здания является ООО «Вега», связаться с этой компанией вчера не удалось. По данным «СПАРК-Интерфакса», ООО «Вега»,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 октября – 1 ноября, №111

зарегистрированное на Чайковского, 17, принадлежит кипрской компании «Рансолко энтерпрайз лимитед».

Проектом занимается ООО «Лидер», сообщил один из участников рынка недвижимости. Связаться с гендиректором этой компании Вадимом Цихлакиди и получить комментарии через его представителя не удалось, однако сотрудник дочернего ЗАО «Тепломагистраль» подтвердил, что это их проект.

Indigo — высококлассный сетевой бутик-отель, бренд предполагает, что каждая гостиница индивидуальна и имеет свою историю, в Петербурге дизайн передаст мотивы Летнего сада, Литейного проспекта, рассказывает Либинсон. Для первого отеля под этим брендом в России был выбран Петербург, поскольку это исторический город, добавляет он.

Хотя Indigo — тиражируемый бренд, его отличие — в индивидуальном дизайне, рассчитанном на искушенного клиента, по ценовому сегменту отель выше среднего, говорит руководитель отдела исследований рынка недвижимости «Knight Frank Санкт-Петербург» Олег Громков.

**Инвестиции могут составить до \$80 000 в номер, считает гендиректор «Colliers International Санкт-Петербург» Николай Казанский. Из-за небольшого количества номеров открытие не сильно отразится на гостиничном рынке, хотя в низкий сезон перетянет на себя часть клиентов дорогих отелей, полагает он.**

Отель расположен далеко от Невского, поэтому по концепции логичнее делать трехзвездочный отель, уверен гендиректор «Кронвелл менеджмента» Алексей Мусакин. По его оценке, инвестиции в этом случае составят до 5 млн евро, окупаемость — 6-7 лет.

В апреле этого года в Петербурге Starwood открыла отель W рядом с Исаакиевской площадью. До открытия W сложно было его продавать — в сегменте luxury работали гостиницы классического дизайна, говорит Мария Чеблакова, коммерческий директор W. Улица Чайковского — не самое лучшее место для высокого сегмента, считает она.

Бренд Indigo отлично впишется в Петербург, поскольку сюда в отличие от Москвы едет больше индивидуальных клиентов, отмечает Алексей Коробкин, консультант HVS. Летом этого года Либинсон говорил о возможности открытия в Петербурге 2-3-х гостиниц этого бренда.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

---

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)