

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, № 116

Office / General

Москва обещает расселить квартал «Камушки» рядом с «Сити»
Столичные власти заявили о готовности решить проблему самого конфликтного района в центре Москвы. Чиновники пообещали расселить почти 3,8 тыс. жителей 24 пятиэтажек квартала «Камушки».

Город решил судьбу Тверской Заставы

Несмотря на запрет офисного строительства в историческом центре Москвы, отдельные девелоперы смогут запустить новые проекты в сердце столицы.

ФАС разрешила Михаилу Шишханову купить «Интеко»

ФАС разрешила структурам Михаила Шишханова приобрести 65% «Интеко».

Альфа-банк передумал

У компании AFI Development сорвалась еще одна сделка по продаже офисного проекта – на этот раз Альфа-банк отказался от приобретения офисной части принадлежащего AFI Development бизнес-центра «Акварин-3» на Озерковской набережной в Москве.

Retail

Доля арендуемых X5 площадей будет расти с 53% в 2011 г., но не превысит 70%

X5 Retail Group (развивает торговые сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель") ожидает роста доли арендованных площадей в общем количестве ее магазинов, но вряд ли этот показатель превысит 70%.

"КИТ Финанс" встретился по одежде

Жена главы банка открывает магазины.

"Л'Этуаль" открыла женскую линию

Парфюмерно-косметическая сеть сменила гендиректора.

AFI Development судится с "Юникло"

Дочерняя компания AFI Development Bellgate Construction Ltd подала в арбитражный суд Москвы иск к компании "Юникло", управляющей магазином Uniqlo.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, № 116

Hotel

Создатель «Ростик Групп» будет открывать торговые центры для фермеров

Вчера «Ростик Групп», наиболее известная своим ресторанным подразделением «Росинтер», открыла в подмосковных Мытищах «Экобазар» стоимостью 20 млн долл.

Росимущество обжаловало законность приватизации отеля "Советский" в Москве

Высший арбитражный суд РФ зарегистрировал заявление Росимущества о пересмотре отказа в иске о признании недействительным аукциона 2008 года по продаже столичными властями гостиницы "Советская".

Four Seasons делят на Кипре

Конфликт вокруг строительства отеля Four Seasons на Софийской набережной в Москве, которым до недавнего времени занимались компании, считающиеся связанными с Ашотом Егиазаряном, набирает обороты.

Industrial

Centos Central Logistics арендовала 9 177 кв. м в складских площадях в подмосковном "Крекшино"

Логистический оператор Centos Central Logistics арендовала сроком на 7 лет 9 177 кв. метров в логистическом парке "Крекшино" компании Росевродевелопмент, сообщается в пресс-релизе международной консалтинговой компании Colliers International.

На откуп арендаторам

«Логопром» больше не хочет развивать складскую логистику в Нижегородской области — здесь это оказалось невыгодно.

Regions

Петербургским властям разонравился проект венгерской компании TriGranit

Проект Дворца искусств на территории трамвайного парка им. Леонова на Васильевском острове, возможно, будет отменен или же отложен на некоторое время.

Metro ввела в Алтайском крае торговый центр стоимостью 22 млн евро

ООО "Метро Кэш энд Керри" (российское подразделение германской Metro Group) ввело в эксплуатацию первый в Алтайском крае мелкооптовый торговый центр.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, № 116

Colliers International (Украина) – эксклюзивный консультант по сдаче в аренду ТРЦ «Котовский»

Компания Colliers International (Украина) назначена эксклюзивным агентом по сдаче в аренду торгово-развлекательного центра «Котовский», который будет расположен в Одессе по проспекту Добровольского. Концепция данного проекта была разработана компанией в сотрудничестве с Colliers International (Россия).

Девелопер Гуревич

Совладелец «Адаманта» Евгений Гуревич займется девелопментом. Он приобрел за 110 млн руб. участок на Васильевском острове.

Офисы на окраине

Арендаторы офисов потянулись в зону «Пулково». В новых зданиях у аэропорта ставки примерно на 30% ниже, чем в центре.

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

28-30 ноября, №116

Offices / General

МОСКВА ОБЕЩАЕТ РАССЕЛИТЬ КВАРТАЛ «КАМУШКИ» РЯДОМ С «СИТИ»

Столичные власти заявили о готовности решить проблему самого конфликтного района в центре Москвы. Чиновники пообещали расселить почти 3,8 тыс. жителей 24 пятиэтажек квартала «Камушки». До сих пор не ясно, куда и за чей счет переедут невольные соседи «Москва-Сити», но город надеется найти инвесторов для проекта, стоимость которого может превысить 600 млн долл.

В Центральном округе Москвы прорабатывается вопрос расселения 3757 жителей квартала «Камушки», который соседствует со стройкой в районе «Москва-Сити», сообщила вчера префектура ЦАО. Под снос пойдут 32 здания, в том числе один детский сад и 24 жилых дома. Для расселения 1565 семей потребуется не менее 104 тыс. кв. м жилья, считают в правительстве Москвы. Эта площадь соответствует трем 22-этажным домам, в каждом из которых не менее пяти подъездов-секций, отмечает гендиректор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Мария Литинецкая.

О реконструкции квартала, занимающего 11 га, речь зашла еще в середине 1990-х годов, когда начиналось строительство ММДЦ «Москва-Сити», расположенного на границе с «Камушками». Пролетарские жители этого квартала не вписывались в концепцию московской Уолл-стрит, где должны обитать «белые воротнички», отмечает чиновник мэрии. На месте ветхих пятиэтажек квартала №804 планировалось построить 500 тыс. кв. м элитной недвижимости. Город рассчитывал привлечь к этому застройщиков «Москва-Сити», но из-за кризиса инвесторы не проявили интереса к предложению, отмечает источник в мэрии, и «Камушки» до сих пор не расселены.

Этот проект актуализировал Сергей Собянин, заявил РБК daily префект ЦАО Сергей Байдаков. По его словам, на минувшей неделе мэр дал поручение продолжить работу по подготовке площадок для строительства стартовых домов. Сейчас Москомархитектуры и префектура ЦАО рассматривают участки по трем адресам — Пресненский Вал, вл. 14 (на территории завода «Красная Пресня» планируется построить 45—55 тыс. кв. м жилья), ул. Сергея Макеева, вл. 11/9 (47 тыс. кв. м), и Шелепихинская наб., вл. 2А (22 тыс. кв. м). Работы на первой площадке начнутся в 2012 году, отселение жителей «Камушек» должно завершиться до 2014 года, обещают в префектуре.

Расселение позволит затем провести реконструкцию ул. Антонова-Овсеенко и построить автомобильную эстакаду по 1-му Красногвардейскому проезду. На месте сносимых домов могут

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

появятся развязки, которые должны разгрузить «Москва-Сити» и Кутузовский проспект, надеются чиновники ЦАО.

Тем не менее в правительстве Москвы не разделяют оптимизма окружных властей. 17 ноября на заседании градостроительно-земельной комиссии (ГЗК) должен был рассматриваться и утверждаться проект планировки территории завода «Красная Пресня», на месте которого планировалось построить 98,8 тыс. кв. м жилья с детским садом. Однако этот вопрос был снят с обсуждения. Сейчас он находится на рабочем рассмотрении, заметили в мэрии.

Руководитель столичного стройкомплекса Марат Хуснуллин осторожно комментирует дальнейшую судьбу квартала «Камушки». Схема реализации и финансирования этого проекта еще не отработана, решение по нему не принято, заметил он. По словам чиновника, Москва еще надеется найти инвестора, который снимет нагрузку с городского бюджета. Чтобы не терять время, стройкомплекс прорабатывает проекты планировки трех площадок, предложенных под расселение «Камушек». Но все они проблемные — имеют обременения в виде строений, отмечает г-н Хуснуллин. Окончательно определиться с проектом и его участниками власти надеются через полгода. По словам Марата Хуснуллина, к тому времени город подготовит проекты планировки потенциальных стройплощадок и актуализирует концепцию развития «Большого Сити».

Эксперты неоднозначно оценивают проект расселения «Камушек» для потенциальных инвесторов. Для застройщика участие в данном проекте может быть интересно, поскольку новое строительство в Москве фактически не ведется, отмечает Мария Литинецкая. «Однако из-за расположения расселяемого квартала в центре Москвы девелоперы столкнутся с принципиальными проблемами, которые ставят проект под сомнение, — считает президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин. — Это отсутствие свободных площадок под строительство стартовых домов и высокие цены на готовые квартиры — от 200 тыс. руб. за 1 кв. м в советских панельных домах».

Строительство нового жилья для переселенцев потребует 200—300 млн долл. инвестиций, а покупка его на рынке в пределах ЦАО — около 600—700 млн долл., замечает руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов. Чтобы окупить затраты на расселение «Камушек» (104 тыс. кв. м), девелопер должен построить и продать в два-три раза больше жилья и коммерческой недвижимости, уверены эксперты GVA Sawyer. Для этого власти должны предоставить ему компенсационные площадки или территорию освобождаемых «Камушек» под застройку, резюмирует г-жа Литинецкая.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

ГОРОД РЕШИЛ СУДЬБУ ТВЕРСКОЙ ЗАСТАВЫ

Несмотря на запрет офисного строительства в историческом центре Москвы, отдельные девелоперы смогут запустить новые проекты в сердце столицы. Как стало известно РБК daily, столичные власти согласились предоставить AFI Development три площадки у станции метро «Белорусская» под офисные комплексы на 170 тыс. кв. м. Участки на 2-й Брестской улице, Грузинском и Бутырском Валу компания Льва Леваева получит взамен забираемого городом подземного проекта на Тверской Заставе.

Судьбу новых девелоперских проектов диамантера Льва Леваева определила Градостроительно-земельная комиссия правительства Москвы 10 ноября. Согласно протоколу заседания ГЗК (есть в распоряжении РБК daily), столичные власти должны предоставить ООО «Автостоянка Тверская Застава» (принадлежит AFI Development) три земельных участка по адресам: Грузинский Вал, вл. 11 (1,33 га), улица 2-я Брестская, вл. 50/2 (0,48 га), Бутырский Вал, вл. 1 (0,17 га). Структура Льва Леваева получит эти площадки в аренду на десять лет по процедуре предварительного согласования места размещения объектов. Оформить соответствующие права девелопер сможет лишь к лету 2012 года. В течение этого времени чиновники должны поставить участки на кадастровый учет и утвердить их градостроительные планы (ГПЗУ).

Стройкомплекс уже определился с предельными параметрами застройки новых площадок Льва Леваева. Девелопер сможет построить здесь многофункциональные офисные комплексы. Самый крупный бизнес-центр вырастет на Грузинском Валу: его площадь составит 108 тыс. кв. м, а высота — 43 м (16 этажей, в том числе три подземных). Семнадцати- и девятиэтажные комплексы на 2-й Брестской и Бутырском Валу получают 51,2 тыс. и 10,5 тыс. кв. м соответственно.

Предоставить Льву Леваеву офисную индულгенцию Москва согласилась в обмен на ликвидируемый проект многофункционального комплекса площадью 285,357 тыс. кв. м, который девелопер планировал построить в ходе реконструкции площади Тверской Заставы. Создав новую дорожную развязку, AFI Development рассчитывала построить подземный торговоразвлекательный центр и паркинг на 1,4 тыс. машино-мест общей площадью 113 тыс. кв. м. А в районе площади Тверской Заставы — на Бутырском Валу, в начале 1-й Тверской-Ямской, на 1-й и 2-й Брестских улицах — застройщик намеревался возвести офисы, гостиницы и жилье на 172,357 тыс. кв. м.

Весной столичные власти решили отказаться от этих планов. Вместо подземного ТРЦ город планирует самостоятельно построить под площадью Тверской Заставы трехъярусный паркинг на 1,8 тыс. машиномест. Чтобы разрубить самый проблемный транспортный узел в ЦАО, Москва намерена организовать бессветофорное движение транспорта на Ленинградском проспекте в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

районе Тверской Заставы и построить здесь же транспортную развязку: дублер с эстакадой, поперечные тоннели-путепроводы. Совокупные инвестиции в этот проект составят порядка 10 млрд руб., а строительство займет около двух лет, сообщили РБК daily в стройкомплексе.

В ближайшее время AFI Development должна безвозмездно передать Москве всю инженерную инфраструктуру, созданную в ходе строительства транспортной развязки, подземного ТРЦ с паркингом на площади Тверской Заставы, следует из протокола ГЗК. В AFI Development вчера не смогли детально прокомментировать эту ситуацию, поскольку ожидают официального выхода протокола ГЗК. Схема с обменом подземной стройплощадки у Белорусского вокзала на новые участки обсуждалась еще весной, сегодня же город согласился с коммерческим предложением Льва Леваева, отмечает источник, близкий к AFI Development.

Инвестиции в офисный проект AFI Development составят 255—340 млн долл. из расчета 1,5—2 тыс. долл. за 1 кв. м, полагает заместитель директора департамента коммерческой недвижимости GVA Sawyer Роман Шербак. Однако на выходе девелопер получит бизнес-парк рыночной стоимостью 1,2 млрд долл., считает управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. Сегодня офисы класса А в районе станции метро «Белорусская» стоят 6 тыс. долл., а через три года, к моменту сдачи новых бизнес-центров Льва Леваева, их цена вырастет как минимум до 7 тыс. долл. за «квадрат», считает эксперт. Дефицит нового офисного предложения в ЦАО обеспечит проекту AFI Development высокую инвестпривлекательность и доступные кредиты, уверены эксперты.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ФАС РАЗРЕШИЛА МИКАИЛУ ШИШХАНОВУ КУПИТЬ «ИНТЕКО»

ФАС разрешила структурам Микаила Шишханова приобрести 65% «Интеко». Таким образом, запущена сделка, в результате которой владелец Бинбанка выкупит девелоперский бизнес Елены Батуриной. Сделано это будет в несколько этапов: сперва офшор Darwood приобретет 65% «Интеко», затем другая структура банкира выкупит еще 30%. Оставшиеся 5% «Интеко» достанутся Сбербанку. По оценке экспертов, бизнес супруги Юрия Лужкова обойдется Микаилу Шишханову в треть его прежней стоимости: он заплатит около 1 млрд долл.

В пятницу ФАС сообщила, что одобрила ходатайство кипрской Darwood Investments о покупке 65% акций Aurevo Ltd., которая контролирует 100% ЗАО «Интеко». Таким образом, ФАС запустила сделку по продаже девелоперских активов Елены Батуриной владельцу Бинбанка Микаилу Шишханову и структуре Сбербанка, пояснил РБК daily источник, знакомый с ситуацией.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

В сентябре г-н Шишханов и ООО «Сбербанк Инвестиции» подписали безотзывную оферту на приобретение 100% акций ЗАО «Интеко», ЗАО «Патриот» и всех принадлежащих им структур. Михаил Шишханов намерен консолидировать 95% девелоперской компании, а «Сбербанк Инвестиции» — 5%. Сделка пройдет в несколько этапов. Следом за Darwood другая структура г-на Шишханова купит 30% Aurevo Ltd., а «Сбербанк Инвестиции» свою долю, говорит источник. Завершить сделку стороны рассчитывают до конца 2011 года, знает он. Хотя изначально речь шла о том, что ее закроют в октябре.

Стоимость сделки, как и в момент официального объявления о ней в сентябре, по-прежнему не раскрывается, заявил РБК daily пресс-секретарь «Интеко» Геннадий Терехов. Однако участвующие в сделке стороны официально оценили рыночную стоимость приобретаемых активов в 1,2 млрд долл. Эксперты рынка предположили, что их покупка могла бы обойтись и вдвое дешевле с учетом обстоятельств, в которых оказались Юрий Лужков с супругой.

Год назад банк ВТБ, задолженность перед которым у «Интеко» превышала 1 млрд долл., готов был купить бизнес Елены Батуриной за 300 млн долл. Владелец Coalco Василий Анисимов предлагал отдать ему «Интеко» за 400 млн долл. А сама Елена Батурина утверждала, что стоимость чистых активов «Интеко» превышает 3 млрд долл.

У «Интеко» есть 32 проекта на строительство 2,9 млн кв. м жилья и 1,8 млн кв. м коммерческой недвижимости. В земельный банк входят 400 га. В активе ЗАО «Патриот», стоимость которого эксперты оценивают в 150 млн долл., есть три действующих домостроительных комбината в Санкт-Петербурге (ДСК-3), Москве (ДСК-7), Ростове-на-Дону (Комбинат крупнопанельного домостроения) и два перспективных — в Самаре и Краснодаре. После выхода всех пяти ДСК на проектную мощность к 2015 году «Патриот» будет строить порядка 950 тыс. кв. м жилья в год.

◆ [РБК daily](#)

◆◆ [К содержанию](#)

АЛЬФА-БАНК ПЕРЕДУМАЛ

У компании AFI Development сорвалась еще одна сделка по продаже офисного проекта – на этот раз Альфа-банк отказался от приобретения офисной части принадлежащего AFI Development бизнес-центра «Аквамарин-3» на Озерковской набережной в Москве.

Напомним, ранее стало известно о том, что так и не будет доведена до конца сделка по продаже бизнес-центра «Косинская плаза», о которой компания AFI Development договорилась еще в августе 2009 года. Как пояснили CRE в пресс-службе AFI Development, покупатель – компания

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

BedhuntHoldings - выплатил часть суммы сделки (около \$70 млн из \$195 млн), после чего перестал перечислять платежи. По данным СМИ, покупатель не смог собрать всей нужной суммы. К настоящему моменту девелопер и покупатель достигли соглашения, согласно которому AFI Development вернет BedhuntHoldings \$44 млн.

Теперь сорвалась продажа другого офисного проекта AFI Development - Альфа-банк решил не покупать бизнес-центр «Акварин-3» на Озерковской набережной в Москве, рассказали газете «Ведомости» два представителя консалтинговых компаний, работающих со сторонами сделки.

МФК «Акварин» находится внутри Садового Кольца, в районе «Замоскворечье» рядом со станциями метро Павелецкая и Новокузнецкая. Третья очередь проекта имеет общую площадь 75,5 тыс.кв.м., в нее входят апартаменты и офисный комплекс класса А, который занимает три здания общей площадью около 61 тыс.кв.м. и арендуемой 40 тыс.кв.м.

В 2010 году Альфа-банк планировал арендовать офисные площади в БЦ «Акварин-3» и перевести туда свою штаб-квартиру, но в 2011 году, по данным СМИ, он начал вести переговоры о покупке офисной части проекта.

Общий объем инвестиций Альфа-банка в покупку площадей БЦ «Акварин» мог бы составить порядка \$380 млн, говорит Светлана Кара, директор отдела инвестиций Praedium Oncor International. «Принимая во внимание тот факт, что инвестиции в аренду этих же площадей составили бы не менее \$42 млн в год, приобретение площадей для собственного размещения было экономически оправдано», - добавляет эксперт.

По мнению Михаила Уринсона, управляющего директора ИДК «АЛУР» причинами отказа покупателей от сделок по приобретению БЦ «Акварин-3» и БЦ «Косинская плаза» являются: «вход в низкий рынок, завышенная цена актива, выявленные в ходе due diligence риски и проблемы активов, приведшие к разрыву сделки».

По словам представителя одной из консалтинговых компаний, причиной отказа Альфа-банка от покупки, скорее всего, стали сложности в переговорном процессе относительно основных условий сделки и в частности цены. «Процесс переговоров был крайне затянут. Помещения достаточно долго снимались с рынка, потом снова выводились с условием того, что переговоры идут. В августе, когда все заговорили о возможном новом кризисе, переговоры были остановлены», - пояснил собеседник CRE.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

«В большинстве подобных транзакций период согласования условий сделки занимает довольно значительное время, в этой связи, пересогласование коммерческих условий на активно растущем рынке могло привести к разному видению сторонами вопроса ценообразования», - комментирует причины отказа от сделки Светлана Кара.

При этом на рынке, по мнению экспертов, интерес к покупке качественных офисных зданий по-прежнему есть. По словам Ольги Побуковской, директора департамента офисной недвижимости Colliers International, в настоящее время достаточно много российских компаний рассматривают покупку зданий для размещения своих подразделений. «Однако сделок совершается немного: рынок не предлагает широкого спектра новых или просто качественных зданий», - добавляет эксперт.

Тем не менее, отмечает Ольга Побуковская, на рынке активны девелоперы, готовые покупать качественные офисные объекты с качественными арендаторами, проекты под развитие, реконструкцию или начинать строительство офисных центров. Не редкость покупка зданий конечными пользователями. Происходят также сделки покупки и западными фондами. «Российская коммерческая недвижимость даже на фоне нестабильной экономики в мире по-прежнему востребована», - резюмирует Ольга Побуковская.

Михаил Уринсон в этом вопросе менее оптимистичен. Покупка российской коммерческой недвижимости инвесторам по большей части не интересна, так как цены в значительной степени завышены, не соответствуют качеству активов и текущей доходности, уверен он.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

Retail

ДОЛЯ АРЕНДУЕМЫХ X5 ПЛОЩАДЕЙ БУДЕТ РАСТИ С 53% В 2011 Г., НО НЕ ПРЕВЫСИТ 70%

X5 Retail Group (развивает торговые сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель") ожидает роста доли арендованных площадей в общем количестве ее магазинов, но вряд ли этот показатель превысит 70%, главный исполнительный директор компании Андрей Гусев в ходе телефонной конференции.

"Очевидно, что показатель арендуемых площадей будет расти с текущих 53% со временем. Не думаю, что он когда-нибудь превысит 70% против 30% собственных площадей", - сказал он.

Однако, по словам Гусева, пока невозможно определить, до какого уровня будет увеличена эта доля. "Потому что сейчас сложно рассчитать, как сильно повлияет на это наша программа по строительству, потому что мы ее примем только тогда, когда решим, что строительство осуществлять эффективнее, чем покупки", - пояснил он.

По данным Гусева, компания удвоила органическое развитие по итогам 9 месяцев текущего года и планирует сохранить этот показатель по итогам года. "Мы продолжаем рассматривать все выгодные возможности для инвестиций, а если говорить о структуре бюджета на капитальные затраты на следующий год, то его расходование будет отличаться от того, что было в этом году, но политика компании заключается в том, что финансировать большую часть капитальных затрат из наших оборотных средств", - добавил он.

Относительно вложений на следующий год Гусев отметил, что ожидания на 2012 год X5 быстро меняются. "Мы считаем, что сейчас не самое подходящее время для того, чтобы рассчитывать вложения на следующий год, поэтому на этот счет не будет информации до середины февраля, когда совет директоров компании встретится с целью завершения обсуждения этих вопросов", - добавил он.

Относительно анонсированной в октябре программы увеличения количества товаров под собственными торговыми марками (СТМ) Гусев отметил, что эффект от нее станет заметен не раньше начала следующего года, а процент самих СТМ в магазинах ритейлера ниже, чем у

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

конкурентов. "Это направление, в котором мы планируем работать, однако сейчас еще рано говорить, что программа по СТМ быстро и сильно увеличит наши финансовые показатели", - пояснил представитель компании.

Количество СТМ планируется увеличить до того уровня, когда оно покажет свою эффективность. "Потребителям будут представлены сотни наименований, и когда мы закончим этот процесс, мы пересмотрим категории, оценим эффективность СТМ в каждой категории и сформулируем, в каких категориях и как мы планируем развивать это направление", - сказал он. При этом Гусев отметил, что такой ситуации как в западных странах, когда доля СТМ составляет в выручке сети 80-90%, на российском рынке в ближайшие годы не будет.

X5 Retail Group основана в мае 2006 года путем слияния компаний "Пятерочка" и "Перекресток". Под управлением X5 по состоянию на 30 июня 2011 года находится 2,683 тысячи магазинов в Москве, Санкт-Петербурге и других регионах европейской части России, на Урале и на Украине: 1,606 тысячи "мягких" дискаунтеров "Пятерочка", 306 супермаркетов "Перекресток", 70 гипермаркетов "Карусель", 54 магазина "у дома" и 647 приобретенных магазинов "Копейка" (включая 315 магазинов, ребрендированных в "Пятерочку", и один в "Перекресток"). Еще 705 магазинов на территории России работает по схеме франчайзинга. В 2010 году X5 увеличила чистую прибыль по МСФО на 64% - до 271,2 миллиона долларов, выручку - на 29%, до 11,28 миллиарда долларов.

Основными акционерами X5 являются "Альфа-групп", которой принадлежит 47,9% акций, и основатели "Пятерочки" с 19,9% акций; 1,8% акций принадлежит менеджменту, 30,3% акций в форме GDR находятся в свободном обращении и 0,1% акций - это казначейские GDR.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"КИТ ФИНАНС" ВСТРЕТИЛСЯ ПО ОДЕЖДЕ

Жена главы банка открывает магазины

Ольга Новожилова, жена председателя совета директоров банка "КИТ Финанс" и президента Транскредитбанка Юрия Новожилова, начала открывать в Москве бутики детской одежды

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

Monnalisa. Ее первый проект в ритейле был не очень удачным: универмаг "Сказка" на Тверской, в который она инвестировала, просуществовал всего полтора года.

Первый российский бутик итальянского производителя детской одежды премиум-класса Monnalisa открылся в Москве в мае (занимает около 45 кв. м на улице Петровка), второй, площадью около 100 кв. м, начал работать в торгцентре "Европейский" в ноябре, подтвердила "Ъ" Ольга Новожилова. Она является гендиректором и владельцем ООО "Моннаросси", управляющего магазинами. О новом сетевом проекте в детской рознице осведомлена пиар-директор одежной сети "Кенгуру" Ирина Орлова.

Источник, близкий к "Моннаросси", пояснил, что компания имеет неисключительное право на открытие бутиков Monnalisa в России (в Санкт-Петербурге, например, магазин запустила другая компания — ООО "Моннализа") и собирается открывать магазины в Москве и Подмосковье.

Госпожа Новожилова не раскрывает источники финансирования проекта. Собеседник "Ъ", близкий к "Моннаросси", говорит, что один магазин обходится в €250-300 тыс. (примерно 10,5-12,6 млн руб.), а средства, скорее всего, предоставит "КИТ Финанс".

Monnalisa — итальянская компания, выпускающая одежду премиум-класса для детей и подростков в возрасте до 16 лет. Работает в 50 странах. Выручка в 2010 году выросла на 17%, до €36,5 млн (примерно 1,47 млрд руб.).

Российские продажи детской одежды и аксессуаров премиум-класса, по данным Esper Group, в 2010 году составили €1,04 млрд (около 41,91 млрд руб.), это примерно 16% от всего рынка детской одежды в России.

Детские товары остаются наиболее стабильной категорией в торговле одеждой, отмечает директор департамента аналитики по рынкам России и странам СНГ Esper Group Дарья Ядерная. "В кризис в 2009 году оборот рынка детской одежды увеличился на 12%, в то время как сегменты женской и мужской одежды потеряли более трети продаж", — говорит она. По прогнозу сети магазинов "Детский мир", объем всего рынка детской одежды в России в 2011 году вырастет на 17,5%, до 121 млрд руб., в 2012 году — на 12%, до 136 млрд руб.

Monnalisa не первый проект Ольги Новожиловой в детском ритейле: она была основным инвестором проекта "Сказка", которым управлял президент группы F.D. Lab Александр Лопатин. Четырехэтажный магазин игрушек "Сказка" партнеры открыли на Тверской улице в ноябре 2009 года. Инвестиции в запуск господин Лопатин оценивал в 80-100 млн руб. без учета стоимости

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

аренды. Универмаг закрылся в мае этого года, летом прекратила работу и вторая точка сети — магазин "Сказка" в торговом центре "Европейский". Руководители "Сказки" до сих пор не рассчитались с некоторыми поставщиками, сообщила "Ъ" президент Ассоциации индустрии детских товаров Антонина Цицулина. На прошлой неделе заявление о банкротстве ООО "Альянс", управлявшего "Сказкой" на Тверской, подал торговый дом "Гулливёр и Ко". Сумма долга составляет 1,3 млн руб., уточнили в "Гулливере".

Жены известных бизнесменов часто открывают магазины. Например, Ирине Казаковой, бывшей жене банкира Сергея Овсянникова, принадлежит два столичных магазина "Траффик". В 2007 году бутик вечернего платья Icon открыла в Москве Юлия Сафина, невестка бывшего вице-президента ЛУКОЙЛа Ралифа Сафина. Создать большую сеть магазинов одежды под собственным именем удалось Кире Пластининой, дочери основателя "Вимм-Билль-Данна" Сергея Пластинина.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"Л'ЭТУАЛЬ" ОТКРЫЛА ЖЕНСКУЮ ЛИНИЮ

Парфюмерно-косметическая сеть сменила гендиректора

Крупнейшая в России парфюмерно-косметическая сеть "Л'Этуаль" сменила гендиректора: место Кирилла Мурадова, работавшего в компании с 2007 года, заняла Татьяна Володина, экс-управляющая российским бизнесом японского производителя Shiseido.

С 28 ноября головной компанией сети ООО "Алькор и Ко" руководит Татьяна Володина, сообщил сам ритейлер. С 2011 года она возглавляла департамент собственных торговых марок в "Л'Этуаль", а до прихода в компанию два года занимала пост гендиректора ООО "Шисейдо РУС" (российская "дочка" Shiseido).

В "Л'Этуаль" не уточнили, останется ли в компании предшественник госпожи Володиной Кирилл Мурадов. Он пришел в "Л'Этуаль" в 2007 году с поста руководителя российского офиса Procter&Gamble Prestige Products (подразделение P&G по импорту luxury-брендов Boss, Dolce&Gabbana, Escada, Gucci и др.).

Причину кадровых перестановок компания вчера тоже не назвала.

Связаться с Кириллом Мурадовым и Татьяной Володиной "Ъ" не удалось.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

ООО "Алькор и Ко" объединяет более 650 магазинов "Л'Этуаль" и 39 магазинов Von Joli. Является крупнейшим парфюмерно-косметическим оператором в России (за ним следуют сети "Рив Гош" с примерно 140 магазинами и "Иль де Ботэ" с 128 торговыми точками). Основной владелец — Максим Климов.

В прошлом году "Л'Этуаль" уступила по темпам роста основным конкурентам, хотя сохранила лидерство на рынке. По подсчетам InfoLine, выручка сети в 2010 году выросла на 12,03%, до 17,23 млрд руб, "Рив Гош" увеличила продажи на 30%, до 13,26 млрд, а "Иль де Ботэ" выросла на 15,29%, до 10,18 млрд руб. В этом году "Л'Этуаль" вышла на рынок Украины, купив двух местных дистрибуторов косметики и парфюмерии — ООО "Эгзагон" и K&K International, а также две местные сети — Brocard и Bonjour, объединяющие 71 магазин.

Совладелец "Люкс-Холдинга" и дистрибуторской компании "Эрмитаж" Владимир Воронченко считает, что владельцы "Л'Этуаль" искали более сильного управленца для своей сети. Ему знакома Татьяна Володина: несколько лет назад она работала бренд-менеджером марки Clinique в "Эрмитаже". Бизнесмен считает, что "Л'Этуаль" "очень повезло с новым руководителем". В сообщении ритейлера отмечается, что госпожа Володина курировала Clinique с 2007 года и всего за два года вывела марку в топ-5 косметических брендов класса люкс в общем товарообороте основных косметических сетей. "Мы были очень ею довольны. Она самолюбива, твердая в принятии решений, очень жесткая, каким и должен быть руководитель. Всегда имела свое мнение", — вспоминает господин Воронченко.

Управляющий партнер кадрового агентства TopContact Артур Шамилов оценивает годовой оклад руководителя "Л'Этуаль" примерно в \$500 тыс. плюс бонусы за выполнение плана.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

AFI DEVELOPMENT СУДИТСЯ С "ЮНИКЛО"

Дочерняя компания AFI Development Bellgate Construction Ltd подала в арбитражный суд Москвы иск к компании "Юникло", управляющей магазином Uniqlo. Девелопер требует с ритейлера 13,34 млн руб. В компаниях от комментариев отказались. Как пояснили источники на рынке недвижимости, иск связан с невыплатой розничной сетью арендных платежей за время работы магазина Uniqlo (сейчас он закрыт) в торговом центре AFIMall City (принадлежит AFI Development). По их словам, компания, как и ряд других ритейлеров, отказалась вносить арендные платежи из-за несоответствия условий работы магазина в торговом центре

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

заявленным в договоре. В AFI Development факт наличия нарушений не признавали и требовали погасить задолженность.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СОЗДАТЕЛЬ «РОСТИК ГРУПП» БУДЕТ ОТКРЫВАТЬ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ДЛЯ ФЕРМЕРОВ

Вчера «Ростик Групп», наиболее известная своим ресторанным подразделением «Росинтер», открыла в подмосковных Мытищах «Экобазар» стоимостью 20 млн долл. Всего в торговый ритейл компания может инвестировать порядка 200 млн долл. — в планах открытие еще девяти базаров. Особенность комплексов в том, что продукцию в них представляют фермеры из России. Качество их продукции эксперты считают основным риском нового проекта.

Создатель «Ростик Групп» Ростислав Ордовский-Танаевский Бланко еще в докризисные времена задумал заняться строительством торговых центров в России. Имеющиеся у него ресурсы вполне позволяли это сделать: банк недвижимости компании «Корпэстейт», входящей в «Ростик Групп», на сегодняшний день насчитывает 89 объектов торгового, офисного и складского назначения на территории России, Украины и Белоруссии.

«Корпэстейт» была создана в 2005 году, еще одним ее акционером выступает бельгийский девелопер Immo Industry Group, рассказал РБК daily г-н Ордовский-Танаевский Бланко. Но кризис фактически свел на нет девелоперскую активность компании. «А уже после кризиса мы поняли, что на рынке наблюдается некоторое изобилие торговых центров, ими больше никого не удивишь», — отметил бизнесмен.

Тем временем власти подмосковных Мытищ предложили ему интересную идею — открыть в городе рынок. «А мы, используя технологический опыт Испании, сделали базар», — уточнил ресторатор. Площадь нового объекта составляет 10 тыс. кв. м, инвестиции в его открытие достигли 20 млн долл. «Экобазар» объединяет 250 торговых точек, 150 из них занимают фермеры и производители продуктов питания из России.

Отсутствие посредников в торговой цепочке позволит им конкурировать с федеральными сетями, считает г-н Ордовский-Танаевский Бланко. Совсем рядом с «Экобазаром» обитают «Пятерочка», «Магнит» и «Дикси». При этом на площади базара не будет ни одного сетевого заведения «Росинтера», хотя наличие ресторана и кафе запланировано.

У бизнесмена в планах на пять лет открытие еще девяти подобных базаров. Второй и третий в ближайшее время распахнут свои двери в Подмосковье.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

Доля рынков в торговом обороте России в 2010 году составила около 12%, отметил гендиректор INFOline Иван Федяков. «Хотя в Москве она несколько выше, чем в среднем по России: москвичи любят рынки, они осознанно идут и покупают продукты именно там», — отмечает эксперт. Он считает, что «Ростик Групп» в первую очередь может столкнуться с проблемой качества продукции фермеров. «Если это небольшие производители, то возникает вопрос, а сумеют ли они правильно хранить и транспортировать продукцию», — поясняет г-н Федяков.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

Hotel

РОСИМУЩЕСТВО ОБЖАЛОВАЛО ЗАКОННОСТЬ ПРИВАТИЗАЦИИ ОТЕЛЯ "СОВЕТСКИЙ" В МОСКВЕ

Высший арбитражный суд РФ зарегистрировал заявление Росимущества о пересмотре отказа в иске о признании недействительным аукциона 2008 года по продаже столичными властями гостиницы "Советская", сообщил агентству РАПСИ/rapsinews.ru сотрудник суда.

Девятый арбитражный апелляционный суд в мае отклонил иск ведомства, подтвердив законность аукциона и договора купли-продажи гостиницы общей площадью около 14 тысяч квадратных метров, заключенного СГУП по продаже имущества города Москвы с победителем аукциона - ЧАКОО "Советская Лимитед", подконтрольной бизнесмену Руслану Байсарову. Таким образом, суд отменил решение суда первой инстанции об удовлетворении иска. Кассационная инстанция в сентябре оставила в силе постановление апелляционной инстанции, после чего Росимущество подало заявление в ВАС РФ о пересмотре дела в порядке надзора.

Как заявлял представитель Росимущества в суде, власти Москвы не имели право проводить аукцион, так как здание гостиницы является собственностью Российской Федерации. Однако представители "Советской лимитед" и департамента имущества Москвы сообщили, что в момент проведения торгов право собственности на здание было зарегистрировано за городом Москвой. По их словам, на момент проведения аукциона данное право ни кем не было оспорено, кроме того, на момент ввода в эксплуатацию гостиница находилась в ведении Мосгорисполкома.

По мнению ответчиков, позиция Росимущества о том, что здание принадлежит Российской Федерации, не подтверждено документально. С мнением ответчиков согласилась представитель прокуратуры, которая сказала, что аукцион был проведен на законных основаниях.

Спор об аукционе

Компания "Советская Лимитед", ранее принадлежавшая бизнесмену Шалве Чигиринскому, на торгах заплатила за историческое здание на Ленинградском проспекте, в котором располагался знаменитый ресторан "Ярь", 63 миллиона долларов при стартовой цене аукциона около 46 миллионов долларов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) подало иск с требованием признать аукцион незаконным в феврале 2009 года. Арбитраж Москвы в 2009 году отклонил иск Росимущества, и это решение оставила в силе апелляционная инстанция. Однако кассационный суд - Федеральный арбитражный суд Московского округа - направил дело на новое рассмотрение. После чего иск вновь был рассмотрен в трех инстанциях и теперь дошел до ВАС РФ.

Кроме того, арбитражный суд Москвы 5 апреля отклонил еще один иск Росимущества к ЧАКОО "Советская Лимитед" о признании права собственности Российской Федерации на здание московской гостиницы "Советская". Апелляционная и кассационная инстанции оставила это решение в силе.

Суд, отклоняя иск, согласился с доводами ответчика о пропуске Росимуществом исковой давности. В решении арбитража отмечается, что министерство экономического развития и торговли, в подведомственности которого находится Росимущество, в 2004 году из отчета Счетной палаты узнало о том, что право собственности на спорный объект зарегистрировано на город Москву. Однако, несмотря на осведомленность о том, что право собственности на здание с 2001 года зарегистрировано на город, Росимущество не оспаривало его и не заявляло о своих притязаниях на указанное имущество вплоть до 2010 года, говорится в решении суда.

В ходе судебных слушаний представитель Росимущества настаивал на том, что о нарушении права они узнали в ноябре 2008 года из письма арендатора гостиницы, и именно с этого момента должна исчисляться исковая давность.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

FOUR SEASONS ДЕЛЯТ НА КИПРЕ

Конфликт вокруг строительства отеля Four Seasons на Софийской набережной в Москве, которым до недавнего времени занимались компании, считающиеся связанными с Ашотом Егиазаряном, набирает обороты. Как стало известно «Ведомостям», суд Никосии запретил структурам «Альфа-групп» любые действия с акциями компаний, владеющих проектом

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

Офшор BrookeMil 23 ноября обратился в районный суд Никосии с иском к ряду физических и юридических лиц (перевод иска есть в распоряжении редакции). Ответчики по иску — фирма Reetmist, «А1 Груп лтд», ЗАО «Иркол» (депозитарий), Михаил Фридман (совладелец «Альфа-групп»), гендиректор DB Development Дмитрий Гаркуша, компании ОАО «Каменный мост», ОАО «Кремлин сайт» и их члены совета директоров. Об иске знают два источника, близких к ответчикам, попросившие об анонимности.

«Каменный мост» и «Кремлин сайт» арендуют на 49 лет около 3 га на Золотом острове на Софийской набережной и владеют стоящими на этой земле строениями. На участке планируется строительство многофункционального комплекса (86 000 кв. м), включающего гостиницу Four Seasons. Объем инвестиций — около \$300 млн. Привлечением финансирования должна заниматься DB Development. «Каменный мост» и «Кремлин сайт» почти на 100% принадлежали BrookeMil (ее собственники не известны). Развитием проекта отеля ранее занимались «Декра» и «Даев плаза» (ее связывают с депутатом Госдумы Ашотом Егиазаряном). В начале октября стало известно, что контрольные пакеты в «Каменном мосте» и «Кремлин сайте» перешли структурам «Альфы», а в списке аффилированных лиц появилась запись, что по 50% акций компаний принадлежит кипрскому офшору Reetmist.

BrookeMil считает, что «Каменный мост» и «Кремлин сайт» подверглись рейдерской атаке, в результате которой в обеих компаниях поменялись члены советов директоров и гендиректор, следует из иска BrookeMil в Никосии. Акционеры этих компаний, утверждает BrookeMil, общих собраний не созывали и не проводили. Стоимость всего имущества компаний BrookeMil оценивает примерно в \$160 млн.

24 ноября, утверждает представитель BrookeMil, районный суд Никосии наложил в качестве обеспечительной меры запрет на продажу, передачу или любое другое отчуждение акций «Каменного моста» и «Кремлин сайта». Подтвердить это в суде не удалось.

«Постановление кипрского суда (об обеспечительных мерах. — “Ведомости”) было вынесено на основании надуманных и необоснованных претензий, без уведомления и в отсутствие представителей А1. Мы готовы представить в суд все необходимые факты и считаем, что после этого постановление суда будет отменено», — говорит директор управления коммуникаций А1 Андрей Кочеров. По словам Гаркуши, структуры «Альфы групп» ведут переговоры о выкупе доли миноритарных акционеров в проекте. Поэтому он предполагает, что иски, «скорее всего, используются как инструмент для повышения стоимости продаваемых акций».

Такие обеспечительные меры, принятые иностранными судами, не могут быть исполнены в России, говорит адвокат «Юков, Хренов и партнеры» Дмитрий Лобачев. Но принятый к рассмотрению за рубежом иск может служить поводом для подачи отдельного заявления о

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

применении таких же обеспечительных мер в российском суде, говорит он. Если иностранный суд удовлетворит иск, его решение может стать дополнительным аргументом в России, добавляет он.

Связаться с Егiazаряном не удалось. Совладелец «Декры» Сергей Денисов сообщил, что об этом иске ему известно.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

Industrial

CENTOS CENTRAL LOGISTICS АРЕНДОВАЛА 9 177 КВ. М В СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В ПОДМОСКОВНОМ "КРЕКШИНО"

Логистический оператор Centos Central Logistics арендовала сроком на 7 лет 9 177 кв. метров в логистическом парке "Крекшино" компании Росевродевелопмент, сообщается в пресс-релизе международной консалтинговой компании Colliers International, которая представляла интересы арендодателя в данной сделке.

Сумма сделки не раскрывается. Однако, по оценке директора департамента складской недвижимости компании Knight Frank Вячеслава Хлопова, стоимость аренды складских помещений могла составить, с учетом долгосрочного контракта, около \$125 за кв. метр в год без учета НДС и расходов на эксплуатацию. "Таким образом, стоимость аренды составит для логистического оператора около \$1,200 тыс. в год. После первого года ставки будут индексироваться на 3% в год", - рассказал эксперт.

В соответствии с сообщением, Centos Central Logistics арендовала складские площади под очередное расширение своего корпоративного клиента - компании LG. На данном складе Centos Central Logistics планирует оказывать услуги по обработке и хранению крупной бытовой техники компании LG.

Логистический Парк "Крекшино" - современный комплекс класса "А", расположенный между Минским и Киевским шоссе в 24 км от МКАД. В настоящий момент комплекс располагает 220 тыс. кв. м складских площадей. Ведется строительство нового блока площадью 20 тыс. кв. м. Среди арендаторов такие компании, как BMW, "Единая Европа - Холдинг", Amer Sports и др.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НА ОТКУП АРЕНДАТОРАМ


«Логопром» больше не хочет развивать складскую логистику в Нижегородской области — здесь это оказалось невыгодно

Московский складской оператор «Мэйджор терминал» арендовал 6120 кв. м в логистическом комплексе класса В+ «Логопром Сормово» (Нижний Новгород, общая площадь под хранение — более 80 000 кв. м), сообщила пресс-служба холдинга «Логопром». Компании 3 октября

Digest News




ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

подписали контракт, 26 ноября «Логопром» передал «Мэйджору» права ответственного хранения на арендуемых площадях, рассказал руководитель компании «Аренда-Волга» (сдает в аренду площади «Логопром Сормово») Сергей Солоха. По его словам, осенью «Логопром» передал права ответственного хранения закрытых складов арендаторам (всего около 50 000 кв. м): дилеру запчастей для иномарок «Парткому», пивоваренной компании «Балтика», Нижегородскому масложиркомбинату, мясокомбинату «Останкино».

«Мы оставили “Мэйджору” около 80% клиентов и договорились, что первое время новый арендодатель не будет повышать для них ставки аренды», — рассказал Солоха. В «Логопром Сормово» ставки аренды «выше среднерыночных», говорит президент «Логопрома» Андрей Иванов. Стоимость аренды в нижегородских складских комплексах класса В — 100-220 руб. за 1 кв. м, класса А — достигают 1500 руб., говорит директор Нижегородского центра научной экспертизы Татьяна Романчева.

«Переезд в “Логопром Сормово” позволит нам предлагать клиентам в Нижнем Новгороде комплексные логистические решения на базе как автомобильного, так и железнодорожного транспорта», — говорит менеджер проектов «Мэйджор терминала» Сергей Карамшук. По его словам, компания арендует складские площади в Москве, Санкт-Петербурге, Самаре, Краснодаре, Новосибирске и др.

«Мы не видим перспектив развития складской логистики в Нижегородской области при ставках аренды, не превышающих 300 руб. за 1 кв. м. Сосредоточим усилия на грузоперевозках и контейнерных операциях — их доходность выше раза в три», — говорит Иванов. «Нижегородская область не может стать логистическим центром Поволжья из-за недостаточного объема качественных складов класса А. В Самаре таких площадей больше на 25-30%, в Казани — раза в два. Кроме того, у операторов складских площадей в Самаре и Казани есть системообразующие клиенты — “Автоваз”, “Камаз”, нефтяные компании, а группа ГАЗ хранит всю продукцию на своих складах», — продолжает он. По словам Иванова, отдавая права ответственного хранения, «Логопром» сможет экономить от 30 до 50% затрат (зарплата работникам склада, ГСМ, электричество и т. д.). Сами же арендаторы, по его мнению, могут компенсировать затраты, повышая ставки аренды, поскольку их крупные московские и международные клиенты готовы платить больше, но за качественные площади. По его словам, с 2005 по 2008 г. инвестиционный совет при нижегородском губернаторе одобрил полторы сотни заявок на строительство логистических центров (в том числе на 86 000 кв. м в Доскино и складской комплекс электротехнической продукции в Дзержинске на 48 600 кв. м), но ни один из них не достроен. «Инвесторы передумали вкладывать деньги в бизнес, окупаемость которого превышает десять лет (бизнеса грузоперевозок и контейнерных операций — три-пять лет)», — говорит Иванов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

«Логопром» не единственная компания, которая перепрофилирует бизнес в Нижегородской области. В феврале 4700 кв. м в складском комплексе «Волжский индустриальный парк» (ВИП, Кстовский район) под производство арендовал французский производитель автокомпонентов и запчастей Valeo, рассказал менеджер ВИПа.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

Regions

ПЕТЕРБУРГСКИМ ВЛАСТЯМ РАЗОНРАВИЛСЯ ПРОЕКТ ВЕНГЕРСКОЙ КОМПАНИИ TRIGRANIT

Проект Дворца искусств на территории трамвайного парка им. Леонова на Васильевском острове, возможно, будет отменен или же отложен на некоторое время. В пятницу вице-губернатор Василий Кичеджи назвал призрачным и непроработанным замысел компании «Инвест-Строй», «дочки» венгерского холдинга Demian Group. На необоснованный отказ от проекта город вряд ли решится, так как это серьезно подрвет инвестиционную привлекательность, считают эксперты.

Проект строительства Дворца искусств Василий Кичеджи на специальном совещании назвал непроработанным и протокольным, а перспективы его реализации — призрачными. Как пояснила РБК daily пресс-секретарь вице-губернатора Юлия Стрижак, г-н Кичеджи отметил, что инвестор построил только одно сооружение развлекательного характера в Будапеште, а серийности в этой работе, опыта участия в крупных конкурсах у компании нет. «У вице-губернатора возникли сомнения в проработанности документации, а также в необходимости реализации проекта в столь срочном режиме», — говорит Юлия Стрижак.

Документы по проекту переданы вице-губернатору Юрию Молчанову для повторной проработки, отмечает она. Затем вопрос будет обсуждаться на «малом» правительстве (его заседания закрыты для прессы). Г-н Кичеджи заявил, что будет голосовать против, «поскольку для реализации таких масштабных проектов необходимы гарантии со стороны партнеров». Юлия Стрижак отмечает, что Василия Кичеджи смутило обязательство партнера «продвигать проект в Европе» в обмен на обязательства города выкупить построенный объект за приличную сумму. «Но сейчас говорить об отказе от проекта пока рано, потому что все остальные члены правительства могут его поддержать», — поясняет пресс-секретарь.

Соглашение о реализации проекта на условиях государственно-частного партнерства город заключил 11 июля текущего года с компанией «Инвест-Строй». Это дочерняя структура венгерского холдинга Demian Group, который возглавляет бизнесмен Шандор Демьян. Он же — президент девелоперской компании TriGranit, с которой изначально связывали проект на Васильевском острове. В портфеле TriGranit — торговые, офисные, гостиничные, развлекательные комплексы, в том числе дворец искусств в Будапеште, аналогом которого должен был стать петербургский. В пятницу представители компании не смогли прокомментировать ситуацию, пообещав сделать это сегодня. В комитете по инвестициям и стратегическим проектам от комментариев воздержались.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

В соглашении прописано, что город предоставляет инвестору земельный участок трампарка на Васильевском острове, а инвестор возводит на нем около 80 тыс. кв. м недвижимости, в том числе концертный зал, выставочный центр, конференц-центр, мультимедийную студию. Срок действия соглашения — 11 лет (два года на строительство и девять лет на эксплуатацию). По условиям соглашения город возмещает партнеру расходы на строительство — не более 237 млн евро — и расходы на эксплуатацию (не более 400 млн руб. в год).

Недавно реализацию проекта Дворца искусств уже ставили под сомнение. В июне градозащитники обратились в Министерство культуры с просьбой обязать инвестора сохранить все, а не отдельные объекты трамвайного парка. Решение ведомством принято не было, так как комплект документов оказался неполным.

Городские власти уделяют большое внимание формированию благоприятного инвестиционного имиджа города и вряд ли пойдут на необоснованный отказ от проекта, считает руководитель практики по инфраструктуре и ГЧП юридической компании «Качкин и Партнеры» Александра Иванова. При этом она предполагает, что, возможно, заключенное в июле соглашение имело рамочный характер и в нем не определены санкции к сторонам при расторжении. «В полномочном соглашении это является одним из обязательных условий», — подчеркивает юрист.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МЕТРО ВВЕЛА В АЛТАЙСКОМ КРАЕ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР СТОИМОСТЬЮ 22 МЛН ЕВРО

ООО "Метро Кэш энд Керри" (российское подразделение германской Metro Group) ввело в эксплуатацию первый в Алтайском крае и 60-ый - по счету в России - мелкооптовый торговый центр, сообщил корреспондент агентства "Интерфакс", присутствовавший на церемонии открытия.

Компания инвестировала в проект около 22 млн евро. Общая площадь комплекса - 12 тыс. кв. метров, торговая площадь - 7,5 тыс. кв. метров.

"С первых шагов реализации проекта в регионе губернатор края и его команда обсуждали вопрос сотрудничества с алтайскими поставщиками и производителями продукции о расширении ассортимента местной продукции и укреплении сотрудничества. Ни в одном

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

регионе мы такой инициативы со стороны властей не встречали", - сообщил журналистам гендиректор "Метро Кэш энд Керри" Йерун де Гроот.

Управляющий торговый центр Metro в Барнауле Сергей Горда отметил, что в настоящее время на долю местных товаропроизводителей приходится 10% представленной продукции. "На данный момент мы имеем контракты с 60 алтайскими поставщиками практически во всех категориях товаров за исключением сигарет и вина", - сказал он.

ООО "Метро Кэш энд Керри" в начале 2011 года приобрело за 36,87 млн рублей два земельных участка в Барнауле общей площадью 4,5 га под строительство торгового центра.

Metro Cash & Carry представлена в 30 странах мира более чем 680 центрами мелкооптовой торговли. В России компания работает в 39 регионах. Продажи в России в 2010 году составили 2,93 млрд евро, в мире - 31 млрд евро.

Ритейлер входит в Metro Group, которая также развивает сети гипермаркетов Real, магазины электроники Media Markt и Saturn и универмаги Galeria Kaufhof.

В 2010 году объем продаж группы составил около 67 млрд евро.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

COLLIERS INTERNATIONAL (УКРАИНА) – ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ КОНСУЛЬТАНТ ПО СДАЧЕ В АРЕНДУ ТРЦ «КОТОВСКИЙ»

Компания Colliers International (Украина) назначена эксклюзивным агентом по сдаче в аренду торгово-развлекательного центра «Котовский», который будет расположен в Одессе по проспекту Добровольского. Концепция данного проекта была разработана компанией в сотрудничестве с Colliers International (Россия).

ТРЦ «Котовский» представляет собой 2-этажное здание общей площадью 29 570 кв.м (GLA – 19 100 кв.м). Зона охвата торгово-развлекательного центра составляет порядка 300 000 человек, что составляет около 30% населения Одессы, 15-минутная пешеходная доступность комплекса – порядка 180 000 человек. Потенциальная посещаемость ТРЦ «Котовский» составит 20 000 человек/день. Вместительность паркинга составит более 500 машиномест.

В числе арендаторов ТРЦ будут представлены как локальные, так и известные международные бренды. Среди основных арендаторов – более 100 магазинов ведущих fashion-операторов, продуктовый супермаркет (3270 кв.м), супермаркет электроники (2490 кв.м), крупноформатные магазины спортивных и детских товаров, кинотеатр и детский развлекательный центр.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

Открытие ТРЦ «Котовский» запланировано на I квартал 2013 года.

◆ [Commercial Property](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДЕВЕЛОПЕР ГУРЕВИЧ

Совладелец «Адаманта» Евгений Гуревич займется девелопментом. Он приобрел за 110 млн руб. участок на Васильевском острове

Участок площадью 0,3 га с несколькими зданиями на 11-й линии, 54-56, фонд имущества выставил на торги 16 ноября. Было подано три заявки, но участники не торговались. Лот был продан по стартовой цене 110 млн руб., его приобрел Андрей Лихачев, говорится в официальном сообщении по итогам торгов в «Вестнике» фонда имущества. Совладелец «Адаманта» Евгений Гуревич сообщил «Ведомостям», что покупатель действовал в его интересах. «Это мой личный проект», — сказал Гуревич.

Вместе с Игорем Лейтисом и Михаилом Баженовым он является совладельцем холдинга «Адамант», крупнейшего в Петербурге девелопера торговой недвижимости, которому принадлежат 25 ТРК общей площадью более 880 000 кв. м. Гуревич также занимается ресторанным бизнесом. Он развивает сеть ресторанов «Емеля», выступает соинвестором в нескольких ресторанных проектах Ginza Project. Представители «Адаманта» подтвердили, что этот проект не имеет отношения к их компании.

Участок можно использовать под размещение жилого дома, говорится в материалах к торгам. Но Гуревич замечает, что решение о функции не принято, поскольку для жилья там не хватает социальной инфраструктуры. Возможно, там будет спортивный комплекс, сказал Гуревич. «Хочется попробовать себя в новом направлении бизнеса», — добавил он. Объем инвестиций и параметры проекта новый собственник не называет.

На этом участке можно построить до 7000 кв. м жилья (продаваемой площади), говорит директор инвестдепартамента Colliers International Владимир Сергунин. Если здесь разрешено строительство жилья, то строить его целесообразнее, чем спортивный комплекс, поскольку жилье быстрее окупится, говорит эксперт. Стоимость жилья в этом месте может составлять 85 000-120 000 руб. за 1 кв. м, добавляет он. На такой площади можно разместить отличный фитнес-клуб с бассейном, согласен управляющий сети Sport Life Борис Кузовкин. Инвестиции в строительство могут составить \$1500 за 1 кв. м, полагает Александр Волошин, директор по развитию бизнеса Astera. Стоимость инфраструктуры фитнес-центра Кузовкин оценивает в \$0,2-1 млн при средней окупаемости в пять лет. На Васильевском острове есть много фитнес-клубов, но качественных не хватает, считает Анастасия Володина, директор по развитию сети Fit fashion.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

Компания собирается открыть фитнес-центр площадью около 9000 кв. м в жилом комплексе «Балтийского монолита» на пересечении 25-й линии и Среднего проспекта. Конкуренция между фитнес-клубами на Васильевском острове пока невысока в сравнении с другими районами города, но общая доходность этого бизнеса в последнее время падает из-за роста конкуренции, считает Кузовкин.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОФИСЫ НА ОКРАИНЕ

Арендаторы офисов потянулись в зону «Пулково». В новых зданиях у аэропорта ставки примерно на 30% ниже, чем в центре

В 2011 г. в бизнес-центре «Технополис Пулково» было сдано больше 10 000 кв. м, в 2010 г. — около 7000 кв. м, рассказала его директор по работе с арендаторами Елена Афиногенова. Бизнес-центр с арендопригодной площадью 19 000 кв. м заполнен на 100%, говорит она. Ставки она не называет, но, по словам источника, близкого к арендодателю, последние сделки в «Технополис Пулково» закрывались по ставке около 1400 руб. за 1 кв. м в месяц. «Ленгазспецстрою», арендовавшему в «Технополисе» 1300 кв. м, расширение площадей потребовалось после увеличения штата, сообщил представитель компании. На Пулковском шоссе находится основной офис, объясняет он выбор бизнес-центра. SMS Meeg переехала на 320 кв. м в «Технополис» из бизнес-центра на Тамбовской улице, на выбор повлияла близость к аэропорту, так как в компанию часто приезжают иностранцы, большой выбор переговорных, а также меньшая стоимость аренды, говорит ее сотрудник. «Технополис Пулково» привлек близостью к аэропорту и тем, что это тоже финская компания, с известными высокими стандартами, говорит сотрудник одного из финских арендаторов.

Директор по маркетингу и продажам «Пулково скай» Лилия Еременко согласна, что арендаторы активизировались: «Но ажиотажа нет». По ее данным, заполняемость «Пулково скай», введенного в октябре 2009 г., достигла 90%, ставки — 1200-1500 руб. за 1 кв. м (без НДС). В ноябре Сбербанк арендовал там 1800 кв. м в под Центр андеррайтинга, который занимается обработкой кредитных заявок физлиц, рассказал сотрудник банка. Удаленность не стала препятствием, поскольку в центре не будут обслуживаться клиенты, добавляет он.

Несколько лет назад Пулково считалось безнадежным с точки зрения развития офисной недвижимости, но постепенно превращается в сформировавшийся деловой район, отмечается

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28-30 ноября, №116

в исследовании Maris/CBRE. Спрос на помещения в этом районе есть, подтверждает Наталья Макушева, представитель ПАН, который в этом году приобрел бизнес-центр «Аэроплаза» площадью 33 000 кв. м. Весной этого года консультанты оценивали его заполняемость не более чем в 20%. Сейчас он заполнен на 60%, говорит Макушева. Ставки — 1000-1200 руб. за 1 кв. м в месяц (с НДС), добавляет она. Бизнес-центры класса А в Центральном районе сдаются по 1500-2200 руб. за 1 кв. м в месяц, говорит Михаил Тюнин, руководитель отдела коммерческой недвижимости «Knight Frank Санкт-Петербург».

Компания «Авиелен А.Г.» в декабре вводит в эксплуатацию два бизнес-центра общей площадью 17 000 кв. м у аэропорта «Пулково». Первые арендаторы въедут в феврале 2012 г., уже сдано 15% площадей, еще столько же договоров — в стадии подписания, арендаторы — западные компании, рассказывает представитель «Авиелен А.Г.» Анастасия Кручинина. Она объясняет интерес арендаторов хорошим транспортным сообщением, качеством новых офисов, большим количеством парковочных мест. Арендаторы выбирают офисные помещения в Пулково из-за хорошей транспортной доступности, кроме того, здесь расположены новые бизнес-центры, считает Макушева. Бизнес-центры в Пулково привлекают эффективными планировками, большими паркингами и гибкими коммерческими условиями, считает Наталья Киреева, старший аналитик Maris/CBRE. По данным компании, 55% сделок аренды офисов класса А в 2011 г. происходят в Центральном районе города, 23% — в Московском, по 16% — в Петроградском и Выборгском.

◆ [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](#)