

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, № 119

Office / General

Москва осталась без офисов

В столице сдается все меньше коммерческой недвижимости.

"Снегири" вылетают на биржу

Компания Александра Чигиринского снова готовится к IPO.

Из кабинетов — в апартаменты

Ревизия московских строек толкнула ряд девелоперов в другие сферы недвижимости. Профильные игроки надеются купить чужие недоделанные проекты.

Недвижимость в мире: где спад, где подъем

Многие развитые страны до сих пор не преодолели последствия ипотечного и финансового кризиса, но ряд развивающихся рынков показал стремительный рост.

На территориях бывших заводов появятся технопарки

В Москве планируется создать два технопарка на территории промышленных зон заводов «ЗИЛ» и «Москвич».

Retail

Купить, не строить

Московские девелоперы опять начали рассматривать площадки в регионах под строительство торгцентров и развивать новые форматы.

Детское влияние

Компания ГфК-Русь по заказу PPI Worldwide при участии Ассоциации индустрии детских товаров провела исследование влияния детей на покупки родителей как в сегменте игрушек, так и товаров для взрослых.

Industrial

Склады не терпят пустоты

Арендаторы и покупатели взяли в три раза больше складов, чем построено в 2011 г. И забронировали часть ввода 2012 г., утверждают девелоперы.

Raven Russia планирует вводить в России порядка 100 тыс. кв. метров складов в год

Британская инвестиционная компания Raven Russia в соответствии со стратегией развития компании планирует ежегодно вводить в России порядка 100 тыс. кв. метров качественных складских помещений.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, № 119

Hotel

В Москве открылся отель Courtyard by Marriott Moscow Paveletskaya

В центре Москвы открылся еще один отель сети Marriott - Courtyard by Marriott Moscow Paveletskaya, говорится в пресс-релизе компании Marriott International.

«Гостиничная компания» уменьшает уставный капитал

После того как американский миллиардер Рональд Лаудер отказался создавать с московскими властями совместное предприятие, которое могло бы стать крупнейшим на российском гостиничном рынке, «Гостиничная компания» (ГК), управляющая столичными гостиницами, вынуждена уменьшать уставный капитал.

Regions

«Волконский» в отеле

Торговый дом «Волконский» открывает вторую петербургскую кондитерскую, она займет 150 кв. м в отеле Taleon Imperial на Невском проспекте, 15.

Памятников на продажу в Петербурге почти не осталось

В Петербурге почти закончились памятники, продажа которых могла бы принести городскому бюджету дополнительные доходы.

Девелопер с фабрики

Гостиничными проектами братьев Зингаревичей займется бывший менеджер фабрики «Ригли».

Дом для «Галакси»

Девелопер ООО «Галакси» собирается выкупить здание на Большой Морской, 32, которое арендовал до 2055 г.

Первый «Рио» откроется в Санкт-Петербурге

На конец декабря 2011 года запланировано техническое открытие первого торгово-развлекательного центра «Рио» в Санкт-Петербурге. Торжественное открытие состоится в I квартале 2012 года.

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

13-14 декабря, №119

Offices / General

МОСКВА ОСТАЛАСЬ БЕЗ ОФИСОВ

В столице сдается все меньше коммерческой недвижимости

Нынешний год станет самым провальным по объему строительства коммерческой недвижимости в Московском регионе за последние пять лет. Всего по его итогам будет сдано около 1,7 млн кв. м офисов, торговых площадей и складов. Для сравнения, год назад было построено 2,7 млн кв. м. В 2012 году, по прогнозам экспертов, из-за ограничения новых строек в столице показатели будут еще ниже.

В 2011 году в Московском регионе объем ввода офисов, торговых центров и складов резко упал до рекордно низкого уровня. Так, по данным Colliers International, в 2011 году в столице будет введено примерно 800 тыс. кв. м офисов (на 15% меньше, чем в 2010 году), 460 тыс. кв. м складских помещений (на 10% меньше), а торговых центров, по оценкам Astera/BNP Paribas Real Estate, — 470 тыс. кв. м (более чем на 50% меньше). В компании Penny Lane Realty настаивают, что будет построено еще меньше — чуть более 770 тыс. кв. м офисов, 315 тыс. кв. м торговых помещений и 350 тыс. кв. м складов. По данным Astera/BNP Paribas Real Estate, общий объем офисных площадей в Москве составит к концу 2011 года 12,7 млн кв. м, торговых — 6,03 млн кв. м, а складских — около 8 млн кв. м. Эксперты единодушны, в 2012 году существенного роста предложения на рынке также не будет. По прогнозам Jones Lang LaSalle, в следующем году в Московском регионе будет построено около 950 тыс. кв. м офисных, 130 тыс. кв. м торговых и чуть более 400 тыс. кв. м складских помещений.

Столь сильное снижение объема строительства коммерческой недвижимости связано как с последствиями кризиса 2008 года, когда многие девелоперы вынуждены были заморозить стройки (строительный цикл длится около трех лет), так и с политикой новой мэрии, говорит гендиректор Astera/BNP Paribas Real Estate Алексей Филимонов. Команда мэра столицы Сергея Собянина делает все, чтобы ограничить новое строительство в городе: в конце 2010 года под запрет попали проекты торговых центров на 400 тыс. кв. м, а осенью 2011-го префект ЦАО Сергей Байдаков заявил об остановке строительства более 1 млн кв. м офисных площадей в центре.

В результате падения объемов строительства уровень вакантных площадей во всех сегментах рынка коммерческой недвижимости сокращается: по оценкам Colliers International, в столице сейчас пустует около 13% офисов, всего 3,5% торгцентров и 2% складов (в большинстве

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

расположены в Подмоскowie). По данным Penny Lane Realty, в 2011 году ставки аренды в столичных бизнес-центрах выросли на 8%, в торговых — на 12%, в сегменте стрит-ритейла — на 15%, в складских комплексах — более чем на 10%. В итоге сейчас средний уровень ставок аренды на офисные помещения в Москве составляет \$700-800 за 1 кв. м, на складские — \$130-140 за 1 кв. м в год, в торговых центрах ставки аренды колеблются от \$120 за 1 кв. м для "якорных арендаторов" до \$3 тыс. за 1 кв. м для операторов галереи.

В 2012 году ставки аренды на офисы и торговые помещения могут вырасти еще сильнее, так как из-за ограничения нового строительства сформируется дефицит предложения, который в сегменте складов уже ощущается, говорит директор департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила. По прогнозу Jones Lang LaSalle, рост ставок аренды во всех сегментах рынка в 2012 году составит 5-7%. Некоторые аналитики предполагают развитие другого сценария. "Уже сейчас из-за надвигающегося кризиса мы заметили снижение спроса на коммерческую недвижимость в Москве и отток потенциальных арендаторов, а в 2012 году спрос снизится еще сильнее, что будет препятствовать дальнейшему росту ставок аренды", — настаивает Алексей Филимонов. По его мнению, в пределах инфляции ставки аренды в 2012 году будут расти лишь на наиболее востребованные объекты в центре Москвы, а менее удачные могут подешеветь примерно на 10-15%.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"СНЕГИРИ" ВЫЛЕТАЮТ НА БИРЖУ

Компания Александра Чигиринского снова готовится к IPO

"Снегири Девелопмент" Александра Чигиринского вернулась к идее проведения IPO, которое было отменено из-за кризиса в 2008 году. Уже в следующем году компания, чей бизнес оценивается в \$1,1 млрд, может разместить до 25% акций на Лондонской фондовой бирже. Из-за нестабильной экономической ситуации эти планы вновь могут не осуществиться, предупреждают аналитики.

"Снегири Девелопмент" может уже до конца 2012 года провести IPO на Лондонской бирже (LSE), рассказал "Ъ" гендиректор компании Геннадий Мелкумян. По его словам, в 2008 году "Снегири Девелопмент" даже открыла книгу заявок, но из-за кризиса инвесторы потребовали большой дисконт, и от этих планов решено было отказаться. Тогда бизнес "Снегирей" оценивался в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

\$5,7 млрд. "Окончательное решение мы примем весной 2012 года, оценив конъюнктуру рынка", — говорит господин Мелкумян, добавляя, что инвесторам компания готова продать 15-25% акций. Банки—организаторы IPO пока не выбраны, но аудит компании проводит Deloitte, а оценкой активов занимается Cushman & Wakefield. Согласно этой оценке, по итогам 2010 года стоимость активов "Снегирей" достигала \$1,1 млрд, а по итогам 2011-го может вырасти до \$1,2-1,3 млрд, прогнозирует господин Мелкумян.

Братья Александр и Шалва Чигиринские в 1992 году создали девелоперскую компанию "СТ Групп", но в 2002 году разделили бизнес. В 2007-м компания Александра Чигиринского, тогда называвшаяся "СТ Групп Регион", была переименована в "Снегири Девелопмент". Основные владельцы — Александр Чигиринский (60%), Теймураз Мардахиашвили (около 13%), дочерняя структура Millhouse Capital Романа Абрамовича (15,88%). Долг — \$200 млн, выручка и другие финансовые показатели не раскрываются.

Портфель проектов "Снегирей" составляет сейчас 1,6 млн кв. м, из которых 1,2 млн кв. м находится в стадии строительства и проектирования. Девелоперу принадлежит 50% башни "Эволюция" в "Москва-Сити" (169 тыс. кв. м; еще 50% — у бизнесмена Виктора Рашникова); комплекс "Снегири-Эко" на Минской улице (около 50 тыс. кв. м); резиденция "Рублево" на 69 коттеджей в Подмоскovie; отель Hayatt в Сочи на 312 номеров; 50% построенного офисного центра Four Winds (28 тыс. кв. м; еще 50% — у AFI Development) в Москве и жилой комплекс "Арка" в Новосибирске (87 тыс. кв. м). По данным источников "Ъ", "Снегири Девелопмент" сейчас договаривается с группой ОПИН о возможной консолидации некоторых активов (см. "Ъ" от 1 декабря). Как уточнил источник, близкий к одной из сторон, переговоры находятся на очень ранней стадии. "Мы постоянно проводим due diligence проектов и компаний, но ни у кого пока ничего не купили", — заявил "Ъ" Геннадий Мелкумян. Собеседник "Ъ" в крупном инвестбанке считает, что перед IPO "Снегирям" целесообразнее покупать на рынке проекты и наращивать девелоперский портфель, а не объединяться с другими публичными компаниями.

"Снегири Девелопмент" — не единственный девелопер, готовящийся к размещению на бирже в 2012 году. Так, еще в мае о планах провести SPO заявил гендиректор ОПИН Артемий Крылов, но параметры пока не определены. Летом 2011 года стало известно, что на биржу в 2012 году собирается и O1Properties Бориса Минца, который планирует продать на LSE до 45% своих акций (стоимость портфеля — около \$2 млрд).

Впрочем, эти планы могут не сбыться. Осенью 2011 года группа ПИК уже отказалась от проведения SPO, в ходе которого намеревалась привлечь \$500 млн. Тогда в компании объяснили свой отказ негативной конъюнктурой рынка. "Сегодня спрос на акции девелоперов низкий, что связано с рисками возможного кризиса и падения спроса на недвижимость", — говорит аналитик "Уралсиба" Тигран Ованесян. По его словам, девелоперам, которые будут выходить на биржу в 2012 году, придется предлагать инвесторам существенный дисконт или

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

вовсе отказываться от размещения, так как получить справедливую цену за свои акции им не удастся.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИЗ КАБИНЕТОВ — В АПАРТАМЕНТЫ

Ревизия московскихстроек толкнула ряд девелоперов в другие сферы недвижимости. Профильные игроки надеются купить чужие недоделанные проекты

В результате ревизии московского правительства много площадок выставлено на продажу, говорит Ольга Побуковская из Colliers Int. «Девелоперы, которые зашли в бизнес до кризиса в погоне за легкими деньгами, сейчас хотят избавиться от [инвест]площадок», — заявил Михаил Курнев, гендиректор Storm Properties. «Мы активно смотрим площадки и проекты, которые не смогли сделать другие компании», — рассказал Петр Исаев из Capital Group. В центре города, по данным Colliers Int., сейчас экспонируется 14% от общего числа московских площадок.

На руку строителям

Центр столицы, как заявило Москомнаследие, становится охранной зоной и как минимум до 2016 г., пока не будут разработаны новые градрегламенты, застраиваться новыми зданиями не будет. Табу наложено в первую очередь на строительство офисов внутри Садового кольца, в результате цены их продаж за неполный год выросли на 12%, ставки аренды — на 15%, посчитал Денис Колокольников из RRG. Офисы премиум-класса в центре подорожали для арендаторов на 25%, добавляют брокеры S. A. Ricci. Для сравнения: в среднем по городу долларовые ставки увеличились за год на 7-8%.

По данным гендиректора KR Properties Сергея Матюхина, ставки в БЦ «Красная Роза» выросли за год на \$160 до \$750 за 1 кв. м: «При полном отсутствии вакантных площадей мы были вынуждены сформировать лист ожидания». «Конкурирующих объектов нет, — объясняет Исаев удорожание офисов Capital Group (на 25% в «Городе столиц» и на 45-50% в «Легенде Цветного»). — Те проекты, что были заявлены, по разным причинам на рынок не вышли».

В 2011 г., по данным S. A. Ricci, планировалось строительство почти 1 млн кв. м офисов, построено около 678 000 кв. м (информация GVA Sawyer), в III квартале никто из девелоперов с анонсами о новой офисной стройке не выступил.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

План по «Сити»

Зато в этом году активнее начал достраиваться ММДЦ «Москва-сити». Все объекты в этом районе должны быть закончены к 2015 г., заявил первый заммэра Владимир Ресин. Офисная часть делового района была уменьшена на 0,5 млн кв. м в пользу апарт-амента, общая площадь застройки сократилась с 4,6 млн до 4,175 млн кв. м. За 2011 г. в «Москва-сити» введена всего одна башня с 70 000 кв. м офисов (Imperia Tower, девелопер — MosCityGroup). По данным Colliers Int., сейчас в ММДЦ пустует 18,6% площадей. Для сравнения: в центральном деловом районе — 6,8%.

Из офисов — в жилье

Надежда Башбынар из Storm Properties говорит, что выжившие после кризиса девелоперы «избавились от непрофильных активов и скорректировали направления развития». Корректировка пошла по двум путям: уменьшение объема строительства офисов и освоение новых форматов. Storm Properties сократила площадь кабинетов в бизнес-парке «K2» со 100 000 до 70 000 кв. м и заявила за городом малоэтажный поселок («Глухово», 300 000 кв. м жилья).

MR Group диверсифицировала офисный портфель: вместо 1 млн кв. м он теперь составляет 250 000 кв. м, рассказал Григорий Длуги, директор по продажам. Бывший бизнес-парк «Головинский» (360 000 кв. м) превратился в МФК «Водный». В его первой очереди (130 000 кв. м) офисы занимают 45 000 кв. м, а 55 000 кв. м отданы под торговлю. Комплекс «Береговой» стал в основном жилым — около 100 000 кв. м квартир и апарт-амента и примерно 22 000 кв. м офисов. Компания, по словам Длуги, собирается «наращивать объемы новых масштабных проектов жилья экономкласса в основном недалеко от МКАД».

KP Properties, распродавшая в этом году все 72 апарт-амента в Manhattan House, в 2012 г. выведет на рынок лофт-апартаменты в «Николаевском доме» и «Клеркенвелл хаус», начнет строить «Кадашевские палаты» и планирует еще два аналогичных проекта, поделился Матюхин. Clover Group, ранее развивавшая в том числе офисные проекты в регионах, в 2011 г. начала строить «Лесной уголок» (9 домов на 45 000 кв. м) в Химках. «Спрос [в регионах] в последние три года сконцентрирован в сегменте доступного жилья», — объясняет гендиректор Александр Попов. УК «Уникор» также планирует сосредоточить усилия на жилых проектах, в первую очередь на «Садовых кварталах», — говорит замгендиректора Екатерина Батынкова.

Деньги дорожают

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

Волатильность на финансовых рынках и кризис в Европе ухудшили ситуацию с банковским кредитованием в России, расстраивается Курнев: ставки по рублевым кредитам за полгода выросли с 11-12 до 13-14%. Сейчас все сложнее привлечь заемное финансирование, соглашается Алексей Богданов из S. A. Ricci: банки еще осторожнее в выдаче кредитов, ужесточили ее условия и требования к обеспечению. **Хотя в этом году офисная недвижимость Москвы получила \$2,7 млрд из общего объема инвестиций в \$6,68 млрд (Colliers Int.),** однако в 2012 г. этот показатель вряд ли будет повторен. Член совета директоров Jones Lang LaSalle Андрей Постников отметил, что «в 2012 г. не ожидается выхода на рынок большого числа интересных инвесторам объектов».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НЕДВИЖИМОСТЬ В МИРЕ: ГДЕ СПАД, ГДЕ ПОДЪЕМ

Многие развитые страны до сих пор не преодолели последствия ипотечного и финансового кризиса, но ряд развивающихся рынков показал стремительный рост

В США, из которых в мировую экономику пришел кризис, ситуация даже ухудшилась.

Американская трагедия

На рынке США по-прежнему избыток домов, выставленных на продажу за неуплату по ипотечному кредиту. Снизилась активность заемщиков и мобильность населения (у людей не получается купить желаемый дом на новом месте на деньги, вырученные от продажи старого). Индекс цен на жилую недвижимость S&P/Case-Shiller National Home Price, как и индекс цен домов на одну семью, в 20 крупнейших городах США в марте 2011 г. опустились ниже минимального посткризисного уровня. Сейчас цены стоят на уровне I квартала 2003 г.

За 2011 г. цены в большинстве городов продолжали снижаться, признает Дэвид Блитцер, председатель индексного комитета S&P. Но он отмечает и положительную тенденцию: «Похоже, период обвала цен, наблюдавшегося в 2007-2009 гг., завершился. Но для того, чтобы у рынка появился шанс на устойчивое восстановление, необходимо улучшение ситуации в экономике».

В III квартале по более 2 млн кредитов проходила процедура изъятия недвижимости за неуплату (это 4,4% заемщиков), сообщила в ноябре Ассоциация ипотечных банков.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

Некоторые штаты могут быстрее выйти из кризиса, чем другие, отмечают аналитики Bank of America Merrill Lynch. Калифорния и Флорида, например, были одними из лидеров по росту цен в период бума, а затем — лидерами по масштабам падения (цены снизились примерно в половину от пиковых значений). Но в Калифорнии дома у неплательщиков по кредитам реквизируются и продаются быстрее, потому что этот процесс проходит без участия суда. Пик продаж такой недвижимости придется на 2013 г., считают в Bank of America Merrill Lynch, после чего ситуация должна начать улучшаться. Во Флориде же из-за судебных слушаний процесс продажи дома может растягиваться на месяцы, а то и годы. Сейчас дома реквизируются по 14% кредитов, выданных в штате (максимальный показатель по стране).

Некоторую помощь Флориде, однако, могут оказать граждане развивающихся стран, где благодаря росту экономики появляется все больше состоятельных людей, а высокий курс валют по отношению к доллару делает покупки в США более выгодными. Так, по данным консалтинговой компании Condo Vultures, покупки латиноамериканцами, а также канадцами квартир в кондоминиумах в прибрежных пригородах Майами позволили ценам на них вырасти на 50% с минимумов 2009 г. Наиболее активно действуют бразильцы: мало того что, по данным Национальной ассоциации риэлторов США, они 85% покупок оплачивают живыми деньгами, так они еще и самые богатые покупатели. Медианная цена приобретенных ими объектов жилой недвижимости превышает \$200 000 (это максимальный показатель среди всех иностранных покупателей во Флориде). «Сейчас бразильцы в Майами — настоящие рок-звезды», — говорит Питер Залевски, партнер Condo Vultures.

Азиатский бум

Пока цены в США падали из-за кризиса, во многих развивающихся странах они росли. В той же Бразилии вслед за удвоением с 2007 г. объемов кредитования в частном секторе цены на жилье в некоторых районах Рио-де-Жанейро тоже выросли вдвое за последние три года. На столько же за этот период подорожала и, например, элитная недвижимость в китайских городах.

Самое яркое свидетельство того, что рынки развитых и развивающихся стран движутся разными путями, — ситуация в ведущих азиатских экономиках. Росту цен на недвижимость способствуют урбанизация и дешевые кредиты. Сейчас в городах Земли живет более половины из 7 млрд человек; по оценке ООН, в ближайшие 20 лет в них переедут еще 1,4 млрд. Строительство городов очень выгодно, в развивающемся мире гигантский неудовлетворенный спрос на дома, говорит экономист Стэнфордского университета Пол Роумер. Но, будучи реальными активами, «земля и жилая недвижимость очень подвержены спекуляциям», добавляет он, особенно если заемные средства дешевы. Во многих развивающихся странах процентные ставки с учетом

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

инфляции отрицательные; подобная ситуация, особенно в Китае, идеальна для надувания пузыря, указывает Роумер.

Объемы банковского кредитования в Китае Билл Роудз, банкир из Citigroup, называет «величайшими в мировой истории». В 2009 г. объем кредитов вырос на величину, равную половине ВВП; в 2010 г. ситуация повторилась. В результате строительного бума в Китае образовалось около 65 млн единиц свободных жилых площадей. В последние три года китайское руководство ужесточает денежную политику, ограничивая кредитование строительства и недвижимости, и в 2011 г. эти секторы почувствовали значительный негативный эффект от таких действий властей. Рост цен в последние месяцы прекратился, остановились многие стройки.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НА ТЕРРИТОРИЯХ БЫВШИХ ЗАВОДОВ ПОЯВЯТСЯ ТЕХНОПАРКИ

В Москве планируется создать два технопарка на территории промышленных зон заводов «ЗИЛ» и «Москвич».

По словам Марата Хуснуллина, заместителя мэра Москвы, на территории завода ЗИЛ будет застроено 260 га, на землях «Москвича» вместе с прилегающей территорией под строительство отведено порядка 50 га.

По планам правительства Москвы, в этих технопарках будут расположены высокотехнологичные производства и центры разработок. Это позволит обеспечить город дополнительными рабочими местами.

Дмитрий Онофрей, консультант отдела консалтинга и оценки Praedium Oncor International, считает такой шаг вполне оправданным. По его мнению, развитие производственной функции не вполне соответствует требованиям времени. Кроме того, адаптировать имеющиеся промышленные здания под конкретные производственные циклы крайне сложно.

«Что касается создания центров разработки, лабораторий и других технологичных предприятий, то они были бы уместны, так как позволили бы диверсифицировать экономику столицы. Но данные виды деятельности связаны с высокими рисками. Стартапы не смогут заключать долгосрочные договора аренды по рыночным ставкам», комментирует г-н Онофрей.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

По мнению Александра Шелухина, директора по инвестиционным проектам Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, функционирование промышленных предприятий в Москве не целесообразно с точки зрения экологии и коммерческой эффективности.

«Наиболее эффективным шагом становится реализация этих территорий под жилую и коммерческую застройку. Доходность промышленных предприятий сейчас намного ниже, чем объектов коммерческой недвижимости, в том числе технопарков», добавляет эксперт.

Как заявил г-н Хуснуллин, проекты планируется реализовать всего за 6 лет, в то время как в Европе такие проекты реализуются за 10-12 лет.

По оценке Дмитрия Онофрея, минимальный срок для таких проектов будет составлять порядка 7 лет, в течение которых можно будет поэтапно вводить объекты в эксплуатацию.

«Столь большие объемы застройки целесообразно осваивать пофазно с учетом имеющихся ограничений по финансированию, объемам спроса, юридическим отношениям с пользователями и собственниками помещений, техническому состоянию инженерных коммуникаций», - добавляет эксперт.

Создание подобных проектов, как и репрофилирование промышленных предприятий, требует огромных финансовых затрат. Как отмечает Александр Шелухин, во многом, объем инвестиций будет зависеть от выбранной концепции развития территории.

По оценке Дмитрия Онофрея, усредненный объем инвестиций на новое строительство и реконструкцию составит порядка \$2-2,5 тыс./кв. м.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

Retail

КУПИТЬ, НЕ СТРОИТЬ

Московские девелоперы опять начали рассматривать площадки в регионах под строительство торгцентров и развивать новые форматы

Торговые центры лишь увеличивают и так перегруженный трафик столицы, городу нужны только районные ТЦ и магазины шаговой доступности, заявил недавно Марат Хуснуллин, заммэра по строительству.

Чем меньше, тем лучше

Согласно новой программе «Развитие розничной и оптовой торговли в г. Москве на 2012-2016 гг.» за пять лет обеспеченность столицы магазинами должна увеличиться с нынешних 700 до 1200 кв. м на 1000 человек (в основном за счет внебюджетных источников). «Будет проведена ревизия участков, как свободных, так и несвободных, — рассказал Никита Кузнецов, замглавы департамента торговли и услуг. — После они будут выставлены на торги под торговые помещения». Преимущественно небольшие, уточнил чиновник.

Год без открытий

Мест для строительства крупных торгцентров в Москве практически не осталось, говорит Булат Шакиров, гендиректор «Гарантстройинвеста». В Москве с июля по декабрь не было открыто ни одного нового ТЦ, добавляет он. Вместо 12 анонсированных ТРЦ мы увидели открытие только четырех, пятый («Конфетти»), возможно, откроется в декабре, — говорит Дмитрий Бурлов из компании «Магазин магазинов» в ассоциации с CBRE. Предложение качественных торгцентров столицы увеличилось за неполный 2011 год всего на 177 400 кв. м — до 3,82 млн кв. м.

Из-за дефицита новых торговых площадей на них очень большой спрос, утверждает Шакиров. [Доля вакантных площадей в ТЦ в III квартале составила 3%, подсчитывает Colliers International.](#) Впрочем, «неинвестиционные» объекты свободны на 10-20%, отмечает Екатерина Константинова, глава компании «Ренессанс недвижимость».

Уходят вдаль

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

У девелоперов наконец дошли руки до строительства аутлетов — в Подмосковье заявлено четыре проекта. У ритейлеров скопилось много товаров, их надо где-то продавать, объясняет Бурлов. Например, 90% площадей строящегося компанией Hines аутлета Outlet Village Belaya Dacha уже сдано, сообщил Cushman & Wakefield (брокер объекта).

«В ответ на запрет строительства в пределах ТТК девелоперы будут осваивать удаленные жилые районы, бывшие промзоны и другие территории для развития», — считает Маргарита Трофимова из NAI Vescar. Планируемые к открытию в 2012 г. объекты преобладают в периферийных районах города, подтверждает Инна Захарова из DTZ. На 7-м км Пятницкого шоссе строится ТЦ «Отрада» (85 000 кв. м), «Москворечье» (30 000 кв. м) возведут на одноименной улице у ст. м. «Каширская», в Мытищах появится ТЦ «Июнь» (данные DTZ и «Магазина магазинов»).

52% будущего предложения будет построено в Подмосковье, подытоживает JLL.

Ритейлеры и девелоперы выходят и за пределы Подмосковья. В 2011 г. ГК «Ташир» открыла ТРЦ «Рио» в Ярославле и Вологде, в декабре — в Калуге. В 2012 г. планирует ввести ТРЦ в восьми городах, говорит PR-директор Ирина Каграманова. «Гарантстройинвест» рассматривает площадки на расстоянии до 300 км от Москвы, — рассказывает Булат Шакиров. — Сейчас много продается и участков, и проектов».

Деньги на магазины

По подсчетам пятерки консультантов, в торговую недвижимость в 2011 г. было инвестировано \$2,1 млрд, в основном российскими игроками. «Зарубежные не готовы нести проектные риски», — объясняет Константинова.

«Ренессанс недвижимость» в 2012 г. предполагает потратить на приобретение торговых объектов (стрит-ритейл и торгцентры площадью до 40 000 кв. м) от \$100 млн до \$200 млн. Устраивающая компания доходность — 12-15% годовых. Но на рынке готовых объектов недостаток качественного предложения, говорит Константинова, поэтому хорошо, если из 15-20 торговых объектов, которые рассматривает «Ренессанс недвижимость», компания приобретет один-два.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

ДЕТСКОЕ ВЛИЯНИЕ

Компания ГфК-Русь по заказу PPI Worldwide при участии Ассоциации индустрии детских товаров провела исследование влияния детей на покупки родителей как в сегменте игрушек, так и товаров для взрослых.

Согласно результатам опроса, 55% мам берут с собой за покупками детей, девочки сопровождают мам чаще, чем мальчики. В Москве с собой детей берут значительно чаще, чем в регионах.

94% детей любят коллекционировать игрушки, 77% делают это сейчас или в последнее время.

90% мам готовы посетить магазин при наличии в нем промо-акции. Когда речь идет о влиянии ребенка, то 96% мам готовы взвесить участие в акции, 49% по факту участвуют регулярно в промо-акциях.

68% мам проявили заинтересованность посетить магазин, где проводится промо-акции, а 34% мам сказали, что будут участвовать в такой акции. Критическая сумма чека для участия в акции – до 500 руб.

36% женщин являются единственными в семье, кто осуществляет покупки продовольственных товаров.

По данным исследований, проводимых в США, в 73% случаев родители прислушиваются к своим детям при выборе продуктов питания, в 44% случаев это мнение является ключевым при выборе продуктов или мест покупок. При объеме продуктовой розницы США в \$960 млрд. в год дети «принимают решения» по покупкам на сумму \$422 млрд. На мнение детей больше всего влияет мнение друзей - 76%, увиденное в магазине - 65%, 64% - реклама на ТВ, бесплатный подарок - 55%, знакомый персонаж - 51%

Исследование проводилось в форме личных интервью в октябре 2011 г. В нем принимали участие мамы с детьми 6-10 лет, живущие в Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге. Выборка - 310 мам с детьми.

◆ Retailer.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

Industrial

СКЛАДЫ НЕ ТЕРПЯТ ПУСТОТЫ

Арендаторы и покупатели взяли в три раза больше складов, чем построено в 2011 г. И забронировали часть ввода 2012 г., утверждают девелоперы

В 2011 г. спрос на складские площади почти втрое превзошел объем нового строительства: арендовано и куплено 1,27 млн кв. м, введено 420 000 кв. м (данные Jones Lang LaSalle, JLL). «Через нас проходят запросы на сотни тысяч метров», — рассказывает Руслан Суворов, вице-президент Radius Group. «Клиенты обращаются по два раза в день, интересуются помещениям по 10 000-15 000 кв. м», — добавляет Глеб Белавин, коммерческий директор «Северного Домодедова».

Ставки аренды 1 кв. м класса А за год, по данным Cushman & Wakefield, выросли со \$109 до \$135. «Сомневаюсь, что площади, которые выставяются по \$135 за 1 кв. м в год, по таким же ценам и сдаются. Реальные цены — \$130 за 1 кв. м в год», — поправляет коллег Петр Зарицкий из JLL.

Главные клиенты

По информации Cushman & Wakefield, больше всего площадей арендуют ритейлеры — 42% от общего числа (данные за III квартал 2011 г.), в среднем беря по 16 000 кв. м. Крупные сделки этого года: X5 Retail Group арендовала 75 700 кв. м в логпарке «Ногинск-Восточный», «Империя-фарма» сняла 20 721 кв. м в логпарке «Белая дача», «Эльдорадо» — 27 000 кв. м в Q Park, John Deere — 20 000 кв. м в комплексе «Южные врата» (данные Knight Frank, [Colliers International](#)).

Узок круг

Активность арендаторов в IV квартале несколько понизилась (опрошенные аналитики объясняют это экономической нестабильностью в Европе и волатильностью рубля). Однако уровень вакантности складов продолжал сокращаться, утверждает Зарицкий. Сейчас, по его данным, в классе А пустует 1%. Из 850 000 кв. м, которые заявлены к выходу в 2011 г., 85% площадей

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

сданы или забронированы, по данным JLL. «На строящиеся складские объекты в 2012 г. придется около половины спроса», — поправляет брокеров Игорь Богородов, глава Raven Russia в России. Почти 70% нового ввода обеспечат пять компаний: Raven Russia, MLP, PNK, Radius, Ghelamko, перечисляет Александр Кунцевич из Cushman & Wakefield.

Крупные складские комплексы, введенные в Подмоскowie в 2011 г.

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ДАТА ВВОДА
Апаринки	VW Company	Каширское ш., 4 км от МКАД	61 000	II–IV квартал
ПНК-Чехов	PNK Group	Симферопольское ш., 50 км от МКАД	40 000	III квартал
Белая гача	Hines	Новорязанское ш., 4 км от МКАД	32 000	III квартал
Саларьево	New Logistics Systems	Киевское ш., 2 км от МКАД	23 000	I квартал
Агрокомплекс	Агрокомплекс	Каширское ш., 20 км от МКАД	22 000	II квартал
Технопарк Крекшино	Технопарк Крекшино»	Киевское ш., 23 км от МКАД	20 000	II квартал

ИСТОЧНИК: COLLIERS INTERNATIONAL

Под заказ

Потребителям в отсутствие готовых складов приходится идти на сделки built-to-suit и около года ждать, пока объект построят (это в случае, если проект реализуется на подготовленной площадке), отмечает Зарицкий. Если же логпарк возводится «в чистом поле с нуля», то строительство может занять и два года, продолжает он.

Проектами «под клиента» интересуются крупные компании, спрашивают по 10 000-50 000 кв. м, говорит Суворов. Для девелопера существенным недостатком built-to-suit является тот факт, что клиенты не хотят его покупать, а предпочитают взять в аренду. «Кому я потом сдам специализированный склад?» — восклицает Олег Мамаев, исполнительный директор PNK Group. «Для девелопера в случае строительства специализированного склада интересны только

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

долгосрочные договоры от 10 лет, — добавляет Суворов. — При окупаемости складских проектов в восемь лет».

У PNK Group в России восемь проектов built-to-suit, говорит Мамаев. Белавин, однако, считает, что «услуга built-to-suit вряд ли получит развитие». По словам Зарицкого, осенью этого года ряд клиентов взяли паузу или вовсе вышли из переговорного процесса по проектам built-to-suit на неопределенное время.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

RAVEN RUSSIA ПЛАНИРУЕТ ВВОДИТЬ В РОССИИ ПОРЯДКА 100 ТЫС. КВ. МЕТРОВ СКЛАДОВ В ГОД

Британская инвестиционная компания Raven Russia в соответствии со стратегией развития компании планирует ежегодно вводить в России порядка 100 тыс. кв. метров качественных складских помещений, заявил глава филиала компании в России Игорь Богородов во вторник.

Как сообщил И.Богородов "Интерфакс-Недвижимость", инвестиции в строительство около 100 тыс. кв. метров может составить около \$80 млн.

"Также компания не исключает возможность приобретения объектов складской недвижимости на рынке, но сейчас рассчитываем сами строить и сдавать", - добавил он.

По словам И.Богородова, "объем ввода складских объектов в России может быть и больше за счет строительства складов под заказ клиентов. Мы не исключаем возможности развития этого направления деятельности компании, так как здесь существует спрос, пояснил он.

"Раньше мы работали в России в основном как инвесторы в партнерстве с местными компаниями, реализовав самостоятельно первый проект в Климовске, мы и дальше планируем проводить тендеры на строительство складов и нанимать генподрядчиков", - рассказал И.Богородов.

Также компания не исключает возможность покупки земельных участков под строительство складских комплексов, поделился планами глава филиала Raven Russia в России.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

Чистый долг Raven Russia на 31 октября - \$366 млн, свободные денежные средства - \$139 млн.

Британская Raven Russia специализируется на строительстве и управлении логистическими комплексами в России общей площадью более миллиона кв. метров. Компания вышла на альтернативную площадку Лондонской фондовой биржи - AIM - в июле 2005 года. В ходе IPO компания привлекла 153 млн фунтов стерлингов. В дальнейшем Raven провела еще несколько доразмещений.

В 2010 году Raven Russia получила чистую прибыль в размере \$41,5 млн против убытка в \$139,3 млн в 2009 году. Выручка от сдачи объектов в аренду выросла на 21%, до \$61 млн.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

Hotel

В МОСКВЕ ОТКРЫЛСЯ ОТЕЛЬ COURTYARD BY MARRIOTT MOSCOW PAVELETSKAYA

В центре Москвы открылся еще один отель сети Marriott - Courtyard by Marriott Moscow Paveletskaya, говорится в пресс-релизе компании Marriott International.

Отель на 171 номер расположен в деловом районе столицы, в пяти минутах ходьбы от Павелецкого вокзала, откуда удобно добираться до международного аэропорта Домодедово.

Отель оснащен всем необходимым для бизнес-туристов. Просторные гостевые номера оборудованы большими рабочими столами с хорошим освещением и удобными креслами. В отеле находятся два зала общей площадью 191 кв.метров для проведения деловых мероприятий.

Courtyard by Marriott Moscow Paveletskaya - шестой отель бренда Courtyard в России. Бренд Courtyard является крупнейшим в портфолио брендов Marriott International, у него более 910 отелей, расположенных в 36 странах мира. В ближайшие три года планируется открытие еще 200 отелей.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ГОСТИНИЧНАЯ КОМПАНИЯ» УМЕНЬШАЕТ УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

После того как американский миллиардер Рональд Лаудер отказался создавать с московскими властями совместное предприятие, которое могло бы стать крупнейшим на российском гостиничном рынке, «Гостиничная компания» (ГК), управляющая столичными гостиницами, вынуждена уменьшать уставный капитал.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

Вопрос об уменьшении уставного капитала ОАО «Гостиничная компания» включен в повестку назначенного на 19 декабря общего собрания акционеров, говорится в сообщении ГК. Источник, близкий к руководству ГК, говорит, что это техническая процедура — уставный капитал будет уменьшен за счет погашения не оплаченных деньгами акций. Сейчас уставный капитал ГК составляет 62 млрд руб. 48,5% компании принадлежит департаменту имущества Москвы, 9,2% — ГАО «Москва» и 42,3% находится на балансе самой ГК. Именно последний пакет и остается неоплаченным. То есть уставный капитал может уменьшиться почти в 2 раза — примерно до 36 млрд руб. Источник в мэрии сказал, что эта цифра больше соответствует находящимся у ГК активам.

По закону неоплаченные акции не могут находиться на счете у эмитента больше года, а количество активов должно соответствовать уставному капиталу, говорит источник, близкий к руководству ГК.

ГК создана в конце 2009 г. Планировалось, что Москва внесет в нее все принадлежащие ей доли в гостиницах, включая ОАО «Россия» и 49% «Декмоса» (гостиница «Москва»), а Russia Real Estate Fund Лаудера — 31,7 млрд руб. живыми деньгами. Но ОАО «Националь» и ОАО «Будапешт» было решено вообще не вносить в уставный капитал ГК, что будет на месте гостиницы «Россия», до сих пор не ясно, а с компанией, которая планировала построить гостиницу на 25 000 кв. м на Сретенке, контракт расторгнут (50% ее долей находится на балансе ГК). В итоге Лаудер вышел из проекта.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

Regions

«ВОЛКОНСКИЙ» В ОТЕЛЕ

Торговый дом «Волконский» открывает вторую петербургскую кондитерскую, она займет 150 кв. м в отеле Taleon Imperial на Невском проспекте, 15, сообщил директор по развитию ТД «Волконский» Анатолий Бредихин. «Мы целенаправленно искали пекарню-кондитерскую премиум-класса для нашего отеля», — передал через пресс-службу гендиректор ОАО «Талион» Александр Ебралидзе. Условия договора стороны не называют. [Арендная ставка может составить 1500 евро за 1 кв. м в год, оценивает замдиректора департамента торговой недвижимости Colliers в Петербурге Роман Евстратов.](#) Инвестиции в открытие пекарни-кондитерской — до \$2500 за 1 кв. м, говорит исполнительный директор Restcon Андрей Петраков.

ТД «Волконский», которому принадлежит мастер-лицензия пекарен «Эрик Кайзер» на Россию и СНГ, открыл первую точку в Петербурге летом прошлого года. У него шесть кондитерских в Москве и пять — в Киеве. Средний чек — 8-10 евро. Удачное расположение в отеле позволит рассчитывать на его посетителей, прежде всего на иностранцев, полагает Петраков. Пекарни-кондитерские подбираются к Невскому, хотя часто расположены на примыкающих улицах, отмечает директор по маркетингу и рекламе сети «Буше» Ирина Жук. По ее словам, цены в «Буше» не позволяют покрыть высокую арендную ставку на Невском. По темпам роста рынок пекарен-кондитерских на 10-15% опережает развитие общепита, говорит Петраков.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПАМЯТНИКОВ НА ПРОДАЖУ В ПЕТЕРБУРГЕ ПОЧТИ НЕ ОСТАЛОСЬ

В Петербурге почти закончились памятники, продажа которых могла бы принести городскому бюджету дополнительные доходы. Кроме гостиницы «Астория» и дворца Кочубея, торги по которым перенесены на следующий год, новых аукционов по знаковым объектам не планируется. Единственное здание на Большой Морской улице вчера было вычеркнуто из списка, на сдаче его в аренду до 2055 года город рассчитывает заработать гораздо большую

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

сумму. Эксперты уверены, что торги все равно состоятся, и гораздо раньше, чем закончится срок аренды.

Программа приватизации госимущества Петербурга на 2012 год, рассмотренная вчера на заседании правительства, содержала всего два пункта: ГУП «Городской центр по организации кино- и видеосъемок на территории Санкт-Петербурга» и объект культурного наследия федерального значения на Большой Морской улице, 32, литера А («Банк Русский для внешней торговли с флигелями»). Продажу здания губернатор Георгий Полтавченко поручил отменить: по мнению главы города, на сдаче объекта в аренду город заработает больше, а после окончания срока аренды здание может потребоваться для городских нужд.

Как пояснил глава комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) Дмитрий Куракин, здание площадью 2571,6 кв. м сдано в аренду ООО «Галакси» до мая 2055 года. До октября 2012 года компания от платы освобождена, так как должна провести капитальный ремонт. Арендная ставка оценивается КУГИ в 23,2 млн руб. в год, стартовая цена на торгах планировалась не ниже 200 млн руб.

Дмитрий Куракин подчеркнул, что в условиях, когда исторических объектов в центре города, обремененных долгосрочными договорами аренды, осталось несколько десятков, необходимость приватизации каждого нужно будет четко аргументировать. Он уверен, что план по доходам от приватизации на 2012 год в объеме 10,3 млрд руб. будет выполнен в первую очередь за счет продажи земельных участков, а также выкупа помещений малым и средним бизнесом. В 2011 году при плане 8,2 млрд руб. от приватизации получено 10,6 млрд руб. При этом также остается возможность осуществлять приватизацию на основании обращений арендаторов, говорит глава КУГИ.

Размер арендной платы за здание на Большой Морской, 32, действительно позволяет получать большой доход, но арендатор теряет возможность приобретения объекта в собственность по достаточно низкой цене, считает заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Михаил Гуцин. Продавать памятники в нынешних рыночных условиях, когда нет активных инвесторов, есть смысл только в том случае, если объект разрушается и требует затратной реконструкции, которая не под силу бюджету, добавляет заместитель директора Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Сергей Федоров. [Директор департамента инвестиций Colliers International Санкт-Петербург Владимир Сергунин уверен, что выгоднее продать здание сейчас, так как со временем стоимость денег уменьшается, а вырученные средства могли бы быть выгодно вложены в социальные проекты.](#) В то же время эксперты

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

подчеркивают, что стартовая цена выросла бы незначительно за счет долгосрочного договора аренды, но не исключают, что после анализа всех плюсов и минусов решение все же будет принято в пользу торгов, причем гораздо раньше, чем срок аренды закончится.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДЕВЕЛОПЕР С ФАБРИКИ

Гостиничными проектами братьев Зингаревичей займется бывший менеджер фабрики «Ригли»

Гендиректором «Плаза лотос груп» в сентябре 2011 г. назначен Сергей Пронин, рассказали несколько рекрутеров. Он сменил Виталия Якубовича. После 18 лет работы в американских компаниях захотелось попробовать себя в другой сфере, со знаковыми проектами, заявил «Ведомостям» Пронин. В мае 2010 г. ООО «Лотос отели» и ЗАО «Оранж девелопмент», входящие в «Плаза лотос груп» Михаила и Бориса Зингаревичей, получили целевым назначением для приспособления под отели два федеральных памятника на Марсовом поле, 1, и на Конюшенной площади, 1.

Пронину 38 лет. Он окончил ЛИТМО. С 1994 г. работал в Kraft Foods, руководил запуском открытого в 2008 г. кофейного завода в Горелово. До февраля 2010 г. возглавлял петербургский филиал «Крафт фудс рус», а затем стал директором фабрики жевательной резинки «Ригли». Вместо него директором назначен Андрис Салминьш, сообщила представитель «Ригли» Анастасия Жигалова.

Переход топ-менеджера из западных компаний пищевой отрасли в российские девелоперские структуры нетипичен, считает управляющий партнер «Консорт Петербург» Юрий Михайлов. На эту должность рассматривались американские и британские специалисты по девелопменту и премиальной недвижимости, знает один из рекрутеров. **Якубович был эффективен на этапе разработки концепции и согласований, теперь нужен менеджер с опытом расширения бизнеса и управления строительством, отмечает гендиректор «Colliers International Санкт-Петербург» Николай Казанский.** Опыт запуска производства, хоть и отличается от девелопмента, может стать его сильной стороной, добавляет он. По оценке Михайлова, компенсация директора фабрики «Ригли» и в «Крафт фудс» могла составлять до 15 000 евро в месяц, а в «Плаза лотос

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

груп» — до 20 000 евро в месяц. С учетом премий и бонусов доход топ-менеджера может достичь \$1 млн в год, считает другой рекрутер.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДОМ ДЛЯ «ГАЛАКСИ»

Девелопер ООО «Галакси» собирается выкупить здание на Большой Морской, 32, которое арендовал до 2055 г. Здание площадью 2571 кв. м, где находился архитектурно-строительный колледж, включено в программу приватизации на 2012 г., которую планирует принять сегодня правительство Петербурга. С 2006 г. оно на 49 лет сдано «Галакси», арендная плата — 23,2 млн руб. в год, в связи с проведением на объекте ремонта арендатор освобожден от платежей до октября 2012 г., рассказывает представитель КУГИ Ольга Барашкина. Стартовая цена пока не определена, добавляет она. Стоимость актива может составить около 240 млн руб., говорит источник, близкий к администрации.

Без обременения в виде долгосрочного арендатора стартовая цена могла бы составить около \$10 млн, говорит Дмитрий Давыдов, старший оценщик отдела оценки Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге. Как правило, такие объекты интересны арендатору, особенно если он инвестировал в реконструкцию, но выкуп потребует значительных единовременных затрат, говорит эксперт. «Галакси» рассматривает возможность участия в торгах, сообщил представитель компании. Он отказался сообщить, сколько вложено в проект и как планируется использовать здание. Компания владеет бизнес-центром Quattro Corti на Почтамтской, 3-5, и арендует здание на Большой Морской, 40.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13-14 декабря, №119

ПЕРВЫЙ «РИО» ОТКРОЕТСЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

На конец декабря 2011 года запланировано техническое открытие первого торгово-развлекательного центра «Рио» в Санкт-Петербурге. Торжественное открытие состоится в I квартале 2012 года.

Общая площадь ТРЦ, расположенного на пересечение улиц Салова, Белградской и Фучика, составляет 64 тыс. кв. м. Девелопером проекта является групп компаний «Ташир».

Инвестиции в проект составили \$120 млн.

Уже сейчас «Рио» сдан в аренду на 80%. Арендаторами ТРЦ «Рио» уже стали «О'Кей», «Н&М», «Детский мир», «Эльдорадо», «Кей», «Л'Этуаль», LPP, New Yorker и ряд других.

Арендопригодная площадь объекта составляет 43,7 тыс. кв. м.

В настоящее время строительная готовность объекта составляет 95%, сообщает Retailer.ru.

Кроме магазинов в нем разместятся детский развлекательный центр и ледовый каток.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [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](#)