

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, № 118

Office / General

Девелоперов закатывают в асфальт

Их заставят финансировать строительство дорог.

"Интеко" больше не звучит

Новый владелец подберет ей другое название.

Москва подготовила для инвесторов проекты на 700 млрд рублей

Дорогостоящие проекты создания транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры столичные власти решили осуществить с привлечением инвесторов.

Объем поглощения офисов в Москве почти достиг докризисного уровня

Объем купленных и арендованных офисных площадей класса А и В в Москве в 2011 году достигнет 1,7 миллионов квадратных метров, что в три раза превышает показатели кризисного 2009 года и сопоставимо с показателями периода "бума" на рынке офисов в 2007-2008 годах.

ВТБ прокредитует строительство новой футбольной арены «Динамо» на 8,7 млрд руб.

Полностью завершить строительство проекта «ВТБ-арена парк» намечается в 2017 г., а окупить за 9-10 лет.

Елена Батурина рада, что ее совесть чиста

О своих новых проектах, «душноватой» Москве и подешевевшей в несколько раз «Интеко» рассказывает бывшая владелица компании и жена Юрия Лужкова.

Retail

ЕБРР тратит на магазины

Фонд банка станет совладельцем сетей "Росинка" и "Сберегайки".

Владельцы торгового комплекса «Европейский» купили долгострой в «Москва-Сити»

Правительство Москвы, похоже, нашло постоянных покупателей трудных объектов в лице предпринимателей Года Нисанова и Зараха Илиева. Вчера они приобрели за 7,22 млрд руб. знаменитую «яму» в ММДЦ «Москва-Сити».

"Торговый квартал" начнет строить в 2012 г 3-5 новых торговых центров в РФ

Девелоперская компания "Торговый Квартал" рассматривает в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, № 118

настоящее время семь проектов строительства торгово-развлекательных центров в разных городах России, реализацию трех-пяти из которых планирует начать в 2012 году.

ИКЕА планирует удвоить количество мебельных магазинов в московском регионе

Шведский производитель мебели и товаров для интерьера ИКЕА планирует в ближайшие годы удвоить количество магазинов в московском регионе, открыв три новых магазина, причем впервые в России они не будут входить в состав торгово-развлекательных центров "Мега".

РИА Новости ранжировало округа Москвы по обеспеченности торговыми площадями

Эксперты Центра экономических исследований "РИА-Аналитика" РИА Новости подготовили рейтинг округов Москвы по обеспеченности объектами розничной торговли. В ходе работы были использованы данные Мосгорстата за 2010 год.

"Росинтер" планирует в 2012 году открыть 30 ресторанов

ОАО "Росинтер Ресторантс Холдинг" ("Росинтер"), один из крупнейших ресторанных операторов в России, планирует в 2012 году открыть 30 новых ресторанов.

"Детский мир" открыл первый магазин в Казахстане, а к 2015 г. откроет в стране до 15 магазинов

Торговая сеть "Детский мир" в пятницу открыла первый магазин в Казахстане.

Утконос на перекрестке

Крупнейший по выручке российский интернет-ритейлер - «Утконос» нашел партнера для офлайн-торговли. Он открывает «Перекрестки-экспресс» по франшизе X5 Retail Group.

Онлайн-карусель

X5 Retail Group, потерпев фиаско с развитием купленных интернет-магазинов, решила создать собственный с нуля.

Азбука вина

Сеть алкогольных супермаркетов «Коллекция вин» всего через год после слияния с «Азбукой вкуса» трансформировалась в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, № 118

Hotel

сеть энотек. Это позволит и привлечь больше ценителей вина, и раскрутить проект среди широкой аудитории.

ГК "Основа" построит в Волгограде отель под брендом Hampton by Hilton

Группа компаний "Основа" (Воронеж), специализирующаяся на проектном менеджменте, построит в Волгограде в 2013 году отель под брендом Hampton by Hilton стоимостью порядка 500 миллионов рублей.

Власти Москвы расторгли контракт на строительство гостиницы ФК "Спартак"

Расторгнут инвестконтракт на строительство спортивной гостиницы ФК "Спартак" на востоке Москвы.

Regions

В петербургских торговых комплексах открываются театры

Вслед за многофункциональным комплексом «Толстой сквер», в котором разместились театр «Лицедеи» и два клуба, в том числе театральный, своя сценическая площадка открылась в ТЦ «Гранд каньон».

МФК на Литейном

В центре Санкт-Петербурга в IV квартале 2012 года завершится строительство крупного офисно-торгового комплекса «Литейный,26» на пересечении Литейного проспекта и Артиллерийского переулка.

Ни дворца, ни денег

Венгерский девелопер TriGranit может потерять 10 млн евро, потраченных на проектирование Дворца искусств.

Дом для Mama Roma

Партнер сети Mama Roma вложил около \$700 000 в строительство здания для одного из ресторанов.

Второй заход

Сеть «Азбука вкуса», объединяющая 44 супермаркетов премиум-класса в Москве и Московской области, ищет помещения под магазин в Петербурге.

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

6-12 декабря, №118

Offices / General

ДЕВЕЛОПЕРОВ ЗАКАТЫВАЮТ В АСФАЛЬТ

Их заставят финансировать строительство дорог

Чиновники предлагают обязать девелоперов строить за свой счет подъездные дороги, а также полосы разгона и торможения к торговым центрам. Соответствующие поправки к закону "Об автомобильных дорогах" были подготовлены Минтрансом и Минэкономразвития. Крупные застройщики, такие как Crocus Group, "Ташир", обычно и так самостоятельно строят дороги, но не региональные компании. Для них увеличение стоимости проекта, в некоторых случаях почти на 30%, может оказаться неподъемным.

В пятницу Минэкономразвития на своем сайте опубликовало проект поправок к федеральному закону N257-ФЗ "Об автомобильных дорогах" (подготовлен Минтрансом) для публичных консультаций. Этот законопроект вводит новый термин "объект массового тяготения", к которому в первую очередь будут относиться торговые и развлекательные центры. Согласно законопроекту, девелоперы торгцентров должны будут заплатить за присоединение объекта к дорожной сети (методика расчета этой платы в документе не прописана), также на них будут возложены затраты на строительство, содержание и обслуживание подъездных дорог к объекту и полос разгона и торможения. Технические параметры этих дорог и полос в законопроекте не прописаны.

Сейчас подобные требования существуют для объектов придорожного сервиса, к примеру автозаправочных станций, но для торговых и развлекательных центров отсутствуют, отмечается в пояснительной записке.

"Строительство дорог к торговым центрам осуществляется исключительно на тех условиях, на которых девелоперу удалось договориться с местной администрацией. Общих правил не существует", — говорит один из застройщиков. По его словам, поэтому девелоперы либо строят полосы разгона и торможения по собственной воле, либо не строят их вовсе, ограничиваясь лишь подъездными дорогами, что ведет к образованию пробок около крупных торгцентров. В пояснительной записке к законопроекту говорится, что по результатам проверки, проведенной в Москве и Московской области в 2011 году, было выявлено 35 несанкционированных съездов к объектам массового тяготения, а также обнаружено 47 таких объектов, где отсутствовали полосы разгона и торможения или их параметры не соответствовали выданному техническому заданию. Так, еще в конце 2010 года мэр Москвы Сергей Собянин назвал происходящее на

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

МКАД "беспределом", возмущившись тем, что "магистральная дорога превратилась в проселочную, на которой через каждый километр натканы точки примыкания, соединенные со всякими ларьками без полос торможения".

Крупные московские девелоперы торгцентров настаивают, что они до этого законопроекта все затраты на строительство подъездных дорог к своим объектам брали на себя. "Это существенно увеличивает себестоимость проекта, но необходимо для его нормального функционирования", — говорит PR-директор группы "Ташир" (торгцентры "Рио") Ирина Каграманова. С ней соглашаются в пресс-службе Crocus Group: в 2011 году компания Араса Агаларова построила полосы разгона и торможения около своего Crocus City и планирует возвести их возле ТРЦ Vegas.

По мнению директора департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексея Могилы, в среднем для обеспечения подъездными путями и полосами разгона и торможения крупного суперрегионального торгцентра (площадь более 100 тыс. кв. м) требуется проложить 4-5 км новых дорог. Директор института транспорта и транспортной политики НИУ ВШЭ Михаил Блинкин говорит, что себестоимость строительства одного километра однополосной дороги может составлять от \$300 тыс. на загородных трассах до \$10 млн в городских условиях. Таким образом, дополнительные затраты девелопера торгцентра на организацию подъездов к своему объекту могут достигать \$50 млн. В среднем, по оценкам Алексея Могилы, себестоимость строительства самого торгцентра площадью 100 тыс. кв. м составляет около \$150 млн. "Для известных девелоперов, строящих не первый проект, затраты на дороги привычны и часто уже вписаны в бюджет. Для небольших, особенно региональных компаний такие суммы могут быть просто неподъемными", — уверен Алексей Могила.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ИНТЕКО" БОЛЬШЕ НЕ ЗВУЧИТ

Новый владелец подберет ей другое название

Со вчерашнего дня жена экс-мэра Москвы Елена Батурина официально перестала быть собственником компании "Интеко", которую создала в 1989 году. Новый акционер — совладелец Бинбанка Михаил Шишханов — намерен сменить название компании, а в будущем провести IPO девелопера.

Вчера было официально объявлено о закрытии сделки по продаже Еленой Батуриной ЗАО "Интеко", где 95% получил Михаил Шишханов и 5% — ООО "Сбербанк инвестиции" — "дочка"

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

Сбербанка. Новые акционеры получили не только все активы "Интеко", но и 100% ЗАО "Патриот", созданного госпожой Батуриной в 2009 году для строительства жилья экономкласса в регионах. Осенью стороны оценили весь бизнес "Интеко" в \$1,2 млрд без учета долгов (см. "Ъ" от 7 сентября). На начало 2011-го задолженность компании достигала \$1,5 млрд.

Месяц назад также стало известно, что госпожа Батурина закрыла сделку стоимостью \$300 млн по продаже владельцу "Новоросцемента" Льву Кветному одного из своих цементных активов — Верхнебаканского завода. Часть средств от продажи своего российского бизнеса экс-владелица "Интеко" намерена направить в создаваемый в Великобритании фонд недвижимости на £500 млн.

Став основным владельцем "Интеко", Михаил Шишханов намерен провести ребрендинг компании, сообщил представитель бизнесмена. По его словам, президентом "Интеко" станет Олег Солощанский, который считался правой рукой госпожи Батуриной и являлся вице-президентом компании. Ему предстоит к весне 2012 года разработать новую стратегию с учетом возможного IPO девелопера. "Размещение (на бирже.— "Ъ") возможно только через пять-семь лет. Я не исключаю, что к моменту IPO буду готов продать часть своих акций, до контрольного пакета",— сообщил "Ъ" господин Шишханов. Кроме того, по его словам, он намерен ввести опционную программу для топ-менеджмента. "На эти цели может быть направлено 10-20% акций",— уточнил бизнесмен. По словам господина Шишханова, он изначально планировал опцион для менеджеров, поэтому и выкупал акции "Интеко" на три своих офшора: 65% были приобретены Darwood Investments Ltd, 20% — Brokenford Holdings Ltd и 10% — Galantor Finance Ltd.

Помешать сделке по продаже "Интеко" через суд пытается брат экс-владелицы компании Виктор Батурин, который считает, что сестра незаконно завладела его 25% акций компании. Но на этой неделе сам господин Батурин оказался под стражей: он подозревается в мошенничестве с векселем "Интеко" на 10,8 млн руб.

Госпожа Батурина вынуждена была продать свой российский бизнес после того, как ее супруг Юрий Лужков был уволен президентом РФ с поста мэра Москвы с жесткой формулировкой "в связи с утратой доверия". Сейчас господин Лужков проходит свидетелем по уголовному делу о мошенничестве с бюджетными средствами: в 2009 году Банк Москвы выделил малоизвестной компании "Премьер Эстейт" кредит в размере 12,7 млрд руб. на покупку у госпожи Батуриной 58 га на западе столицы. Вчера банк подал иск к "Премьер Эстейт" о досрочном погашении кредита, так как заемщик перестал обслуживать долг.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

МОСКВА ПОДГОТОВИЛА ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ ПРОЕКТЫ НА 700 МЛРД РУБЛЕЙ

Дорогостоящие проекты создания транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры столичные власти решили осуществить с привлечением инвесторов. По информации РБК daily, Внешэкономбанк по заказу правительства Москвы уже подготовил 15 проектов стоимостью почти 700 млрд руб., которые планируется реализовать за счет инвесторов в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП).

Портфель пилотных проектов ГЧП города Москвы, подготовленный Внешэкономбанком, который является единственным уполномоченным инвестконсультантом субъектов РФ, сформировали 15 инвестпредложений стоимостью порядка 700 млрд руб. Они разбиты на четыре блока: транспорт, обращение с отходами, водоснабжение и водоотведение, а также социальная сфера. Об этих проектах знает партнер Ernst & Young Александр Ерофеев. «Мы как консультанты участвуем в предварительном обсуждении с Москвой ряда проектов», — отмечает он.

ВЭБ обязуется финансировать подготовку документации всех этих проектов в рамках программы ФСПР, которая рассчитана на пять лет, следует из презентации банка (также имеется в распоряжении РБК daily). Ежегодно ВЭБ будет выделять на эти цели 2 млрд руб. и пропускать через себя 30—40 проектов.

Для привлечения инвесторов столичные власти обсуждают три формы ГЧП — BOT, BOLT и BTO (концессия). В первом случае партнер государства осуществляет строительство и эксплуатацию объекта за свой счет, а по истечении срока договора, достаточного для окупаемости вложенных средств, объект передается государству. При модели BOLT построенный инвестором объект закрепляется за ним на праве собственности и передается в аренду госоргану для эксплуатации, а после полного возмещения инвестиционных затрат право собственности переходит к муниципалитету. В рамках концессионного соглашения (BTO) государство сразу становится владельцем построенного объекта, а концессионер в течение ряда лет осуществляет его эксплуатацию для возмещения издержек и получения прибыли.

Предлагаемые инвесторам инфраструктурные проекты имеют, как правило, долгую окупаемость — порядка 20—30 лет — и доходность для акционеров от 15%, отмечает Александр Ерофеев.

Наиболее капиталоемкими в Москве будут проекты ГЧП по созданию транспортной инфраструктуры и модернизации системы водоснабжения МГУП «Мосводоканал». Столица намерена предложить инвесторам построить за свой счет производства по сжиганию илового осадка на Люберецких очистных сооружениях (требует 10 млрд руб.) и глубокой очистке сточной воды на Курьяновских сооружениях (20 млрд руб.), а также транспортную развязку с многоярусной парковкой на 1220 машиномест на площади Тверской заставы (13 млрд руб.) и 153

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

транспортно-пересадочных узла (60—90 млрд руб.). Город также рассчитывает задействовать бизнес в создании системы скоростного трамвая (500 млрд руб.).

Москва уже привлекала частных инвесторов в инфраструктурные проекты, напоминает г-н Ерофеев. Так, при участии бизнеса были построены станция метро «Мякинино», а также станции очистки сточных вод в Южном Бутове и Зеленограде. Теперь столичные власти хотят привлечь частный капитал в социальную сферу. В портфель пилотных проектов ГЧП Москвы вошли проекты строительства объектов здравоохранения и 113 детских садов.

Правительство Москвы в настоящее время прорабатывает банк инвестпредложений для частного капитала, которые будут рассматриваться на инвестиционной комиссии при мэре Москвы (была создана в октябре), сообщили РБК daily в комплексе экономической политики Андрея Шаронова. По словам собеседника РБК daily, столичные власти намерены отдать на откуп частным инвесторам строительство инженерной и социальной инфраструктуры.

Так, Москва надеется привлечь девелоперов на стройку физкультурно-оздоровительных комплексов (ФОК). В этом случае г-н Шаронов пообещал гарантировать операторам ФОКов выкуп абонементов на год для социальных категорий граждан. Чтобы обеспечить частным детским садам доходность на уровне 10%, бюджет должен гарантировать концессионерам доплату разницы между социальной и рыночной стоимостью услуг, в противном случае эти проекты будут инвестиционно непривлекательными, предупреждают в Мосгордуме.

Проверить интерес инвесторов к социалке город намерен через неделю: 22 декабря состоятся земельные аукционы, на которых будут реализованы шесть площадок, в том числе два участка для строительства коммерческого детского сада площадью 1,24 тыс. кв. м (ул. Марьинский Парк, мкр. 42а, корп. 30) и медицинского центра на 3,88 тыс. кв. м (ул. Лескова, вл. 17а-19), сообщили РБК daily в департаменте по конкурентной политике. По словам начальника управления инвестторгов департамента Василия Калинкина, уже есть два претендента на детский сад, которые внесли задатки для участия в торгах.

По данным вице-президента Союза юристов Москвы Александра Толмачева, решение по концессионным соглашениям столичные власти примут в 2012 году. Активным пиаром и маркетингом проектов ГЧП город займется не раньше чем через полгода, уверены эксперты. Анонсирование проектов может начаться в ближайшее время, а весь процесс привлечения инвесторов — от подготовки проекта до его финансового оформления — займет полтора-два года, считает Александр Ерофеев. Только на процедуру концессионного конкурса уйдет около года. По данным эксперта, 15 проектов ГЧП Москвы находятся в разной степени проработки. Для детального структурирования готовы прежде всего проекты «Мосводоканала», замечает г-н Ерофеев.

Проект скоростного трамвая рассчитан на отдаленную перспективу: сейчас готовится предпроект, а начало строительства намечено на 2015—2016 годы, сообщили РБК daily в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

департаменте транспорта Москвы. Что касается создания береговой инфраструктуры, то конкретики в этом проекте тоже нет: сейчас готовится проект водного метро, пилотный маршрут которого — от Печатников до Китай-города — планируется запустить в 2012 году.

Москва пока технологически не готова к ГЧП и концессиям, считают в Мосгордуме. Столица должна подготовить и принять свой закон об участии в государственно-частном партнерстве, который даст старт процессу, уверены собеседники РБК daily.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ ОФИСОВ В МОСКВЕ ПОЧТИ ДОСТИГ ДОКРИЗИСНОГО УРОВНЯ

Объем купленных и арендованных офисных площадей класса А и В в Москве в 2011 году достигнет 1,7 миллиона квадратных метров, что в три раза превышает показатели кризисного 2009 года и сопоставимо с показателями периода "бума" на рынке офисов в 2007-2008 годах, сообщил в среду старший директор отдела офисной недвижимости компании Cushman & Wakefield Михаил Миндлин в рамках круглого стола, посвященного итогам 2011 года в офисном сегменте столицы.

По состоянию на 1 декабря 2011 года объем поглощения офисной недвижимости в Москве составил 1,6 миллиона квадратных метров, уточнил эксперт.

"По нашим прогнозам, рынок будет стабилен достаточно долгое время, хотя в следующем году мы ожидаем снижения объема поглощения офисов примерно на 10%. Однако эти прогнозы могут сбыться только в условиях стабильной экономики", - пояснил он.

Впрочем, по прогнозам другого консультанта в сфере коммерческой недвижимости Jones Lang LaSalle, объем купленных и арендованных офисных площадей в Москве в 2012 году даже немного превысит результаты этого года и достигнет 1,8 миллиона квадратных метров.

При этом объем нового строительства офисов класса А и В в Москве, по данным ведущих консультантов, участвовавших в круглом столе, наоборот, постепенно уменьшается - по итогам года он составит около 800 тысяч квадратных метров, что примерно на 20% меньше показателей 2010 года.

Самыми крупными сделками по аренде офисных помещений в текущем году, по сведениям консалтинговых компаний, стала аренда почти 30 тысяч квадратных метров компанией Mail.ru Group в бизнес-центре Skylight и примерно такого же объема площадей компанией "Лаборатория Касперского" в бизнес-центре "Олимпия Парк".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

Как рассказала директор департамента офисной недвижимости Colliers International Ольга Побуковская, IT-компании в этом году стали лидерами по аренде офисов - на их долю приходится 24% сделок.

"В следующем году мы ожидаем, что лидерство перейдет к сырьевым компаниям, судя по количеству обращений с их стороны", - сообщила она в беседе с РИА Новости.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВТБ ПРОКРЕДИТУЕТ СТРОИТЕЛЬСТВО НОВОЙ ФУТБОЛЬНОЙ АРЕНЫ «ДИНАМО» НА 8,7 МЛРД РУБ.

Полностью завершить строительство проекта «ВТБ-арена парк» намечается в 2017 г., а окупить за 9-10 лет

Банк ВТБ предоставит своей дочерней структуре ЗАО «ВТБ-арена», которая является инвестором реконструкции легендарного стадиона «Динамо» в Москве, кредит в размере 8,7 млрд руб., первый транш поступит до конца 2011 г. Эти средства «ВТБ-арена» планирует потратить на прокладку сетей и проектирование будущего комплекса «ВТБ-арена парк». Компания начнет работы на площадке в январе 2012 г. Полностью завершить строительство проекта «ВТБ-арена парк», в состав которого войдут реконструированный стадион «Динамо» и многофункциональный комплекс с гостиницей, офисами и апартаментами, намечается в 2017 г., а окупить за 9-10 лет.

«Финансирование строительства проекта планируется обеспечить за счет собственных и привлеченных средств ЗАО «ВТБ Арена», в том числе за счет экспортного финансирования, которое привлекается на строительство спортивной и коммерческой частей», — рассказал председатель совета директоров «ВТБ арена» Андрей Перегудов. По его словам, сейчас ведутся переговоры с экспортно-кредитными агентствами, предоставляющими подобные услуги, в их числе французская Soface, немецкая Euler Hermes и итальянская Sace. Условием сотрудничества с одной из организаций станет привлечение генподрядчика соответствующей страны. Общий объем затрат на реализацию проекта составит около \$1,5 млрд. Эта цифра озвучивалась представителями «ВТБ-арена» и ранее.

Затраты на строительство футбольной арены «Динамо», аналогичной той, что будет возведена в рамках реконструкции стадиона, в мире составляет около \$7 000 на посадочное место, что при запланированных для футбольной арены показателях (45 000 посадочных мест) составит более

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

\$300 млн. Затраты на строительство малой арены (общее число мест — 14 000) выше — около \$13 000 на место, или более \$180 млн, рассказал Перегудов.

Завершить проектирование и строительство Большой спортивной арены планируется в 2016 г. Полностью сдать весь комплекс в «ВТБ-арена» планируют в 2017 г. «Его окупаемость будет более 10% IRR. Срок окупаемости проекта на текущий момент составляет примерно 9-10 лет», — заявил Перегудов. Ранее в компании заявляли, что окупят проект за 7-9 лет.

Банк получил контроль над проектом в 2009 г., когда ВФСО «Динамо» не смог рассчитаться по кредитам с ВТБ, и в результате банк получил контрольный пакет (75% минус 1 акция) ЗАО «Футбольный клуб «Динамо» и 74% акций ЗАО «Управляющая компания «Динамо»», а через эти компании — и права на аренду участка в Петровском парке до 2052 г., контроль над прочей недвижимостью «Динамо». Сейчас активы переданы структуре банка — ЗАО «ВТБ арена». Ключевым этапом проекта должна стать реконструкция стадиона «Динамо», который был построен еще в 1926 г. ВТБ заявлял о намерении превратить стадион в современную футбольную арену, которую планировалось назвать «ВТБ-арена имени Льва Яшина».

На международной выставке MIPIM в 2011 г. был представлен обновленный проект «ВТБ-арена парк». По новым планам проект займет территорию 31 га и будет состоять из спортивно-развлекательной и коммерческой части. Многофункциональный комплекс общей площадью 350 000 кв. м будет многоярусным, причем новую арену стадиона «Динамо» (рассчитана до 45 000 человек) и малую арену (до 14 000 мест) планируется расположить на верхнем ярусе, под ними — парковка и спортивно-развлекательная часть. Коммерческая часть проекта — возведение на пересечении Третьего транспортного кольца и Ленинградского проспекта на участке в 8 га пятизвездочного отеля, бизнес-центра класса А площадью 65 000 кв. м, жилого комплекса бизнес-класса около 1000 апартаментов и трехуровневой парковки.

В июне 2010 г. были подведены итоги международного закрытого конкурса на архитектурные и градостроительные решения развития и реконструкции территории комплекса «Динамо». Согласно победившему проекту, «ВТБ Арена Парк» предусматривает комплексную реконструкцию Большой спортивной арены и других объектов, расположенных на территории Центрального стадиона «Динамо», а также возведение многофункционального комплекса, включающего гостиницу, офисы и апартаменты. В связи с предписаниями московского правительства проект реконструкции стадиона был снова доработан. Общую площадь застройки сократили на 71 000 кв.м.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

ЕЛЕНА БАТУРИНА РАДА, ЧТО ЕЕ СОВЕСТЬ ЧИСТА

О своих новых проектах, «душноватой» Москве и подешевевшей в несколько раз «Интеко» рассказывает бывшая владелица компании и жена Юрия Лужкова

Елена Батурина, недавно продавшая компанию «Интеко» Михаилу Шишханову, интервью дает в Лондоне. Она рассказывает, что живет сейчас на две страны — Англию и Австрию. В Лондоне ее дочери учатся в университете, а в Вене ее штаб-квартира. На вопрос, хочет ли она вернуться в Россию, одна из некогда самых могущественных предпринимательниц страны говорит, что стремится в Москву, но пока ее дом там, где ее дети. О том, чем она сейчас занимается, Елена Батурина рассказала в интервью «Ведомостям».

— Несколько лет назад в интервью «Ведомостям» вы говорили: «Если мы говорим о законном государстве и живем в законном государстве, как декларирует наша власть, я не понимаю, какая может быть разница в том, будет мой муж мэром или нет». Ваша точка зрения изменилась?

— Да, я так считала. Пожалуй, не считаю так последний год. Но справедливости ради нужно сказать, что, когда я произносила эту фразу, в России был другой президент. Поэтому, может, и была права тогда, просто ситуация в стране поменялась (смеется).

— Вы хотели бы вернуться в Россию?

— Москва — мой родной город, но в последнее время она стала для меня в определенном смысле «душновата». Думаю, что и Юрию Михайловичу, который проводит почти все свое время в Москве, тяжело смотреть, как все там меняется и, по моему мнению, не всегда в лучшую сторону. Конечно, я люблю Москву и всегда буду стремиться в этот город. Но при этом надо понимать, что у меня есть дочери, а там, где дети, и будет мой дом. Абсолютно очевидно, что в ближайшие пять лет я буду большую часть времени проводить в Европе вместе со своими дочерьми. Они начали учиться в Лондоне в силу форс-мажорных обстоятельств. Они ведь раньше учились в МГУ. Нам пришлось отправить дочерей в Англию, что было довольно болезненно для них.

— Планируете ли вы просить политическое убежище в Европе?

— Даже когда год назад на меня был сильный прессинг со стороны государства, я не стала просить политического убежища. Зачем мне это нужно сейчас? Я не собираюсь принимать участие в нечистоплотных политических играх, даже если государство преследует меня по политическим причинам. Это мне неинтересно.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

- Хотите сказать, что ваш отказ приезжать в Россию не связан с политическими событиями?
- Хотела бы так сказать, но не могу. Конечно же, я опасаюсь, что меня могут использовать как элемент давления на мужа. То есть, очевидно, люди, организовывающие травлю Юрия Михайловича, понимают, что я его слабое звено. И он гораздо больше дорожит тем, что будет со мной и детьми, чем тем, что будет с ним. Это же надо так не знать Юрия Михайловича, который в течение 20 лет был у всех на глазах, чтобы не понимать: чем больше на него давишь, тем больше он упирается.
- По-моему, это психология любого мужчины.
- Разные бывают мужчины. Некоторые предпочитают сдать власть без боя.
- А в чем, по-вашему, смысл давления на Лужкова?
- Видимо, хотят его «заткнуть».
- Со стороны Лужкова не правильной перестать критиковать способности президента?
- Почему, если он так считает? И не только он один. Почитайте прессу — об этом пишут и на Западе. Так, судя по всему, считает и [Алексей] Кудрин. Таких много, только досталось одному Лужкову.
- Кудрин тоже лишился поста. Почему Лужков не высказал свое мнение о президенте, например, когда сам просился в отставку?
- Непростая ситуация у них возникла примерно через полгода после того, как [Дмитрия] Медведева утвердили в должности президента России. Помните, когда Владимир Познер спросил в эфире у Лужкова, что он считает правильным для Москвы: если мэра выбирают москвичи или назначает президент? Лужков сказал, что было бы правильней, если бы мэра выбирали москвичи. Сразу после этого Медведев заявил, что, если кому-то не нравится нынешняя система, он может уйти в отставку. Лужков собрал семью, сообщил, что уходит в отставку, написал заявление и пошел к Медведеву. На что Медведев сказал, что это к Лужкову не относится и он им доволен. Отставку не принял. Подтверждением слов президента стала и благодарность за работу, присланная им Лужкову незадолго до того, как он вдруг «утратил доверие».
- Формулировка «в связи с утратой доверия» вам была понятна?
- Мне и сейчас это непонятно. Я считаю, что убирать чиновников «в связи с утратой доверия» — это возврат к сталинской эпохе. Задумайтесь, что это, по сути, означает: если следственные органы и суд не нашли никакой вины, тогда президент отправляет в отставку «в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

связи с утратой доверия». Получается, что президент поставил себя выше суда и следственных органов. По-моему, это развитие худших традиций сталинских времен. Я уверена, что [руководитель администрации президента Сергей] Нарышкин лукавил, когда говорил, что причина отставки — коррупция и неэффективное управление городом. Что может быть смешнее — если уж Лужков неэффективно управлял, то кто же тогда в стране эффективный управленец? У Москвы были наилучшие показатели социально-экономического развития: рост зарплат, социальных выплат, снижение уровня безработицы, повышение уровня жизни.

— Что вы думаете о том, в чем новые власти обвиняют Лужкова: мало внимания дорогам, переуплотненность города?

— Если Лужков мало внимания уделял дорогам, то с таким же успехом можно говорить о том, что сейчас эту проблему просто не видят. Потому что, если не брать пресловутую плитку, разговоры о том, что на ремонт дорог было выделено в два раза больше средств, насколько я знаю, не воплотились на практике в два раза большее количество отремонтированных дорог. Проблема переуплотненности существует. Недаром ведь Юрий Михайлович еще в 2008 г. предлагал руководству страны создать города-спутники вокруг Москвы, чтобы «рассредоточить» существующий центр притяжения. Я также развивала эту идею, в том числе в своих интервью в прессе.

— Раз вы специалист в этом вопросе, что думаете про расширение Москвы?

— Мне показалось, что кусок земли, который выделен под расширение Москвы, выбран по следующему принципу: кто-то из экспертов сказал, что в этом направлении находится одна из самых дорогих земель в Подмосковье, и именно поэтому ее и выделили.

— Это самая малонаселенная часть области.

— Если на всей присоединяемой территории живет всего 250 000 человек, это означает, что там расположен большой природный комплекс. Получается, что власти Москвы хотят уничтожить зеленые «легкие» Москвы и построить там жилье?

— Там много сельхозугодий, которые принадлежат разным структурам: «Масштабу», «Абсолюту»...

— Земли «Масштаба» прилегают к МКАД и Бутову. Расширение Москвы только вдоль МКАД не решит проблему. Необходимо создавать центры притяжения на определенном расстоянии от города, иначе существующая транспортная сеть не сможет все переварить. Сейчас есть определенный поток, который сформирован в сторону юга и юго-запада. Если на эту же

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

инфраструктуру посадить новое жилье, то получится очередной транспортный коллапс. Нужно строить новые магистрали, а не просто реконструировать имеющиеся.

«Костин сказал, что компания стоит дорого, но он дает нам то, что можно назвать «три копейки»

— Чем занимаетесь в последнее время?

— Занята завершением сделки по продаже «Интеко»; систематизирую свои активы, которые в том числе находятся за рубежом. Можно сказать, что занимаюсь тем же самым, что и раньше, но с меньшей интенсивностью: инвестиции, девелопмент, благотворительность, семья. Причем хочу подчеркнуть, что перечислила все свои дела по мере возрастания их важности для меня.

— Почему решили продать «Интеко»?

— Этот вопрос необходимо рассматривать с двух сторон. Я считаю, что в плане профессионализма у нас была сильнейшая команда на рынке. Благодаря этому компания сегодня могла бы развиваться и процветать. Тем более что из-за ограничений на строительство в Москве стоимость квадратного метра сейчас просто на взлете. Однако с учетом политической ситуации мне бы не дали работать. Это, собственно, и стало основной причиной того, что я продала «Интеко». Многие люди, с которыми мы долго работали, остаются со мной...

Продолжение интервью читайте в газете «Ведомости»

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

Retail

ЕБРР ТРАТИТ НА МАГАЗИНЫ

Фонд банка станет совладельцем сетей "Росинка" и "Сберегайки"

Как выяснил "Ъ", фонд Volga River Growth, основным инвестором которого является Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР), профинансирует покупку липецкой продуктовой сетью "Росинка" орловских магазинов "Сберегайка" и станет совладельцем объединенной компании. Через несколько лет фонд надеется перепродать долю с доходностью от 25% годовых.

Мезонинный фонд Volga River Growth предоставил \$30 млн липецкой продуктовой сети "Росинка" (63 магазина) на приобретение 100% орловской сети "Сберегайка" (60 точек), рассказал "Ъ" управляющий партнер компании New Russia Growth, эксклюзивного консультанта фонда, Егор Клименко. Сделка была подписана вчера, уточнил он.

В результате сделки объединенная компания будет управлять 123 магазинами в Липецкой, Воронежской, Орловской, Курской и Тамбовской областях. Общая площадь всех магазинов составит 36,5 тыс. кв. м. Выручка в 2011 году превысит 5 млрд руб. "Сберегайка" была оценена в \$46 млн, то есть в 7 EBITDA 2011 года.

Получить комментарий в ЗАО "Паллада Торг", управляющем "Сберегайкой", вчера не удалось. Глава совета директоров группы "Росинка" Игорь Тиньков подтвердил, что все "Сберегайки" будут ребрендированы в "Росинки", юрицом объединенной сети станет ООО "Регионпродукт", а фонд получит в этом бизнесе 25%. На вопрос о том, приобреталась ли "Сберегайка" у структур, близких к Николаю Чеплову, который считался одним из ее основных владельцев, господин Тиньков ответил лишь, что "переговоры велись с другими людьми".

Он добавил, что помимо фонда в финансировании сделки участвовал один из партнеров "Росинки" — Липецккомбанк, входящий в банковскую группу "Зенит", совладельцем которой является Владимир Лисин. Связаться с представителем "Зенита" вчера не удалось.

Мезонинный фонд Volga River Growth с целевым капиталом \$250 млн специализируется на финансировании консолидационных сделок в различных отраслях. Обычный размер сделок фонда составляет \$30-40 млн, средства предоставляются на 4-5 лет. Основным инвестором фонда является ЕБРР. У этого банка уже есть активы в продуктивном ритейле: в 2006 году он приобрел примерно 11% петербургской сети "Лента", а в 2011-м увеличил свою долю приблизительно до 20%.

Суть предоставленного "Росинке" финансирования заключается в том, что сеть получает на баланс долг, который начнет выплачивать только через 4-5 лет, под минимальный процент,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

объясняет господин Клименко. При этом Volga River Growth входит в капитал сети и рассчитывает на дополнительную доходность, продолжает он.

Управляющий директор Svarog Capital (бывшая "Ренова Капитал") Олег Царьков отмечает, что мезонинные фонды при подобных сделках обычно рассчитывают на доходность 20% годовых. Господин Клименко говорит, что они рассчитывают на доходность от 25%. Но продать долю в "Регионпродукте" будет непросто, считает господин Царьков, на региональные продуктовые сети существует немного претендентов. "Есть риск вообще не заработать на проекте — федеральные ритейлеры, покупая такие сети, смотрят главным образом не на их эффективность, а на местоположение магазинов, оценивают арендные договоры", — рассказывает господин Царьков.

Тем не менее инвестфонды часто вкладывают средства в региональный ритейл. Например, Russian Retail Growth Fund (RRGF), инвесторами которого являются Виктор Вексельберг и Александр Мамут, владеет примерно 23% новосибирской сети "Холидей Классик" и блокпакетом российского лицензиата голландской сети супермаркетов Spar. В 2007 году CentreInvest Capital Partners Глеба Фетисова купила 85% белгородской сети "Меридиан". В 2007 году фонды Baring Vostok Capital Partners и Eagle Venture Partners консолидировали более 70% челябинской сети "Незабудка". Через год после сделки фонды захотели продать сеть, но не успели: в 2008-м она обанкротилась.

В этом году слияний в продовольственном ритейле было немного. "Магнит" купил сеть "Пятачок" (14 магазинов в Тамбовской области). X5 Retail Group (сети "Перекресток", "Пятерочка", "Карусель" и др.) приобрела "Народный" (24 магазина в Набережных Челнах), получила разрешение Федеральной антимонопольной службы на покупку Кировских сетей "Экономная семья" и "Мир продуктов" (23 магазина).

◆ [Коммерсант](#)

◆◆ [К содержанию](#)

ВЛАДЕЛЬЦЫ ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА «ЕВРОПЕЙСКИЙ» КУПИЛИ ДОЛГОСТРОЙ В «МОСКВА-СИТИ»

Правительство Москвы, похоже, нашло постоянных покупателей трудных объектов в лице предпринимателей Года Нисанова и Зараха Илиева. Вчера они приобрели за 7,22 млрд руб. знаменитую «яму» в ММДЦ «Москва-Сити», что стало, по сути, спасением для департамента имущества города Москвы (ДИГМ) — теперь он сможет отчитаться о выполнении бюджетного задания по доходам от приватизации. В свое время загадочное ООО «Бисквит», как

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

впоследствии выяснилось, принадлежащее Нисанову и Илиеву, заплатило баснословные деньги (7,88 млрд руб.) за гостиницу «Украина», почти в два раза превысив ожидания ДИГМ.

Долгожданный аукцион по продаже фундамента непостроенной высотки на участке 1,3 га в Московском международном деловом центре (ММДЦ) «Москва-Сити» все-таки состоялся. В торгах приняли участие два ООО — «Грандтитул» и «Новые Агро Технологии», сообщил РБК daily руководитель СГУП по продаже имущества города Москвы Тимур Зельдич. Обе компании задолго до торгов внесли задаток в размере около 700 млн руб. каждая. Стартовая цена лота составила 7,08 млрд руб., а финальная — 7,22 млрд руб. (231 млн долл. по текущему курсу ЦБ). В ходе аукциона было сделано всего два шага. На старте и первом повышении обе компании подняли карточку, а на последнем — только компания «Грандтитул», которую и объявили победителем аукциона. Знаменитый долгострой, прозванный в деловом сообществе «ямой», приобрела структура Года Нисанова и Зараха Илиева, рассказали в СГУП. Пресс-секретарь предпринимателей Надежда Спиридонова подтвердила эту информацию.

Владельцы торгового комплекса «Европейский» и гостиницы «Украина» могут возвести в «Москва-Сити» многофункциональный комплекс общей площадью 315,3 тыс. кв. м, но не выше 50 этажей. Согласно градостроительному плану земельного участка на участке №15 допускается строительство бизнес-центра площадью 75 тыс. кв. м, гостиницы (75 тыс. кв. м), апартаментов (70 тыс. кв. м) и торгово-выставочного центра (5 тыс. кв. м) с парковками. На первых двух этажах небоскреба планируется устроить автостоянку, а площадь подземного паркинга составит 65,3 тыс. кв. м.

Инвестиции в проект составят порядка 500 млн долл.: это будут преимущественно собственные средства, отмечает г-жа Спиридонова. Также планируется привлечение кредитов. По оценке экспертов группы «НЭО-Центр», себестоимость небоскреба может достичь 780 млн долл. Выйти на стройплощадку девелоперы намерены в марте 2012 года, а завершить строительство — в конце 2013-го. Г-да Илиев и Нисанов займутся освоением «Москва-Сити» одновременно с реконструкцией ВВЦ стоимостью 1,5 млрд долл.

Участок №15 в «Москва-Сити» приобрел репутацию самого проблемного и долгоиграющего проекта ММДЦ. Более шести лет назад столичные власти заявили о планах построить здесь комплекс административных зданий правительства Москвы общей площадью 806,4 тыс. кв. м. Однако найти инвестора, который согласился бы вложить в этот мегапроект 1 млрд долл., город не смог.

С приходом Сергея Собянина власти отказались от строительства новой мэрии. Девелоперам предложили возвести на Краснопресненской набережной гостиницу с апартаментами. Эта затея не нашла отклика у застройщиков. Аукцион по продаже фундамента переносился дважды из-за отсутствия претендентов. Чтобы привлечь инвесторов к торгам, власти разрешили покупателю построить помимо отеля офисы и магазины.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

Приход владельцев «Украины» в «Москва-Сити» является собственным решением предпринимателей и коммерческим проектом, утверждает Надежда Спиридонова. По ее словам, г-да Нисанов и Илиев рассматривают эту «знаковую площадку как инструмент для долгосрочных инвестиций».

Срок окупаемости проекта составит порядка десяти лет, считает директор департамента оценки и консалтинга Colliers Int. Татьяна Тикова. Успешный опыт девелопмента в столице позволит Илиеву и Нисанову реализовать в «Москва-Сити» доходный проект, уверен директор по развитию департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максим Жуликов. Однако сегодня в «Сити» пустует 21,15% площадей, предупреждает руководитель отдела исследований рынка офисной недвижимости CBRE Клавдия Чистова.

К моменту реализации проекта на рынке текущее предложение в ММДЦ исчезнет, и спрос на новые объемы однозначно будет, уверен директор департамента коммерческой недвижимости Capital Group Петр Исаев. По мнению эксперта, безусловной популярностью у покупателей будут пользоваться офисы и апартаменты. На заполняемость этих площадей повлияет запрет на новое строительство в центральной части города, резюмирует г-жа Чистова.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ТОРГОВЫЙ КВАРТАЛ" НАЧНЕТ СТРОИТЬ В 2012 Г 3-5 НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В РФ

Девелоперская компания "Торговый Квартал" рассматривает в настоящее время семь проектов строительства торгово-развлекательных центров в разных городах России, реализацию трех-пяти из которых планирует начать в 2012 году, сообщил РИА Новости в понедельник председатель совета директоров компании Михаил Кирсанов.

"Торговый Квартал" специализируется на работе с торговой недвижимостью в регионах. География проектов, которые мы рассматриваем, широка - от Калининграда и Санкт-Петербурга на западе до Красноярска и Владивостока на востоке", - уточнил он.

По его словам, компания рассматривает площадки и в Москве - в основном, это готовые торговые центры, которые требуют реновации.

Реновация концептуально устаревших торговых центров - новое направление работы компании, первым проектом по реновации стал комплекс "Торговый Квартал" в Калуге, добавил Кирсанов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

"Торговый Квартал" - российская девелоперская компания, входящая в группу Eastward Capital, работает на рынке коммерческой недвижимости с 2000 года, реализует проекты торгово-развлекательных и многофункциональных центров под собственным брендом и управляет действующими объектами в разных городах России. Портфолио компании включает в себя более 500 тысяч квадратных метров торговых, торгово-развлекательных и многофункциональных площадей.

◆ [РИА Новости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

ИКЕА ПЛАНИРУЕТ УДВОИТЬ КОЛИЧЕСТВО МЕБЕЛЬНЫХ МАГАЗИНОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Шведский производитель мебели и товаров для интерьера IKEA планирует в ближайшие годы удвоить количество магазинов в московском регионе, открыв три новых магазина, причем впервые в России они не будут входить в состав торгово-развлекательных центров "Мега", сообщил агентству "Прайм" представитель компании.

В настоящее время в Московской области работает три магазина IKEA общей площадью по 29,5-32 тысячи квадратных метров каждый, все они входят в состав торгово-развлекательных центров - "Мега Химки", "Мега Теплый Стан" и "Мега Белая дача". Особенностью работы IKEA в России пока является то, что все ее магазины открываются только в центрах "Мега".

Компания приняла решение расширить сеть мебельных магазинов в связи с высоким покупательским потенциалом столицы. За последний год количество посетителей и объем продаж магазинов IKEA в московском регионе значительно выросли, отмечают в компании.

Инвестиции в открытие одного магазина составляют 50-60 миллионов евро. Сроки строительства торговых объектов пока не уточняются.

ИКЕА также рассматривает возможность открытия новых магазинов в других регионах, однако по ним решения пока не принято.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

За прошлый финансовый год общий объем закупок компании в России составил около 340 миллионов евро. При этом примерно 30% ассортимента в российских магазинах IKEA составляют товары, произведенные в России. "Компания намерена и дальше расширять локальное производство", - подчеркнул собеседник агентства.

За 2011 финансовый год (с 1 сентября 2010 года по 31 августа 2011 года) количество посетителей магазинов IKEA и торговых центров "Мега" увеличилось на 7% - до 227 миллионов человек, при этом товарооборот арендаторов торговых центров вырос на 14%.

IKEA - крупнейшая в мире розничная сеть по торговле мебелью и предметами домашнего обихода, основана в 1943 году Ингваром Кампрадом. В настоящее время в мире работает около 330 магазинов IKEA. В России компания представлена 14 магазинами IKEA и 14 торговыми центрами "Мега". Учредителем всех подразделений, принадлежащих IKEA, является нидерландский холдинг Ingka Holding B.V. Общий объем инвестиций IKEA в Россию составляет около 100 миллиардов рублей.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РИА НОВОСТИ РАНЖИРОВАЛО ОКРУГА МОСКВЫ ПО ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ

Эксперты Центра экономических исследований "РИА-Аналитика" РИА Новости подготовили рейтинг округов Москвы по обеспеченности объектами розничной торговли. В ходе работы были использованы данные Мосгорстата за 2010 год.

Округа Москвы в рейтинге были проранжированы по суммарной торговой площади объектов розничной торговли (площади торговых залов), приходящейся на одну тысячу проживающих в округе жителей. При этом показатель включает три составляющие: площадь павильонов, площадь магазинов (без торговых центров) и площадь торговых центров.

По данным рейтинга, первое место по обеспеченности объектами розничной торговли уверенно занимает Центральный административный округ (ЦАО). В центре Москвы на одну тысячу жителей приходится 1,944 тысячи квадратных метров торговых площадей. При этом округ

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

лидирует по всем составляющим показателя: и по павильонам (40 квадратных метров на одну тысячу жителей), и по магазинам (1,309 тысячи квадратных метров на одну тысячу населения), и по торговым центрам (594,6 квадратных метра на одну тысячу населения).

Согласно материалам, на ЦАО приходится около половины всего оборота торговли в Москве. Однако, несмотря на высокую обеспеченность торговыми площадями, в Центральном округе имеется существенная проблема. Это связано со структурой торговли - в округе достаточно много "элитных" магазинов, но ощущается нехватка хозяйственных и недорогих продовольственных магазинов шаговой доступности.

Второе место в рейтинге занимает Юго-Восточный АО, где на одну тысячу населения приходится 998,5 квадратных метров торговых площадей. Во многом высокие позиции округа связаны с развитием торговых центров. По их площади (566,2 квадратных метров на одну тысячу жителей) показатели округа практически приближаются к показателям ЦАО, существенно превышая уровни остальных округов. По магазинам округ занимает четвертое место (410,1 квадратных метров на одну тысячу населения), а по павильонам - третье место (22,2 квадратных метров на одну тысячу населения).

На третьем месте в рейтинге находится Западный АО с показателем 846,2 квадратных метров торговых площадей на одну тысячу жителей. Примечательно, что позиции округа сильны за счет магазинов. По торговым центрам округ занимает шестое место в столице (366 квадратных метров на одну тысячу населения), а по торговым павильонам последнее место среди всех округов Москвы (восемь квадратных метров на одну тысячу населения).

В свою очередь, как следует из рейтинга, последнее место по общей обеспеченности торговыми площадями в столице занимает Восточный административный округ с показателем 534 квадратных метра на тысячу населения. Последнее место по обеспеченности магазинами занимает Северо-Восточный АО (293,7 квадратных метров на одну тысячу населения), а по торговым центрам - Зеленоградский АО с показателем 118,8 квадратных метров на одну тысячу населения.

В целом, как показали результаты рейтинга, расположение магазинов по территории столицы неравномерно. Кроме того, диспропорции в размещении торговых площадей создают предпосылки для перераспределения транспортных потоков, что осложняет транспортную ситуацию в городе.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

Как отмечают эксперты, для решения существующих проблем в Москве принята подпрограмма "Развитие оптовой и розничной торговли, общественного питания и бытовых услуг города Москвы на 2012-2016 года", одной из целей которой является доведение обеспеченности населения торговыми площадями к 2016 году до уровня в 1,2 тысячи квадратных метров на одну тысячу жителей.

Рейтинг подготовлен при финансовой поддержке Департамента средств массовой информации и рекламы города Москвы.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"РОСИНТЕР" ПЛАНИРУЕТ В 2012 ГОДУ ОТКРЫТЬ 30 РЕСТОРАНОВ

ОАО "Росинтер Ресторантс Холдинг" ("Росинтер"), один из крупнейших ресторанных операторов в России, планирует в 2012 году открыть 30 новых ресторанов, сообщила агентству "Прайм" вице-президент по корпоративным отношениям компании Валерия Силина.

В частности, как предполагается, будет открыто 12 корпоративных и 18 франчайзинговых ресторанов.

Капитальные затраты "Росинтера" в следующем году составят около 0,5 миллиарда рублей, из них часть средств будет направлена на открытие новых объектов, часть - на обновление существующих ресторанов.

В текущем году компания откроет 46 ресторанов, но с учетом закрытий сеть прирастет на 23 объекта.

"Росинтер" (входит в корпорацию "Ростик Групп") развивает рестораны "IL Патио", "Планета Суши", "1-2-3 кафе", T.G.I. Friday's, "Сибирская Корона". На конец октября 2011 года компания управляет 373 ресторанами, из которых 120 работают на основе договоров франчайзинга, в 43 городах России, СНГ и Восточной Европы, включая страны Балтии. Компания также развивает сеть кофеен Costa Coffee в рамках совместного предприятия с британской Whitbread Plc. Основной владелец - основатель и председатель совета директоров компании - Ростислав

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

Ордовский-Танаевский Бланко, акции также торгуются на фондовых биржах РТС и ММВБ (в свободном обращении - 51% акций).

Консолидированная чистая выручка "Росинтера" в январе-сентябре 2011 года выросла на 7,2% - до 7,635 миллиарда рублей, при этом оператор получил чистый убыток по МСФО в размере 276,6 миллиона рублей (включая начисленное обесценение активов) по сравнению с 213,6 миллиона рублей чистой прибыли за аналогичный период годом ранее.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ДЕТСКИЙ МИР" ОТКРЫЛ ПЕРВЫЙ МАГАЗИН В КАЗАХСТАНЕ, А К 2015 Г. ОТКРОЕТ В СТРАНЕ ДО 15 МАГАЗИНОВ

Торговая сеть "Детский мир" в пятницу открыла первый магазин в Казахстане, говорится в сообщении компании.

Магазин площадью около 2 тыс. кв. метров открылся в Астане в торговом центре "Тулпар".

Всего до 2015 года сеть "Детский мир" планирует открыть в Казахстане до 15 магазинов, из них не менее 7 будет открыто в 2012 году.

До настоящего времени "Детский мир" работал только на российском рынке. Сейчас сеть компании насчитывает более 130 магазинов.

Группа компаний "Детский мир" объединяет розничную сеть магазинов "Детский мир", магазин "Детская галерея "Якиманка" и дистрибьюторскую компанию. Управляющая компания группы - ОАО "Детский мир - центр", основным акционером которой является АФК "Система". В декабре 2010 года владельцем 25% плюс одной акции стал Сбербанк РФ.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

УТКОНОС НА ПЕРЕКРЕСТКЕ

Крупнейший по выручке российский интернет-ритейлер - «Утконос» нашел партнера для офлайн-торговли. Он открывает «Перекрестки-экспресс» по франшизе X5 Retail Group

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

Интернет-магазин «Утконос», торгующий продуктами питания в Москве и Московской области, открыл в помещениях семи своих столичных магазинов «Перекрестки-экспресс» — это формат франчайзинговых магазинов «у дома» от X5 Retail Group, рассказал «Ведомостям» вице-президент X5 по развитию форматов шаговой доступности Валерий Тараканов. «Экспресс-ритейл», «дочка» X5, управляющая форматом «у дома» и франчайзинговыми проектами, подписала соглашение с «Утконосом» в октябре, говорит он.

Представитель «Утконоса» подтвердил, что у компании есть франчайзинговое соглашение с X5, по которому в Москве и Зеленограде работает семь «Перекрестков-экспресс», но от дальнейших комментариев отказался.

«Пока это пилотный проект, будем смотреть, насколько успешным получится сотрудничество», — говорит Тараканов. В будущем магазинов может быть больше, не исключает он. «Экспресс-ритейл», по его словам, работает с «Утконосом» по схеме обратного франчайзинга (см. врез). Сеть «Перекресток-экспресс» на 30 сентября насчитывала 65 магазинов с выручкой 2,13 млрд руб. за девять месяцев 2011 г.

Розничные магазины — непрофильный бизнес «Утконоса», основной же — доставка продуктов, заказанных через интернет, рассказывал «Ведомостям» гендиректор «Утконоса» Владимир Рюмин. Но после переформатирования онлайн-магазинов у «Утконоса» высвобождается часть розничных точек, и компания думала, как их использовать.

«Существующая модель бизнеса “Утконоса”, в которой доставка товара соседствует с розничными точками, показала свою неэффективность. За прошлый год компания получила 2,5 млрд руб. чистого убытка, за четыре года — 8 млрд руб. Сейчас компания пытается разделить эти два бизнеса», — объясняет директор «Infoline-аналитики» Михаил Бурмистров. Он считает проект с X5 логичным шагом для «Утконоса». «У компании есть несколько торговых помещений в собственности или долгосрочной аренде на оживленных местах, в которых можно было бы организовать хороший магазин. И менеджмент интернет-магазина решил воспользоваться поддержкой профессионалов в этой области, тем более что закупочные условия X5 лучше, чем у самого «Утконоса», — рассуждает Бурмистров.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОНЛАЙН-КАРУСЕЛЬ

X5 Retail Group, потерпев фиаско с развитием купленных интернет-магазинов, решила создать собственный с нуля

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

Крупнейший по выручке российский ритейлер X5 Retail Group создает собственный интернет-магазин, рассказали «Ведомостям» топ-менеджеры трех интернет-компаний. Представитель X5 Михаил Сусов подтвердил, что компания рассматривает такой вариант. «Мы вынашиваем идею создания интернет-магазина, она все еще находится в стадии проработки. Возможно, в следующем году мы его запустим», — сказал он.

Покупателями в новом интернет-магазине, по словам Сусова, могли бы быть посетители «Пятерочек», «Перекрестков» и «Каруселей» — существующих форматов магазинов X5. За прошлый год в магазинах группы сделали покупки больше 1,2 млрд посетителей. «Интернет-магазин позволил бы нам предложить им новый сервис — возможность делать заказы в интернете и забирать покупки в наших магазинах», — добавил Сусов. Говорить о деталях проекта, ассортименте, времени запуска он отказался.

Открытие онлайн-магазина намечено на весну 2012 г., знает гендиректор интернет-магазина Dostavka.ru Алексей Павлык. Новый проект предварительно получил название Е5 и разместится на соответствующем домене, рассказал топ-менеджер другой интернет-компания, попросивший об анонимности. По адресу e5.ru сейчас стоит переадресация на сайт сети «Пятерочка», домен зарегистрирован на ЗАО «ТД «Перекресток», говорится на сайте регистратора Ru-center. «Идея компании заключается в том, чтобы установить в магазинах постоматы — большие сейфы с ячейками, куда будут доставляться непродовольственные товары небольшого размера, например книги или диски. Оплачивать товар можно будет в кассе или интернете», — рассказывает топ-менеджер интернет-компания.

«Огромная аудитория X5, закупочная сила группы, развитая логистика — весомые преимущества перед интернет-ритейлерами. Но удастся ли компании сделать успешный интернет-проект — большой вопрос, поскольку традиционным ритейлерам редко удается сделать по-настоящему крупный проект в интернете. Удачные онлайн-магазины от них — это скорее исключение, чем правило», — считает Павлык.

Первый опыт X5 в интернет-торговле трудно назвать удачным. Осенью 2009 г. группа купила у интернет-холдинга eHouse компанию «Айти бизнес», управлявшую несколькими интернет-магазинами, самые известные из которых Volero.ru и 003.ru. Спустя полтора года X5 избавилась от этого бизнеса, объяснив это строгим контролем за расходами и желанием сконцентрироваться на повышении эффективности основного бизнеса. За 2010 г. выручка интернет-подразделения X5 составила \$20,3 млн, сообщается в отчете группы. Но при этом проект был убыточным, говорил бизнес-партнер покупателя «Айти бизнеса» Вячеслава Улендеева Валерий Гасратов.

«Для крупных ритейлеров интернет-магазин — не столько способ для зарабатывания денег (в масштабах X5 это будут очень скромные цифры), сколько правило хорошего тона», — считает представитель «Ютинет.ру» Михаил Ятковский. При всех сильных сторонах — развитой

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

логистике, хороших условиях поставок — размер X5 играет не на руку проекту, считает он. «В каждом регионе у сети свои цены и товары, и не очень понятно, как в этом случае будет согласовываться ценовая и ассортиментная политика», — замечает он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АЗБУКА ВИНА

Сеть алкогольных супермаркетов «Коллекция вин» всего через год после слияния с «Азбукой вкуса» трансформировалась в сеть энотек. Это позволит и привлечь больше ценителей вина, и раскрутить проект среди широкой аудитории

Сети алкогольных супермаркетов «Коллекция вин» больше не существует, этот проект закрыт, рассказал «Ведомостям» бывший топ-менеджер этой сети. «Часть магазинов закрыта, а оставшиеся сменили формат», — подтвердил источник в «Азбуке вкуса». О переменах в винной рознице «Азбуки вкуса» знают и поставщики. «Теперь проект винных бутиков будет называться»Энотеки «Азбуки вкуса», — говорит исполнительный директор винного импортера Simple Максим Каширин. Представитель сети отказался от комментариев.

Интернет-сайт проекта сообщает, что винные бутики открываются под вывеской «Энотеки «Азбуки вкуса». Этот формат отличается от старых магазинов «Коллекции» наличием дополнительных услуг: организацией частных дегустационных сессий, мастер-классов, гастрономических туров в винодельческие регионы, доставкой индивидуальных заказов на дом и др. Как самостоятельные магазины работают три энотеки, говорится на сайте, а с ноября энотеки открылись во всех супермаркетах «Азбуки вкуса». Сеть «Азбуки» сейчас включает 44 супермаркета в Москве и Московской области. Оборот компании по итогам 2010 финансового года (закончился 31 марта 2011 г.) — 17 млрд руб.

«В принципе, понятие бутика и энотеки идентичны, нет разницы и в ценовом соотношении, но «Азбука вкуса» позиционирует это как более профессиональный подход к потреблению алкоголя — для более избирательной публики», — говорит коммерческий директор сети алкогольных гипермаркетов «Винберри» Владислав Рой. «Рынок дорогого вина сейчас на подъеме. Вкус к хорошему вину вопреки действиям властей, поощряющих потребление отечественной водки, у россиян есть. И потому формат специализированных винных магазинов востребован», — считает куратор проекта «Винотека.ru» Игорь Сердюк. Слово «энотека» в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

названии магазинов будет привлекать ценителей вина, а раскрученный розничный бренд — более широкую аудиторию, говорит Бурмистров.

«Азбука вкуса» и «Коллекция вин» принадлежали одним и тем же акционерам, в августе 2010 г. сети объявили о слиянии. Хотя сети создавались одновременно — в 1997 г., — бренд «Азбуки» получился сильнее, констатирует директор «Infoline-аналитики» Михаил Бурмистров. Слияние предполагало, что сети объединят закупки, а в супермаркетах «Азбуки» откроются отделы в формате shop-in-shop (магазин в магазине) под вывеской «Коллекция вин». Магазины «Коллекции» должны были дополнить алкогольный ассортимент деликатесами — сырами, пармской ветчиной и др. Стороны рассчитывали, что изменение концепции винных отделов «Азбуки вкуса» увеличит оборот сети супермаркетов на 2,5%, а продажи сети «Коллекция вин» за счет расширения ассортимента вырастут более чем вдвое. Shop-in-shop под вывеской «Коллекция вин» так и не были открыты, говорит источник в компании. На вопрос о том, выполнен ли объявленный план, представитель компании отвечать не стал.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

Hotel

ГК "ОСНОВА" ПОСТРОИТ В ВОЛГОГРАДЕ ОТЕЛЬ ПОД БРЕНДОМ HAMPTON BY HILTON

Группа компаний "Основа" (Воронеж), специализирующаяся на проектном менеджменте, построит в Волгограде в 2013 году отель под брендом Hampton by Hilton стоимостью порядка 500 миллионов рублей, говорится в сообщении администрации региона.

"Новый отель получит название Hampton by Hilton Volgograd City Center и присоединится к международной сети Hilton Worldwide. Гостиница также войдет в международную программу лояльности Hilton HHonors, позволяющую туристам накапливать бонусы и получать привилегии, останавливаясь в отелях сети", - поясняется в пресс-релизе.

Отель будет построен в центральной части Волгограда на пересечении проспекта имени Маршала Жукова и улицы имени Маршала Рокоссовского. Высота здания составит восемь этажей, общая площадь - 7,6 тысячи квадратных метров. В гостинице будет 160 номеров, круглосуточный ресепшн и лобби-бар, фитнес-центр, конференц-зал площадью около 100 квадратных метров.

Начало строительно-монтажных работ намечено на весну-лето 2012 года.

"Строительство комплекса Hilton очень важно в свете решения задачи по созданию современной и качественной гостиничной инфраструктуры к Чемпионату Мира по футболу 2018 года. Это также начало реализации наших планов по созданию регионального центра туризма и патриотического воспитания. Уверен, что гостиницы такого класса, представляющие полный спектр услуг, будут востребованы", - цитируется в сообщении первый вице-губернатор Волгоградской области Геннадий Чуриков.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

ВЛАСТИ МОСКВЫ РАСТОРГЛИ КОНТРАКТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ГОСТИНИЦЫ ФК "СПАРТАК"

Расторгнут инвестконтракт на строительство спортивной гостиницы ФК "Спартак" на востоке Москвы, сообщили "Интерфаксу" в пятницу в пресс-службе Москомстройинвеста.

"На заседании градостроительно-земельной комиссии Москвы было вынесено отрицательное решение по вопросу о продлении сроков реализации инвестиционного проекта по строительству спортивной гостиницы по адресу: 3-я Гражданская ул., вл. 47, стр.2", - сообщает пресс-служба.

Там уточнили, что на земельном участке площадью 0,23 га предполагалось построить здание общей площадью 3026,88 кв. метров, включая наземную часть - 2429,42 кв. метров.

"Срок реализации был намечен до 31.12.2010 г. Причина расторжения контракта в этом случае достаточно распространенная - проектно-сметная документация не разработана, строительство даже не начато", - сообщил в пресс-службе.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

Regions

В ПЕТЕРБУРГСКИХ ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСАХ ОТКРЫВАЮТСЯ ТЕАТРЫ

Вслед за многофункциональным комплексом «Толстой сквер», в котором разместились театр «Лицедеи» и два клуба, в том числе театральный, своя сценическая площадка открылась в ТЦ «Гранд каньон». Театр «Плоды просвещения» является частью детского проекта «Дивный город», но демонстрировать в нем будут и взрослые спектакли. Эксперты уверены, что подобные «нестандартные» развлечения в ставших стандартными торговых центрах будут востребованы посетителями, особенно в отдаленных районах города.

Театр «Плоды просвещения» накануне открылся на территории «Дивный город» (продажа товаров для детей), который был запущен месяц назад на третьем этаже «Гранд каньона». Площадь театра — 800 кв. м, зал рассчитан на 240 зрителей. Объем инвестиций в проект составил порядка 50 млн руб. В первую очередь театр будет предназначен для решения задач «Дивного города»: он может превращаться в варьете, в большую игровую площадку с пуфиками и подушками вместо стульев или в конференц-зал, поскольку подвижные ряды мест для зрителей позволяют проводить мероприятия различного формата. Однако центральными в репертуаре театра являются именно спектакли.

Художественным руководителем театра будет Сергей Пронин (творческий псевдоним — Сеппо Кантерво). Выпускник Ленинградского института театра, музыки и кинематографии с 1989 по 2010 год работал актером, режиссером, директором, художественным руководителем в Национальном (Финском) театре Карелии.

В планах театра — два утренних спектакля в выходные дни, в частности детские спектакли различных театров, и несколько взрослых постановок в будни (преимущественно камерные спектакли). «Таким образом, не уезжая далеко от дома, жители северных районов смогут посетить различные постановки, гастроли зарубежных и российских коллективов, творческие встречи с популярными актерами и музыкальные концерты», — отмечает президент холдинга GC Development Group (УК «Гранд каньона») Мусса Экзиков. Также театр будет взаимодействовать со школами города, для этого созданы специальные абонементы, посвященные литературным произведениям, в планах театра активная международная деятельность и сотрудничество с творческими коллективами.

В торговых комплексах Петербурга сейчас очень не хватает именно нестандартных развлечений, считает заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Михаил Гушин. «Подобные проекты позитивно влияют на популярность

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

торговых центров и очень востребованы», — считает эксперт. Директор департамента консалтинга NAI Vesag в Санкт-Петербурге Альбина Ямалетдинова добавляет, что создание театра может стать некой «фишкой», точкой притяжения горожан, как, например, единственный в городе океанариум в ТЦ «Планета Нептун». «Пока практика создания театров в составе многофункциональных комплексов не распространена, но с учетом того, что появляется уже второй подобный объект, она будет развиваться и в дальнейшем, так как это может стать хорошим магнитом на рынке, который переполнен широкоформатными торговыми центрами с одинаковыми арендаторами», — говорит Альбина Ямалетдинова. По оценке Михаила Гущина, срок окупаемости вложений может составлять от четырех до шести лет.

◆ [РБК daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

МФК НА ЛИТЕЙНОМ

В центре Санкт-Петербурга в IV квартале 2012 года завершится строительство крупного офисно-торгового комплекса «Литейный,26» на пересечении Литейного проспекта и Артиллерийского переулка.

Эксклюзивным агентом по сдаче в аренду является Colliers International Санкт-Петербург.

Девелопером проекта выступает компания «Петербургстрой». Архитектурную концепцию МФК «Литейный, 26» разработал Станислав Савин.

Многофункциональный комплекс (МФК) класса А разместится по адресу: Литейный проспект, 26. МФК будет представлять собой современное реконструированное здание с воссозданными классическими фасадами.

Общая площадь комплекса составит 38 тыс. кв. м, из которых 20 тыс. займут офисные площади и 10 тыс. кв. м - торговые помещения.

В здании также разместятся кафе и рестораны. На территории МФК предусмотрена организация подземного паркинга на 150 машино-мест.

◆ [Commercial Real Estate](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

НИ ДВОРЦА, НИ ДЕНЕГ

Венгерский девелопер TriGranit может потерять 10 млн евро, потраченных на проектирование Дворца искусств

ЗАО «Инвест-строй», представляющее интересы венгерской TriGranit Development, вложило в проект Дворца искусств на месте трамвайного парка на Васильевском острове 10 млн евро, рассказал вчера исполнительный директор компании Семен Краснов. Деньги были потрачены на арендную плату в период изыскательских работ в 2008-2010 гг., две историко-культурные экспертизы, разработку проекта и концепций, говорит он.

Администрация Петербурга выбрала «Инвест-строй» партнером по реализации проекта общей стоимостью 9,5 млрд руб. (см. врез). Летом этого года Смольный и «Инвест-строй» подписали соглашение государственно-частного партнерства, согласно которому к 1 декабря девелопер должен был получить участок, однако этого так и не произошло, говорит Краснов.

По соглашению ГЧП, если инвестор за 11 лет эксплуатации комплекса не сможет полностью вернуть инвестиции, администрация субсидирует недополученную сумму из городского бюджета.

В конце ноября вице-губернатор Василий Кичеджи предложил отказаться от проекта, назвав его «непроработанным и протокольным», а перспективы его реализации «призрачными». Позднее губернатор Георгий Полтавченко подтвердил, что Смольный найдет этой территории «более интересное применение», например создаст там Технологический музей.

Вопрос об отмене проекта планировалось решить на этой неделе на заседании малого правительства, но оно не состоялось. «Почти не сомневаюсь, что в решении правительства будет закреплена моя позиция», — заявил на этой неделе Кичеджи. В Петербурге есть аналогичные крупные проекты — «Экспофорум», «Новая Голландия», но они не предполагают бюджетного участия, добавил он.

Компания пока не планирует судебных разбирательств, поскольку администрация официально не уведомила об изменении планов, говорит Краснов.

Соглашение составлено таким образом, что у инвестора мало шансов взыскать что-либо через суд из-за разрыва соглашения городской администрацией в одностороннем порядке, говорит чиновник инвестиционного блока Смольного. Это подтверждает близкий к инвестору источник. Соглашение ни к чему не обязывает городские власти, это протокол о намерениях, подтвердил Кичеджи. Его представитель вчера сообщил, что вице-губернатор не располагает информацией о понесенных «Инвест-строем» затратах. В пресс-службе КИСП вчера отказались от комментариев.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

Соглашение о ГЧП создается индивидуально под каждый проект, говорит управляющий партнер юрфирмы «Качкин и партнеры» Денис Качкин. По его словам, в таких проектах очень высоки административные риски и, если в договоре не прописана ответственность администрации, у инвестора немного шансов вернуть вложенные средства даже через суд.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДОМ ДЛЯ МАМА РОМА

Партнер сети Мама Рома вложил около \$700 000 в строительство здания для одного из ресторанов

Весной 2012 г. в трехэтажном здании на Новочеркасском проспекте, 35, откроется трактир, сообщила управляющая сетью Мама Рома Инна Салита. Площадь здания — 340 кв. м, уточнила она, не назвав партнера и финансовых деталей проекта. [Себестоимость строительства такого объекта может составлять \\$600 000-700 000, срок окупаемости — до пяти лет, оценивает замдиректора инвестиционного департамента Colliers International в Петербурге Владимир Сергунин.](#) Аренда помещений в этом районе стоит 1000-1200 руб. за 1 кв. м в месяц, уточняет директор департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерина Лапина.

Сеть итальянских ресторанов Мама Рома, основанная в 1998 г., включает 11 точек, из которых семь франчайзинговых. Рестораны занимают от 150 до 250 кв. м в стрит-ритейле. Ориентировочный размер инвестиций в открытие — 300 000-500 000 евро, окупаемость — полтора-два года, сообщается на сайте Мама Рома. По данным «СПАРК-Интерфакса», Салита — единственный владелец ООО «Проект», которое развивает Мама Рома по франчайзингу.

Собственная недвижимость делает ресторатора независимым от колебаний арендных ставок, говорит коммерческий директор сети пиццерий Ollis Михаил Теммо. Часть помещений пиццерий — в собственности компании. В собственных зданиях расположены, например, рестораны «Лесной», «Баден-Баден», «Чинар», говорит директор Петербургской ассоциации рестораторов Рашид Магдеев. [Приобретение помещений в собственность — не в чистом виде ресторанный бизнес, а скорее девелопмент, говорит Сергунин.](#)

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6-12 декабря, №118

ВТОРОЙ ЗАХОД

Сеть «Азбука вкуса», объединяющая 44 супермаркетов премиум-класса в Москве и Московской области, ищет помещения под магазин в Петербурге, рассказали «Ведомостям» три консультанта по недвижимости. О том, что «Азбука вкуса» планирует открыть точку в Петербурге, заявил в пятницу на «Retailer congress 2011. Торговая недвижимость» директор сети Сергей Русов, сообщает портал retailer.ru. Рассматривается несколько направлений — Петербург, Киев, Екатеринбург, окончательное решение будет принято в марте 2012 г., сообщил «Ведомостям» руководитель внешних коммуникаций сети Игорь Ядрошников.

Сеть рассматривает помещения от 800 до 1500 кв. м, говорит директор департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерина Лапина. Сложно найти в центре площади для супермаркета премиум-класса, говорит директор по развитию бизнеса Astera Людмила Рева. [Конкуренция между продовольственными сетями усиливается, согласен с ней Роман Евстратов, замдиректора департамента Colliers Int в Петербурге.](#) Покупателей премиум-сегмента в Петербурге гораздо меньше, чем в Москве, говорит Эдуард Соколов, гендиректор Retail Concept. Продовольственные сети платят аренду не дороже 2000 руб. за 1 кв. м в месяц, уточняет Лапина. В 2007 г. «Азбука вкуса» собиралась открывать магазины в ТК «Атлантик-сити» и ТЦ River House, но отказалась из-за высокой конкуренции.

◆ [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](#)