

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

Office / General

Офисы будущего будут работать 24 часа в сутки

Офис будущего будет функционировать 24 часа в сутки, и большинством молодых сотрудников он будет использоваться, в том числе и в образовательных целях.

Новые резиденты пришли в NAGATINO I-LAND

Бизнес-парк Nagatino i-Land обрел новых резидентов. Компании «РСТ-Технологии» и «Прима-Телеком» купили офисные помещения общей площадью 291,1 кв. м на 5-м этаже бизнес-центра «Ньютон».

Retail

Москве чужого не надо

Как стало известно «Ведомостям», московская мэрия уладила конфликт вокруг торгово-развлекательного центра «Европейский». За свою долю она получит почти 2,5 млрд руб.

Началось расследование причин обрушения в торговом центре в Москве

Здание торгового центра в очаково-матвеевском на западе москвы, где произошло частичное обрушение кровли, оцеплено. началось расследование причин чп, сообщили рбк в Префектуре Западного административного округа столицы. в здании размещались не только магазины, но и офисы.

ФСФР запретила принудительный выкуп акций «Седьмого Континента»

ФСФР запретила Pakva Investments Александра Занадворова проводить принудительный выкуп акций у миноритариев «Седьмого континента». Служба ждет ответа от кипрских коллег, чтобы решить, не должен ли был Занадворов купить эти бумаги еще в 2010 г.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

Industrial

[Karcher хочет построить офисно-складской комплекс на новой риге](#)

Немецкий производитель уборочной техники Karcher намерен в ближайшее время купить земельный участок в районе Новорижского шоссе для строительства офисно-складского комплекса.

Hotel

[Элитный отель построят рядом с бывшей Некрасовской библиотекой в Москве](#)

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК), созданная по инициативе мэра Москвы Сергея Собянина, разрешила строительство элитной гостиницы площадью 14,3 тысячи квадратных метров в историческом центре Москвы рядом с бывшей Некрасовской библиотекой, сообщает в среду издание "РБК Daily".

Regions

[Два магазина сети LEGO открылись в Краснодаре](#)

Группа компаний re:Store Retail Group запустила магазины сети Lego в Краснодаре.

[Выход на площадь: под лозунгом ставок и стандартов](#)

В конце апреля белорусский офис компании Colliers International представил годовой отчет о развитии рынка деловой недвижимости в нашей стране. По мнению его авторов, прошлогодний спад будет компенсирован удвоением предложения во всех сегментах рынка в ближайшие 2 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

16 мая, № 7 (124)

Offices / General

ОФИСЫ БУДУЩЕГО БУДУТ РАБОТАТЬ 24 ЧАСА В СУТКИ

Офис будущего будет функционировать 24 часа в сутки, и большинством молодых сотрудников он будет использоваться, в том числе и в образовательных целях. Об этом сегодня во время обсуждения трендов рынка офисной недвижимости в рамках форума Office Next Moscow 2012 рассказал Марк Катчлоув, директор Insight Group, EMEA.

По словам Максима Гасиева, генерального директора Colliers International, в ближайшей перспективе спрос на качественные офисные помещения почти не изменится. С одной стороны, увеличивается количество сотрудников, которые тяготеют к дистанционной работе, однако также наблюдается тенденция к увеличению занимаемых площадей.

Лада Белайчук, заместитель руководителя отдела исследований Cushman & Wakefield, обратила внимание на такой тренд рынка офисной недвижимости, как активное и более творческое взаимодействие арендаторов и арендодателей. «Для руководства компании важна комфортная среда, в которой находятся сотрудники. Большое внимание уделяется среде как внутри офиса, так и снаружи», - отметила она.

◆ arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

НОВЫЕ РЕЗИДЕНТЫ ПРИШЛИ В NAGATINO I-LAND

Бизнес-парк Nagatino i-Land обрел новых резидентов. Компании «РСТ-Технологии» и «Прима-Телеком» купили офисные помещения общей площадью 291,1 кв. м на 5-м этаже бизнес-центра «Ньютон».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

Компания «РСТ-Технологии», занимающаяся техническими испытаниями, исследованиями и сертификацией, купила 168,4 кв. м. в БЦ «Ньютон». Компания «Прима-Телеком», основанная в 1992 году, занимается разработкой и изготовлением антенно-фидерных устройств для радиотелевизионного передающего оборудования различных диапазонов частот, а также его поставкой, монтажом и вводом в эксплуатацию. Компания также приобрела 122,7 кв. м на 5м этаже БЦ «Ньютон».

По словам Сергея Канаева, коммерческого директора БП Nagatino i-Land, большая часть резидентов парка это компании среднего бизнеса, которые нуждаются в передовых коммуникациях, развитой инфраструктуре и, вместе с тем, в небольшой площади. БП предлагает ряд небольших блоков в наших бизнес-центрах класса В+. На сегодняшний день почти все они приобретены.

Общая площадь московского городского технопарка Nagatino i-Land порядка 1 млн кв. м. Проект реализуется в Западной части Нагатинской поймы и состоит из 5 очередей. В 2012 году в 100 метрах от Nagatino i-Land будет запущена новая наземная станция метро «Технопарк». Строительство первой очереди технопарка (216 000 кв.м.) завершено, сейчас идет проектирование следующих очередей. Девелопер проекта - ОАО «Московский бизнес-инкубатор».

◆ cre.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

Retail

МОСКВЕ ЧУЖОГО НЕ НАДО

Как стало известно «Ведомостям», московская мэрия уладила конфликт вокруг торгово-развлекательного центра «Европейский». За свою долю она получит почти 2,5 млрд руб.

Для этого придумана схема, рассказали «Ведомостям» несколько сотрудников мэрии. Сначала проводится допэмиссия ОАО «Площадь Европы» (управляет «Европейским» и владеет 50 232,8 кв. м), где у Москвы 30%, а остальное — у структур Года Нисанова и Зараха Илиева. Доля города будет размыта до менее 5% и основной акционер будет обязан по закону об АО выкупить ее, рассказали «Ведомостям» в мэрии. Город получит 2,499 млрд руб.

Такой механизм предоставляет акционерное законодательство, комментирует партнер «Барщевский и партнеры» Владимир Букарев: стороны договариваются, что своими действиями мажоритарный акционер не причиняет Москве убытка и вновь образованный пакет будет стоить не ниже фиксированной цены. В ближайшее время инвестор перечислит деньги, затем будет подписано мировое соглашение, знает сотрудник мэрии. Представитель Нисанова не стал комментировать сделку до ее закрытия.

Конфликт с владельцами «Европейского» начался около года назад, когда обнаружилось, что город недополучил прибыль при исполнении инвестконтракта. По его условиям департамент имущества должен был получить 30% площадей, инвестор — 70%. Планировалось, что площадь центра составит 72 000 кв. м, инвестор построил 179 945 кв. м, но доля города не увеличилась. Произошло это из-за того, что ОАО «Площадь Европы» владело не всем зданием: по данным управления Росреестра по Москве, у здания по адресу: площадь Киевского Вокзала, д. 2, три собственника — ЗАО «Киевская площадь» (123 260,9 кв. м, принадлежит Нисанову и Илиеву), «Площадь Европы» и ООО «Реверс» (3751 кв. м).

В июле департамент имущества Москвы подал в Арбитражный суд Москвы два иска к партнерам. Представитель департамента имущества говорил, что город имеет право на 30% площадей «Европейского». Позднее стороны решили договориться во внесудебном порядке, но иск, по словам представителя департамента, не отозван. «Перспектив у иска было немного, город решил продать долю исходя из принадлежащих ему площадей (30% от 50 232,8 кв. м).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

Иначе это могло бы напоминать шантаж властей», — объясняет представитель департамента. Еще при Юрии Лужкове руководство департамента имущества обнаружило расхождение в площадях, но и тогда юристы видели мало шансов выиграть в суде.

Неконтрольный пакет вряд ли мог быть интересен инвесторам, считает Константин Ковалев, управляющий партнер Blackwood. По его оценке, 1 кв. м общей площади стоит \$12 000, но пакет миноритарный и дисконт может достигать 50%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НАЧАЛОСЬ РАССЛЕДОВАНИЕ ПРИЧИН ОБРУШЕНИЯ В ТОРГОВОМ ЦЕНТРЕ В МОСКВЕ

Здание торгового центра в очаково-матвеевском на западе москвы, где произошло частичное обрушение кровли, оцеплено. началось расследование причин чп, сообщили рбк в Префектуре Западного административного округа столицы. в здании размещались не только магазины, но и офисы.

"Сейчас устанавливается, почему произошло обрушение фрагментов подвесного потолка на площади 20-25 кв. м, а затем - фрагмента кровли. все люди из торгового центра были эвакуированы, пострадал один человек, его на вертолете доставили в больницу", - сказали в префектуре.

Там уточнили, что жизни пострадавшего ничто не угрожает.

Среди версий причин обрушения рассматривается нарушение норм эксплуатации здания.

На место выехал префект округа алексей александров.

Ранее сообщалось об обрушении перекрытий в здании торгового центра "Мичуринский" на улице озерная на западе москвы. по данным пресс-службы главного управления мчс рф, по Москве пострадал 1 человек.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

Сообщалось также, что в 2-3-этажном здании рухнули перекрытия между кровлей и вторым этажом. площадь обрушения составила 150 кв. м, с места происшествия были спасены 7 человек.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ФСФР ЗАПРЕТИЛА ПРИНУДИТЕЛЬНЫЙ ВЫКУП АКЦИЙ «СЕДЬМОГО КОНТИНЕНТА»

ФСФР запретила Pakva Investments Александра Занадворова проводить принудительный выкуп акций у миноритариев «Седьмого континента». Служба ждет ответа от кипрских коллег, чтобы решить, не должен ли был Занадворов купить эти бумаги еще в 2010 г.

Федеральная служба по финансовым рынкам запретила Pakva Investments Ltd. и ОАО «Седьмой континент» совершать действия по выкупу ценных бумаг, поскольку у Pakva нет права требовать выкуп, сообщила вчера ФСФР. Соответствующее предписание направлено в Pakva 11 мая, сообщила она. Кипрская Pakva Investments Ltd., контролируемая Занадворовым, 14 мая направила «Седьмому континенту» требование о выкупе ценных бумаг миноритариев. Pakva принадлежит 72,18 млн акций «Семерки», или 96,24% уставного капитала компании, оставшиеся 3,75% акций будут выкупаться по 100 руб. за бумагу, говорилось в сообщении «Седьмого континента». Сегодня ритейлер раскрыл, что бумагами компания владеет не напрямую. 74,8% акций — у Pakva Investment Ltd., 21,44% — у Pakva Investments, а бенефициаром обеих компаний является предприниматель Александр Занадворов, сообщила компания. По закону об акционерных обществах акционер, собравший более 95% акций компании, обязан выкупить доли остальных акционеров по рыночной цене, которая должна быть определена независимым оценщиком и быть не ниже цены добровольной оферты.

Добровольную оферту Pakva сделала в начале января 2012 г. Она предложила акционерам сети продать бумаги по 100 руб. за акцию при рыночных котировках на тот момент 148,7 руб. По оферте компания приобрела 21,44% акций розничной сети. Продавцом бумаг была кипрская Vubinga Management, уточнил близкий к покупателю источник.

ФСФР предположила, что акции продали аффилированные с Pakva компании, объяснил «Ведомостям» вчера представитель службы. В октябре 2010 г. 21,3% акций «Седьмого континента» продал фонд семьи основателя сети Владимира Груздева. Покупателем этого

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

пакета назывались структуры Занадворова, а сам предприниматель тогда обещал, что объявит о принудительном выкупе акций у миноритариев, консолидирует 100% компании и проведет делистинг. Возможно, уже тогда Занадворов контролировал более 95% акций «Седьмого континента», следовательно, должен был объявить оферту миноритариям, считает ФСФР.

Нет никаких документальных оснований считать Bubinga Management аффилированной с Pakva компанией, сказал «Ведомостям» источник, близкий к акционеру «Семерки».

Сейчас ФСФР ждет ответа от Комиссии по ценным бумагам и биржевым операциям Республики Кипр о структуре собственности компаний, которые прольют свет на то, не возникло ли право требования обязательного выкупа акций еще в 2010 г., когда фонд семьи Груздева продавал свои акции, рассуждает гендиректор УК «Капиталь — управление активами» Андрей Гриценко, чьи клиенты владеют акциями ритейлера. Если аффилированность компаний подтвердится, ФСФР предстоит обязать компанию провести выкуп по той же цене, по которой приобретался этот пакет акций тогда, говорит он.

ФСФР будет добиваться от российской компании исполнения действующего законодательства. Неисполнение предписания, выданного службой, является основанием для штрафа, сказал представитель службы.

Служба по финансовым рынкам не прислала ответ на оферту об обязательном выкупе в установленные законом сроки, сказал источник, близкий к акционеру «Семерки». Структуры Занадворова, по его словам, могут оспорить предписание и в случае успеха завершат выкуп акций к концу июля этого года.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

Industrial

KARCHER ХОЧЕТ ПОСТРОИТЬ ОФИСНО-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС НА НОВОЙ РИГЕ

Немецкий производитель уборочной техники Karcher намерен в ближайшее время купить земельный участок в районе Новорижского шоссе для строительства офисно-складского комплекса. На участке 3 га планируется разместить 5 тыс. кв. м офисов, а также 10 тыс. кв. м складов. Инвестиции в проект, по оценкам экспертов, составят не менее 20 млн евро. Поиском участка занимается Knight Frank.

О поиске земельного участка для строительства офисно-складского комплекса вчера рассказал глава ООО «Керхер» Олег Минаев. По его словам, в деловой части объекта планируется разместить центральный офис компании в России. Сегодня московская штаб-квартира Karcher находится в ДЦ «Лефорт».

Олег Минаев отметил, что компания уже присмотрела участок площадью 3 га на Новорижском шоссе, «рядом с Oriflame» (26-й км), и надеется закрыть сделку до конца года.

По словам директора департамента складской и индустриальной недвижимости S.A. Ricci Дмитрия Герастовского, Karcher уже три года ищет землю на Новорижском шоссе под реализацию этого девелоперского проекта. При этом предложение земель промышленного назначения на этом направлении сегодня весьма скудное, обращает внимание директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Владислав Рябов. «Многие земли либо предлагаются с обременением, либо по слишком высокой цене», — объясняет эксперт. Последняя сделка в этом районе была заключена около полугода назад по цене 3,5 млн долл. за 1 га, знает начальник отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle Юлия Никуличева. Цена земли под проект может составлять около 15 тыс. долл. за одну «сотку», говорит г-н Рябов.

В поиске участка Karcher помогает Knight Frank, рассказали РБК daily в самой консалтинговой компании. Реализация складской части проекта, по оценке заместителя директора отдела

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

складской недвижимости Knight Frank Константина Фомиченко, обойдется примерно в 12 млн евро, офисной — около 10 млн евро. «Строительство офисов потребует около 1,5 тыс. долл. инвестиций на 1 кв. м без учета инженерных сетей», — отмечает Юлия Никуличева, добавляя, что стоимость земли составит не менее 30% в общем объеме инвестиций в проект.

«Покупка готового объекта в данном случае обойдется дороже компании, чем новое строительство, — считает руководитель проектов департамента оценки активов консалтинговой группы «НЭО Центр» Ольга Тарасова. — Готовые объекты, как правило, не на 100% соответствуют заявляемым требованиям компании, а на поиск готового коммерческого объекта может уйти много времени».

Сегодня готовых предложений складов как на продажу, так и в аренду на данном направлении нет, констатирует г-н Фомиченко. «Средняя цена покупки склада класса А на Новорижском направлении может составить 1,25—1,35 тыс. долл. за 1 кв. м без НДС, аренда склада — около 135—140 долл. за 1 кв. м в год без эксплуатации, коммунальных платежей, НДС», — уточнил эксперт. **Что касается офисных площадей, то, к примеру, собственник расположенного поблизости бизнес-центра «Рига Лэнд» предлагает офисы по ставке в 500 долл. за 1 кв. м, сообщили в Colliers International.**

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

Hotel

ЭЛИТНЫЙ ОТЕЛЬ ПОСТРОЯТ РЯДОМ С БЫВШЕЙ НЕКРАСОВСКОЙ БИБЛИОТЕКОЙ В МОСКВЕ

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК), созданная по инициативе мэра Москвы Сергея Собянина, разрешила строительство элитной гостиницы площадью 14,3 тысячи квадратных метров в историческом центре Москвы рядом с бывшей Некрасовской библиотекой, сообщает в среду издание "РБК Daily".

"Усадьба Салтыкова на Бронной" - комплекс строений XVIII-XIX веков, занимающих часть квартала, образованного Тверским бульваром (дом 27), Сытинским переулком (дом 1) и Большой Бронной улицей (дом 20). Объект поставлен под охрану как памятник федерального значения указом президента РФ в 1995 году.

"Инвестконтракт на реконструкцию и приспособление для современного использования памятника федерального значения "Дом Салтыкова на Бронной", расположенному по адресу Тверской бульвар, 27/20/1, был заключен в 2000 году с компанией ООО "Вионет-групп", - отмечает издание.

Согласно условиям контракта, на месте четырех снесенных усадебных строений предполагалось возвести детский торгово-рекреационный центр, а здание, в котором размещалась библиотека имени Некрасова, отреставрировать и передать библиотеке, говорится в статье.

В апреле 2012 года ГЗК изменила функциональное назначение будущей застройки - вместо торгово-рекреационного центра "Вионет-групп" разрешили возвести гостиницу премиум-класса высотой три-четыре этажа с магазином по продаже эксклюзивных товаров, а здание библиотеки приспособить под размещение образовательного учреждения для детей-инвалидов, сообщает издание.

ГЗК имела право расторгнуть прежние договоренности с "Вионет-групп", поскольку объект находится в историческом центре города, однако инвестконтракт был продлен до 31 марта 2014 года, уточняется в статье.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

"Комиссия поручила Москомархитектуре до 11 июня выдать ГПЗУ правообладателю участка для дальнейшей реализации проекта", - сообщает издание.

Согласно материалам газеты, на Тверском бульваре должно появиться 17,2 тысячи квадратных метров - площадь элитного отеля на 13 номеров составит 14,3 тысячи "квадратов", образовательного учреждения - 2,8 тысячи квадратных метров, торгового помещения - 113,2 квадратных метров.

Кроме того, под комплексом должна появиться трехуровневая подземная парковка площадью 4,8 тысячи квадратных метров на 122 машиноместа, отмечается в материалах.

Эксперты, опрошенные газетой, были удивлены заявленными параметрами гостиничного объекта, отметив, что даже в бутик-отелях размеры номеров не превышают 100-150 квадратных метров, а гостиница с таким количеством номеров явно не требует 122 машиномест.

Как пояснил изданию один из совладельцев "Вионет-групп", основатель "Вимм-Билль-Данна" Давид Якобашвили, номера в гостинице будут приспособлены для длительного проживания в них иностранных топ-менеджеров крупных компаний и дипломатов, которые предпочитают просторное комфортабельное жилье.

Инвестиции в проект составят 60-65 миллионов долларов, отмечается в материалах.

◆ [РИА Новости. Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

Regions

ДВА МАГАЗИНА СЕТИ LEGO ОТКРЫЛИСЬ В КРАСНОДАРЕ

Группа компаний re:Store Retail Group запустила магазины сети Lego в Краснодаре. Магазины расположены в ТРК «СБС Мега Молл» (общая площадь 90 кв. м) и ТРЦ «OZ Молл» (общая площадь 77,5 кв. м). Компания ожидает, что инвестиции в проект окупятся в течение одного года.

На сегодняшний день сеть Lego включает 40 магазинов в РФ. В Краснодаре работают пять магазинов группы: три магазина Lego и два магазина re:Store.

По словам генерального директора re:Store Retail Group Тихона Смыкова, согласно продажам рынок качественных игрушек на юге еще мало насыщен. В новых магазинах будут представлены все последние новинки игрушек Lego.

В 2012 году ГК re:Store Retail Group намерена открыть еще 20 магазинов Lego в России.

Группа компаний re:Store Retail Group объединяет на рынке России сети монобрендовых магазинов ведущих производителей компьютеров, телефонов, электроники и детских развивающих игр. Сеть включает 64 магазина re:Store формата Apple Premium Reseller в России, 25 – в Европе; 7 салонов Sony Centre; 1 фирменный магазин Samsung, 10 фирменных магазинов Nokia; 40 монобрендовых точек продаж LEGO.

◆ cre.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЫХОД НА ПЛОЩАДЬ: ПОД ЛОЗУНГОМ СТАВОК И СТАНДАРТОВ

В конце апреля белорусский офис компании Colliers International представил годовой отчет о развитии рынка деловой недвижимости в нашей стране. По мнению его авторов, прошлогодний

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

спад будет компенсирован удвоением предложения во всех сегментах рынка в ближайшие 2 года.

Офисы

Напомним, что в 2011 г. на рынке деловой недвижимости столицы ожидался ввод 18 бизнес-центров совокупной арендопригодной площадью более 124 тыс. м². Фактически же были сданы лишь 8 объектов площадью 57,7 тыс. м², из которых 6 объектов соответствовали классу B2.

В текущем году девелоперы обещают достроить 20 бизнес-центров и многофункциональных комплексов с общей арендопригодной площадью 190 тыс. м². Крупнейшие объекты намерены сдать Банк Москва-Минск (25 929 м²), «Рубирууз Инт.» (Royal Plaza, 23 000), «Сигмаполюс» (Волна, 18 345 м²).

По оценке директора Colliers Int. в Беларуси Андрея Алешкина, активно будут предлагаться офисы в центральной части столицы. Появились качественные объекты и рядом с кольцевой. Высок спрос на офисы большой площади (более 1 тыс. м²), что актуально прежде всего для IT-компаний, которые предъявляют особые требования, причем ряд российских и международных IT-компаний решили разместить в нашей стране свои «бэк-офисы». При этом ставки аренды снижаются, но для помещений класса А сохраняются на уровне более 35 EUR/м², тогда как нижняя граница в классе B2, на который приходится основной спрос, — менее 10 EUR/м². Вакантность помещений превышает 10%.

Торговые объекты

В 2011 г. в Минске введено в эксплуатацию 10 значимых торговых объектов совокупной арендопригодной площадью свыше 75 тыс м². Среди них 3 специализированных торговых центра по продаже автотоваров. Заметно доминирование устаревших объектов, вроде торговых центров 1–2 поколений, рассчитанных на размещение павильонов «мелкой нарезки». В некоторых из них небольшие площади проданы многочисленным собственникам на стадии строительства. Чаще всего предлагаются торговые центры форматов микрорайонный (neighbourhood) и окружной (community). Наиболее крупные объекты, введенные в 2011 г.: Автоград (15,2 тыс. м², девелопер — Hundai AutoGrad), Гиппо (14 тыс. м², «БелВилесден»), Кольцо (13,6 тыс. м², «Ростэм»), Новая Европа (12 тыс. м², «Рубирууз»). В этом году ожидается ввод в эксплуатацию 16 объектов, общей арендопригодной площадью 180 тыс. м². Наиболее крупные из них — Замок (39,04 тыс м², «Табак-Инвест»), Кольцо (2-я очередь, «Ростэм»), автовокзал «Центральный» (20,4 тыс. м²).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

Белорусские розничные операторы компенсируют дефицит предложения качественных площадей строительством объектов собственными силами. Этим и объясняется высокая активность ритейлеров в девелоперском бизнесе.

Финансово-экономический кризис вновь вызвал в 2011 г. интерес к небольшим площадям. Если в 2010 г. 3/4 спроса приходилось на помещения площадью 100–500 м², то в 2011-м на них поступило лишь 28% всех заявок на аренду.

Со II квартала 2011 г. произошло заметное снижение ставок арендной платы в пересчете на евро. Это вызвано прежде всего привязкой к базовой величине и девальвацией рубля. По различным объектам было зафиксировано падение ставок от 15% до 45% от уровня I квартала. Так, ставки аренды помещений площадью 50–100 м² находились в границах 10–38 EUR/м², для помещений 100–500 м² — 8–21 EUR/м².

Ожидается выход на рынок иностранных операторов, прежде всего, из недовольственных сегментов. «К сожалению, в этом году на белорусском рынке не появится ZARA», — рассказал А.Алешкин журналистам. — Мы не смогли убедить этого фэшн-ритейлера, что покупательная способность нашего населения для этой марки критично не упала. Компания готова вновь рассматривать возможность входа на наш рынок только в 2013 г. Как только появятся первые фэшн-центры с развитыми брендами, белорусам не понадобится ездить в вильнюсский «Акрополис». Но одешним ритейлерам интересно развитие сети, а не одного магазина. Пока на кольцевой не появился объект-киллер под маркой IKEA, однако мы над ним работаем», — похвастался директор Colliers.

Склады

Едва ли не больше всех от прошлогоднего кризиса пострадал рынок складской недвижимости. Сказались сокращение объемов импорта и стремление арендаторов оптимизировать свои потребности в складах. Это привело к росту вакансий и удешевлению аренды. В прошлом году в Беларуси в различной стадии строительства находился 41 логистический центр. Здесь доминировали проекты спекулятивные и двойного использования (собственное + коммерческое), которых оказалось больше, чем традиционных build-to-suit (специализированные складские комплексы, укомплектованные под конкретного заказчика).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

В 2011 г. в столице и Минской области введено свыше 92 тыс. м² современных складских площадей, что стало рекордом последних лет. Тем не менее на рынке по-прежнему доминируют объекты классов С и D.

Значительно выросла средняя площадь новостроек: если в прошлые годы площадь новых объектов находилась в пределах 2–5 тыс. м², то в 2011 г. — от 6 тыс. м² и выше. Суммарная площадь семи крупнейших реализованных проектов была более чем в 3 раза выше общей площади 26 прочих локальных введенных объектов.

В числе крупнейших объектов, достроенных в 2011 г., — логистические центры в Минском районе, введенные девелопером «24» (НТС), площадью 20 160 м², и «БЛТ-Логистик» (20 090 м²), складской комплекс «Техстройресурс» (15 810 м²).

Современные складские объекты, заявленные к вводу в 2012 г., — «Прилесье», 1-я очередь, Минский р-н, 33 000 м², логистический центр «БелВингесЛогистик» (Минская обл., 26 300 м²); логистический центр «Белтаможсервис» (Минский р-н, 26 000 м²), центр БЛТ-Логистик (2-я очередь, 23 400 м²). Общая арендопригодная площадь 15 заявленных к вводу в т.г. складских объектов — 241 030 м².

В конце I квартала 2011 г. наметилась тенденция оптимизации арендуемых складских площадей, сопровождавшаяся как их сокращением, так и полным отказом от помещений. За I полугодие совокупный спрос на склады сократился более чем на 60%. В IV квартале началось некоторое восстановление и рост активности арендаторов. Однако до конца года рынок аренды складов так и не вернулся на докризисный уровень. Вакантность площадей выросла до 9%. Наиболее активно формируют спрос на аренду складских помещений производители, дистрибьютеры, розничные торговые сети.

Одновременно произошло снижение ставок арендной платы. Этому способствовали и сами собственники объектов, находящиеся на высокой стадии строительной готовности. Желая избежать высокой вакантности в своих проектах к моменту ввода, они заранее соглашались на ставки ниже рыночных.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

По мнению экспертов Colliers, в 2012 г. ожидается значительное падение стоимости аренды на устаревших объектах, а также рост спроса на услуги таможенных складов и терминалов, в т.ч. за счет нерезидентов, в связи с деятельностью Таможенного союза.

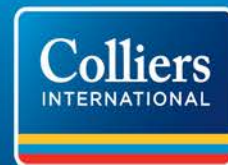
Гостиничный сектор

Главным трендом белорусского рынка гостиничных услуг и недвижимости в 2011 г. оставались масштабные работы по подготовке столицы к предстоящему чемпионату мира по хоккею. При этом на рынке пока наблюдается почти полное отсутствие международных операторов. В Минске в прошлом году функционировали 27 отелей, из них сертифицированы «на звездность» 12 с общим номерным фондом 1661 номер. Отели высокого класса постепенно появляются в регионах. Так, в Бресте открылся отель Hermitage (проходит сертификацию на 4*). До этого в регионах 4 «звезды» имела лишь Luchesa в Витебске.

В прошлом году введены в эксплуатацию лишь два отеля: 4-звездочный в Минском районе в Ратомке (оператор — Robinson Club) и однозвездочный по ул. Якубовского в Минске (УЖКХ). В Минске в текущем году будут сданы 4 отеля, в т.ч. PresidentHotel (оператор — отель «Минск»), Гарни (3*, «Минотель»), Комфорт (3*, «Лада-Гарант»). В ближайшие 2 года на отельном рынке появятся еще 22 отеля с номерным фондом 4942 места, в т.ч. Hyatt, Kempinski, Hilton, Residor SAS, Пекин, Persipolis, Mara Hotel.

По оценке Colliers, в 2012 г. выросло число постояльцев гостиниц, по стране — на 6,5%, по Минску — на 4,3%. Средний уровень загрузки гостиниц в регионах превысил 50%, в столице — 63%. Стоимость гостиничных услуг в пересчете на евро оставалась стабильной и фактически не изменилась по сравнению с предыдущими годами. Так, в Минске номера standart в 5-звездочном отеле предлагались по 240–270 EUR, в 4-звездочном — 132–143 EUR, 3-звездочном — 51–73 EUR.

Заметим, что, по данным Белстата, в 2011 г. услуги гостиниц и аналогичных средств размещения предоставляли 444 средства размещения, в т.ч. 317 гостиниц, 24 гостиничных и 8 туристско-гостиничных комплексов, 2 мотеля и 93 средства размещения иных видов. Их единовременная вместимость на конец 2011 г. составила 29 тыс. мест. При этом средняя загрузка этих средств размещения в 2011 г. составила 41% и по сравнению с 2010 г. снизилась на 4 процентных пункта.



Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

16 мая, № 7 (124)

Ожидается, что в рамках подготовки к чемпионату мира по хоккею продолжится развитие и совершенствование систем бронирования, интеграция в международные системы бронирования номеров, а также появление крупных международных операторов. В результате Colliers прогнозирует с 2013 г. рост конкуренции среди отелей одновременно с увеличением туристического потока и событий, привлекающих постояльцев.

◆ neg.by

◆ ◆ [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](#)