

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Office / General

Миноритарии ОПИН согласились на выкуп

Михаил Прохоров заплатит за их акции \$33 млн.

Deals undergird record investment year in 2011

Russia's commercial real estate market saw a record investment volume of about \$10 billion in 2011, according to a report by Colliers International.

Лучшие для бизнеса города России — 2012: новый рейтинг Forbes

Рейтинг городов по удобству для ведения бизнеса Forbes делает в четвертый раз.

Ориентиры: выгодные регионы

Крупные компании все чаще задумываются: а так ли им нужен офис в Москве? После чего покупают площади в регионах.

Здание-долгострой советской эпохи демонтируют на юге Москвы

Власти Москвы начали демонтаж недостроенного здания делового центра на Каширском шоссе на юге Москвы, работы по строительству которого не велись с конца 1980-х годов, говорится в пресс-релизе Мосгосстройнадзора.

Райффайзенбанк откроет офис в бизнес-парке NAGATINO I-LAND

ЗАО «Райффайзенбанк» разместится в 11-этажном новом здании в бизнес-парке Nagatino i-Land. Новый офис будет вторым основным зданием «Райффайзенбанка».

Retail

Регионы нагоняют Spar

Российские лицензиаты сети продолжают объединяться.

Британский ритейлер Marks & Spencer может запустить в России продуктовую сеть

Британский ритейлер Marks & Spencer, известный в России благодаря магазинам по продаже одежды, может также начать развитие продуктовой сети.

Компания «Дон-Строй Инвест» завершила строительство ТЦ «Измайловский» в Москве

Компания «Дон-Строй Инвест» завершила строительство

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

торгового центра «Измайловский», расположенного при одноименном жилом комплексе на Первомайской улице в Москве, сообщается в пресс-релизе девелопера.

Новый формат «Ашана»

Французская группа Auchan будет торговать в России бытовой техникой через интернет.

Ориентиры: рынки с минусом

1 июля 2012 г. должны быть закрыты все розничные рынки столицы.

Основатели «Копейки» стали партнерами инвесткомпания Quadro

Партнерами инвесткомпания Quadro Capital Partners, возглавляемой бывшим управляющим директором Troika Capital Partners Гедрюсом Пукасом, стали основатели розничной сети «Копейка» Сергей Ломакин и Артем Хачатрян. Информация об этом появилась на сайте инвесткомпания.

Андрей Рогачев поменял "Пятерочку" На Frank

Основатель сети дискаунтеров создает ей конкурента.

«36,6» встала на путь оздоровления, хотя продолжает работать в убыток

По результатам 2011 года аптечная сеть «36,6» осталась в убытке, хотя он уменьшился на 26%.

Финская корпорация YIT построит районный ТЦ в Раменском

Компания City Retail Group заключила договор с финской корпорацией YIT на разработку концепции торгово-развлекательного центра районного масштаба в рамках проекта застройки нового жилого квартала в городе Раменское. Группа компаний «Мортон» решила составить торговым центрам необычную конкуренцию.

"Магнит" увеличит дивиденды-2011 в 2,8 раза - до 18,26 руб на акцию

Акционеры ОАО "Магнит" <MGNT>, крупнейшего в России ритейлера по количеству магазинов, приняли решение об

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

увеличении размера дивидендов по итогам 2011 года в 2,8 раза по сравнению с прошлым годом - до 18,26 рубля на акцию против 6,57 рубля по итогам 2010 года, говорится в материалах компании.

Московский «Диснейленд» построят в «Нагатинской пойме»

Компания Lotte Group готовится стать основным инвестором комплексной застройки парка.

ТК «Савеловский» обновил треть торговых площадей

Управляющая компания ТК «Савеловский» провела внутреннюю реконструкцию Детского и Модного Торговых Центров, общая площадь обновленных площадей составила 14 тыс. кв. метров. Инвестиции в проект составили около 200 млн. рублей.

X5 обещает агрессивное снижение цен в «Перекрестках»

Ритейлер X5 Retail Group объявил о начале агрессивной ценовой политики после замедления продаж в начале года.

Industrial

Россия поспособствует росту торговли между Европой и Азией

В ближайшие 10 лет промышленный и логистический рынок Европы будет стремительно расти.

Привокзальный партнер

РЖД нашла себе партнера для реконструкции вокзалов и привокзальных площадей — это Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства.

Hotel

Российский гостиничный рынок пошел в рост

Российский гостиничный рынок пошел в рост. В прошлом году доход с номера впервые за четыре года увеличился, подсчитала компания HVS.

Москва продает долю в гостинице "Ленинградская" по начальной цене 1 млрд. руб.

ОАО "Российский аукционный дом" (РАД) планирует провести 18 июля аукцион по продаже доли Москвы в здании гостиницы

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

"Hilton Moscow Ленинградская" с начальной ценой лота 1,083 миллиарда рублей, доля города в объекте составляет три десятых, говорится в пресс-релизе РАД.

Гостиничный комплекс может появиться в Мневниковской пойме в Москве

Гостиничный комплекс может появиться в Мневниковской пойме, которая является частью природно-исторического парка "Москворецкий" на северо-западе Москвы, сообщил на пресс-конференции, посвященной конкурсу на концепцию развития этой территории, глава столичного департамента природопользования и охраны окружающей среды Антон Кульбачевский.

MR GROUP застроит промзону в ФИЛЯХ

Столичные власти утвердили новые параметры редевелопмента промзоны по адресу: Береговой проезд, вл. 5, в районе Фили на западе Москвы.

Regions

«РИО» запускают в Петербурге

В Санкт-Петербурге 15 июня 2012 года откроют торгово-развлекательный центр «РИО», построенный группой компаний «Ташир».

ГК «Пионер» вложит около 800 млн рублей в апартаменты рядом с Зеленогорском

Группа компаний «Пионер», специализирующаяся на строительстве многоквартирных жилых домов в Москве и Петербурге, выходит на рынок загородного строительства.

AMTEL PROPERTIES выходит на белорусский рынок с проектом МФК

Компания Amtel Properties получила права на земельный участок под строительство многофункционального комплекса в центре Минска на пересечении улиц Рабковской и Льва Толстого.

Девелопер SPDIL привлек почти \$0,5 млн. от продажи акций допэмиссии

Компания Secure Property Development Investment Limited (SPDIL,



Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, N° 12 (129)

ранее - Aisi Realty Public Limited, Кипр) привлекла \$496,448 тыс. от продажи 333 тыс. акций, или 3,27% увеличенного уставного капитала, по цене 95 пенсов за акцию.

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

25 – 31 мая, № 12 (129)

Offices / General

МИНОРИТАРИИ ОПИН СОГЛАСИЛИСЬ НА ВЫКУП

Михаил Прохоров заплатит за их акции \$33 млн.

Группа ОНЭКСИМ станет владельцем 96% девелоперской компании ОПИН. На выкуп акций у миноритариев, среди которых Alfa Capital Holdings Михаила Фридмана (10,74%), группа миллиардера Михаила Прохорова потратит около \$33 млн.

Миноритарии группы ОПИН согласились продать до 12,9% акций в рамках обязательного предложения, направленного холдингом ОНЭКСИМ. Цена предложения составляла 534,96 руб. за акцию. Выкуп был объявлен 19 марта текущего года в связи с увеличением доли ОНЭКСИМа в капитале ОПИН выше 75%. На момент поступления оферты ОНЭКСИМу принадлежало 83,17% через офшоры Onexim Holdings Ltd (63,75%) и Leonina Investment Ltd (19,42%).

За день до объявления выкупа акции ОПИН торговались по 639 руб. за бумагу, после чего их цена упала до 532 руб. Вчера она была на уровне 528 руб., капитализация компании составила 8 млрд руб. (\$246 млн). Стоимость пакета, который миноритарии готовы продать в рамках оферты, составляет 1,054 млрд руб., его рыночная цена вчера была около 1,026 млрд руб., оценивает аналитик "Тройки Диалог" Юлия Гордеева.

В период действия оферты обязательного выкупа у ОПИН появился новый акционер — Alfa Capital Holdings Михаила Фридмана купила 10,74% группы у NKV Investments Ltd (структура финансовой корпорации "Уралсиб"). Этот пакет был выкуплен у бывших топ-менеджеров ОПИН, среди которых экс-гендиректор Сергей Бачин. Рыночная цена акций, купленных Alfa Capital Holdings, на момент заключения сделки составляла \$30 млн.

После раздела бизнеса между Михаилом Прохоровым и Владимиром Потаниным в 2010 году ОПИН, на балансе которой находилось 40 тыс. га земли, осталась за господином Прохоровым. В 2011 году выручка ОПИН составила \$270,2 млн, чистая прибыль — \$32,4 млн (против убытка в 2010 году — \$509,7 млн). Долг — около \$300 млн.

В свободном обращении находится 6,13% акций ОПИН. В результате выкупа ОНЭКСИМом 12,9% акций их останется 3,93%. Таким образом, Alfa Capital Holdings могла частично или

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

полностью продать купленный у НКВ Investments Ltd пакет. В "Альфа-групп" от комментариев отказались. В ОПИН сообщили, что смогут комментировать изменения в капитале компании после 13 июня — до этого числа акционеры, подавшие заявления на выкуп, должны перевести акции на счет покупателя.

Alfa Capital Holdings могла действовать как номинальный держатель пакета в интересах основного акционера ОПИН, полагает сотрудник одного из российских инвестбанков. "Возможно, есть ограничения, из-за которых ОНЭКСИМ не мог выкупить пакет напрямую", — отмечает он.

"Оставшийся в обращении пакет ОПИН слишком мал и едва ли будет индикатором справедливой стоимости компании", — говорит Юлия Гордеева. По ее словам, ликвидность акций девелопера падает, по ним нет сделок, рынка, и, соответственно, нет возможности сказать — рыночная цена или нет. В соответствии с законодательством, если free float компании — менее 5% акций, она может объявить принудительный выкуп оставшихся бумаг и провести делистинг. "Но обязательства такого у эмитента нет", — подчеркивает Юлия Гордеева. Источник "Ъ", близкий к акционеру ОПИН, полагает, что ОНЭКСИМ не собирается проводить делистинг.

В долгосрочной перспективе ОНЭКСИМ рассчитывает вывести ОПИН на Лондонскую биржу. "К этим планам компания может вернуться в следующем году", — отмечает источник "Ъ" в ОПИН. Сейчас ОНЭКСИМ капитализирует бизнес девелопера за счет внесения в капитал двух офисных центров (один — на Тверском бульваре) и земельного участка в Подмоскowie (около 20 га), где будет построен жилой комплекс. Они будут оплачены допэмиссией акций ОПИН. Стоимость активов ОПИН сейчас оценивается в \$1,02 млрд.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

DEALS UNDERGIRD RECORD INVESTMENT YEAR IN 2011

Russia's commercial real estate market saw a record investment volume of about \$10 billion in 2011, according to a report by Colliers International. The Moscow region attracted about \$7.34 billion of that investment, almost twice as high as the year before, when it was \$3.94 billion.

The most active buyers included VTB Capital, Holding Center trading house, the Gutseriev family, Boris Mints' O1 Properties and UFG Asset Management, the report said. The most active sellers in Moscow

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

were Vladislav Doronin's Capital Group, VTB Bank and the Luxembourg-based Orco Property Group, which sold its main assets in Russia.

Major investment transactions in Moscow, 2011

Property	Transaction amount (\$mln)	Seller	Buyer
Ritz-Carlton Hotel	700	Capital Partners	Verny Capital
White Square and White Garden business centers	600	Coalco	VTB Bank JV Texas Pacific Group
Mosmart portfolio	566	n/a	M.Square Holdings
Filion and Gorbushkin Dvor SECs	450	n/a	Kompleksnye Investitsii
Don-Stroi retail center portfolio	370	VTB	Holding Center
Concord business center	241	Capital Group	UFG Management
Alfa-Arbat Center business center	237	TNK-BP	PromSvyaz Nedvizhimost
Moskva-City site number 15	231	Moscow government	Zarakh Iliev and God Nisanov
Lesnaya Plaza	210	VTB Capital	O1 Properties

Source: *Colliers International*

◆ [REQ / The Moscow Times](#)

◆◆ [К содержанию](#)

ЛУЧШИЕ ДЛЯ БИЗНЕСА ГОРОДА РОССИИ — 2012: НОВЫЙ РЕЙТИНГ FORBES

Рейтинг городов по удобству для ведения бизнеса Forbes делает в четвертый раз. В этом году в нем впервые учтены Москва и Петербург — они оказались почти в самом конце тридцатки. И впервые при составлении рейтинга мы учитывали результаты опроса читателей. В лидерах — города с наименьшим административным давлением, толерантными к бизнесу налоговыми чиновниками, доступными финансами.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Первая десятка:

1. Сочи
2. Уфа
3. Челябинск
4. Тюмень
5. Нижний Новгород
6. Екатеринбург
7. Махачкала
8. Казань
9. Улан-Удэ
10. Краснодар

Как считался рейтинг?

На первом этапе исследования мы отобрали из 63 российских городов с населением свыше 300 000 человек 30 лучших по следующим параметрам: численность населения, доходы населения, рост населения и его доходов.

Чтобы выбрать критерии оценки, мы изучили три исследования: «Измерение бизнес-климата в регионах России» (Российская экономическая школа и Ernst & Young), исследование предпринимательского климата в российских регионах, проведенное по заказу «ОПОРА России», и «Ведение бизнеса в России» от Всемирного банка. Авторы этих работ опрашивали предпринимателей, выясняя, какие факторы больше всего мешают им вести бизнес в России. Получилась следующая пятерка.

1. Нехватка квалифицированных и неквалифицированных кадров.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

2. Недоступность финансовых ресурсов.
3. Отсутствие адекватной инфраструктуры.
4. Административные барьеры.
5. Налоговое администрирование.

Дальше мы попытались измерить, как обстоят дела в каждом из 30 городов с каждым фактором:

- Нехватка квалифицированных и неквалифицированных кадров: число выпускников вузов и ПТУ на 1000 жителей.
- Недоступность финансовых ресурсов: количество банковских точек в городе и объем выданных кредитов на 1000 зарегистрированных юридических лиц.
- Отсутствие адекватной инфраструктуры: срок получения участка под строительство, стоимость подключения к электрическим сетям, тарифы.
- Административные барьеры: данные опроса предпринимателей, проведенного по заказу «ОПОРА России».
- Налоговое администрирование: количество проигранных налоговыми инспекциями судебных дел, интернет-опрос.

Все данные были приведены к унифицированным рейтинговым баллам, которые отражены в таблице.

Источники информации, помимо перечисленных выше: материалы Росстата, ЦБ РФ, региональных и городских администраций, энергосбытовых и сетевых компаний.

◆ [Forbes](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

ОРИЕНТИРЫ: ВЫГОДНЫЕ РЕГИОНЫ

Крупные компании все чаще задумываются: а так ли им нужен офис в Москве? После чего покупают площади в регионах.

Компании совершенно бесполезно тратят кучу денег, обеспечивая беззаботную жизнь московских рантье, заявил Гайк Папоян, директор отдела региональных проектов CBRE. Он объяснил, что имеет в виду: «Из 40 000-50 000 руб. зарплаты иногородний сотрудник какой-нибудь фирмы отдает 25 000-30 000 руб. в месяц за съемное столичное жилье. На руках у него остается 20 000-25 000 руб., которые бы он с удовольствием получал у себя в родном городе, живя в кругу друзей, в своей привычной среде». Так и получается, что большие компании, где работает много немосквичей, обеспечивают доход собственникам квартир, которые снимаются иногородними сотрудниками.

«Зачем оставаться в Москве, если можно найти бэк-офис и сотрудников вне Москвы?» — задается вопросом Гайк Папоян. И сам на него отвечает: корпорации все чаще открывают офисы в регионах, переводя туда call-центры, бухгалтерию, аналитику, HR и даже маркетинг.

«Тенденция открытия бэк-офисов крупных компаний в регионах набирает обороты», — комментирует Ольга Побуковская, директор департамента офисной недвижимости Colliers International. Корпорации начали выводить офисы в регионы еще в 2006-2007 гг., продолжает Гайк Папоян. Но кризис остановил этот процесс: стоимость аренды в московских кабинетах упала, цена рабочей силы также снизилась одновременно с сокращением персонала, не было смысла делать капитальные затраты, вкладываясь в приобретение региональных площадей.

Первыми бэк-офисы не в Москве открывали табачные компании, вспоминает Побуковская: «Заводы по производству они открывали в Подмоскowie и регионах и, соответственно, выносили туда свои офисы — например, Philip Morris открылся в Ижоре (под Санкт-Петербургом), JTI — в Петергофе».

За последние 1-1,5 года около 75% крупных банков уже частично переехали в российские города. Так, у Сбербанка РФ call-центр раньше был только в Москве. Уже 1,5 года как call-центры появляются в региональных центрах, для этого «Сбер» арендует или покупает по 6000-15 000 кв. м и больше, рассказывает Папоян. Так, в Новосибирске Сбербанк купил БЦ «Росевроплаза» площадью 25 000 кв. м, в Ростове-на-Дону построил под себя здание на 15 000 кв. м, в Екатеринбурге из 30 000 кв. м арендует половину, вторая половина у банка в собственности (в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

БЦ «Галион»). У «Уралсиба» здание в Уфе, что естественно, поскольку этот банк оттуда родом, в Твери у них около 4000-5000 кв. м. Альфа-банк приобрел в Ульяновске 15 000 кв. м офисов. Сити-банк открылся в Рязани.

От банков не отстают мобильные операторы, которые «движутся за своими абонентами», добавляет Папоян. Раньше их клиентура была в основном в Москве и Санкт-Петербурге, с расширением мобильной связи перед операторами встала задача круглосуточного обслуживания абонентов, что в такой большой стране, как Россия, довольно сложно. Накладно иметь call-центр в одном только часовом поясе (приходится платить повышенную ставку за ночную работу), поэтому они открываются на Урале, в Новосибирске и т. д. Например, «Билайн» открыл call-центр в Перми, в Твери у них 20 000 кв. м. «Мегафон» разместил бэк-офис в Самаре, Теле2 — в Челябинске.

Крупные российские и международные корпорации придерживаются той же логики «рассеивания». Например, вся бухгалтерия Siemens (Россия и Восточная Европа) сосредоточена в Воронеже, рассказывает Папоян. А «Лукойл» перевел бухгалтерию в Пермь. «Техносила» открыла бэк-офис в Новосибирске.

«Любые крупные компании, которые имеют заводы и производства, переводят свой бэк-офис ближе к производству», — добавляет Побуковская. Кондитерские компании, расширяя свой бизнес, идут по такому же сценарию, в частности Mars — в Ступино.

«Зачастую эти компании — единственный крупный работодатель в данном регионе. И если они платят сотрудникам по 25 000-30 000 руб. в месяц, лояльность последних не знает предела», — комментирует Папоян. По данным CBRE, арендные ставки на офисы в регионах так же, как и зарплаты, в разы ниже: в Новосибирске — \$400 за 1 кв. м в год, в Ульяновске — \$200.

В Москве, по данным CBRE, средняя ставка — \$1200 (по данным Knight Frank — \$1300 за 1 кв. м в год на помещения прайм). И, как ожидают эксперты, ставки еще вырастут. В I квартале 2012 г. объем нового офисного строительства был на 55 000 кв. м меньше IV квартала прошлого года и составил 111 300 кв. м (данные CBRE). В I квартале 2011 г. было введено около 190 000 кв. м кабинетов. Эксперты ожидают, что к концу 2012 г. сдадут около 700 000 кв. м. В течение I квартала этого года доля вакантных площадей уменьшилась приблизительно на 1-2% по сравнению с показателями в конце 2011 г. В центре свободно не более 9% кабинетов, за пределами МКАД — 17%. По прогнозам CBRE, в течение 2012 г. запрашиваемая ставка аренды

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

на офисы класса А(прайм) составит \$1300 за 1 кв. м в год без учета эксплуатационных расходов и НДС, на офисы класса А — \$850 и на офисы класса В — \$500.

С такими ставками и ростом технологий компании все чаще будут сомневаться в необходимости московского офиса. «Открытие бэк-офисов в регионах и перевод туда части отделов компании — тренд ближайших 10 лет», — уверен Папоян.

◆ [Ведомости. Стены бизнеса](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗДАНИЕ-ДОЛГОСТРОЙ СОВЕТСКОЙ ЭПОХИ ДЕМОНТИРУЮТ НА ЮГЕ МОСКВЫ

Власти Москвы начали демонтаж недостроенного здания делового центра на Каширском шоссе на юге Москвы, работы по строительству которого не велись с конца 1980-х годов, говорится в пресс-релизе Мосгосстройнадзора.

Согласно проекту, по адресу: Каширское шоссе, владение 63, корпус 3, предполагалось возвести 10-этажное здание из сборного железобетона с 2-этажной пристройкой конференц-зала и столовой, рассказывается в сообщении.

"По данным управления надзора по Южному административному округу Мосгосстройнадзора, монтаж сборных конструкций был закончен в конце 80-х годов, в дальнейшем работы были приостановлены в связи с отсутствием финансирования", - отмечается в материалах комитета.

В нем добавляется, что в 2003-2004 годах состояние несущих и ограждающих конструкций здания было обследовано с целью проведения реконструкции, и в 2004-2006 годах были выполнены работы по комплексному усилению фундаментов и ремонту опорных узлов и элементов каркаса долгостроя.

Однако в 2010 году, по информации Мосгосстройнадзора, префектура ЮАО приняла решение снести строение по причине его неудовлетворительного состояния.

В настоящее время ведутся работы по демонтажу здания, уже полностью демонтирована 2-этажная пристройка и 5 этажей основного здания из сборного железобетона, рассказывается в материалах комитета.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Согласно оформленному ГПЗУ, на месте демонтированного объекта планируется строительство делового центра общей площадью до 41,13 тысячи квадратных метров с подземной парковкой на 154 машиноместа и надземной парковкой на 546 машиномест, добавляется в пресс-релизе.

Согласно распоряжению правительства Москвы от 2 ноября 2005 года номер 2204-РП ранее деловой центр такой площади планировалось возвести на базе недостроенного здания на Каширском шоссе, владение 63, без его сноса. Собственник здания - ЗАО "Инфосеть" - планировал сделать это в 2005-2010 годах.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РАЙФФАЙЗЕНБАНК ОТКРОЕТ ОФИС В БИЗНЕС-ПАРКЕ NAGATINO I-LAND

ЗАО «Райффайзенбанк» разместится в 11-этажном новом здании в бизнес-парке Nagatino i-Land. Новый офис будет вторым основным зданием «Райффайзенбанка».

В компании поясняют, что данное решение было принято для оптимизации расходов и повышения эффективности бизнеса за счет консолидации различных подразделений банка в одном здании. Также одним из ключевых факторов был формат офиса в виде открытого пространства.

Общая площадь купленного компанией здания составляет 24 945 кв.м. Бизнес-центр «Менгер», где будет расположен бэк-офис «Райффайзенбанка», входит в первую очередь Nagatino i-Land (общей площадью 216 000 кв.м.).

◆ [arendator.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Retail

РЕГИОНЫ НАГОНЯЮТ SPAR

Российские лицензиаты сети продолжают объединяться.

Крупнейший в России лицензиат голландской сети супермаркетов Spar — поволжское ООО "Спар Миддл Волга" объединилось с другим партнером сети — ЗАО "Спар Поволжье". Франчайзи получили в управление 137 точек, консолидировав почти 40% продаж всех магазинов Spar в России. Это не первое слияние в российском дивизионе ритейлера: в 2010 году московский и подмосковный лицензиаты объединили бизнес, чтобы повысить эффективность.

О сделке "Ъ" рассказал источник, близкий к объединившимся компаниям. Владелец "Спар Поволжья" Сергей Новиков подтвердил информацию, отказавшись от комментариев. Председатель совета директоров "Спар Миддл Волги" Альберт Гусев уточнил, что сделка состоялась в начале 2012 года. Объединение компаний произошло на базе "Спар Миддл Волги", акционеры "Спар Поволжья" получили долю в ней. "В данном случае речь идет о стратегическом и инвестиционном партнерстве", — сказал господин Гусев. Управлением новой компании займется гендиректор "Спар Миддл Волги" Юрий Маркин.

"Спар Миддл Волга" начала работу в 2005 году, получив лицензию на поволжский регион, и на конец 2011 года управляла 123 магазинами в Нижегородской области, республиках Мордовия, Чувашия, Марий Эл, Татарстан. "Спар Поволжье", появившееся в 2006-м, владеет сейчас 14 точками в Пензенской, Ульяновской, Самарской и Саратовской областях. Совокупная выручка двух компаний в 2011 году составляет около 15 млрд руб. (€366 млн по среднему курсу за год), рассказал источник, близкий к компаниям.

В годовом отчете Spar говорится, что количество ее магазинов в России в прошлом году увеличилось на 9%, до 254. Их выручка — €935 млн. Таким образом, поволжские лицензиаты в 2011 году на двоих принесли около 40% общей выручки Spar в России.

Управляющий партнер Pollyanna Capital Partners Николай Габышев оценил стоимость уже объединенной компании в 6-7 млрд руб. Он предполагает, что акционеры "Спар Поволжья" могли получить в объединенной компании около 3% акций.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Голландская компания Spar объединяет независимых операторов розничной и оптовой торговли, работающих по договорам франшизы,— более 12 тыс. супермаркетов более чем в 34 странах. В 2011 году продажи компании составили €31,1 млрд.

Помимо "Спар Миддл Волги" крупными франчайзи Spar в России являются тульское ООО "Спар Централ Регион Консалтинг", которое объединяет 66 точек с оборотом около 10 млрд руб. в 2011 году, по данным Infoline, и принадлежащее бизнесмену Александру Мамуту ЗАО "Спар Ритейл", у которого на начало года было 40 магазинов в ЦФО с выручкой более 7,1 млрд руб, по оценке Infoline. В прошлом году Spar нашла в России четырех новых партнеров, следует из отчета ритейлера. Речь идет в том числе об ООО "Интерторг" (сеть универсамов "Народная 7Я"), которое получило лицензию на Санкт-Петербург. Другие новички будут оперировать в Челябинске и Красноярске. В этом году компания планирует расширить число партнеров в России до десяти.

Объединение позволит усилить позиции "Спар Миддл Волги" при закупке товаров, а значит, повысить эффективность бизнес-процессов, объясняет Альберт Гусев. Разница в цене закупки для федеральных и региональных игроков составляет 5-10%, говорит гендиректор калининградской сети "Семья" Олег Пономарев. Многие региональные ритейлеры сейчас думают о слиянии, чтобы сократить эту разницу, отмечает он. В надежде повысить эффективность в 2010 году объединились и другие партнеры Spar: ЗАО "Спар Ритейл" (обладает лицензией на территории Москвы, Костромской, Ярославской и Владимирской областей и еще в нескольких регионах) слилось с ООО "СВА Трейдинг" (лицензия на Московскую область).

Директор по корпоративным отношениям X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.) Михаил Сусов не уверен, что объединение поможет лицензиатам "Количество магазинов "Спар Миддл Волги" увеличится незначительно, неясно, как это может сказаться, например, на закупочной силе компании",— недоумевает он.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

БРИТАНСКИЙ РИТЕЙЛЕР MARKS & SPENCER МОЖЕТ ЗАПУСТИТЬ В РОССИИ ПРОДУКТОВУЮ СЕТЬ

Британский ритейлер Marks & Spencer, известный в России благодаря магазинам по продаже одежды, может также начать развитие продуктовой сети. На этой неделе компания подала заявку в Роспатент на регистрацию торговой марки M&S Simply Food, под которой с 2001 года развиваются гастрономы и закусочные в Великобритании и США. Эксперты сомневаются, что популярный на Западе формат продуктового магазина, где основой ассортимента являются замороженные блюда для приготовления в микроволновой печи, будет востребован массовым российским потребителем.

Как следует из документов Роспатента, 28 мая компания Marks & Spencer Plc подала заявку на регистрацию торговой марки M&S Simply Food. Под данной маркой основанный еще в XIX веке ритейлер развивает собственную сеть продуктовых магазинов и кафе. В настоящий момент компания открыла порядка 400 продуктовых магазинов, а также 120 небольших магазинов-кафе, расположенных на пунктах АЗС компании BP.

Средняя площадь типичного продуктового магазина Simply Food в Великобритании и США составляет 650 кв. м. Чаще всего эти точки можно встретить в местах большой концентрации людей — на железнодорожных вокзалах, вблизи крупных остановок общественного транспорта, в аэропортах, торговых центрах и т.д. Основу продуктового ассортимента магазинов составляет уже готовая пища — салаты, сэндвичи, фрукты либо продукты быстрого приготовления, в частности предназначенные для разогрева в микроволновой печи. Во многих гастрономах есть собственные недорогие кафетерии. Часто продуктовые магазины Simply Food расположены рядом с магазинами Marks & Spencer, где продается основной ассортимент компании.

В России сеть Marks & Spencer развивается по франшизе. Эксклюзивным партнером британского ритейлера является турецкая Fiba Group, также развивающая в России марки Gar и Vanana Republic. В пресс-службе Fiba РБК daily заявили, что в ближайшее время не планируют открывать продовольственные магазины для Marks & Spencer. При этом представитель компании не стала исключать, что в будущем подобная возможность может быть рассмотрена. В лондонском офисе Marks & Spencer не смогли оперативно ответить на запрос.

Опрошенные РБК daily специалисты консалтинговых компаний заявили, что обращений по поводу подбора площадей для продуктовых магазинов Simply Food к ним не поступало. **«Не думаю, что такая компания, как Fiba, стала бы обращаться за помощью, если бы планировала**

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

открывать продуктовые магазины, — говорит руководитель отдела услуг корпоративным клиентам Colliers International Владимир Александровский. — В торговых центрах у нее есть собственные давние хорошие связи».

Независимый маркетолог Станислав Кауфман, долгое время проживший в США, уверен, что если Marks & Spencer решит вывести в России свое продуктовое подразделение, компании стоит пересмотреть привычный ассортимент продуктов. «В США и Англии продукты быстрого приготовления пользуются огромным успехом: люди на Западе не любят готовить, и в их квартирах традиционно самое чистое место — это плита, — рассказал г-н Кауфман. — В России другой менталитет, да и замороженные продукты стоят не так дешево, как в США».

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ ИНВЕСТ» ЗАВЕРШИЛА СТРОИТЕЛЬСТВО ТЦ «ИЗМАЙЛОВСКИЙ» В МОСКВЕ

Компания «Дон-Строй Инвест» завершила строительство торгового центра «Измайловский», расположенного при одноименном жилом комплексе на Первомайской улице в Москве, сообщается в пресс-релизе девелопера.

В настоящее время на объекте ведутся работы по подготовке к чистовой отделке внутреннего пространства, а открытие торгового центра планируется во втором квартале 2013 года, уточняется в материалах.

В сообщении отмечается, что дизайн-проект для ТЦ «Измайловский» разработан профессиональной командой бюро Ferrari Studio под руководством итальянского дизайнера Мараса Пико.

Торговый центр «Измайловский» общей площадью 16,77 тысячи квадратных метров расположен на одной из центральных улиц района, численность жителей которого превышает 100 тысяч человек. В нескольких минутах ходьбы находится сразу две станции метро – «Измайловская» и «Первомайская». Современная концепция торгового центра предусматривает размещение крупного супермаркета, магазинов ведущих fashion-операторов, товаров для детей, зоомагазина, кафе, аптеки, химчистки и других служб сервиса.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

НОВЫЙ ФОРМАТ «АШАНА»

Французская группа Auchan будет торговать в России бытовой техникой через интернет. Два предыдущих интернет-проекта французов — по продаже вина и товаров для дачи — оказались не слишком удачными

Летом этого года сеть откроет в России интернет-магазин по торговле бытовой техникой, рассказал гендиректор «Ашан Россия» Жан-Пьер Жермен. Детали проекта — чем конкретно новый формат «Ашана» будет торговать и как будет работать новый магазин — компания не раскрывает до запуска, сказал Жермен.

Российский «Ашан» — третья по выручке розничная сеть в стране. Выручка ООО «Ашан» за девять месяцев 2011 г. по РСБУ составила 142,69 млрд руб., в то время как у ближайших конкурентов — X5 Retail Group (сети «Пятерочка», «Перекресток» и «Карусель») и «Магнита» — за этот период 329,2 млрд и 240,2 млрд руб. соответственно. «Магнит» в интернете пока не торгует, а у X5 с начала этого года действует интернет-подразделение E5.ru, которое через сайт принимает заказы на широкий ассортимент непродовольственных товаров, а затем доставляет заказы в «Перекрестки» и «Пятерочки».

«Ашан» открыл интернет-магазин два года назад, но до сих пор продает только садовый инвентарь и мебель. В конце 2010 г. ритейлер запустил еще один проект в электронной коммерции — бутик вина «Шато Шано», где вино можно заказать через интернет, а затем забрать в бутике на Рублевском шоссе. Но этот проект, признается Жермен, еще не вышел на окупаемость: «Мы открывали этот проект в надежде на либерализацию регулирования продаж алкоголя через интернет, но вышло иначе. Он работает, но развивать этот формат не планируем». Также «Ашан» планировал запустить интернет-проект «Ашан авто», где бы покупатели делали заказ в сети, а забирали покупки в пункте выдачи. Но ритейлер не нашел подходящей площадки для строительства пункта выдачи, признался Жермен. «Цены, которые просят за удобные локации, не укладываются в нашу концепцию», — объяснил он.

У российских покупателей уже есть некоторый опыт заказа бытовой техники через интернет, поэтому новый проект «Ашана» может быть более успешен, считает директор по коммуникациям интернет-компании «Ютинет.ру» Михаил Ятковский. В прошлом году россияне потратили на бытовую технику 221 млрд руб., подсчитала компания Enter (мультиканальный розничный проект группы «Связной»). На интернет, по оценке аналитиков этой компании, пришлось 7% продаж, или

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

15,5 млрд руб. «Но чтобы стать полноценным конкурентом существующим игрокам, компании нужно будет предлагать очень широкий ассортимент техники, какого сейчас в обычных магазинах “Ашана” нет», — предупреждает он.

Консультирует «Ашан» по этому проекту интернет-холдинг KupiVIP.ru Оскара Хартманна, знает топ-менеджер одного из крупных игроков на рынке электронной коммерции. Связаться с Хартманном вчера не удалось. Под новые проекты ритейлер зарегистрировал домены e-discont.ru и ediscont.ru, говорит источник. Доменные имена в январе 2012 г. создала и закрепила за собой головная компания группы — Groupe Auchan S.A., следует из базы данных российского регистратора RuCenter.

Неудачный опыт в области интернет-торговли есть не только у «Ашана». Осенью 2009 г. X5 купила у интернет-холдинга eHouse онлайн-магазины Volero.ru и 003.ru, а спустя полтора года избавилась от этого бизнеса, объяснив необходимостью более тщательно контролировать издержки. Выручка интернет-подразделения E5.ru в I квартале 2012 г. составила 26,5 млн руб. Интернет-магазины Volero.ru и 003.ru за тот же период 2011 г. принесли компании 193,3 млн руб., говорится в операционной отчетности X5.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОРИЕНТИРЫ: РЫНКИ С МИНУСОМ

1 июля 2012 г. должны быть закрыты все розничные рынки столицы. Часть из них затем превратят в цивилизованные торговые объекты и сельскохозяйственные рынки, часть закроют. Названия и адреса «спасенных» и «приговоренных» власти оглашать не торопятся. 48 рынков спасется, 19 приговорено.

На рынке торговой недвижимости уже не первый месяц идут разговоры о том, что столица все меньше интересуется девелоперами. Строить-то строят, но как-то мало. Например, за I квартал 2012 г. в Москве ввели всего два торговых объекта (всего 27 500 кв. м арендуемой площади): ТЦ районного формата в Южном Медведкове и торговую галерею в гостинице «Москва» на Охотном Ряду. Этот почти в 5 раз меньше, чем в аналогичный период прошлого года.

Зато на рынке наступает бум строительства объектов регионального и даже суперрегионального масштаба, рассказывают аналитики GVA Sawyer. Помимо городов-миллионников девелоперы и

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

ритейлеры выходят и в 500-тысячники, вторят им в компании Welhome. Причины называют разные: закончились интересные площадки, торговых площадей в Москве переизбыток. Но, даже имея 7,8 млн кв. м торговых площадей (таков, по подсчетам Praedium Oncor International, общий объем предложения в Москве), город остро нуждается в «полноценных и цивилизованных объектах рыночной торговли». Именно такими должны стать в будущем столичные рынки. Точнее то, что появится на их месте.

Все розничные рынки в некапитальных строениях должны были закрыться еще к 1 января 2012 г. Но Москва получила отсрочку: столичное правительство ликвидирует их к 1 июля. В прошлом году с боями закрылось 14 розничных рынков, среди которых и легендарная барахолка в «Лужниках», и скандальный вещевой рынок «Эмерал». В планах на этот год — решить судьбу оставшихся 67. Итоговые цифры по рынкам известны: к 2013 г. в столице останется лишь 48, 42 из них должны иметь сельскохозяйственную направленность. Не повезет владельцам 19 рынков: эти торговые площадки просто ликвидируют, рассказывал экс-глава столичного департамента торговли и услуг Михаил Орлов.

Огласить окончательный перечень «спасенных» город, несмотря на приближающееся 1 июля, не может. Соответствующий запрос «Ведомостей» в департамент торговли и услуг Москвы уже несколько месяцев остается без ответа (и оставался таковым к моменту отправки номера в типографию). В департаменте объясняют это тем, что «списки до сих пор точно выверяются». Судя по всему, борьба за попадание в «План размещения розничных рынков на территории Москвы» идет серьезная.

До сих пор представители департамента торговли и услуг и префекты сообщают лишь отрывочные сведения о том, какие рынки будут закрыты, а какие, может быть, проданы или перестроены. Например, известно, что ликвидируют Тушинский рынок (ООО «Бентим» на Волоколамском ш.), на месте которого появится сельскохозяйственная ярмарка, и рынок ООО «Торговый дом «Северный» на Дмитровском ш. (на его месте планировалось построить ТЦ, но было решено, что это негативно скажется на транспортной ситуации в Тимирязевском районе). Префектура ЦАО сообщала, что сохранит Усачевский рынок в Хамовниках и перепрофилирует Рижский рынок рядом с ТК «Крестовский».

Новый глава департамента торговли и услуг Алексей Немерюк рассказывал «РИА Новости» о том, что город может продать принадлежащие ему 11 рынков: ГУП «Люблинский рынок», ГУП «Преображенский рынок», ГУП «Рижский рынок», «Велозаводский рынок», «Лефортовский рынок», «Даниловский рынок», «Кунцевский рынок», «Рыночный комплекс «Царицынский»,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

«Коптевский рынок», «Северный рынок», «Рынок «Выхино». По некоторым фигурантам списка планируется заключить инвестиционные контракты на строительство на их месте цивилизованных объектов рыночной торговли с долей города, а оставшиеся могут выставить на аукцион. Пока город не делал оценок того, сколько сможет выручить от приватизации бюджет.

Зато консультанты прикинули, за сколько можно реализовать подобные площадки. Андрей Васюткин, руководитель отдела исследований и консалтинга «Магазина магазинов в ассоциации с CBRE», уверен: земля под рынками заинтересует девелоперов. Особенно привлекательны большие площадки. Из указанного списка он выделяет Преображенский рынок (располагается на 3 га) или Люблинский (1,5 га). По мнению Ильи Шуравина, директора департамента торговой недвижимости S.A.Ricci, такие рынки можно продать по \$2000-4000 за 1 кв. м. То есть даже при пессимистичном раскладе за 1,5 га можно выручить до \$30 млн. Есть над чем подумать.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Ставки аренды в Москве

ПРОФИЛЬ АРЕНДАТОРА	\$/КВ. М/ГОД
ЯКОРЯ	
Продукты	70–300
Бытовая техника	120–400
Спорттовары	150–350
Детские товары	180–400
ТОРГОВАЯ ГАЛЕРЕЯ	
Одежда	300–3000
Обувь	500–3000
Детские товары	500–1200
ФУДКОРТ, РАЗВЛЕЧЕНИЯ	
Фудкорт	500–3000
Кинотеатр	120–250
Развлечения	50–150

ДАННЫЕ КОМПАНИИ COLLIERS INTERNATIONAL ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ АПРЕЛЯ 2012 Г.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОСНОВАТЕЛИ «КОПЕЙКИ» СТАЛИ ПАРТНЕРАМИ ИНВЕСТКОМПАНИИ QUADRO

Партнерами инвесткомпания Quadro Capital Partners, возглавляемой бывшим управляющим директором Troika Capital Partners Гедрюсом Пукасом, стали основатели розничной сети «Копейка» Сергей Ломакин и Артем Хачатрян. Информация об этом появилась на сайте инвесткомпания.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

В апреле 2009 г. Пукас и его команда покинули «Тройку диалог», чтобы создать свою компанию. Сейчас под управлением Quadro три фонда прямых инвестиций, общий размер вложений в реализованные проекты — более \$1 млрд. Одна из последних сделок инвесткомпания — покупка миноритарного пакета (от 5 до 10%) группы Forex Club в марте этого года.

Ломакин и Хачатрян были сооснователями розничной сети «Копейка», которую в конце 2010 г. приобрела X5 Retail Group. Из «Копейки» бизнесмены вышли раньше — в 2007 г., продав свои доли финансовой корпорации «Уралсиб» Николая Цветкова.

После этого предприниматели инвестировали в другие проекты в розничной торговле. Им принадлежит около 25% сети «Монетка» (больше 350 магазинов на Урале, в Сибири и Московской области), 100% сети жестких дискаунтеров Fix Price (360 магазинов по всей России) и около 30% в крупнейшем обувном ритейлере «Центробувь» (больше 700 магазинов).

Пукас сообщил, что сотрудничает с Ломакиным и Хачатряном уже давно — с 2008 г., когда они вместе стали соинвесторами сети магазинов одежды «Модис» (тогда бизнесмены купили около 7% «Модис», а «Тройка диалог» владела примерно 40% этого проекта). «Это одни из самых успешных бизнесменов в розничном секторе, и мы совместно с ними инвестируем во многие проекты», — уточнил Пукас. Проекты он не назвал, связаться с ритейлерами пока не удалось

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АНДРЕЙ РОГАЧЕВ ПОМЕНИЛ "ПЯТЕРОЧКУ" НА FRANK

Основатель сети дискаунтеров создает ей конкурента.

X5 Retail Group, созданная на базе розничных сетей, принадлежавших Андрею Рогачеву, получила в его лице конкурента. Совместно с бывшими менеджерами X5 он запускает в Москве и Санкт-Петербурге точную копию сети дискаунтеров "Пятерочка". Первые магазины под рабочим названием Frank откроются уже в ноябре, а в течение трех лет бизнесмен намерен открыть не менее 400 точек. Возглавить сеть может Олег Высоцкий, руководивший "Пятерочкой" последние восемь лет.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

О новом проекте "Ъ" рассказал источник, близкий к менеджменту новой сети. По его словам, бывшие менеджеры X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.) вместе с Андреем Рогачевым учредили новую компанию, которая займется развитием сети дискаунтеров в Москве и Санкт-Петербурге. Сеть носит рабочее название Frank — эта марка была придумана в 2005 году создателями "Пятерочки", но, по данным Роспатента, сейчас принадлежит компании "Оазис Интердраде Лтд". "Если мы выберем это название, Андрей Рогачев выкупит этот торговый знак", — пояснил источник "Ъ". Предприниматель подтвердил свое участие в проекте. Он говорит, что не станет заниматься оперативным управлением сети, а просто вложится в ее развитие.

Frank должна стать аналогом "Пятерочки". Магазины займут торговую площадь 200-650 кв. м, ассортимент составит около 3,5 тыс. наименований. "Именно эта команда создала в России формат мягкого дискаунтера, все остальные игроки лишь копируют его", — считает господин Рогачев. Первые точки откроются в ноябре и в Москве, и Петербурге, а в течение трех лет сеть должна вырасти минимум до 400 магазинов, расположенных на арендованных и собственных площадях.

Сеть предложено возглавить Олегу Высоцкому, который практически с момента основания "Пятерочки" и до марта этого года являлся ее руководителем. Вчера господин Высоцкий сообщил "Ъ", что пока не принял решение.

В новом проекте уже задействовано 15 бывших менеджеров X5. Большинство из них инвестирует в новый проект и являются его совладельцами. Речь идет в том числе о бывшем главе уральского филиала X5 Алексее Ваганове и бывшем директоре по маркетингу "Пятерочки" Марине Ратниковой (покинула X5 в марте этого года). Они подтвердили "Ъ" свое участие в проекте: господин Ваганов временно исполняет обязанности гендиректора новой сети, госпожа Ратникова является ее коммерческим директором. Еще один член команды — Александр Галант, который до марта 2012 года был начальником управления мерчандайзинга "Пятерочки". По словам Марины Ратниковой, новая сеть станет хорошей альтернативой "Магниту" и X5 для поставщиков.

Журнал Forbes оценивает личное состояние Андрея Рогачева в \$750 млн (134-е место в списке богатейших людей России за 2012 год). Бизнесмен известен в продуктовом ритейле как сооснователь сетей "Пятерочка" (создана в 1998 году и продана "Альфа групп" в 2006 году, став частью X5 Retail Group) и "Карусель" (появилась в 2005 году и в 2008 году продана X5). Также занимался девелопментом (компании ЛЭК и "Макромир"). В 2008 году учредил компанию

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

TerraOn для инвестиций в недвижимость, но проект так и не заработал. Партнерами господина Рогачева в продуктовой рознице выступали Татьяна Франус, Игорь Видяев и Александр Гирда, которым сейчас принадлежит 19,85% X5. Сам Андрей Рогачев утверждает, что продал свои акции X5 — 11,14% стоимостью более \$1 млрд — в 2010 году.

Глава департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила говорит, что инвестиции на открытие магазинов Frank могут превысить \$1,5 млрд, если предположить, что все 400 магазинов будут пропорционально расположены в обеих столицах на арендованных и собственных площадях. Совладелец сети "Магнит" Сергей Галицкий считает, что такие траты рискованны — при текущей конъюнктуре тяжело начинать новые проекты в продуктовом ритейле. "Рисков очень много, но Андрей их все знает. Думаю, его ждет успех", — отметил он. Сейчас крупнейшие игроки, с которыми собирается конкурировать Андрей Рогачев, практически недостижимы по размеру, если развивать новую сеть органически. По данным X5, ее доля на рынке продуктовой розницы в 2011 году составила 5,7% при выручке \$15,4 млрд. Компания управляет более 3 тыс. магазинов. Рыночная доля "Магнита" составляет 4,2% с выручкой в \$11,4 млрд, сеть включает более 5 тыс. торговых точек. Тем не менее Андрей Рогачев считает, что в России необходимо создавать "альтернативу существующим сетям, которые умучили поставщиков". В X5 не высказали свое отношение к проекту бывшего акционера.

Помимо инвестиций в российский ритейл, господин Рогачев рассматривает возможность создания розничной сети в США, рассказывали ранее источники в его окружении. В июле инвестподразделение TerraOn Holding BV — AgroTrade International BV, подконтрольное бизнесмену, должно запустить первые точки во Флориде. Всего предполагается открыть 400 точек к 2016 году с выручкой в \$1 млрд. Но сам Андрей Рогачев пока не подтверждает эти планы.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«36,6» ВСТАЛА НА ПУТЬ ОЗДОРОВЛЕНИЯ, ХОТЯ ПРОДОЛЖАЕТ РАБОТАТЬ В УБЫТОК

По результатам 2011 года аптечная сеть «36,6» осталась в убытке, хотя он уменьшился на 26%. В розничном звене продолжается отток покупателей, продажи выросли всего на 1%, а убыток — на целых 18%, и это прямое следствие высокого долга. Однако рост EBITDA в аптечном сегменте на 319% говорит о том, что компания находится в процессе финансового оздоровления, отмечают аналитики.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Консолидированные продажи «36,6» по МСФО по итогам 2011 года по сравнению с 2010 годом увеличились на 6%, до 21,6 млрд руб., EBITDA выросла на 25%, до 2,2 млрд руб., чистый убыток сократился на 26%, до 288 млн руб. Совокупный финансовый долг «36,6» стал больше на 2% и составил 9,5 млрд руб.

Розничный сегмент по-прежнему оставляет желать лучшего. Нетто-продажи (за вычетом НДС) по итогам 2011 года увеличились всего на 1%, до 14,4 млрд руб. Чистый убыток при этом увеличился на 18% и составил 1,9 млрд руб. В то же время EBITDA аптечного сегмента увеличилась на 319%, до 293 млн руб. Трафик за прошлый год сократился на 9%, однако рост среднего чека на 23% позволил компенсировать это снижение, отмечается в сообщении «36,6». На конец 2011 года под управлением компании находились 1005 аптек, 10 магазинов оптики и 21 отдел оптики внутри аптек.

Совокупная выручка и EBITDA оказались хуже ожиданий, говорит аналитик Rye, Man & Gor Securities Ксения Арутюнова: «Мы ожидали, что минимальное восстановление розничного звена «36,6» даст хороший синергический эффект с отличными результатами «Верофарма». Рынок ждет того момента, когда производственный актив «Верофарм» перестанет быть основой существования «36,6» и позитивные результаты будет генерировать сама аптечная сеть, добавляет аналитик.

И все же компания находится в стадии оздоровления, уверена аналитик ИК «Грандис Капитал» Ксения Аношина. Рост EBITDA у розницы говорит о том, что «36,6» становится более прибыльной и начала генерировать положительные денежные потоки, отмечает она. «До этого большая часть операционной прибыли уходила на погашение долга», — уточняет г-жа Аношина. Чистая прибыль пока отрицательная, и на это также влияют последствия высокого долга, продолжает аналитик. Г-жа Аношина добавляет, что прибыльность розничного бизнеса также увеличивается: рентабельность по EBITDA в 2010 году была нулевая, а в 2011 году составила 2%. По группе этот показатель достиг 10% за счет «Верофарма».

2011 год был очень тяжелым для рынка фармацевтической розницы из-за изменения режима налогообложения и роста страховых выплат, напоминает Ксения Арутюнова. Повышение налогов сильно ударило по всем аптечным сетям, и от «36,6» ждать чудес на стоило, говорит она.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Для инвесторов сейчас важна смена стратегии компании, считает Ксения Аношина. Новый проект «36,6» — аптечная сеть «Леко» в формате дискаунтера — быстро развивается и привлекает больше клиентов, чем премиум-формат. Это поможет решить проблему с падающим трафиком, надеется г-жа Аношина.

Ключевыми задачами аптечной сети на 2012 год являются развитие нового бренда «Леко» и повышение эффективности аптек под брендом «36,6» с целью привлечения максимального числа покупателей и увеличения прибыльности точек продаж, приводятся слова гендиректора «36,6» Андрея Сливченко в сообщении компании.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ФИНСКАЯ КОРПОРАЦИЯ YIT ПОСТРОИТ РАЙОННЫЙ ТЦ В РАМЕНСКОМ

Компания City Retail Group заключила договор с финской корпорацией YIT на разработку концепции торгово-развлекательного центра районного масштаба в рамках проекта застройки нового жилого квартала в городе Раменское.

Новый жилой квартал, в котором будет построен торгово-развлекательный центр, расположен вдоль Донинского шоссе, являющегося основным въездом в город Раменское со стороны области. «При разработке проекта ТРЦ в новом районе важно сделать его максимально удобным и функциональным для жителей», — комментирует генеральный директор CityRetailGroup Игорь Чаплинский. — ТРЦ в Раменском будет обеспечивать жителей района всеми необходимыми сервисами для удовлетворения потребностей, как в розничных покупках, так и в проведении досуга всей семьей».

Финская корпорация YIT Construction — крупнейший строительный концерн с более чем столетней историей. Сегодня YIT Construction работает в 15 странах мира, таких как Швеция, Финляндия, Норвегия, Дания, Эстония, Латвия, Литва, Австрия, Германия, Польша, Чехия, Словакия, Венгрия, Румыния и Россия. Концерн предоставляет услуги по инженерному обеспечению, техобслуживанию, а также проектированию и строительству коммерческих и промышленных объектов.

Дочернее подразделение концерна YIT, работающее в Московском регионе — ЮИТ Московия. С начала деятельности в московском регионе и до конца 2010 года сданы в эксплуатацию 37

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

многоквартирных домов и 146 таунхаусов в Подмосковье и в Ярославле. Города, в которых расположена основная часть объектов YIT – Балашиха, Жуковский, Раменское, Долгопрудный и Ногинск.

City Retail Group – компания, предоставляющая комплексные профессиональные услуги в области торговой недвижимости: консалтинг, агентские услуги, управление.

◆ [SHOPandMALL](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"МАГНИТ" УВЕЛИЧИТ ДИВИДЕНДЫ-2011 В 2,8 РАЗА - ДО 18,26 РУБ НА АКЦИЮ

Акционеры ОАО "Магнит" <MGNT>, крупнейшего в России ритейлера по количеству магазинов, приняли решение об увеличении размера дивидендов по итогам 2011 года в 2,8 раза по сравнению с прошлым годом - до 18,26 рубля на акцию против 6,57 рубля по итогам 2010 года, говорится в материалах компании.

Кроме того, годовое собрание решило выплатить дивиденды по результатам первого квартала 2012 года в размере 5,18 рубля на акцию, что на 11% больше дивидендов за первый квартал 2011 года (4,67 рубля на одну акцию).

В общей сложности на выплату дивидендов за 2011 год будет направлено 1,727 миллиарда рублей, за первый квартал текущего года - 489,828 миллиона рублей.

Список лиц, имеющих право получения дивидендов, составлен на 13 апреля 2012 года. Средства должны быть выплачены в течение шестидесяти дней с момента принятия решения собранием акционеров.

При этом, часть прибыли в размере 8,379 тысячи рублей решено направить на формирование резервного фонда компании, а оставшуюся часть нераспределенной прибыли - на развитие ритейлера.

Увеличение дивидендов происходит на фоне позитивных итогов деятельности "Магнита" в минувшем году. В частности, ритейлер нарастил годовую выручку на 42% - до 335,7 миллиарда рублей при росте продаж в сопоставимых магазинах на 11,09% (в рублях без учета НДС), трафика - на 1,29%, а среднего чека - на 9,67%. Показатель EBITDA "Магнита" по МСФО за 2011

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

год вырос на 43,92% - до 27,604 миллиарда рублей, маржа EBITDA - до 8,22% с 8,12% годом ранее, чистая прибыль - на 21,4%, до 12,3 миллиарда рублей, хотя чистая маржа, наоборот, сократилась до 3,67% с 4,29% в предыдущем году.

Годовое собрание также одобрило годовую финансовую отчетность и переизбрало совет директоров "Магнита" в прежнем составе. В частности, в совет избраны: генеральный директор и основатель компании Сергей Галицкий, финансовый директор ЗАО "Тандер" (операционная "дочка" "Магнита") Хачатур Помбучан, замгендиректора "Тандера" Аслан Шхачемуков, замгендиректор по развитию "Тандера" Андрей Арутюнян, замгендиректор "Тандера" по ревизионной и юридической работе Валерий Бутенко, гендиректор ООО "Домашний интерьер" Александр Зайонц и начальник управления потребительского сектора и ритейла департамента инвестиционно-банковской деятельности на глобальных рынках "ВТБ Капитала" Алексей Махнев.

Кроме того, акционеры одобрили ряд договоров поручительства в отношении "Тандера" перед рядом банков. Согласно этим решениям, компания может привлечь кредиты на общую сумму до 43,5 миллиарда рублей, в том числе 10 миллиардов рублей у ВТБ <VTBR>, 9 миллиардов рублей у Росбанка <ROSB>, 15 миллиардов рублей у Сбербанка <SBER>, 3,5 миллиардов рублей у Альфа-банка <RU000A0JR7S6>, а также по 2 миллиарда рублей у Абсолют банка <RU000A0JRNJ3>, Кредит Европа Банка <RU000A0GUBB5> и банка "Петрокоммерц" <PETR>.

Вместе с этим была одобрена сделка по предоставлению "Магнитом" своей операционной "дочке" трехлетнего займа в размере 21 миллиард рублей не более чем под 12% годовых.

Сеть магазинов "Магнит" (штаб-квартира компании находится в Краснодаре) является одной из крупнейших в России по объему продаж. По состоянию на конец марта 2012 года она объединяла 5,466 тысячи магазинов, в том числе 5,104 "магазинов у дома", 96 гипермаркетов и 266 магазинов косметики, расположенных почти в 1,4 тысячи населенных пунктах РФ. Около 38,67% акций "Магнита" принадлежит Галицкому, еще 2,89% акций владеет генеральный директор ЗАО "Тандер" (операционная "дочка" "Магнита") Владимир Гордейчук, 0,54% - топ-менеджеры компании, 3,96% - кипрская Lavreno Ltd, 0,11% акций находятся на балансе компании, еще 53,83% акций - в свободном обращении.

◆ [ПРАЙМ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

МОСКОВСКИЙ «ДИСНЕЙЛЕНД» ПОСТРОЯТ В «НАГАТИНСКОЙ ПОЙМЕ»

Компания Lotte Group готовится стать основным инвестором комплексной застройки парка.

Корейская компания Lotte Group рассчитывает повторить проект знаменитого сеульского парка развлечений Lotte World в зоне отдыха «Нагатинская пойма» на юге Москвы. Сосуществовать с аналогом Диснейленда будут гостиницы, парковка, рынок и универмаг.

Первоначальный проект планировки поймы, в разработке которого участвовал корейский холдинг, недавно был представлен в управу района Нагатинский затон. В соответствии с ним общая площадь застройки составит 50,8 га. При этом под аквапарк и аттракционы будут отданы лишь 7,6 га, еще на 20 га предполагается строительство гостиничных объектов, по 1,3 га займут рынок и универмаг, по 10 га заложено на парковку и тематический пассаж. В строительном управлении муниципалитета говорят, что сейчас Lotte Group рассчитывает выступить ключевым инвестором всего проекта.

О возможном участии компании в инвестиционном соглашении говорит и президент Общероссийского объединения корейцев (ООК) Василий Цо. «Изначально рассматривалось несколько площадок, но город настаивает именно на этом варианте», — отмечает он. Условия, на которых девелопер может войти в проект, пока неизвестны. Примерный объем инвестиций в комплексное строительство Цо оценивает в \$1,3–1,4 млрд, при этом окупятся они не скоро. Председатель ООК считает, что оправдать вложения в гостиницу удастся через 12 лет, а в тематический парк — через 30–40. Архитектурная концепция застройки сейчас разрабатывается в одном из японских архитектурных бюро.

В самой компании комментировать ситуацию отказались, сославшись на отсутствие достаточной информации. Но, судя по всему, к запуску парка развлечений в организации все же готовятся: несколько дней назад ЗАО «Лотте Рус» зарегистрировала доменные имена lottesmoscowworld.ru и lotteworldrussia.ru. В начале марта руководитель градостроительного комплекса столицы Марат Хуснуллин заявлял, что помимо Lotte Group переговоры об участии в строительстве ведутся с AFI Development. Однако в администрации Нагатинского затона ее участие в проекте не подтверждают. В самой компании от комментариев отказались. В пресс-службе градостроительного комплекса отметили, что информации об итоговом проекте планировки пока

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

нет, в ближайшее время территория поймы будет вынесена на рассмотрение городской земельной комиссии.

На сегодняшний день у составленной планировки довольно много противников. Муниципальные власти недовольны гостиничным комплексом, рынком и универмагом. По мнению управы Нагатинскую пойму необходимо оставить зеленой зоной, речь может пойти лишь о расположении объектов мелкорозничной торговли, ассортимент в которых сфокусирован на досуговых нуждах москвичей.

Возможность появления в Москве собственного Lotte World обсуждается с 2007 года. Первоначально под парк развлечений был выделен участок в Нижних Мневниках, но от этого проекта было решено отказаться. К обсуждению вопроса возведения альтернативного Диснейленда вернулись лишь этой весной после визита Собянина в Сеул. Lotte World может стать третьим активом корейского холдинга в России. На сегодняшний день группа владеет многофункциональным комплексом на Новинском бульваре в Москве и кондитерской фабрикой Lotte Confectionery в Обнинске.

◆ [Известия](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТК «САВЕЛОВСКИЙ» ОБНОВИЛ ТРЕТЬ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Управляющая компания ТК «Савеловский» провела внутреннюю реконструкцию Детского и Модного Торговых Центров, общая площадь обновленных площадей составила 14 тыс. кв. метров. Инвестиции в проект составили около 200 млн. рублей.

Здания торгового комплекса были полностью переделаны из павильонов постройки 90-х годов в новые современные помещения с большими стеклянными витринами и качественно освещенными магазинами.

После проведения реконструкции на территории ТК появились новые бренды: Tom Farr, Speedo, Umbro, Champion, Savage, Lawine и People Wear.

Сегодня на территории ТК Савеловский работают 4 торговых центра - Модный, Детский, Компьютерный и Мобильный. Общая площадь ТК составляет 40 тыс. кв. метров.

◆ [arendator.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

X5 ОБЕЩАЕТ АГРЕССИВНОЕ СНИЖЕНИЕ ЦЕН В «ПЕРЕКРЕСТКАХ»

Ритейлер X5 Retail Group объявил о начале агрессивной ценовой политики после замедления продаж в начале года. Торговая сеть собирается снизить цены на 10-40% на более чем тысячу товаров в супермаркетах «Перекресток» и планирует до конца июня увеличивать количество таких товаров.

В I квартале 2012 г. трафик в сети крупнейшего по выручке продовольственного ритейлера страны сократился в магазинах всех форматов. Трафик в супермаркетах «Перекресток» упал на 6,6%, чистая выручка выросла на 2,9%.

В среднем в супермаркетах «Перекресток» ассортимент насчитывает 11 000 наименований товаров. Снижение цен коснется бакалеи, детского питания, диабетических продуктов, кондитерских и хлебобулочных изделий, молочной гастрономии, некоторых видов безалкогольных напитков и сопутствующих товаров.

В компании подчеркивают, что снижение цен не является временной рекламной кампанией или промо-акцией и не сопровождается повышением цен на другие товары или повышением цен на эти же товары в будущем.

◆ arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Industrial

РОССИЯ ПОСПОСОБСТВУЕТ РОСТУ ТОРГОВЛИ МЕЖДУ ЕВРОПОЙ И АЗИЕЙ

В ближайшие 10 лет промышленный и логистический рынок Европы будет стремительно расти. В рамках исследования, проведенного консалтинговой компанией Colliers International, были рассмотрены основные макроэкономические причины, способствующие развитию логистического рынка Европы в ближайшие 10 лет.

Ключевую роль на логистическом рынке Европы сыграют рост потребления, развитие промышленности и транспортной инфраструктуры, особенно в Польше, Турции, и России. Благодаря исторически сложившемуся стратегическому расположению Россия и Турция станут ключевыми транзитными транспортными коридорами между Западной Европой и Азией.

По данным «Стратегии развития железнодорожного транспорта в Российской Федерации до 2030 года», ключевым звеном обеспечивающим транспортную связь между Азией и Европой станет Транссибирская железнодорожная магистраль, имеющая большой потенциал, как естественное продолжение Международного транспортного коридора № 2, связывающего РФ с европейскими странами.

Увеличение грузооборота и развитие транспортной инфраструктуры произойдут как за счет внешней торговли, так и благодаря развитию внутреннего рынка.

По мнению Владислава Рябова, директора департамента индустриальной, складской недвижимости и земли Colliers International, прогнозируемый рост грузового оборота вызовет необходимость наращивания современных терминально-складских мощностей в РФ. Москва по-прежнему занимает основную долю в хранении товаров. На сегодняшний день качественные складские комплексы (свыше 100 000 кв. м в каждом отдельном регионе) представлены в следующих Москве, Санкт Петербурге, Ростове-на-Дону, Казане, Самаре, Уфе Екатеринбург и Новосибирске. Вакантность складов в Санкт-Петербурге составляет 6,2%, в Москве – не более 2%, в Екатеринбурге – менее 2%, в Казани – 1%.

◆ cre.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

ПРИВОКЗАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

РЖД нашла себе партнера для реконструкции вокзалов и привокзальных площадей — это Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства. Сама госмонополия готова финансировать такие проекты частично, остальное должны оплатить региональные власти и финансовые инвесторы

Сегодня на форуме «Стратегическое партнерство 1520» РЖД и Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) подпишут соглашение о развитии вокзалов и привокзальных территорий (копия проекта есть у «Ведомостей»). РЖД предоставит фонду перечень вокзалов, на базе которых планируется развивать транспортно-пересадочные узлы (ТПУ), а фонд будет подбирать земельные участки, находящиеся в федеральной собственности вблизи вокзалов. При наличии платежеспособного спроса на этих площадях могут быть построены жилые дома, офисные центры, склады и т. п. Это позволит создать масштабные жилищно-транспортные кластеры нового формата, которых в России пока нет, говорит заместитель гендиректора Фонда РЖС Светлана Кузнецова. РЖД занимается развитием привокзальных площадей с 2009 г.

Начальник дирекции железнодорожных вокзалов РЖД Сергей Абрамов рассказал «Ведомостям», что соглашение распространяется на все вокзалы (всего их более сотни), по 62 из них уже готовы пилотные проекты. Среди них железнодорожные вокзалы в Астрахани, Самаре, Грозном, Екатеринбурге, Мурманске и др., а также железнодорожные узлы у станций метро в Москве: «Царицыно», «Текстильщики», «Тимирязевская», «Петровско-Разумовская».

Для реконструкции вокзалов и привокзальных площадей РЖД планирует привлечь региональные власти и финансовые институты, а сама будет финансировать до 30% вложений в такие проекты, рассказал представитель дирекции железнодорожных вокзалов (подразделение РЖД). Деньги на эти цели уже выделили 28 регионов: они профинансировали проектные работы на общую сумму 1,09 млрд руб. Готовятся соглашения еще с 20 регионами. Все они готовы выделить в этом году еще 667 млн руб., в последующие годы — 5,24 млрд, т. е. всего почти 6 млрд руб.

Партнером РЖД также выступает Внешэкономбанк, при участии которого проводится комплексная экспертиза по пяти вокзалам, сказал он.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Строительство объектов с перекрытием железнодорожного полотна обходится в два раза дороже, чем новое строительство, говорит коммерческий директор Capital Group Алексей Белоусов, но если найти способ снижения себестоимости строительства ТПУ, они станут крайне привлекательны для инвесторов. Себестоимость строительства ТПУ может составлять от \$4000 за 1 кв. м, считает управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец. Инвесторы могут снизить сроки окупаемости проектов за счет увеличения площадей коммерческой недвижимости (офисы, торговые центры), говорит Белоусов. По его словам, такие территории сегодня недооценены, считается, что офисы или жилье, выходящие на железную дорогу, менее востребованы, но реализация качественного проекта эту ситуацию исправит и ТПУ станет новым «ядром притяжения».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Hotel

РОССИЙСКИЙ ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК ПОШЕЛ В РОСТ

Российский гостиничный рынок пошел в рост. В прошлом году доход с номера впервые за четыре года увеличился, подсчитала компания HVS.

Гостиничные рынки крупных российских городов показали существенный рост дохода с номера (RevPAR, Revenue per available room per day), говорится в отчете международной консалтинговой компании HVS (специализируется на гостиничной индустрии). Такие результаты аналитики компании называют сенсационными, так как положительной динамики этого показателя не было с 2007 г. Наилучший результат показал Екатеринбург, где средний доход вырос почти на 42% (с 1173 до 1662 руб.), наихудший показатель — у Москвы: менее 11% (с 4354 до 4820 руб.). RevPAR в Самаре и Казани вырос примерно на 19%, в Санкт-Петербурге — на 17,5%, в Ростове — на 16,5%.

Правда, это не значит, что рынок восстановился после кризиса. Пока на докризисный уровень по показателю RevPAR вышел лишь Екатеринбург: в 2008 г. средний доход с номера там составлял 1519 руб., а сейчас — 1662 руб. Близок к восстановлению рынок в Казани (1584 руб. в 2008 г. и 1534 руб. в 2011 г.), а вот Москва далека от докризисных показателей (6311 и 4820 руб. соответственно).

Рост дохода, по словам старшего консультанта московского офиса HVS Алексея Коробкина, связан с общим восстановлением рынка после кризиса, а также с ростом спроса на гостиничные услуги.

Средняя загрузка тоже выросла: к примеру, в Екатеринбурге заполняемость увеличилась на 28% (до 38,8%), а в Москве — лишь на 1,9%, зато общая средняя загрузка столичных отелей составляет 68,4% (больше, чем до кризиса). Рост спроса привел и к увеличению стоимости гостиничных номеров. Больше всего цены выросли в Санкт-Петербурге — на 11% (до 4203 руб. за номер в сутки). В Москве рост составил 8,6% (7047 руб. за номер в сутки).

Опрошенные участники рынка говорят, что доходность гостиничных номеров на самом деле росла и в 2010 г. — правда, не во всех сегментах. Да и цифры их немного отличаются от данных HVS. Первым начал восстанавливаться среднеценовой сегмент, поэтому в наших отелях мы

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

наблюдаем стабилизацию RevPAR уже с начала позапрошлого года, говорит Даниэль Гупта, генеральный директор Amtel Properties (владеет отелем «Ирис» на Коровинском шоссе). А в люксовом сегменте, по словам Ольги Мусиенко, руководителя отдела консалтинга Colliers International, в 2011 г. доход с номера вырос даже меньше, чем в 2010 г.: на 3,2% против 5,5%. Операционный директор Azimut Hotels Федор Филимонов говорит, что прошлый год был очень успешным для отельеров: средний доход вырос на 5-10%.

Российский гостиничный рынок продолжит расти — практика показывает, что во время финансовых кризисов люди, наоборот, больше передвигаются по миру, отмечает замдиректора по развитию CBRE Станислав Ивашкевич.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА ПРОДАЕТ ДОЛЮ В ГОСТИНИЦЕ "ЛЕНИНГРАДСКАЯ" ПО НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЕ 1 МЛРД. РУБ.

ОАО "Российский аукционный дом" (РАД) планирует провести 18 июля аукцион по продаже доли Москвы в здании гостиницы "Hilton Moscow Ленинградская" с начальной ценой лота 1,083 миллиарда рублей, доля города в объекте составляет три десятых, говорится в пресс-релизе РАД.

"Российский аукционный дом начинает приватизацию объектов нежилого фонда Москвы. На первые аукционы, которые состоятся в июне и июле 2012 года, будет выставлено семь объектов площадью 27 тысяч квадратных метров, с общей оценкой - 1,164 миллиарда рублей", - уточняется в сообщении.

Согласно материалам аукционного дома, это всего 2% от предполагаемого количества объектов, которые будут выставлены на торги РАД в 2012 году.

В частности торги по продаже доли Москвы в здании гостиницы "Hilton Moscow Ленинградская", которая расположена по адресу: улица Каланчевская, дом 21/40, назначены на 18 июля.

Общая площадь здания составляет 25,744 тысячи квадратных метров, начальная цена лота - 1,083 миллиарда рублей, указывается в пресс-релизе.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Аукционы проводятся в соответствии с распоряжениями департамента имущества Москвы, добавляется в материалах РАД.

Также 20 июня, 10 июля и 18 июля на торгах предполагается продать нежилые помещения в жилых домах в разных округах столицы.

Гостиница "Ленинградская" является одной из семи знаменитых сталинских высоток. Здание построено в 1949-1954 годах по проекту архитекторов Леонида Полякова и Александра Борецкого. Реконструкция отеля была завершена в 2009 году, после нее отель открылся под брендом Hilton.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ В МНЕВНИКОВСКОЙ ПОЙМЕ В МОСКВЕ

Гостиничный комплекс может появиться в Мневниковской пойме, которая является частью природно-исторического парка "Москворецкий" на северо-западе Москвы, сообщил на пресс-конференции, посвященной конкурсу на концепцию развития этой территории, глава столичного департамента природопользования и охраны окружающей среды Антон Кульбачевский.

"Это будет парк международного уровня, и там должно быть место для временного пребывания гостей столицы", - подчеркнул он.

Кульбачевский также сказал, что в парке предполагается создать пляжные зоны, а качество воды можно довести до "купального". При этом строить жилье на территории Мневниковской поймы, по его словам, не планируется.

В то же время среди работ, поступивших на конкурс по развитию поймы, было предложение создать на этой территории этнографические деревни.

Чиновник также отметил, что жители деревни Терехово, которая занимает 32 гектара в Мневниковской пойме, согласны с властями, что территория поймы находится в удручающем состоянии и нужно что-то делать для ее преобразования.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Он добавил, что в случае необходимости власти и будущие инвесторы парка готовы предоставить жителям деревни за их собственность компенсации. "Но никто никого силком тащить никуда не собирается", - подчеркнул Кульбачевский.

Территория Мневниковской поймы была включена в черту города с конца 1940-х годов, а с середины 1950-х годов стала частью района жилой застройки Хорошёво-Мневники. По данным организаторов конкурса, на данный момент на 351 гектаре земель поймы существует много мест обитания растений и животных, занесенных в Красную книгу Москвы, и одновременно размещаются складские базы, остатки бывшего рынка, имеются навалы строительного мусора. На территории выявлено 15 несанкционированных свалок.

◆ [РИАН.Туризм](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

MR GROUP ЗАСТРОИТ ПРОМЗОНУ В ФИЛЯХ

Столичные власти утвердили новые параметры редевелопмента промзоны по адресу: Береговой проезд, вл. 5, в районе Фили на западе Москвы. Помимо офисов здесь решено построить гостиничный комплекс и апартаменты. Проект реализует компания MR Group. Несмотря на сложности, которые сулит редевелопмент промзон, в условиях ограничений на строительство в центре города любая площадка в относительной близости к нему имеет неплохие перспективы для девелопмента, уверены эксперты.

Столичные власти на очередном заседании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы пересмотрели параметры застройки участка площадью 6 га. Вместо офисного центра площадью 378 тыс. кв. м компания MR Group должна возвести на площадке многофункциональный комплекс, в состав которого войдут 88 тыс. кв. м офисных площадей, 100 тыс. кв. м апартаментов, а также гостиница на 53 тыс. кв. м. Также здесь предлагается построить паркинг на 4700 кв. м и детское дошкольное учреждение. В MR Group не смогли оперативно прокомментировать свои планы.

Инвестиции в проект МФК могут составить около 600 млн долл., считает партнер, директор департамента офисной недвижимости S.A. Ricci Алексей Богданов. Вместе с тем дополнительный объем инвестиций может быть направлен на рекультивацию земель промзоны. «В своем нынешнем состоянии этот район не самый лучший для размещения офисов», —

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

комментирует г-н Богданов. Со своей стороны директор по развитию департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максим Жуликов уверен, что «практически любая площадка, которая примыкает к центральной части Москвы, уже перспективна сама по себе». «В этом районе целесообразнее всего будет строительство гостиницы 3—4 звезды и офисных помещений класса А- или В+», — добавляет эксперт.

«Основные преимущества района застройки заключаются в его удачном местоположении: близость к Третьему транспортному кольцу и престижной зоне Кутузовского проспекта», — замечает генеральный директор ГК «Овентал» Александра Славянская. По ее оценкам, реализация проекта с учетом сегодняшнего уровня его готовности займет не менее пяти лет. Как ранее говорил Григорий Длуги, директор по продажам MR Group, компания в первую очередь нацелена на продажу своих коммерческих площадей, а не на сдачу в аренду. Офисы в этом районе сегодня можно продавать по цене на уровне 3,5—5 тыс. долл. за 1 кв. м в зависимости от готовности, расположения и объема, сообщили в компании Cushman & Wakefield. Еще одним преимуществом будущего проекта станет недостаток предложения качественных площадей по соседству, отмечают в Blackwood.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Regions

«РИО» ЗАПУСЯТ В ПЕТЕРБУРГЕ

В Санкт-Петербурге 15 июня 2012 года откроют торгово-развлекательный центр «РИО», построенный группой компаний «Ташир».

ТРЦ «РИО» расположенный на улице Фучика, д. 2а, это классический молл регионального формата с развитой инфраструктурой. Общая площадь объекта 70 тыс. кв. м. Он находится во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга, в одном из крупнейших районов города, и расположен на пересечении улиц Салова, Белградской и Фучика. ТРЦ имеет хорошую транспортную доступность. В ТРЦ предусмотрен наземный паркинг на 1700 машиномест.

Среди якорных арендаторов ТРЦ гипермаркет «О'Кей», «Н&М», «Эльдорадо», «Детский мир», гипермаркет товаров для дома «Наш Дом», компьютерный центр «Кей», кинотеатр «Синема Стар». В торговой галерее представлены Reserved, Croptown, Justise, Mothercare, MOhito, House, универмаг С&А, Л'Этуаль, O'Stin, Gloria Jeans, INCITY, Kids Garden, Снежная Королева, Centro, Lee Wrangler, Rendez-vous и др.

Развлекательная составляющая нового ТРЦ включает большой каток, мультиплекс «Синема Стар» на 6 залов, кинотеатр «5D» и «7D», игровой центр для детей, боулинг. В ближайшее время на территории центра начнет работу крокодиловая ферма. В зоне ресторанов и фуд-корта представлены «McDonald's», «Теремок», «Tashir pizza», «Крошка Картошка», «Subway», «Шоколадница», «Comedy Cafe», «Cinnabon».

ТРЦ «РИО» в Петербурге стал двадцать вторым по счету действующим ТРЦ группы компаний «Ташир» и четырнадцатым ТРЦ работающим под брендом «РИО». Общая сумма инвестиций в проект составила 120 млн. долл.

◆ cre.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

ГК «ПИОНЕР» ВЛОЖИТ ОКОЛО 800 МЛН РУБЛЕЙ В АПАРТ-ОТЕЛЬ РЯДОМ С ЗЕЛЕНОГОРСКОМ

Группа компаний «Пионер», специализирующаяся на строительстве многоквартирных жилых домов в Москве и Петербурге, выходит на рынок загородного строительства. В этом году компания начнет строительство загородного апарт-отеля площадью 15 тыс. кв. м на границе поселка Комарово и Зеленогорска. Объем инвестиций оценивается в 700—800 млн руб., помимо апартаментов в комплексе будет размещен wellness-центр. Несмотря на большое количество сра-комплексов в этом районе, летом все они заполнены на 100%, поэтому новый проект найдет своего покупателя, говорят эксперты. Срок окупаемости вложений они прогнозируют на уровне семи-восьми лет.

Загородный апарт-отель будет построен на участке 4,37 га, который компания арендует у города, рассказал в пятницу заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления Санкт-Петербург Александр Погодин. Проект апарт-отеля будет не первым для компании, «Пионер» уже возводит в Выборгском районе Петербурга многофункциональный комплекс Ye's, в составе которого предусмотрены не только жилые корпуса, но и апарт-отель.

Общая площадь комплекса в Курортном районе, по словам Александра Погодина, составит около 15 тыс. кв. м, Апартаменты бизнес-класса площадью 50—150 кв. м будут размещаться в четырехэтажных корпусах, также в комплексе предусмотрен wellness-центр с бассейном, SPA-зоной, процедурными кабинетами и тренажерным залом, ориентированный не только на проживающих, но и на сторонних клиентов. «Главная цель проекта состоит не в реализации квартир, а в создании апарт-отеля западного формата с развитой оздоровительной и развлекательной инфраструктурой», — поясняет заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg (участвовала в разработке проекта) Михаил Гушин. На данный момент ведется проектирование объекта, строительные работы компания рассчитывает начать к концу лета и завершить в течение года-полтора.

Объем инвестиций в проект Александр Погодин оценивает в 50 тыс. руб. за 1 кв. м, то есть порядка 700—800 млн руб. Стоимость реализации коттеджей, по его словам, составит порядка 100 тыс. руб. за 1 кв. м. Всего в текущем году «Пионер» вложит в свои стройки около 1,3 млрд руб., добавляет он. Ранее в этом году компания объявила о строительстве жилого комплекса площадью около 95 тыс. кв. м на земельном участке, приобретенном у компании Л1 (ранее ЛЭК) на Приморском проспекте.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Курортный район всегда был востребован как место проведения досуга и зимой, и летом, поэтому появление нового комплекса со spa-услугами будет востребовано, считает генеральный директор «Colliers International Санкт-Петербург» Николай Казанский. По его словам, заполняемость самых известных комплексов района — «Скандинавия», La Viva, Forest Mix Club и «Аквамарин» — близка к 100%. Директор департамента инвестиционных продаж NAI Весар в Санкт-Петербурге Андрей Бойков также добавляет, что малоэтажное строительство в Курортном районе сейчас сосредоточено в основном рядом с Сестрорецком, а в районе Комарова и Зеленогорска в основном строятся отдельно стоящие коттеджи и дома. «Цена продажи будет скорее всего варьироваться от 80 тыс. до 100 тыс. руб. за 1 кв. м, стоимость может увеличиваться или уменьшаться в зависимости от видовых характеристик, внутреннего наполнения апартаментов», — говорит Андрей Бойков. Срок окупаемости вложений Михаил Гущин оценивает в семь-восемь лет.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

AMTEL PROPERTIES ВЫХОДИТ НА БЕЛОРУССКИЙ РЫНОК С ПРОЕКТОМ МФК

Компания Amtel Properties получила права на земельный участок под строительство multifunctional комплекса в центре Минска на пересечении улиц Рабкоровской и Льва Толстого.

Пилотный проект Amtel Properties на белорусском рынке недвижимости будет включать в себя трехзвездочную гостиницу на 120 номеров под управлением международного оператора, офисный корпус, торговые зоны, рестораны и парковку. Общая площадь комплекса составит порядка 13 000 кв.м. Объем инвестиций в проект составит около 15 млн. долларов. Строительство планируется завершить в течение 2-3 лет.

По словам гендиректора компании Даниэля Гупта, реализуемый Amtel Properties комплексный подход – объединение гостиничной и офисной функций с досуговой инфраструктурой – сегодня востребован на развивающихся рынках.

◆ [arendator.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

ДЕВЕЛОПЕР SPDIL ПРИВЛЕК ПОЧТИ \$0,5 МЛН ОТ ПРОДАЖИ АКЦИЙ ДОПЭМИССИИ

Компания Secure Property Development Investment Limited (SPDIL, ранее - Aisi Realty Public Limited, Кипр) привлекла \$496,448 тыс. от продажи 333 тыс. акций, или 3,27% увеличенного уставного капитала, по цене 95 пенсов за акцию.

Как говорится в сообщении компании на Лондонской фондовой бирже в понедельник, в результате доразмещения акций институциональный инвестор увеличит свое количество акций до 561,652 тыс., или до 5,52% увеличенного уставного капитала.

Привлеченные средства SPDIL направит на пополнение рабочего капитала.

В результате допэмиссии количество акций SPDIL в обороте составит 10 млн 172,975 тыс.

Акции допэмиссии, как ожидается, будут допущены к торгам на бирже с 29 мая 2012 года.

Как сообщалось, компания Aisi Realty Public Limited (Кипр), созданная в 2005 году для инвестиций в рынок недвижимости Украины и котируемая на альтернативной площадке Лондонской фондовой биржи, в начале мая 2012 года объявила о смене названия на Secure Property Development Investment Limited.

Aisi летом 2011 года достигла договоренности с новым инвестором - компанией South East Continent Unique Real Estate Management (Secure Management) - о привлечении \$8 млн через конвертируемые облигации у инвестора Narrowpeak Consultants Limited. В результате сделки Narrowpeak Consultants Limited получил 47,04% Aisi.

Aisi Realty Public Limited сообщала о планах расширить географию своего присутствия на Румынию и Болгарию, на рынках которых ее новый менеджмент уже имеет значительный девелоперский и инвестиционный опыт.

Портфель проектов недвижимости компании представлен пятью проектами, один из которых (логистический комплекс "Терминал Бровары" в Киевской области) уже генерирует доход.

Чистый убыток Aisi Realty Public Limited в 2011 году составил \$1,09 млн, что в 23 раза меньше, чем годом ранее. С учетом курсовых разниц убыток составил \$1,19 млн.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 – 31 мая, № 12 (129)

Летом 2007 года Aisi Realty Public Limited осуществила IPO на AIM LSE, продав 30,2% акций за \$33,1 млн.

По состоянию на 25 мая 2012 года акции компании на Лондонской фондовой бирже котировались по курсу GBP0,76.

◆ [Интерфакс. Недвижимость](#)

◆ ◆ [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](#)