

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

07 июня, N° 15 (132)

Retail

«Париж» под Зеленоградом

Russia Development Fund поможет топ-менеджерам складского девелопера MLP построить под Зеленоградом торговый комплекс «Париж» на 128 000 кв. м.

Тверская стала доходным местом

Московская улица вошла в мировой рейтинг торговых районов.

Запасный вход

Чешская инвестиционная группа Penta Investments, безуспешно пытавшаяся выйти на российский рынок торговли, становится совладельцем крупного игрока российской розницы.

"Метромаркеты" разошлись по инвесторам

У торговых центров появится новый собственник.

Regions

Куда в Европе инвестировать выгодней?

Российские инвесторы все чаще задумываются над выходом на зарубежный рынок коммерческой недвижимости.

В Орле через два года откроется самый большой в России аквапарк

Самый большой в России аквапарк откроется в Орле в 2014 году, сообщил portalу «Интерфакс-туризм» заместитель начальника Управления культуры и архивного дела Орловской области, начальник отдела туризма Дмитрий Рябцовский в среду.

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

07 июня, № 15 (132)

Retail

«ПАРИЖ» ПОД ЗЕЛЕНОГРАДОМ

Russia Development Fund поможет топ-менеджерам складского девелопера MLP построить под Зеленоградом торговый комплекс «Париж» на 128 000 кв. м. Это тренд, говорят консультанты по недвижимости: инвесторы коммерческой недвижимости все чаще рассматривают Подмоскovie как альтернативу столице.

Russia Development Fund (RDF) приобрел долю в проекте строительства торгового комплекса «Париж» под Зеленоградом, рассказал консультант, работавший с проектом. По его словам, основным инвестором «Парижа» является Piscalis Gardner & Partner (PGP), принадлежащая топ-менеджерам девелопера складской недвижимости MLP Мишелю Паскалису и Брюсу Гарднеру.

Информация о сделке есть в материалах RDF. Фонд приобрел 30,5% проекта. Его общая площадь — 128 000 кв. м, площадка расположена рядом с будущей трассой Москва — Петербург. Ввести комплекс в эксплуатацию планируется в 2014 г. PGP оценивала инвестиции в «Париж» в \$220 млн, рассказал консультант, знакомый с материалами этой компании. Он вспоминает, что раньше инвестиционным партнером по проекту выступала компания Real.

Партнер Investment Management Group (управляет RDF) Максим Кунин от комментариев отказался. Получить комментарии Real, Паскалиса и Гарднера не удалось.

Инвесторы в торговую недвижимость все чаще обращают внимание на Подмоскovie. Здесь легче найти новые площадки и денег на проект нужно меньше, объясняет руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций Jones Lang LaSalle Наталья Тишендорф. Конечно, Москва — самое желанное место для инвесторов благодаря высокой плотности населения и уровню доходов, но, учитывая в том числе и ограничение по строительству коммерческой недвижимости в пределах ТТК, интерес смещается в Подмоскovie и регионы, при этом Московская область выглядит более привлекательной, так как доходы населения сопоставимы со столичными, говорит директор департамента инвестиционных услуг Colliers International Матиах Сержак. Компании Hines Liebrecht & Wood собираются строить в Подмоскovie аутлеты, канадские Trinity Development Group и Shenkman Corporation — ритейл-парки на \$600 млн, перечисляют консультанты.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

07 июня, № 15 (132)

RDF — один из немногих фондов, инвестирующих в российскую недвижимость после кризиса. Общий размер фонда — 105 млн евро, основные инвесторы — ЕБРР, ImmoFinanzi Aberdeen Indirect Property Partners II. У RDF несколько проектов в жилой недвижимости и как минимум один в коммерческой: в прошлом году он приобрел 71% в проекте ритейл-парка в Твери.

◆ [Ведомости](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

ТВЕРСКАЯ СТАЛА ДОХОДНЫМ МЕСТОМ

Московская улица вошла в мировой рейтинг торговых районов.

Предприниматель Яков Якубов, владеющий магазином "Елисеевский" на Тверской улице и другой торговой недвижимостью на этой улице, может не опасаться снижения своих доходов. По версии Colliers International, по итогам первого квартала 2012 года Тверская вошла в семерку самых дорогих торговых районов Европы. Ставка аренды на этой улице для ритейлеров превышает \$7 тыс. за 1 кв. м, что почти в два раза дороже, чем арендовать помещение в торговых центрах.

По итогам января—марта средние ставки аренды в помещениях стрит-ритейла (первые этажи зданий от 100 до 200 кв. м) на Тверской составили \$7,18 тыс. за 1 кв. м, что всего на 0,2% ниже, чем в первом квартале 2011-го. Такие подсчеты содержатся в обнародованном вчера отчете Colliers International. Как и в прошлом году, Тверская замыкает семерку самых дорогих торговых улиц Европы. Список возглавляет лондонский Вест-Энд, где ставки в январе—марте этого года составили \$16,9 тыс. за 1 кв. м, что на 12,5% выше, чем за аналогичный период прошлого года. На Елисейских Полях Парижа ставки хоть и снизились на 4,2% — до \$13,1 тыс. за 1 кв. м, но этот торговый район по-прежнему занимает второе место в Европе (подробнее см. таблицу).

По данным экспертов, на Тверской под торговлю пригодно около 50 тыс. кв. м, из которых до 10 тыс. кв. м может принадлежать структурам Якова Якубова, который до запрета игорного бизнеса владел в Москве крупными казино "Корона" и Golden Palace. Ему же, по данным консультантов, принадлежит и магазин "Елисеевский". По данным Forbes, оценившего по итогам 2011 года доход господина Якубова от сдачи в аренду недвижимости в \$35 млн, бизнесмену также принадлежат первые этажи на Тверской, 4 и 6 — рядом с Госдумой.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

07 июня, № 15 (132)

По версии Colliers International, Москва также входит в список городов с высокими ставками аренды в торговых центрах, где площади в первом квартале можно было арендовать в среднем за \$3,7 тыс. за 1 кв. м, что почти в два раза дешевле, чем на Тверской. Самым дорогим городом в Европе для ритейлеров остается Лондон, где ставки в торгцентрах в январе—марте достигли \$7,6 тыс. за 1 кв. м.

Впрочем, среди консультантов нет единого мнения ни относительно места Москвы в списке дорогих городов Европы, ни относительно самой дорогой торговой улицы. Так, Jones Lang LaSalle (JLL) считает, что в российской столице самая дорогая торговая улица — Столешников переулок, где по итогам прошлого года ставки аренды достигли \$7 тыс. за 1 кв. м, в то время как на Тверской — \$5 тыс. за 1 кв. м (такое исследование JLL проводит раз в год). Основным собственником недвижимости в Столешникове значится владелец "ДжамильКо" (продавец люксовых товаров) Халед Джамиль. А по ставке в торгцентрах Москва, где аренда в первом квартале этого года обходилась в \$4 тыс. за 1 кв. м, по данным JLL, и вовсе заняла первое место, обогнав Лондон (\$3,6 тыс. за 1 кв. м). Сами консультанты разницу в цифрах объясняют в методике подсчета: одни берут максимальные ставки, другие — средние.

Свое положение в рейтинге самих дорогих городов Европы Москва сохранит в течение всего 2012 года, учитывая, что вакантные площади на главных торговых улицах и торгцентрах столицы минимальны (5-7% и 3% соответственно), прогнозирует директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская. Начальник отдела стрит-ритейла JLL Светлана Ярова ожидает, что аренда наиболее ликвидных помещений на главных торговых улицах Москвы к концу года может подорожать на 15-20%.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗАПАСНЫЙ ВХОД

Чешская инвестиционная группа Penta Investments, безуспешно пытавшаяся выйти на российский рынок торговли, становится совладельцем крупного игрока российской розницы. Инвестгруппа получила контроль в польской NFI Empik Media & Fashion, которой принадлежит Maratex — франчайзи Esprit и Orsay в России и на Украине.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

07 июня, № 15 (132)

Чешско-словацкий фонд прямых инвестиций Penta Investments в партнерстве с фондом Eastbridge предложили миноритариям польской группы NFI Empik Media & Fashion SA (EM&F) выкупить их акции по 10,45 злотого за бумагу (около \$2,96), передает Bloomberg.

В марте этого года Penta (владеет 33,5% EM&F) вместе с другим акционером EM&F, люксембургской Eastbridge (31,5%), начали выкупать акции EM&F. К маю партнеры консолидировали 74,58% EM&F и объявили, что продолжат выкуп акций компании для того, чтобы в конечном итоге провести делистинг EM&F с Варшавской фондовой биржи.

EM&F управляет магазинами детских товаров Smyk, мультимедийными магазинами Empik, языковыми школами Speak up, польской группой Ultimate Fashion (развивает магазины марок GAP, New Look, River Island, Aldo, Esprit и Dune в Польше) и компанией Maratex (магазины Esprit, River Island, Aldo, Orsay, Tally Weijl и Bodique в России). В 2011 г. оборот холдинга вырос на 10,8%, до 3,22 млрд злотых (около \$911 млн). На конец 2011 г. у EM&F в России было 88 магазинов под управлением Maratex, 16 языковых школ Speak up и 14 магазинов детских товаров Smyk. Получается, увеличивая долю в EM&F, Penta вместе с Eastbridge получают доступ на российский рынок.

Топ-менеджер российской «Маратекс» сказал «Ведомостям», что пока новые акционеры EM&F с ним не связывались.

Выйти в Россию Penta пытается давно. В начале 2008 г. компания вела переговоры о покупке пермской сети продовольственных магазинов «Семья» за \$150 млн, однако сделка не была завершена из-за кризиса. В 2009 г. Penta объявила, что вложит в российскую розницу около 500 млн евро, но планы поменялись из-за трудностей с ликвидностью. В конце 2009 г. Penta закрыла свой российский офис.

У Penta — инвестиции более чем на \$3,4 млрд. Она участвует в капиталах примерно 50 компаний Центральной и Восточной Европы и в 12 девелоперских проектах в Словакии и Чехии.

♦ [Ведомости](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)

"МЕТРОМАРКЕТЫ" РАЗОШЛИСЬ ПО ИНВЕСТОРАМ

У торговых центров появится новый собственник.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

07 июня, № 15 (132)

Торговые центры "Метромаркет" возле станций метро "Пролетарская" и "Тимирязевская" вновь меняют владельца. В интересах частных инвесторов у инвестфонда RB Invest их выкупает инвесткомпания "Атлант капитал партнерс". Сумма сделки оценивается в \$60 млн, а RB Invest может заработать на перепродаже около \$10 млн.

RB Invest (бывшая "РМБ Инвест") продает два торговых центра "Метромаркет" возле станций метро "Пролетарская" и "Тимирязевская" площадью 3,4 тыс. кв. м и 8,1 тыс. кв. м соответственно, рассказали "Ъ" два консультанта на рынке недвижимости. Их покупает инвесткомпания "Атлант капитал партнерс". Ее генеральный директор Роман Горзиб подтвердил факт сделки, уточнив, что она будет закрыта в течение двух-трех недель. "Это покупка в интересах клиентов компании — пула частных инвесторов из Москвы, Новокузнецка и Новосибирска, сумма сейчас уточняется", — сообщил господин Горзиб. По его словам, сейчас "Атлант капитал партнерс" рассматривает различные проекты для инвестирования \$250 млн. Директор по инвестициям RB Invest Александр Артемов подтвердил, что переговоры по торговым центрам "Метромаркет" идут, отказавшись от дальнейших комментариев.

RB Invest купила торговые центры "Метромаркет" в июле 2011 года у девелоперской компании Capital Group за \$117 млн. Помимо объектов на "Пролетарской" и "Тимирязевской" в сделку вошел торговый центр на "Соколе". Еще один "Метромаркет" возле станции метро "Шаболовская", в бизнес-центре "Конкорд", в августе прошлого года купил фонд UFG Real Estate. По словам Александра Артемова, торговый центр на "Соколе" не вошел в сделку из-за высокой стоимости. "Сейчас компания проводит road show по его продаже", — добавил он.

RB Invest была учреждена в марте 2010 года и принадлежит управляющему партнеру Алексею Дедюле и офшору "Чепелсан холдингз". Портфель недвижимости — 300 тыс. кв. м (в частности, многофункциональный комплекс "Платинум" в Санкт-Петербурге, парк-отель "Аквамарин" на Клязьминском водохранилище и др.), в планах увеличение до 500 тыс. кв. м. Финансовые показатели не раскрываются.

Торговые центры, которые покупает "Атлант капитал партнерс", стоят около \$60 млн, оценивает управляющий партнер Praedium Investment Capital Светлана Кара. "Это хорошие объекты, их выручка не падала даже в кризис 2009 года", — отмечает она. По оценкам одного из консультантов, суммарный чистый операционный доход "Метромаркетов" возле "Тимирязевской" и "Пролетарской" в год достигает \$6 млн. У торгового центра на "Соколе" этот показатель

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

07 июня, № 15 (132)

существенно выше — \$7,9 млн. RB Invest заработала на сделке около 20% от вложенных в торговые центры инвестиций без учета эффекта от рефинансирования, что составляет около \$10 млн, предполагает Константин Лысенко, директор отдела инвестиционных услуг CBRE.

Торговая и офисная недвижимость остаются наиболее привлекательными сегментами для инвестирования, отмечают эксперты. По итогам первого квартала на них пришлось 34% и 40% от общего объема сделок соответственно. Среди крупнейших — покупка Legacy House Investments президента "Росэнергомаша" Владимира Палихаты универмага "Москва" (\$58,1 млн); совладелец RGI International Петр Шура — 50% строящегося ТРЦ "Мозаика" за \$82 млн; Romanov Property Holdings Fund — 40% торгового центра "Времена года" за \$150 млн. По оценкам Jones Lang LaSalle, в первом квартале 2012 года общий объем инвестиций в недвижимость в России составил \$547 млн, из них \$512 млн было вложено в коммерческую недвижимость. Это на 70% ниже, чем за аналогичный период 2011 года, что связано с рекордной суммой сделок за прошлый год в целом — \$8 млрд. По итогам 2012 года объем инвестиций, по прогнозам Jones Lang LaSalle, составит \$6,5 млрд.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

07 июня, № 15 (132)

Regions

КУДА В ЕВРОПЕ ИНВЕСТИРОВАТЬ ВЫГОДНЕЙ?

Российские инвесторы все чаще задумываются над выходом на зарубежный рынок коммерческой недвижимости. Куда выгодней инвестировать – в стабильные и крепкие Францию с Германией, или в пострадавшие от кризиса, но от этого более недорогие Испанию и Кипр?

В офисе компании PricewaterhouseCoopers прошла конференция «Инвестиции в страны ЕС: возможности для диверсификации». Эксперты компании из Франции, Германии, Испании и с Кипра рассказали потенциальным инвесторам (и не только) о прелестях развития бизнеса в своих странах и обсудили налоговые сюрпризы, которые оно может принести.

Германия: инвестиции растут

В Германии, наиболее стабильной из европейских экономик, инвестиции в коммерческую недвижимость после бума 2005-2007 годов и спада 2008-2009 растут. В прошлом году они составили 22 млрд евро.

Наиболее перспективными секторами для иностранных инвестиций, по словам Йохена Брюкена, партнера практики услуг в области бизнес-консультирования и сопровождения сделок с капиталом, является загородный ритейл. В гостиничном секторе наблюдается избыток предложения, заполняемость отелей гораздо ниже, чем в Лондоне или Москве.

Франция: офисная недвижимость пользуется спросом

Уровень инвестиций во французскую недвижимость гораздо ниже, чем в немецкую – около 15 млрд евро. Кроме того, денежный поток достаточно концентрирован – 80% его уходит в Париж.

По словам Бруно Лунги, партнера практики по налоговым и юридическим консультационным услугам и консультационным услугам по финансовому сектору из Франции, наиболее перспективный сектор для инвестирования – это офисная недвижимость в Париже и Марселе. Несмотря на то, что уровень предложения во французской столице достигает 50 млн кв. м, вакантных площадей крайне мало – особенно востребованы качественные премиальные офисы.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

07 июня, № 15 (132)

«Такие гиганты, как Total, BNP Paribas и другие нуждаются в больших офисах, целых зданиях», - пояснил г-н Лунги.

Что же касается другой потенциально доходной сферы – ритейла, то здесь слишком высоки барьеры входа, поясняют эксперты. На рынке существуют крупные компании, которые вкладывают в развитие бизнеса огромные деньги. Стоимость проекта мола, к примеру, может достигать 1-1,5 млрд евро.

Испания: кризис заставит цены упасть до приемлемого уровня

Испания, признавая свое неблагоприятное экономическое положение, все же не отчаивается привлечь инвесторов. «Сейчас Испания находится в критическом положении, мы не знаем, поможет ли нам Германия, или мы потерпим крах и увлечем за собой всю еврозону. Однако сейчас хороший момент для оппортунистического инвестирования», - оптимистично настраивал собравшихся Энрике Бухидес Касадо, партнер практики по услугам в области бизнес-консультирования, PwC, Испания.

Наиболее перспективные отрасли для инвестирования, по словам г-на Касадо, это высококласные офисы и гостиницы.

Кипр: спрос на высококачественную недвижимость растет

Кипр традиционно отводит особое место туристическому бизнесу – страна ежегодно принимает до 2,5 млн туристов, поэтому самым перспективным сектором вложений в коммерческую недвижимость являются гостиницы.

Спросом пользуются также офисные помещения – потребности сместились со стандартных помещений на современные высококачественные офисы класса А – и ритейл. Последний из премиального стрит-ритейла в центре перемещается на окраины в молы и торговые центры. Ставки для арендаторов там варьируются от 18-30 евро за кв. м в месяц (для «якорей») до 50-85 евро за кв. м в месяц (для небольших магазинов).

Налоговые вопросы

При рассмотрении возможности инвестирования в европейскую недвижимость не стоит забывать о вопросах налогообложения, предупреждает Екатерина Лазорина, партнер практики

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

07 июня, № 15 (132)

консультационных услуг в области налогообложения PwC, Россия, - их нужно учесть на максимально более раннем этапе. Во всех этих странах особенности свои. К примеру, в Германии налог на недвижимость составляет от 3,5 до 5%, налоги на прирост капитала и на прибыль компаний могут достигать до 33%. В Испании последний закреплён на уровне 30% (в России – 20%). Во Франции, в свою очередь, во всех сделках с активами предусмотрен 10-процентный залог, который при отмене сделки не возвращается. С Кипром же пока у России нет договора об исключении двойного налогообложения, и страна находится в «чёрном списке» Минфина.

◆ cre.ru◆ ◆ [К содержанию](#)

В ОРЛЕ ЧЕРЕЗ ДВА ГОДА ОТКРОЕТСЯ САМЫЙ БОЛЬШОЙ В РОССИИ АКВАПАРК

Самый большой в России аквапарк откроется в Орле в 2014 году, сообщил portalу «Интерфакс-туризм» заместитель начальника Управления культуры и архивного дела Орловской области, начальник отдела туризма Дмитрий Рябцовский в среду.

По его словам, помимо аквапарка, через два года в городе откроется гостиница 3* на 1030 номеров

Д.Рябцовский рассказал, что строить эти объекты будет корпорация «Гринн», которая уже владеет и управляет туристическим комплексом в Орле. На территории комплекса находятся гостиница 5* на 109 номеров с бизнес-центром, гостиница 4* на 160 номеров и VIP-отель «Орловское поместье», состоящий из четырех двухэтажных домов, а также конференц-зона из шести залов, концертный зал, ночной клуб, спа-центр, четыре ресторана, кафе и торговая зона.

Осенью в рамках комплекса откроется конгресс-центр, состоящий из основного трансформируемого зала с телескопическими трибунами на 2,5 тыс. человек и восьми автономных площадок. В составе комплекса также будет работать пресс-центр, караоке- и бильярдный клубы.

"Большая гостиница 3* необходима для размещения участников мероприятий", - добавил собеседник.

Он отметил, что владельцы «Гринн» также построят в Орле выставочный центр и цирк.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

07 июня, № 15 (132)

По словам Д. Рябцовского, владельцы корпорации «Гринн» целенаправленно развивают в Орловской области деловой туризм и намерены сделать Орел одной из крупнейших в России конгрессной площадкой. Также открытие гостиницы 3* и самый большой в России аквапарк привлечет в город «экскурсионных» туристов.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [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](#)