

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

General/Office

Собянин создал Московский центр недвижимости

Мэр столицы Сергей Собянин подписал распоряжение о создании государственного казенного учреждения "Московский центр недвижимости", сообщил "Интерфаксу" источник в городской администрации в четверг.

Sponda может купить еще один офис

Фонд недвижимости UFG Real Estate может расстаться с частью активов. Его бизнес-центром интересуется финская инвесткомпания Sponda.

Сергей Полонский отошел от оперативного управления группой «Поток»

Экс-бизнесмен и основатель Mirax Group Сергей Полонский отошел от оперативного управления группой компаний «Поток» (бывшая Mirax Group). Все проекты группы продолжают реализовываться в текущем режиме.

Retail

"36,6" осталась без игрушек

"Детский мир" покупает Early Learning Centre.

Торговые центры: сиквел

Последнее время на рынке торговой недвижимости стали все чаще появляться проекты расширения торговых центров, а также проекты, реализуемые в несколько очередей.

Россияне по-прежнему выбирают McDonald's, несмотря на пропаганду здорового питания

Сетевые заведения фастфуда, несмотря на активную пропаганду здорового питания, по-прежнему наиболее востребованы у россиян, показало исследование «Ромир».

Industrial

На севере Подмосковья построят элитный индустриальный парк

Холдинг PNK Group построит индустриальный парк класса А+ общей площадью около 450 тысяч квадратных метров на севере Московской области. Об этом говорится в сообщении компании.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

Hotel

Власти Москвы хотят увеличить число отелей почти вдвое к 2025 г

Власти Москвы намерены увеличить количество гостиниц в городе до 2025 года почти вдвое - до 535 отелей, говорится в материалах Москомстройинвеста.

Regions

Открытие к юбилею

На этой неделе в парке 300-летия Петербурга должен открыться торгово-развлекательный комплекс «Питерленд» стоимостью \$320 млн. Реализация этого проекта заняла 10 лет.

ЕБРР выделит Multi Corporation EUR50 млн на строительство ТРЦ

Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР) изучает возможность предоставления EUR46,1 млн кредита, часть из которого будет синдицирована с коммерческими банками, и EUR6 млн субординированного кредита нидерландской Multi Corporation B.V. на строительство торгово-развлекательного центра (ТРЦ) на месте индустриальной застройки в центре Львова.

"Интеко" взяли на замену

Вместо "Итеры" "Минск-Сити" построит Микаил Шишханов.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

General/Office

СОБЯНИН СОЗДАЛ МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ

Мэр столицы Сергей Собянин подписал распоряжение о создании государственного казенного учреждения "Московский центр недвижимости", сообщил "Интерфаксу" источник в городской администрации в четверг.

"Учредитель ГКУ "Московский центр недвижимости" - департамент земельных ресурсов города. Предельная штатная численность учреждения - 200 единиц, годовой фонд оплаты труда 114 млн рублей", - рассказал собеседник агентства.

По его словам, цель создания центра - инвентаризация земель, проведения кадастровых работ в отношении земельных участков, оформления земельных отношений в установленном порядке.

"Структура учреждена для эффективного управления городскими землями", - добавили в горадминистрации.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

SPONDA МОЖЕТ КУПИТЬ ЕЩЕ ОДИН ОФИС

Фонд недвижимости UFG Real Estate может расстаться с частью активов. Его бизнес-центром интересуется финская инвесткомпания Sponda.

Федеральная антимонопольная служба разрешила компании Sponda Russia Oy Ltd стать владельцем ООО «Грэйстоун» путем покупки 100% акций «Бонфорд инвестментс лимитед».

«Грэйстоун» владеет офисным комплексом на ул. Бахрушина, 32, — «Бахрушина хаус», знают два топ-менеджера консалтинговых компаний. Фирма, по данным СПАРК, расположена по этому адресу.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

Комплекс на Бахрушина общей площадью 5000 кв. м построен в 2002 г. фирмой «Энергогарант капиталстрой», которая продала его австрийской Akron Group. В 2010 г. бизнес-центр приобрел фонд UFG Real Estate примерно за \$35 млн.

UFG ведет переговоры со Sponda о продаже здания, уверяют собеседники «Ведомостей» в консалтинговых компаниях. UFG Asset Management (управляет фондом) на запрос не ответило, глава московского представительства Sponda Томи Асанти от комментариев отказался.

Рыночная стоимость «Бахрушина хаус» — \$40-45 млн, полагает руководитель отдела рынков капитала Cushman & Wakefield Саян Цыренов: это хороший объект для инвестиций, он удачно расположен, а с учетом небольшой площади его легко выгодно перепродать.

Sponda инвестирует в коммерческую недвижимость в основном в Финляндии и России. В ее портфеле проекты на 1,5 млн кв. м стоимостью 3,2 млрд евро, в том числе московские БЦ «Дукат плейс II» и «Милиора плейс», два торгкомплекса «Солнечный рай».

UFG Asset Management управляет тремя фондами общим объемом на \$329 млн. Среди их активов «Пушкинский дом» и «Конкорд» (включает торцентр «Метромаркет»).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЕРГЕЙ ПОЛОНСКИЙ ОТОШЕЛ ОТ ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ГРУППОЙ «ПОТОК»

Экс-бизнесмен и основатель Mirax Group Сергей Полонский отошел от оперативного управления группой компаний «Поток» (бывшая Mirax Group). Все проекты группы продолжают реализовываться в текущем режиме.

Как говорится в пресс-релизе компании, с 12 июня 2012 года в соответствии с решением Совета директоров группы компаний «Поток» управляющим партнером, отвечающим за оперативное управление группой, назначен акционер группы Темников Максим Владимирович.

В начале марта 2011 года на встрече с журналистами основатель Mirax Сергей Полонский заявил, что больше не является бизнесменом. По его словам, совет директоров девелопера принял решение закрыть бренд Mirax.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

Одновременно компания пообещала выполнить все обязательства по достройке объектов - «Башни Федерация» в Москва-Сити, жилого комплекса «Wellhouse на Дубровке», пятого корпуса ЖК «Миракс Парк», проекта «Кутузовская миля» (с учетом комплекса «Форт Кутузов»), паркингов ЖК «Кутузовская Ривьера» и «Wellhouse на Ленинском», а также физкультурно-оздоровительного комплекса в рамках «Wellhouse на Ленинском».

◆ arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

Retail

"36,6" ОСТАЛАСЬ БЕЗ ИГРУШЕК

"Детский мир" покупает Early Learning Centre.

"Детский мир" договорился о покупке российских магазинов британской розничной сети развивающих игрушек Early Learning Centre (ELC) у аптечной сети "36,6" и экс-акционера "Букбери" Дмитрия Кушаева. Сеть из 19 магазинов в Москве может стоить всего \$5-7 млн и позволит выйти "Детскому миру" в новый для себя сегмент рынка.

О том, что "Детский мир" готовится к "небольшой сделке", "Ъ" рассказал топ-менеджер сети. Представитель одного из акционеров ритейлера уточнил, что компания договорилась о покупке российского франчайзи ELC ("Центр раннего развития") ООО "Куб-Маркет", совладельцами которого в равных долях с 2006 года выступают "36,6" и экс-акционер книжной сети "Букбери" Дмитрий Кушаев. Сделка должна быть закрыта к 1 августа, утверждают собеседники "Ъ".

Сегодня ELC представлена в столице 19 точками, средняя площадь каждой около 200 кв. м. Как следует из отчетности "36,6", продажи ELC в 2011 году выросли на 27% и составили 282 млн руб. (\$9,5 млн), чистая прибыль выросла на 6% и составила 24 млн руб. (\$816 тыс.). Управляющий партнер Pollyanna Capital Partners Николай Габышев оценил российское подразделение ELC в \$5-7 млн, исходя из оценки в 0,5 выручки компании.

Принципиальное согласие на сделку со стороны британской ELC и российского партнера иностранцев получено, говорит источник в "Детском мире". В прошлый понедельник ритейлер начал due diligence в компании. Сделка будет профинансирована собственными средствами ритейлера. К августу "Детский мир" должен получить от британцев эксклюзивные права на развитие бренда ELC, переговоры по этому вопросу также ведутся.

От официальных комментариев в "Детском мире" отказались. Совладелец "36,6" Артем Бектемиров "пока не готов комментировать сделку". Официальный представитель Mothercare, которой принадлежит ELC, сказал, что ему ничего не известно о переговорном процессе.

ELC продает развивающие игрушки для детей до шести лет. В 2007 году была приобретена продавцом детских товаров Mothercare за £85 млн. ELC работает в 37 странах мира,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

насчитывает 309 магазинов. По итогам 2011 года выручка Mothercare составила £793,6 млн, количество магазинов — 1267.

Группа компаний "Детский мир" представлена сетью магазинов "Детский мир" и luxury-центром "Детская галерея "Якиманка"". Сейчас "Детский мир" состоит из 162 точек формата супермаркета и гипермаркета в 82 городах России и Казахстана, общая площадь — более 317 тыс. кв. м. Акционерами являются АФК "Система" (75% минус 1 акция) и Сбербанк (25% плюс 1 акция). По итогам 2011 года выручка группы компаний превысила 23 млрд руб. (\$783 млн), чистый убыток — 217 млн руб. (\$7 млн). Чистый долг — 1,6 млрд руб. (\$50 млн).

Последние несколько лет "Детский мир" испытывал финансовые трудности: с 2008 года компания не приносила прибыли, в течение 2008-2009 годов было открыто четыре магазина, то есть сеть практически не развивалась. В 2010 году в капитал компании вошел ее кредитор Сбербанк, который выкупил 25% допэмиссии управляющей компании — ООО "Детский мир — Центр". Покупка нового актива на финансовых показателях "Детского мира" не скажется, но выведет компанию в новый для нее ценовой сегмент "средний плюс", а также модное направление развивающих игрушек, объясняет источник в компании. Сейчас в структуре ассортимента ритейлера игрушки занимают 50%. "Детский мир" уже больше года пытается выйти в новый сегмент и даже пыталась получить франшизу испанской сети магазинов Imaginarium (контракт в итоге достался холдингу Ideas4retail Александра Мамута и Евгения Бутмана), рассказывает собеседник "Ъ".

По данным Ассоциации предприятий индустрии и детских товаров, на долю игр и игрушек (не включая компьютерные игры) в непродуктовой рознице приходится 16,1% — \$3,3 млрд. Из них на сегмент развивающих игрушек приходится около 10%, по оценкам "Детского мира". В 2011 году "игрушечная" розница выросла на 22,5%, прогноз на этот год — не менее 20% роста.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ: СИКВЕЛ

Автор: Татьяна Ключинская, региональный директор Департамента торговой недвижимости Colliers International

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

Последнее время на рынке торговой недвижимости стали все чаще появляться проекты расширения торговых центров, а также проекты, реализуемые в несколько очередей. Вторая очередь появится в ТЦ «Город» на Рязанском проспекте, МФК «Красный Кит» в Мытищах, в ТЦ «Светофор» в Балашихе, в ТЦ «Воскресенск» в Воскресенске, в ТЦ «Парк» в Красногорске.

Несколькими очередями будут выходить на рынок проекты ТРЦ «Отрада» в Митино, МФК «Водный» у ст.м «Водный стадион», все аутлеты в Москве (Vnukovo Outlet Village, Outlet Village Belaya Dacha, Fashion House Moscow).

Примеры расширения есть и в регионах. Самым ярким примером является ТРЦ «Гринвич» в Екатеринбурге. К первым трем очередям девелопер планирует добавить еще две, увеличив общую площадь проекта до 175 000 кв. м.

В несколько этапов будут открываться ТРЦ «Акварель» в Волгограде, «Радуга Парк» в Екатеринбурге, «Аэропарк» в Брянске и др.

Почему же девелоперы стали чаще обращаться к расширению и строительству объектов в несколько очередей?

Как правило, для этого есть несколько предпосылок:

1. Увеличение площади успешного проекта. В данном случае увеличение торгового центра сможет принести девелоперу дополнительную прибыль при низком уровне риска незаполнения торговых площадей. Спрос генерируется как уже работающими на рынке ритейлерами, так и новыми операторами, готовыми развивать свои форматы. Одним из примеров, может являться торговый центр «Армада» в Оренбурге. За счет сильного пула арендаторов и хорошей локации это один из самых успешных торговых и популярных ТЦ в городе. В связи с этим девелопер решил увеличить площадь объекта: сейчас строится его вторая очередь торговой площадью 55 800 кв. м; в проекте третья очередь, торговая площадь которой составляет 22 000 кв. м. После открытия всех очередей размер торгового центра будет достигать 150 000 кв. м (GLA).

2. Реконструкция «устаревшего» объекта с увеличением площади. Цикл жизни объекта торговой недвижимости, в условиях развивающегося рынка, конечен и составляет в среднем 8-10 лет. Новые более качественные проекты заставляют собственника торгового центра задуматься о его реновации. Иногда из небольшого полупрофессионального объекта районного масштаба появляются интересные крупные проекты. Так, торговый центр «Семеновский» открылся в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

Москве в 1997 г. и работал в формате небольшого универмага. В 2005-2007 гг. компания «Санъэй-Москва» провела масштабную реконструкцию объекта, увеличив его общую площадь с 9 000 кв. м до 41 000 кв. м, а торговую с 7 000 кв. м до 23 000 кв. м. В проект была добавлена развлекательная составляющая – пятизальный кинотеатр «Кронверк-Синема». Другой пример – торговый центр «Екатерининский» в Екатеринбурге. Существующий объект будет реконструирован, а его площадь увеличена за счет строительства второй очереди общей площадью 140 000 кв. м (GVA).

3. Увеличение площади объекта с целью укрепления конкурентных позиций на рынке. Укрупнение торгового центра позволяет привлечь арендаторов новых профилей и тем самым сделать набор предлагаемых товаров и услуг более интересным для покупателей. Наиболее ярким примером расширения как инструмента конкурентной борьбы являются проекты в Краснодаре. Здесь сразу три ведущих торговых центра города увеличивают свою площадь. В 2012 г. была открыта третья очередь ТРЦ «Красная площадь» (70 000 кв. м торговой площади), увеличив размер торгового центра до 175 000 кв. м. В борьбу за потребителей включились также «Галерея Краснодар» и «Мегамолл СБС», которые построят вторые очереди к 2013 г. и 2015 г. соответственно. Поможет ли это увеличить потоки посетителей, покажет время. «Красной площади» это удалось: с открытием третьей очереди посещаемость торгового центра выросла на 15-20% по сравнению с соответствующими месяцами 2011 г.

Новые же торговые центры выходят на рынок очередями, как правило, по одной из следующих причин:

1. Ограниченность финансовых ресурсов. Возведение торгового центра в несколько очередей позволяет снизить объем первоначальных инвестиций, а в некоторых случаях и частично профинансировать строительство последующих очередей за счет доходов от предыдущих.

2. Девелопер планирует строить торговый центр на нескольких участках, однако у него есть права только на часть земли. Поэтому проект делится на части, и по мере решения «земельного» вопроса компания приступает к строительству новых очередей торгового центра.

3. Большие риски реализации проекта. Эта причина была основной в посткризисное время. Девелоперы не были уверены, что они смогут заполнить большой торговый центр, поэтому часто принимали решение открывать проект по частям по мере его заполнения.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

Нельзя забывать и о стратегическом аспекте. Продумав заранее возможные варианты расширения, можно избежать многих сложностей.

Одной из первых проблем, с которой сталкивается девелопер, решивший увеличить площадь торгового центра, является вопрос «заполнения». Чем заполнить вторую очередь, чтобы сохранить баланс профилей арендаторов? Как создать эффект синергии? Как правило, дополнительные очереди заполняют профилями, которых не хватает в торговом центре. Так, во второй очереди часто открываются операторы развлечения (кинотеатр, развлекательный центр, каток), гипермаркет мебели и DIY, новые одежные якоря. Профили с невысокой доходностью, которые являются «фишкой» проекта, его конкурентным преимуществом, такие как аквапарки, концертные залы и т.п., реализуются в крупных проектах позже всего, как правило, в составе четвертой или пятой очереди (ТРЦ «Отрада» в Москве, ТРЦ «Аэропарк» в Брянске).

Иногда при строительстве второй очереди происходит небольшая ротация арендаторов внутри торгового центра. Новые площади – хорошая возможность для арендатора скорректировать площадь магазина или улучшить местоположение.

Еще одной сложностью при строительстве второй и последующих очередей является техническая составляющая. В идеале новая очередь должна быть органическим продолжением торгового центра, однако часто этого очень сложно достичь. Основными преградами являются подземные и наземные инженерные сети и коммуникации, особенности конструкции существующего здания (расположение несущих стен, зон загрузки и т.п.). Часто встречаются ситуации, когда вторая очередь является отдельным зданием, что усложняет их соединение, а переход из одного здания в другое осуществляется по длинному коридору, где иногда встречаются лестницы. Так, в торговом центре «Гранд» переход из одной очереди в другую осуществляется только через второй этаж. Большой переход скрашивается наличием траволатора.

Одним из больных вопросов при расширении торгового центра остается вопрос организации парковки, ведь именно за счет нее зачастую девелоперы увеличивают размер объекта. Самый легкий вариант – когда участок позволяет сделать парковку в другой его части. Однако, как правило, такая ситуация встречается не часто. Поэтому в более сложных случаях девелоперы прибегают к следующим способам организации парковки: строительство подземного паркинга или организация многоуровневого паркинга на крыше во второй очереди, строительство отдельного многоуровневого паркинга, приобретение соседнего участка земли (если возможно) с целью организации на нем парковки. Часто данные методы комбинируются.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

Очень часто при проектировании и строительстве новых очередей торговых центров девелоперы сталкиваются сразу с несколькими из вышеперечисленных сложностей.

Примером может служить торговый центр «Воскресенск» в Воскресенске. Компания Colliers International работала в качестве консультанта по разработке концепции второй очереди ТЦ.

◆ Arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

РОССИЯНЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ ВЫБИРАЮТ MCDONALD'S, НЕСМОТРЯ НА ПРОПАГАНДУ ЗДОРОВОГО ПИТАНИЯ

Сетевые заведения фастфуда, несмотря на активную пропаганду здорового питания, по-прежнему наиболее востребованы у россиян, показало исследование «Ромир». За последние полгода 81% горожан посетили кафе и рестораны, при этом наиболее популярным местом остается McDonald's — он лидирует с двукратным отрывом от «Шоколадницы». Решающее влияние на выбор заведения оказывает соотношение цены и качества, тогда как размер порций и Wi-Fi не играют значительной роли.

В апреле исследовательский холдинг «Ромир» провел опрос россиян относительно посещаемости и качества обслуживания в сетевых ресторанах, кафе и ресторанах быстрого питания. В исследовании приняли участие 1 тыс. респондентов в возрасте от 16 до 50 лет, проживающих в городах с населением от 100 тыс. человек.

Выяснилось, что восемь из десяти опрошенных горожан с различной частотой посещают сетевые кафе и рестораны. Самым популярным заведением у россиян оказался McDonald's, который со значительным отрывом лидирует в рейтинге наиболее посещаемых заведений: 57% опрошенных россиян побывали в американской сети фастфуда за последние полгода.

Следом идут «Шоколадница» (посетили 23% респондентов), «Баскин Роббинс» (22%), «Ростикс»/KFC (22%) и «Планета суши» (19%). Замыкают десятку посещаемых ресторанов «Иль Патио» (11%) и «Пицца Хат» (8%).

Наиболее частыми посетителями сетевого общепита являются работающие россияне средних лет (35—44 года). В то же время эксперты «Ромир» выявили сети фастфуда, которые наиболее

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

популярны у молодежи, — это все тот же McDonald's, а также «Ростикс»/KFC, «Баскин Роббинс», «Крошка-Картошка» и «Бургер Кинг».

Наиболее важными критериями при выборе ресторана для россиян являются соотношение цены и качества, качество еды, вежливость и приветливость персонала. В то же время близость заведения к месту работы или проживания, размер порций, наличие детского питания, парковки и Wi-Fi не играют важной роли.

«Я был бы удивлен, если бы исследование не выявило лидерства McDonald's, поскольку эта сеть — реальный монстр в сфере общепита», — говорит глава Международной конфедерации общества потребителей Дмитрий Янин. Рыночная доля компании неуклонно растет из-за того, что потребители выбирают стабильные цены, качество продукции и качество обслуживания, отмечает он. При этом г-н Янин добавляет, что потребитель ленив, не готов исследовать новые продукты и отдает предпочтение известному бренду. «К тому же, как это ни печально, подрастает новое поколение, которое подсело на McDonald's с игрушек в 5—10 лет и теперь от него не откажется», — добавляет эксперт.

Между тем любовь россиян к ресторанам McDonald's выглядит неоднозначно на фоне скандалов, связанных с получением травм посетителями этих заведений. Как писала ранее РБК daily, одна из посетительниц McDonald's недавно лишилась фаланги пальца (см. РБК daily от 02.03.12). Несколько человек получили ожоги горячим кофе при посещении этой сети.

Несмотря на озабоченность отдельных родителей негативным влиянием продуктов фастфуда на организм их детей, государство не уделяет никакого внимания этой проблеме, не борется с ожирением, сетует г-н Янин. При этом он признает, что McDonald's сам реагирует на запросы потребителей и постепенно адаптируется к их запросам, вводя, к примеру, в меню салаты.

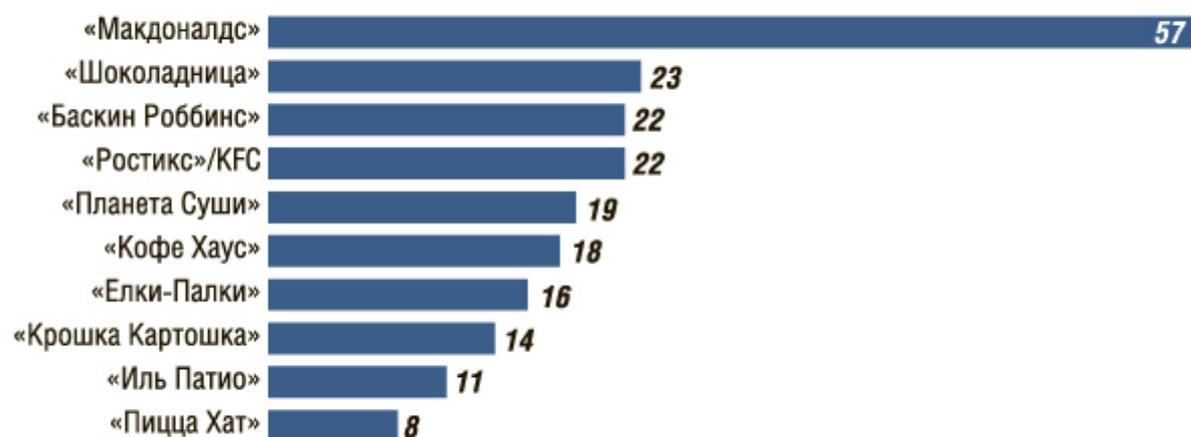
В России увлекаться здоровым питанием могут позволить себе только богатые люди, считает Валерия Силина, PR-директор компании «Росинтер» (торговые марки «Иль Патио», «Планета суши»). «Пока же люди в большинстве своем ориентируются на стоимость блюд и удовлетворение первичных потребностей», — добавляет она.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫЕ СЕТЕВЫЕ ЗАВЕДЕНИЯ*



*заведения, которые респонденты посещали за последние полгода

Источник: «Ромир»

◆ [РБК Daily](#)◆◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

Industrial

НА СЕВЕРЕ ПОДМОСКОВЬЯ ПОСТРОЯТ ЭЛИТНЫЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

Холдинг PNK Group построит индустриальный парк класса А+ общей площадью около 450 тысяч квадратных метров на севере Московской области. Об этом говорится в сообщении компании. Парк "PNK-Север" разместится в 27 километрах от МКАД по Рогачевскому шоссе, в 3 километрах от ММК ("бетонки"). Площадь участка под застройку, который находится в собственности девелопера, составляет 140 гектаров. На этой территории PNK Group планирует построить 100-120 тысяч "квадратов" складской и индустриальной недвижимости.

PNK Group самостоятельно выступает инвестором, девелопером, генподрядчиком проекта. [Партнерами холдинга выступают консалтинговые международные компании Colliers International, Cushman&Wakefield, Knight Frank.](#) Инвестиции в проект не раскрываются.

Эксперты рынка отмечают, что на севере московского региона в настоящее время нет ни одного свободного для аренды складского комплекса класса А. Доля северного направления в структуре существующего предложения составляет около 5 процентов. Как считают аналитики, ежегодный вывод на рынок около 120 тысяч квадратных метров качественной площади в "PNK-Север" позволит почти полностью удовлетворить спрос на севере Подмосковья.

PNK Group, созданная в 2003 году, специализируется на инвестициях в строительство индустриальных парков. Холдинг ежегодно сдает в эксплуатацию более 200 тысяч квадратных метров индустриальной недвижимости класса А в московском регионе, Санкт-Петербурге и Новосибирске. Общая площадь проектов компании превышает 1,8 миллиона "квадратов".

◆ [Lenta.ru Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

Hotel

ВЛАСТИ МОСКВЫ ХОТЯТ УВЕЛИЧИТЬ ЧИСЛО ОТЕЛЕЙ ПОЧТИ ВДВОЕ К 2025 Г

Власти Москвы намерены увеличить количество гостиниц в городе до 2025 года почти вдвое - до 535 отелей, говорится в материалах Москомстройинвеста.

Как уточняется в сообщении, по состоянию на 1 мая 2012 года, в столице функционировали 293 гостиницы с общим номерным фондом в 93 тысячи гостиничных мест.

"До 2025 года количество гостиниц в городе планируется увеличить практически вдвое - до 535 объектов на 150 тысяч номеров", - отмечается в пресс-релизе.

В Москомстройинвесте напоминают, что строительство гостиниц, особенно в центральной части города, является одним из приоритетов градостроительной политики Москвы.

"НИиПИ Генплана разработана "Отраслевая схема размещения гостиниц в городе Москве на период до 2025 года", в настоящее время она находится на доработке. В ближайшее время ее планируют вынести на рассмотрение ГЗК", - рассказывается в сообщении.

В мае 2011 года в интервью РИА Новости председатель Москомстройинвеста Константин Тимофеев рассказывал РИА Новости, что, согласно расчетам НИиПИ Генплана столицы, к 2025 году в Москве нужно открыть еще около 900 гостиниц, чтобы полностью покрыть их дефицит.

Согласно данным на сайте Москомстройинвеста, по итогам 2012 года в столице должно заработать 15 новых отелей, причем 12 из них - в центре Москвы.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

Regions

ОТКРЫТИЕ К ЮБИЛЕЮ

На этой неделе в парке 300-летия Петербурга должен открыться торгово-развлекательный комплекс «Питерленд» стоимостью \$320 млн. Реализация этого проекта заняла 10 лет.

Пятиэтажный ТРК включает торговую галерею (130 магазинов), аквапарк площадью 25 000 кв. м, корты для сквоша и тенниса, сообщает «Питерленд». Девелопер проекта — ЗАО «Стремберг». Участок под строительство теннисного клуба, гостиницы и детского развлекательного центра компания получила от города в 2002 г. С тех пор сроки завершения проекта не раз сдвигались. По данным УК «Питерленд», стоимость комплекса — \$320 млн. Это собственные и заемные средства компании, уточняет представитель «Стремберга».

По данным ЕГРЮЛ, совладельцы ЗАО «Стремберг» — гибралтарская «Лиджорио лимитед», гендиректор Виталий Кожин, а также ООО «Дуглас», которое на 90% принадлежит Александру Кожину (президенту «Стремберга») и на 10% — ЗАО «Империя». Владелец ЗАО «Империя» — Сергей Матвиенко, сын петербургского экс-губернатора.

В феврале 2010 г. банк «Санкт-Петербург» подал в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти иск о банкротстве ЗАО «Стремберг» из-за просрочки долга в 944,7 млн руб. В ноябре 2010 г. кредиторы заключили с должником мировое соглашение, дело о банкротстве прекращено, говорится в материалах арбитража. В реестр требований кредиторов были включены требования семи конкурсных кредиторов в общей сложности на 1,2 млрд руб. по основному долгу и 55,3 млн руб. по неустойке. Банк «Санкт-Петербург» был самым крупным кредитором.

В комплексе сдана половина площадей, знает гендиректор «Colliers International Санкт-Петербург» Николай Казанский. По его словам, через 2-3 года комплекс может раскрутиться за счет грамотной ротации арендаторов, его концепция достаточно перспективна. Компания называет срок окупаемости проекта — пять лет. Хоть Приморский район и насыщен торговыми площадями, большинство либо специализированные, либо устаревшие, поэтому «Питерленд» будет востребован арендаторами и посетителями, считает директор по развитию бизнеса Astera Людмила Рева. Арендную ставку в «Питерленде» она оценивает в 2500-5000 руб. за 1 кв. м в месяц зависимости от площади, этажа и типа арендатора. У девелопера были финансовые и технические проблемы, но теперь получен акт о вводе в эксплуатацию, комплекс будет иметь

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

успех за счет якоря — аквапарка, детской развлекательной зоны и эксклюзивных брендов, отмечает один из участников рынка.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЕБРР ВЫДЕЛИТ MULTI CORPORATION EUR50 МЛН НА СТРОИТЕЛЬСТВО ТРЦ

Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР) изучает возможность предоставления EUR46,1 млн кредита, часть из которого будет синдицирована с коммерческими банками, и EUR6 млн субординированного кредита нидерландской Multi Corporation B.V. на строительство торгово-развлекательного центра (ТРЦ) на месте индустриальной застройки в центре Львова.

Как говорится в сообщении банка в понедельник, этот вопрос планируется вынести на совет директоров ЕБРР 10 июля.

Согласно документу, общая стоимость проекта оценивается в EUR90 млн.

Банк уточняет, что заемщиком выступает созданное в конце 2007 года ЧАО "Мульти Весте Украина 3", подконтрольное Multi Corporation.

Консалтинговая компания Colliers International (Киев) в мае 2011 года сообщила, что является эксклюзивным консультантом по сдаче в аренду ТРЦ "Форум Львов", возводимого Multi Corporation и ожидаемого к сдаче в первом квартале 2013 года.

Предполагается, что ТРЦ общей площадью 60 тыс. кв. м и арендной площадью 36 тыс. кв. м будет состоять из двух торговых уровней, уровня развлечений и паркинга. Объект будет расположен в центре города, в непосредственной близости от Львовского театра оперы и балета на ул. Под дубом.

Основными якорными арендаторами ТРЦ станут: продуктовый супермаркет, супермаркет электроники, 130 магазинов галереи, кинотеатр и развлекательный центр. При этом компания планирует к 1 сентября 2011 года подписать 60% предварительных договоров аренды.

Multi Corporation, по данным ЕБРР, является крупным международным девелопером, который владеет и управляет портфелем на сумму свыше EUR11,5 млрд в полутора десятка стран.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

Занимается развитием ТЦ, офисной недвижимости и смешанных проектов через свои подразделения Multi Development, Multi Investment, Multi Asset Management и Multi Mall Management.

◆ RetailStudio.org

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ИНТЕКО" ВЗЯЛИ НА ЗАМЕНУ

Вместо "Итеры" "Минск-Сити" построит Михаил Шишханов.

Компания "Интеко" Михаила Шишханова готова построить в столице Белоруссии деловой центр "Минск-Сити" стоимостью \$5 млрд. Для прежнего инвестора — нефтегазовой компании "Итера" — эта стройка оказалась убыточной: под давлением властей девелопер был вынужден выйти из проекта.

Российская "Интеко" может стать основным инвестором строительства "Минск-Сити", сообщило вчера государственное информагентство БЕЛТА со ссылкой на зампреда Мингорисполкома Сергея Радомана. "Переговоры по этому поводу ведутся", — подтвердили "Ъ" в пресс-службе "Интеко", но подробностей сообщать не стали. К концу этой недели запланирована встреча с менеджментом "Интеко" для предметного разговора, отметил господин Радоман.

Власти Белоруссии объявили о застройке 318 га в центре Минска, рядом с бывшим авиаремонтным заводом, в 2007 году. Тогда инвестором проекта стала российская нефтегазовая компания "Итера", пообещавшая инвестировать до 2020 года \$5 млрд в строительство в "Минск-Сити" 3,5 млн кв. м жилья, офисов, торговых центров и гостиниц. Власти Белоруссии неоднократно критиковали инвестора за срыв сроков строительства, а в феврале текущего года Мингорисполком заявил о расторжении инвестконтракта с "Итерой". Разрыв отношений произошел после того, как совладелец "Итеры" Игорь Макаров направил президенту Белоруссии Александру Лукашенко письмо, в котором сообщал, что из-за снижения спроса на недвижимость девелопер может получить убыток \$300 млн (см. "Ъ" от 22 февраля). По этой же причине, отметил господин Макаров, из проекта вышли партнеры "Итеры" — группа СУ-155, ВТБ, ВЭБ, аэропорт Внуково. Также в своем письме совладелец "Итеры" настаивал, что, вопреки бытующему мнению, его компания так и не воспользовалась обещанными властями беспрецедентными преференциями. Компании удалось сэкономить лишь \$77,2 тыс. за счет беспошлинного ввоза импортных стройматериалов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 – 14 июня, № 18 (135)

Ранее сообщалось, что "Итера" успела вложить в проект \$15 млн, большая часть которых пошла на строительство четырех домов (около 40 тыс. кв. м). Сергей Радоман заявил, что власти нашли решение, которое позволит компании компенсировать понесенные затраты. Эти дома будут достроены, заверил представитель "Итеры". Источник "Ъ", близкий к "Итере", говорит, что власти города пообещали выделить за пределами "Минск-Сити" участок под строительство 10-12 тыс. кв. м жилья или коммерческой недвижимости, продажа которых позволит компенсировать затраты. По данным минской группы "Твоя столица", в мае средняя цена в новостройках города составляла \$1,21 тыс. за 1 кв. м (рост на 0,9% с начала года; до конца 2012-го прогнозируется рост на 2-3%). То есть "Итере" удастся вернуть \$12-14,5 млн. Кроме того, добавляет собеседник "Ъ", "Итера" может все-таки остаться соинвестором "Минск-Сити", получив ряд площадок.

То, что "Интеко" будет не единственным инвестором делового центра, подтверждает и господин Радоман: по его словам, сейчас также ведутся переговоры с компаниями из Китая, Ирана и Катара. "Сейчас в Минске большой спрос на офисы, особенно со стороны российских IT-компаний, которые перевозят свои производства в Белоруссию из-за низкой аренды и зарплат", — отмечает директор минского офиса Colliers International Андрей Алешкин. По его словам, сейчас в Минске ставки аренды в офисах и торговых центрах практически не меняются и составляют от €440 до €720 за 1 кв. м в год соответственно. Эти ставки соизмеримы с рынком Мюнхена и Рима, добавляют в Jones Lang LaSalle. Для сравнения: офисы и торговые площади в Москве обходятся от €900 до €2,9 тыс. за 1 кв. м в год.

Микаил Шишханов выходит на девелоперский рынок Минска, после того как его дядя — совладелец "Русснефти" Михаил Гучериев пообещал вложить \$1,5 млрд в строительство в Белоруссии калийного предприятия. Господин Гучериев, по словам собеседника "Ъ" в его окружении, хорошо знаком с Александром Лукашенко с начала 2000-х годов. Тогда бизнесмен возглавлял российско-белорусскую компанию "Славнефть". Девелоперский портфель "Интеко" в России оценивается в 6 млн кв. м.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)