

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

General/Office

ВТБ может построить вместо Coalco бизнес-парк напротив стадиона «Динамо» Эксклюзив

Правительство Москвы одобрило еще один девелоперский проект у станции метро «Динамо»: на месте конструкторского бюро «Искра» появится офисный комплекс площадью 201 тыс. кв. м.

Банк Москвы получил землю на Остоженке вместе с бассейном «Чайка»

Банк Москвы получил контроль над рядом спорных активов, которые ранее связывали с его акционерами и лично экс-президентом Андреем Бородиным.

Аренда офисов в центре Москвы перестала дорожать из-за кризиса в еврозоне

Нестабильность европейской экономики спутала планы брокеров.

City Land Agency Added to Bureaucracy

A new city agency will address land use related to the expansion of Moscow's borders to the southwest.

Застряли в долларовом коридоре

Существующая модель ценообразования делает московский рынок коммерческой недвижимости очень чувствительным к колебаниям в финансовом секторе.

Retail

Outlet Malls Springing Up in Moscow

The Belaya Dacha outlet center, whose first phase is scheduled to open in July, is already 95 percent leased out.

Аналог крупнейшего продовольственного рынка Европы может появиться в Москве

Аналог одного из крупнейших продовольственных рынков Европы "Ранжис", расположенного недалеко от Парижа, может появиться в Москве в ближайшие несколько лет, сообщил в понедельник заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики Андрей Шаронов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, N° 20 (137)

Industrial

В России планируют построить 15 аутлет-центров

Рынок московского региона может насытить около восьми торговых центров в формате аутлет.

Москва отреставрирует и приспособит для современных нужд усадьбы «Измайлово», «Фили-Кунцево» и «Кусково»

Для усадеб «Измайлово», «Кусково» и «Фили-Кунцево» будут разработаны концепции реставрации и приспособления для современного использования.

Regions

В ближайшие пять лет компания планирует открыть 60 фирменных магазинов

В 2011 году российская марка женской одежды Endea запустила франчайзинговую сеть, открыв к настоящему моменту уже десять фирменных магазинов.

Индустриальным парком в Воронежской области заинтересовались четыре немецких компании

Индустриальный парк "Перспектива" (ВИП "Перспектива") в Воронежской области готовится к размещению предприятий четырех немецких брендов – Wirtgen, Voge, Hamm и Kleemann.

Продажа сообща

Город и "Балтстрой" выставят на аукцион дом на Лермонтовском.

На территории Невского завода построят жилье и офисы

Собственники бывших предприятий на пр. Обуховской Обороны планируют построить более 600 тыс. м² жилья и офисов на своих территориях.

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

19 – 20 июня, № 20 (137)

General/Office

ВТБ МОЖЕТ ПОСТРОИТЬ ВМЕСТО COALCO БИЗНЕС-ПАРК НАПРОТИВ СТАДИОНА «ДИНАМО» ЭКСКЛЮЗИВ

Правительство Москвы одобрило еще один девелоперский проект у станции метро «Динамо»: на месте конструкторского бюро «Искра» появится офисный комплекс площадью 201 тыс. кв. м. Инвестором этой стройки последние четыре года значится компания Coalco Василия Анисимова. Однако, как выяснила РБК daily, контроль над проектом намерена получить группа ВТБ, которая уже занимается реконструкцией исторического стадиона напротив.

Параметры редевелопмента промзоны на Ленинградском проспекте (вл. 35) Градостроительно-земельная комиссия (ГЗК) утвердила в конце апреля. На участке площадью 2,98 га чиновники разрешили построить бизнес-центр с двухуровневой подземной автостоянкой на 1703 машино-места. Общая площадь комплекса составит 201 тыс. кв. м, в том числе наземная — 145,2 тыс. кв. м. Его высотность будет колебаться в пределах 4—15 этажей.

Этот проект стартовал еще в 2007 году. Тогда правительство Москвы согласилось с предложением корпорации «Тактическое ракетное вооружение» о выводе ОАО «Машиностроительное конструкторское бюро «Искра» им. И.И. Картукова» с Ленинградского проспекта в подмосковные Химки на территорию машиностроительного завода «Горизонт». Переносом МКБ «Искра» и освоением его земли в районе станции метро «Динамо» занялась компания Coalco.

В начале 2008 года девелоперская структура Василия Анисимова пообещала построить к 2012 году на месте МКБ офисный комплекс общей площадью 204 тыс. кв. м с парковкой на 1577 машино-мест. Инвестиции в стройку должны были составить 538 млн долл., следует из документов Coalco (есть в распоряжении РБК daily). Однако из-за экономического кризиса проект остался на бумаге.

Портфель Coalco к тому времени насчитывал десять проектов жилой и коммерческой недвижимости в центре Москвы общей площадью около 1,5 млн кв. м, половина которых была продана. Оставшиеся проекты, которые предполагали строительство преимущественно коммерческой недвижимости, девелопер решил переориентировать на жилищную стройку и по возможности продать другим девелоперам. О масштабной реконцепции проектов г-н Анисимов

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

рассказал РБК daily весной 2011 года, посетовав на то, что «офисы не востребованы рынком» (см. номер от 30.03.11).

Так, вместо планировавшегося бизнес-центра «Хрустальные башни» (252 тыс. кв. м) на Ходынской улице будет построен жилой комплекс площадью 180 тыс. кв. м. Эту стройку с января 2010 года контролирует «Сбербанк Капитал». Аналогичная участь постигла проект «Девять планет» на Серпуховском валу, где вместо 383 тыс. кв. м офисов теперь появится жилой микрорайон общей площадью 239,14 тыс. кв. м. Партнером Coalco здесь стала группа ЛСР сенатора Андрея Молчанова.

В активе Coalco остались два проекта на Ленинградском проспекте — бизнес-центр «Искра» и многофункциональный комплекс «Конгресс Плаза» на 468 тыс. кв. м, который должен вырасти на территории соседнего стадиона «Юных пионеров» (вл. 31). По данным участников рынка, стройку на месте МКБ «Искра» берет под контроль группа ВТБ. Год назад банк ВТБ планировал участвовать в финансировании этого проекта и одобрил возможную сделку на кредитном комитете, утверждают представители консалтинговых компаний.

Сегодня группа ВТБ заинтересована войти в проект «Искра» в качестве не только кредитора, но и соинвестора-совладельца, сообщил РБК daily источник в Coalco. По его словам, в ближайшее время стороны планируют возобновить соответствующие переговоры. В Coalco и ВТБ официально не комментируют эту информацию.

Офисная стройка у метро «Динамо» требует 380—400 млн долл. инвестиций, в том числе 280—300 млн долл. кредита, считает директор департамента оценки и консалтинга Colliers Int. Татьяна Тикова. Проект в текущем состоянии может стоить 80 млн долл., уверен партнер S.A.Ricci Владимир Авдеев. В компании CBRE дают более оптимистичную оценку — 200 млн долл. В условиях острого дефицита площадок с полученными ГПЗУ стоимость проекта «Искра» на этой стадии превысит 1—1,2 тыс. долл. за 1 кв. м будущих площадей, утверждают эксперты компании.

♦ [РБК Daily](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

БАНК МОСКВЫ ПОЛУЧИЛ ЗЕМЛЮ НА ОСТОЖЕНКЕ ВМЕСТЕ С БАССЕЙНОМ «ЧАЙКА»

Банк Москвы получил контроль над рядом спорных активов, которые ранее связывали с его акционерами и лично экс-президентом Андреем Бородиным. Как следует из сообщений банка, он получил 83,12% акций ОАО «Чайка», которое владеет двумя участками между Остоженкой и Пречистенской набережной.

Так, на одном из них — в Турчаниновом переулке — расположен знаменитый бассейн «Чайка», рядом с которым планировалось построить культурно-спортивный центр на 3000 кв. м и аквапарк на 2500 кв. м. На втором участке — на Пречистенской набережной — планировалось строительство гостиничного комплекса с апартаментами на 18 500 кв. м.

Банк получил этот актив в качестве отступного от ряда проблемных заемщиков, связанных с бывшим менеджментом банка, говорит сотрудник пресс-службы. По его словам, банк намерен привести «Чайку» в порядок и в среднесрочной перспективе продать.

Кроме того, согласно сообщению банка, он получил контроль(через компанию «БМ проект») над компанией «Терра-инвестхолдинг», которая специализируется на сельском хозяйстве. Ей принадлежит 20 сельхозпредприятий с общим земельным банком на 143 200 га в Центральном, Приволжском, Южном и Сибирском федеральных округах. Компания также владеет более чем 4000 голов крупного рогатого скота и тремя предприятиями по хранению и переработке сельхозпродукции. Впрочем, представитель банка говорит, что консолидация сельхозактивов еще не завершена. Он добавляет, что банк ведет работу и по другим активам, которые либо когда-то принадлежали банку, либо покупались на его кредиты.

«Банк получил этот актив в качестве отступного от ряда проблемных заемщиков», — сообщили агентству «Интерфакс-АФИ» в пресс-службе кредитной организации. Эти заемщики относятся к группе проблемных компаний, связанных с бывшим менеджментом банка и фактически не ведущих операционной деятельности.

Ранее сообщалось, что портфель кредитов, выданных департаментом инвестиционных активов Банка Москвы при бывшем менеджменте, составлял 282,5 млрд руб. Из этой суммы порядка 150 млрд руб. составляли кредиты компаниям, фактически не ведущим операционной деятельности и связанным с бывшим менеджментом банка (52 офшора, 88 российских компаний в форме ООО). Кроме того, около 130 млрд руб. задолженности приходилось на реальные предприятия («Инвестлеспром», Московский межреспубликанский винодельческий завод, «Терра-инвест» и

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

другие). Объем проблемной задолженности Банка Москвы на 1 мая 2012 г. снизился до 272,5 млрд руб.

По данным базы «СПАРК» на 10 ноября 2011 г., 49% акций «Чайки» принадлежало департаменту имущества города Москвы, остальные акции — ряду физлиц.

Спортивно-оздоровительный комплекс бассейн «Чайка» был построен к Всемирному фестивалю молодежи и студентов в Москве в 1957 г. В 1980 г. в бассейне проходили Олимпийские игры.

Группа ВТБ в настоящее время владеет 94,87% акций Банка Москвы. Акционером банка с долей 2,99% акций также является Plenum Invest Ltd, которая, по неофициальным данным, подконтрольна бывшему президенту Банка Москвы Андрею Бородину. Совокупная доля прочих акционеров, владеющих менее чем 1% акций, составляет 2,14%. Банк Москвы по итогам I квартала 2012 г. занял 6-е место по размеру активов в рейтинге «Интерфакс-100».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АРЕНДА ОФИСОВ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ ПЕРЕСТАЛА ДОРОЖАТЬ ИЗ-ЗА КРИЗИСА В ЕВРОЗОНЕ

Нестабильность европейской экономики спутала планы брокеров. Если еще весной они прогнозировали стабильный рост ставок аренды офисных площадей в центре Москвы, то теперь констатируют стабилизацию цен. До конца 2012 года аренда офисов внутри Садового кольца не подорожает, уверены в консалтинговой компании CBRE. Роста цен стоит ожидать не ранее 2013 года и то при условии улучшения ситуации в еврозоне.

Еще в апреле эксперты CBRE говорили о том, что в 2012 году продолжатся тенденции 2011 года, что приведет к заметному росту ставок аренды офисов в ЦАО. Между тем итоги первых пяти месяцев этого года заставили консультантов изменить свою позицию.

Согласно новому исследованию компании CBRE, рост ставок аренды офисной недвижимости в центре Москвы остановился. Не помогло даже ограничение нового строительства коммерческих площадей в ЦАО, эффект от которого был непродолжительным: аренда качественных офисов подорожала в 2011 году на 30%. На сегодняшний день ставки стабилизировались в среднем на уровне 750 долл. за 1 кв. м в год (без НДС и эксплуатационных расходов) для офисов класса А

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

внутри Садового кольца и 1200 долл. вокруг Кремля, а также вдоль Тверской улицы до Белорусского вокзала.

Основную причину эксперты видят в тяжелой ситуации на европейских рынках, из-за чего многие иностранные арендаторы заняли выжидательную позицию и крайне осторожны в принятии решения об аренде нового офисного помещения. «Если глобальная экономика не воспрянет, то не будет и причин для роста ставок аренды офисных площадей», — говорит руководитель отдела исследований рынка офисной недвижимости CBRE в России Клавдия Чистова.

При этом доля вакантных площадей класса А в центре все еще велика и составляет 12%, по данным CBRE (150,8 тыс. кв. м), и 13% — по данным Jones Lang LaSalle. Стабильный спрос на офисы продолжают обеспечивать российские компании. Однако в CBRE прогнозируют, что его будет недостаточно для поглощения свободных площадей и, соответственно, роста ставок аренды на оставшиеся площади.

Кроме того, рамки бюджета на аренду зачастую вынуждают арендаторов фокусироваться на объектах, расположенных за пределами центрального района, говорится в отчете консалтинговой компании. В результате многие собственники площадей в центре готовы идти на уступки и быть более гибкими в процессе заключения договоров аренды. «По нашим прогнозам, ставки в этом году будут стабильны, — соглашается заместитель руководителя отдела исследований Cushman & Wakefield Лада Белайчук. — Нарастание негативных тенденций в экономике, кризисная ситуация в Европе, пока еще неопределенность курса нового правительства усиливают осторожность всех игроков рынка».

Со своей стороны, другие консультанты не торопятся пересматривать свои прогнозы. [Рост ставок аренды офисов в центре Москвы по-прежнему обещают в Colliers International: эта тенденция может продлиться до конца года. «Предложение качественных офисных площадей в центре продолжает сокращаться на фоне отсутствия новых девелоперских проектов, что не может не привести к росту ставок аренды», — утверждает директор департамента офисной недвижимости Colliers International Ольга Побуковская.](#)

С ней соглашается и руководитель отдела аналитики рынка офисов и услуг для корпоративных клиентов компании Jones Lang LaSalle, Russia & CIS Лилиана Стоянова. «До конца 2012 года мы прогнозируем рост на 5—7%, что несколько ниже 2011 года», — заключила она.

♦ [РБК Daily](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

CITY LAND AGENCY ADDED TO BUREAUCRACY

A new city agency will address land use related to the expansion of Moscow's borders to the southwest.

The mayor's office has created a new agency to inventory land, potentially giving developers an easier time of buying and building up plots in those areas of the Moscow region that will be joined with the capital next month.

Called the Moscow Real Estate Center, the agency will be part of the city's Land Resources Department. Mayor Sergei Sobyenin signed the agency into existence on June 13, according to the city's website.

According to the directive, the agency is supposed to address land use related to the southwest expansion of Moscow's borders, which President Dmitry Medvedev proposed last June and the Federation Council formally approved in December.

The agency is tasked with conducting an inventory of land and making cadastres, or registers consisting of value and ownership information for plots of land. Also assigned to the agency is the task of settling issues of land ownership so that government departments can buy land in the areas being added to Moscow, the directive said.

The Moscow region government theoretically should have cadastre records for all of its land plots that could be shared with City Hall. In reality, many pieces of the region haven't been assessed. Regional governor Sergei Shoigu said at a meeting with local officials earlier this month that more than 122,000 plots in the region currently aren't producing any property tax revenue.

It will be more efficient for the city to assemble its own land records than to rely on the region's, said Roman Zaitsev, a lawyer and associate with the Moscow office of law firm Salans.

"It is easier to do it over," he said in a telephone interview.

There are various reasons for this, he said. A new cadastre won't incorporate existing mistakes in land records, and it will be simpler to organize a new system from scratch.

The flood of up-to-date land information could be a boon for developers.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

With more detailed and accurate information about the area that will become part of Moscow, the development process will be "more civilized," said Alexei Filimonov, general director of real estate consultancy Astera.

"It should have been done 20 years ago," he said, adding that it's better late than never.

"After they organize this information, [there will be] more access for market players," Filimonov said by phone. "There will be less corruption."

It is possible, however, that such a database for land being transferred from the region to the capital might lead to more backroom deals. Vedomosti cited an anonymous source in an article last week who said local authorities are using the transfer for quick approvals of development projects.

◆ [The Moscow Times](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА ОТРЕСТАВРИРУЕТ И ПРИСПОСОБИТ ДЛЯ СОВРЕМЕННЫХ НУЖД УСАДЬБЫ «ИЗМАЙЛОВО», «ФИЛИ-КУНЦЕВО» И «КУСКОВО»

Для усадеб «Измайлово», «Кусково» и «Фили-Кунцево» будут разработаны концепции реставрации и приспособления для современного использования. Соответствующие открытые конкурсы объявлены Москомархитектурой, сообщает пресс-служба столичного правительства. Площадь реставрации в усадьбе «Измайлово» составит 1621 га, «Кусково» — 351,2 га, «Фили-Кунцево» — 263,5 га.

По усадьбе «Измайлово» начальная цена контракта составляет почти 19,5 млн руб., по двум другим — порядка 10 млн руб. По всем конкурсам заявки принимаются с 15 июня по 23 июля 2012 г., итоги будут подведены 30 июля. На разработку каждой концепции отводится 360 календарных дней с момента заключения контракта.

Все усадьбы являются объектами культурного наследия регионального значения. «Измайлово» располагается на территории районов Измайлово, Восточное Измайлово и Ивановское (Восточный округ Москвы), усадьба «Кусково» находится в районе Вешняки (ВАО), «Фили-Кунцево» — в Филевском парке (ЗАО).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

На первом этапе разработчикам предстоит собрать и проанализировать исходные данные, провести историко-культурные исследования и ряд других работ.

До начала реставрации необходимо составить инвентарные таблицы ценных элементов объемно-пространственной структуры усадеб, а также предложить режимы использования их территории. Затем предстоит разработать очередность и виды работ по сохранению и приспособлению усадеб к современному использованию.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗАСТРЯЛИ В ДОЛЛАРОВОМ КОРИДОРЕ

Существующая модель ценообразования делает московский рынок коммерческой недвижимости очень чувствительным к колебаниям в финансовом секторе.

В большинстве регионов страны цены на жилье и на коммерческую недвижимость указываются в рублях. Однако в Москве, по разным оценкам, от 70 до 90% договоров аренды офисов, магазинов и складов номинированы в долларах. Расчеты по ним, как правило, производятся в рублях по текущему курсу. При таком ценообразовании арендаторы коммерческих площадей вынуждены брать на себя валютные риски. Поэтому турбулентность финансовых рынков для них весьма болезненна: с ростом курса доллара пропорционально увеличивается арендная составляющая в структуре корпоративных расходов. Всем еще памятна девальвация 2009 года, спровоцировавшая волну конфликтов между арендаторами и собственниками недвижимости. Участники рынка надеются, что на этот раз последствия ослабления рубля будут менее драматическими, однако признают, что из-за нестабильного курса многие сделки застопорились, поскольку стороны не могут зафиксировать договоренности.

Замедленная реакция

Пока никаких явных кризисных явлений на рынке коммерческой недвижимости не наблюдается. Более того, все указывает на бурный рост спроса на офисы, торговые помещения и склады.

Как рассказал директор департамента офисной недвижимости S. A. Ricci Алексей Богданов, в первом квартале объем сделок аренды и покупки качественных офисных площадей увеличился на 12% по сравнению с прошлогодними показателями и составил порядка 150 тыс. кв. м.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

Аналогичная картина наблюдается и на рынке торговой недвижимости. По словам руководителя департамента развития компании Welhome Дмитрия Голева, качественные торговые площади пользуются стабильным спросом. По данным компании Praedium Oncor International, объем свободных торговых площадей в Москве сокращается: в начале года уровень вакансий в целом по рынку составлял порядка 4% (164 тыс. кв. м торговых площадей). «Ритейлеры активно развиваются, площади в современных столичных комплексах пользуются очень высоким спросом. Новые марки предпочитают заходить в уже действующие успешные проекты, вокруг которых сформировались стабильные потоки покупателей», — описывает ситуацию ведущий консультант компании «Магазин магазинов» (в ассоциации с CBRE) Нармина Горина.

В сегменте складов вообще царит ажиотаж. По данным директора департамента складской и индустриальной недвижимости S. A. Ricci Дмитрия Герастовского, в первом квартале 2012 года объем сделок аренды и покупки складов превысил 350 тыс. кв. м — это в два раза больше, чем в первом квартале 2011 года. Уровень вакансий близок к нулевому, то есть свободных, готовых к въезду помещений на рынке практически нет. Ставки аренды уже вышли на докризисный уровень и составляют порядка 135 долларов за квадратный метр в комплексах класса А и 120 долларов — в комплексах класса В. Как и до кризиса, арендные договоры все чаще заключаются еще на стадии строительства.

Однако столь радужная картина не должна вводить в заблуждение. На изменения валютных курсов рынок всегда реагирует с задержкой в три-шесть месяцев: арендаторам не сразу удастся склонить арендодателей к диалогу. А привязка арендных договоров к иностранной валюте не является стопроцентной защитой для собственников зданий. Практика показывает, что в случае резкого ослабления рубля арендаторы — как с рублевой, так и с валютной выручкой — ищут любую возможность снизить объем платежей. Многие компании начинают шантажировать собственников зданий своей готовностью в любой момент «выскочить» из договора аренды (например, обанкротиться).

Как правило, собственники недвижимости идут навстречу арендаторам, хотя и стремятся сохранить базовые условия контрактов. Чаще пересматривается ставка лишь на какой-то период (пять-шесть месяцев) либо предоставляются арендные каникулы.

Формальным предлогом для пересмотра условий аренды могут стать колебания валютного курса за пределами зафиксированного в арендных контрактах валютного коридора (сегодня он составляет 28–32 рубля за доллар).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

Ненадежные склады

Возможное дальнейшее ослабление национальной валюты способно стать реальной встряской для всего рынка коммерческой недвижимости. Представляется, что наименее устойчивы к валютному стрессу рынки торговой недвижимости и качественных складов: в этих сегментах многие арендаторы имеют рублевую выручку (тогда как, скажем, офисы класса А чаще арендуют западные корпорации, банки, инвесткомпании с валютными бюджетами). Существенный объем спроса в складском сегменте обеспечивают ритейлеры и логистические компании. Так, по данным Colliers International, в первом квартале на долю логистов пришлось 60% запрашиваемых площадей. Специфика бизнеса логистических компаний в том, что он построен на краткосрочных контрактах, тогда как договоры аренды складов, как правило, долгосрочные (большинство заключены на пять лет и более без возможности расторжения).

Долгосрочные долларовые договоры аренды при рублевой выручке — полбеда. Уязвимость ритейлеров и логистических компаний к валютным колебаниям обусловлена еще и тем, что в структуре их оборота преобладает импортная продукция. «Если рубль слабеет, то цены на импортные товары растут, покупательная способность населения с рублевыми доходами снижается, объемы продаж падают, потребность в складах сокращается. Спрос на складскую недвижимость схлопывается. Арендаторы отказываются от избыточных складских площадей, которые выходят на рынок в субаренду или аренду», — поясняет один из экспертов.

Стоит также заметить, что в отличие от рынка офисов и торговых помещений складской сегмент находится в эпицентре инвестиционной активности. Общий объем строящихся складских комплексов в московском регионе приближается к 2,8 млн кв. м. Современные технологии позволяют строить терминалы быстро. По данным директора департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Владислава Рябова, за первые три месяца 2012 года введено в эксплуатацию 235 тыс. кв. м складских помещений. Это более 50% прошлогоднего ввода и в три раза больше показателей первого квартала 2011-го.

При такой динамике нового строительства возникают вполне реальные предпосылки для быстрого затоваривания рынка и резкого снижения арендных ставок в случае падения спроса на склады.

Долларовый анклав

Вообще, долларовое ценообразование на московском рынке коммерческой недвижимости выглядит анахронизмом. Участники рынка недвижимости не смогли припомнить ни одной развитой страны, в которой ставки на недвижимость номинировались бы не в национальной

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

валюте. К слову, региональные рынки коммерческой недвижимости находятся в зоне рублевых расчетов. Почему же Москва в таком случае превратилась в долларовый анклав?

«В регионах рынки действительно рублевые. Однако там другая структура арендаторов — региональный бизнес обслуживает преимущественно местных клиентов. Офисные здания — это в основном отремонтированные административные помещения советской постройки. Тогда как в Москве фактически с нуля создан новый сегмент качественной коммерческой недвижимости, вытеснившей помещения советского образца, — поясняет один из экспертов. — В регионах арендная плата чаще идет не на погашение кредитов, а в карман собственникам — объекты недвижимости редко вписаны в бизнес-схемы. В конце концов, там другой масштаб бизнеса». Директор отдела финансовых рынков и инвестиций по России и СНГ компании Jones Lang LaSalle Наталия Тишendorф напоминает, что большая часть московских проектов строительства объектов коммерческой недвижимости опирается на долгосрочное валютное финансирование. Кроме того, каждый девелопер мечтает перепродать свой актив зарубежным инвестфондам. Однако, по словам участников рынка, иностранный инвестор не купит здание, если оно генерирует рублевый денежный поток, потому что брать на себя чудовищные валютные риски никому не хочется.

Руководитель отдела исследований и партнер компании Cushman & Wakefield Денис Соколов полагает, что никаких убедительных аргументов для дедолларизации московского рынка коммерческой недвижимости нет: «Мы не видим наплыва арендаторов, которые настаивали бы на рублевых арендных ставках. Более того, когда рубль укреплялся, от этого выигрывали арендаторы, а не собственники помещений. Если произвести принудительную дедолларизацию, то инвесторы и собственники просто захеджируют валютные риски — они заложат их в рублевую арендную ставку. Поэтому, как ни крути, недостатков от дедолларизации арендного бизнеса больше, чем преимуществ, которые можно было бы получить». По мнению участников рынка, особенности столичного ценообразования отчасти отражают структурные перекосы в экономике и региональном развитии. Московский рынок может стать рублевым, если кардинально изменится структура потребительского и инвестиционного спроса на коммерческую недвижимость. А именно — возрастет доля ориентированных на внутренний рынок арендаторов с рублевой выручкой и инвесторов с долгосрочными рублевыми кредитами.

◆ [Эксперт](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

Retail

OUTLET MALLS SPRINGING UP IN MOSCOW

The Belaya Dacha outlet center, whose first phase is scheduled to open in July, is already 95 percent leased out.

Russians are not ones to pass by a good sale — even if the conditions for such discount shopping require nearly inhuman resilience and patience.

Vera Setskaya, partner in the international property adviser GVA Sawyer, visited one self-titled outlet in the country and equated shopping there to rummaging in a haystack.

“It’s a pile of hay,” Setskaya said at the Shopping Malls of Russia conference Tuesday. “Any number of items are brought there, and any retailers are taken in just to fill up the space.”

An authentic outlet center needs to be selective about its merchants and target audiences, she said.

Developers and investors are eager to open such Western-style outlets in Russia, but retailers may be hard to get on board.

There are currently no complexes in the country with multiple outlets in one location, but three are under construction in Moscow.

The first phase of Outlet Village Belaya Dacha will open in July 2012 and is already 95 percent leased out. Levi’s, Calvin Klein Jeans, Nike and Lacoste are among the brands that have taken the space. Vnukovo Outlet Village is expected to open in August and Fashion House Outlet Center in November.

Outlet centers sell products that are overstocked, slightly damaged, from last season or made specifically for outlets, at discounts of 30 to 70 percent off regular prices.

The outlets are traditionally located in rural or tourist locations. A strip configuration is most common, although some are enclosed malls, and others can be arranged in a village cluster, said Charles Slater, head of retail services at Cushman & Wakefield.

Developers argue that outlets offer a profitable retail alternative in a market that is oversaturated with traditional shopping malls.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

They enjoyed a 100 percent success rate for their mall projects five years ago because there was virtually no competition from rival developers and retailers weren't picky about their locations, said Tatyana Klyuchinskaya, regional director of real estate consulting firm Colliers International. But since the number of traditional malls has spiked — even quadrupling in Ufa — outlet developments have started to look more lucrative.

“The typical Russian consumer is very much brand-led and value conscious — a perfect combination for the success of outlet centers in Russia,” Slater said.

But retailers and local distributors of foreign brands are still hard to persuade to open discount locations. There may be a conflict between the brand's head office and its local distributors if the former proposes opening an outlet close to a regular retail point.

“[The local representative] is the only way for the brand to enable the supply and sale of its products in this market,” said Waldemar Weiss, vice president of real estate consulting company NAIBecar. “The brand is afraid of losing the market. He can lose everything.”

Although foreign brands are considered key to the success of an outlet center, there are still no more than 10 new brands coming to Russia each year.

“To be presented in an outlet, a brand needs to have X number of regular stores in the country,” Setskaya said. “Because our retail segment is still not very developed, many names don't exist, so even if they wish to, they can't open an outlet center.”

Setskaya remains optimistic that the segment will develop quickly once the right retailers are enlisted.

Slater said that Moscow can support four to five outlets, each geared at 3 million to 4 million customers. St. Petersburg and the regions are also on the radar for developers, which is good news for discount shoppers.

“Not very rich people will go to outlets for the discounts because there they can buy quality products for lower prices. But very rich people will also go to outlets because nobody will pass up an opportunity to buy something with a discount,” Setskaya said.

◆ [The Moscow Times](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

АНАЛОГ КРУПНЕЙШЕГО ПРОДОВОЛЬСТВЕННОГО РЫНКА ЕВРОПЫ МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ В МОСКВЕ

Аналог одного из крупнейших продовольственных рынков Европы "Ранжис", расположенного недалеко от Парижа, может появиться в Москве в ближайшие несколько лет, сообщил в понедельник заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики Андрей Шаронов.

"Недавно мы с мэром были в Париже и посмотрели опыт самого крупного оптового рынка в Европе "Ранжиса". Это гигантский рынок площадью 250 гектаров с годовым оборотом 8 миллиардов евро. Мы поставили для себя задачу создать аналогичную оптовую структуру в Москве и сейчас запускаем предпроектные обследования", - сказал Шаронов.

Заммэра отметил, что речь идет не только об оптовых поставках, но и о создании системы, которая помогла бы российским производителям, в том числе и мелкотоварным, реализовывать свою продукцию.

"В итоге получается двусторонняя улица: с одной стороны Москва, как потребитель, с другой - многочисленные российские производители, которые не могут попасть на московский рынок", - отметил Шаронов.

Заместитель руководителя департамента торговли и услуг Дмитрий Краснов уточнил, что построить такой комплекс планируется на территории "новой Москвы", а его площадь составит сотни гектаров.

"Постройка такого комплекса существенно повлияет на экономическую безопасность города", - подчеркнул Краснов.

В заключение чиновник отметил, что реализовывать проект планируется на основе государственно-частного партнерства.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В РОССИИ ПЛАНИРУЮТ ПОСТРОИТЬ 15 АУТЛЕТ-ЦЕНТРОВ

Рынок московского региона может насытить около восьми торговых центров в формате аутлет.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

В ближайшие несколько лет в России планируется открыть 15 аутлет-центров. Об этом сообщила "Интерфакс-недвижимость" региональный директор департамента торговой недвижимости консалтинговой компании Colliers Татьяна Ключинская в кулуарах конференции "Торговые центры России - 2012" во вторник.

По ее словам, только в ближайшее время в Подмосковье откроется четыре аутлет-центра, еще три построят рядом с Санкт-Петербургом, также девелоперы планируют начать строительство такого формата торговых центров в Казани, Екатеринбурге, Челябинске, Нижнем Новгороде, Омске, Новосибирске и Перми.

Только девять из 15 аутлетов планирует построить в России крупнейший девелопер и оператор аутлет-центров на рынках Центральной и Восточной Европы компания Fashion House, отметила Т.Ключинская.

По оценке западных экспертов рынка торговой недвижимости, емкость рынка московского региона может насытить около восьми торговых центров в формате аутлет.

"В России все больший интерес вызывает формат аутлетов. Для нашего рынка это новый и интересный формат, который имеет большие перспективы для развития. Сейчас в Европе насчитывается около 180 аутлетов общей площадью около 3,2 млн кв. метров",- рассказала президент компании GVA Sawyer Вера Сецкая.

По мнению Т.Ключинской, развитие аутлетов в России идет по такому же пути, как и развитие в целом торговой недвижимости: из центра - Москвы и Санкт-Петербурга - в города миллионники и далее. "Во многих миллионниках имеются много западных брендов и им нужно распродавать старые коллекции или товарные остатки, поэтому этот формат будет востребован у нас. Также это интересно и девелоперам, так как во многих городах уже есть насыщение рынка торговыми центрами, при отсутствии такого формата, как аутлет-центры",- считает эксперт.

Аутлет-центр - это формат торгового центра, специализирующегося на продаже брендов одежды со значительными скидками. Различают два вида Outlet Center: factory outlet - распродажа залежей товарной продукции на фабриках и заводах производителей; outlet-mall - распродажа старых коллекций и товарных остатков на полках бутиков и брендовых магазинов.

♦ [Интерфакс](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

Industrial

МОСКВА ОТРЕСТАВРИРУЕТ И ПРИСПОСОБИТ ДЛЯ СОВРЕМЕННЫХ НУЖД УСАДЬБЫ «ИЗМАЙЛОВО», «ФИЛИ-КУНЦЕВО» И «КУСКОВО»

Для усадеб «Измайлово», «Куусово» и «Фили-Кунцево» будут разработаны концепции реставрации и приспособления для современного использования. Соответствующие открытые конкурсы объявлены Москомархитектурой, сообщает пресс-служба столичного правительства. Площадь реставрации в усадьбе «Измайлово» составит 1621 га, «Куусово» — 351,2 га, «Фили-Кунцево» — 263,5 га.

По усадьбе «Измайлово» начальная цена контракта составляет почти 19,5 млн руб., по двум другим — порядка 10 млн руб. По всем конкурсам заявки принимаются с 15 июня по 23 июля 2012 г., итоги будут подведены 30 июля. На разработку каждой концепции отводится 360 календарных дней с момента заключения контракта.

Все усадьбы являются объектами культурного наследия регионального значения. «Измайлово» располагается на территории районов Измайлово, Восточное Измайлово и Ивановское (Восточный округ Москвы), усадьба «Куусово» находится в районе Вешняки (ВАО), «Фили-Кунцево» — в Филевском парке (ЗАО).

На первом этапе разработчикам предстоит собрать и проанализировать исходные данные, провести историко-культурные исследования и ряд других работ.

До начала реставрации необходимо составить инвентарные таблицы ценных элементов объемно-пространственной структуры усадеб, а также предложить режимы использования их территории. Затем предстоит разработать очередность и виды работ по сохранению и приспособлению усадеб к современному использованию.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

Regions

В БЛИЖАЙШИЕ ПЯТЬ ЛЕТ КОМПАНИЯ ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫТЬ 60 ФИРМЕННЫХ МАГАЗИНОВ

В 2011 году российская марка женской одежды Endea запустила франчайзинговую сеть, открыв к настоящему моменту уже десять фирменных магазинов. С начала 2012 года первые магазины Endea появились в Архангельске и Воронеже. В Архангельске магазин открылся в составе торгового центра Пирамида (Троицкий проспект, 63), где занял площадь 103 кв. м. Endea в Воронеже разместилась в ТРК Арена (Бульвар Победы, 23Б). Площадь магазина – 65 кв. м.

Марка Endea была создана в 2009 году. Это линия текстильных изделий среднего ценового сегмента, разработанная в собственной дизайнерской лаборатории. Центральный офис компании находится в Москве, швейная фабрика – во Владимирской области. За три года существования марки компания Фэшнстайл, развивающая бренд, нарастила обширную базу региональных клиентов от Калининграда до Южно-Курильска. Кроме сотрудничества с малым бизнесом, компания работает и с крупными сетями, в том числе с сетью Снежная Королева и Fashion House.

В ближайшие пять лет компания планирует открыть 60 фирменных магазинов. Ближайшие открытия запланированы в городах Тюмень, Барнаул, Иркутск, Курск, Оренбург. Фирменные магазины Endea открываются в городах с населением от 200 тысяч человек и имеют площадь не менее 50 кв. м. Категории магазинов: Премиум, Концепт, Стандарт. Открытие магазина возможно как в торговом центре, так и в стрит-ритейле.

Важный фактор, который позволяет компании планомерно развиваться – собственная производственная площадка во Владимирской области, что означает полный цикл производства, четкий план выпуска изделий и стабильность поставок. На последнюю презентацию новой коллекции Endea AW2012/2013, которая прошла в начале июня, приехали байеры из пятидесяти российских регионов.

◆ [ShopandMall](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

ИНДУСТРИАЛЬНЫМ ПАРКОМ В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ ЗАИНТЕРЕСОВАЛИСЬ ЧЕТЫРЕ НЕМЕЦКИХ КОМПАНИИ

Индустриальный парк "Перспектива" (ВИП "Перспектива") в Воронежской области готовится к размещению предприятий четырех немецких брендов – Wirtgen, Voge, Hamm и Kleemann. Об этом сообщили в пресс-службе технопарка.

Как отметил представитель ВИП "Перспектива", подписание договора запланировано на 28 июня на территории индустриального парка. Благодаря данному соглашению площади парка будут заполнены на 20 проц. Этих результатов удалось достигнуть в течение года, что, по словам представителей Ассоциации индустриальных парков, является рекордом.

Стоит также отметить, что на этот день намечена торжественная презентация возможностей парка в формате road show. В числе приглашенных – первые лица региона, лидеры воронежского бизнес-сообщества, представители ведущих консалтинговых [организаций](#) (Colliers, Knight Frank, Kushman&Wakefield, PricewaterhouseCoopers и др.), делегаты профильных ассоциаций (Ассоциация индустриальных парков, "Деловая Россия"), партнеры и резиденты ВИП "Перспектива", СМИ.

Справка:

ВИП "Перспектива" – единственный частный индустриальный парк, функционирующий на территории Воронежской области. Основная ориентация парка – работа с сегментами малого и среднего бизнеса. В числе резидентов парка – крупные сетевые операторы, такие как "Самсон" (товары для офиса и учебы), "КДМ" (производство мебельной фурнитуры), официальный дилер Chevron (ГСМ).

◆ [ФК Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПРОДАЖА СООБЩА

Город и "Балтстрой" выставят на аукцион дом на Лермонтовском.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

Фонд имущества выставляет на торги здание на Лермонтовском пр., 14, лит.Б, совладельцами которого являются коммерческая компания и город. В случае если торги пройдут удачно, выручку поделят. Участники рынка считают, что много за это здание получить не удастся.

Как говорится в официальном сообщении фонда, на торги будет выставлен объект, принадлежащий на праве общей долевой собственности Санкт-Петербургу и компании "Балтстрой". Ориентировочная площадь здания — 1544 кв. м, земельного участка — 515 кв. м. Здание, в котором находится девять квартир и два нежилых помещения, аварийное. По результатам торгов вырученная сумма будет распределена между городом и ООО "Балтстрой" пропорционально долям, выставленным сторонами на аукцион.

По словам Андрея Степаненко, генерального директора ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга", совместная реализация долей в этом объекте автоматически повышает его инвестиционную привлекательность для потенциальных покупателей.

В целом метраж 1500 кв. м в центре города пользуется спросом у покупателей, говорят участники рынка. "Стоимость квадратного метра зависит от многих факторов и может составлять от \$2,5 тыс. за квадратный метр", — полагает Нелли Алейникова, старший консультант отдела коммерческой недвижимости компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network. Владимир Сергунин, директор по инвестициям и консалтингу "Colliers International Санкт-Петербург", оценил объект дешевле. "По нашим оценкам, стоимость может составить \$1500 за квадратный метр, так как состояние здания близко к аварийному. Хотя сам по себе объект интересный, с учетом открытия станции метро "Театральная" он будет обеспечен хорошей транспортной доступностью, поэтому здесь можно построить востребованный бизнес-центр, представительство компании, либо жилой дом", — считает он.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НА ТЕРРИТОРИИ НЕВСКОГО ЗАВОДА ПОСТРОЯТ ЖИЛЬЕ И ОФИСЫ

Собственники бывших предприятий на пр. Обуховской Обороны планируют построить более 600 тыс. м² жилья и офисов на своих территориях.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

Как стало известно "ДП", более 30 га территории Невского завода будет отдано под общественно-деловую и жилую застройку. Уже разработана предварительная концепция редевелопмента. Соседние приневские территории за Обводным каналом также готовятся к реновации.

Невский завод исторически занимал одну из самых больших территорий в квартале Стекланный городок (от Обводного канала до Большого Смоленского пр.), располагаясь более чем на 60 га земли от Невы до ул. Седова. В 2007 году произошла реорганизация предприятия, в результате которой организация разделилась на два юрлица: ОАО "НЗЛ" и ЗАО "НЗЛ".

Производственные мощности были отданы ЗАО "НЗЛ". Оно входит в "РЭП Холдинг", который с 2010 года подконтролен Газпромбанку. "Газпром", кстати, – основной потребитель продукции завода. ОАО "НЗЛ" владеет площадями под офисы и склады, которые находятся в южной части участка завода и на берегу Невы (сюда входит в том числе ДК "Невский"). Основным видом деятельности ОАО "НЗЛ" заявлен девелопмент.

Владельцы ОАО "НЗЛ" не раскрываются. По некоторым данным, они также близки к "Газпрому". "Сейчас мы сдаем примерно 19 тыс. м2 площадей, – рассказывает Геннадий Глиняный, генеральный директор ОАО "НЗЛ". – Есть, конечно, здания (в основном это бывшие цеха), которые на сегодняшний день не могут использоваться по своему назначению. Главная причина этого – износ строительных конструкций и инженерных сетей".

ОАО "НЗЛ" занимает более 30 га земли, которую собственники планируют реновировать. В итоге здесь останутся несколько памятников архитектуры, остальные здания снесут, а на их месте построят современный комплекс. "Мы действуем в строгом соответствии с перспективными планами развития Петербурга, – отмечает Геннадий Глиняный. – Пока мы не говорим о площадях и не раскрываем концепцию детально, поскольку ждем, когда город определится с развитием инженерной инфраструктуры здесь. По нашей информации, эти вопросы должны быть решены до конца года".

По оценке генерального директора Colliers SPb Николая Казанского, на этой территории можно построить от 500 тыс. м2 площадей, затратив на это до \$1 млрд.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

Строительство будет происходить в несколько очередей. Полностью реализовать проект, по оценке Геннадия Глиняного, возможно за 10-15 лет. В глубине квартала планируется жилая застройка, а у Невы – деловой комплекс с общественно-культурными функциями на месте ДК "Невский".

По генплану вся территория Невского завода уже переведена в зону формируемой общественно-деловой застройки с условно разрешенной жилой функцией. Однако производственные корпуса несколько лет назад модернизировали, и, похоже, полностью покидать Стекланный городок завод в ближайшее время не планирует. В Газпромбанке не смогли оперативно прокомментировать возможный переезд.

По соседству с территорией Невского завода, между ДК "Невский" и корпусами ОАО "НЗЛ", планирует построить многофункциональный спортивный комплекс ХК "Феникс Групп". Проект развивается с 2004 года и стопорился из-за проблем с законодательным регулированием. Однако к концу 2012 года инвесторы надеются получить разрешение на строительство.

"Эта территория концептуально может быть объединена и с реконструкцией здания ДК "Невский", и лабораторных корпусов Невского завода в единый ансамбль, – считает Рустем Сергеев, генеральный директор компании "РФТ Мобайлбанк", которая занималась проектированием комплекса и разработкой проекта планировки квартала вдоль Невы. По его мнению, такой ансамбль должен придать левому берегу новую функцию центра спорта и развлечений, делового центра и сформировать его фасад с Невы.

Все еще не вполне ясна ситуация с развитием транспортной инфраструктуры в этом районе. Один из знаковых проектов – пробивка набережных Обводного канала до Невы. В комитете по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) отметили, что это произойдет в 2015 году.

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко в конце мая 2012 года заявил, что в ближайшее время будет объявлен конкурс на проектирование моста в створе Фаянсовой и Зольной ул., который пройдет рядом с Финляндским железнодорожным мостом. Также по генплану запланировано строительство еще одной переправы в створе Большого Смоленского пр. и насыпной набережной вдоль Невы. Однако в адресные программы на ближайшие годы эти проекты не заложены. В КРТИ подтвердили, что мост в створе Фаянсовой и Зольной ул. построить планируется, но о судьбе Большого Смоленского моста и новой набережной ничего уточнить не смогли.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 20 июня, № 20 (137)

"Безусловно, городу нужны новые дороги. Однако надо взвешенно принимать решения, в результате которых образуются земельные участки, запертые между двумя скоростными магистралями", – уверен Геннадий Глиняный.

Ряд собственников считает, что новая набережная не послужит на пользу району. "В Европе всегда при подобной реновации стараются открыть доступ к воде, сделать пешеходную набережную. Это экологично и улучшает жизненную среду", – уверен Денис Котов, генеральный директор ЗАО "Алекса́ндро-Невская мануфактура".

ЗАО "Алекса́ндро-Невская мануфактура" владеет 5 га земли на пр. Обуховской Обороны, у Невы, где планирует построить жилой и офисный комплекс. Компания уже реновировала один из корпусов фабрики под БЦ "Фидель", в другом корпусе действует БЦ "Алекса́ндро-Невская мануфактура", дворовые помещения приспособлены под склады. Общая площадь будущего комплекса составит около 130 тыс. м². В проект планируется инвестировать 3,4 млрд рублей.

Не очень хорошо, когда редевелопмент идет через отдельные маленькие объекты, появляется "штопаное" пространство. Конечно, необходим комплексный подход. Такие примеры есть: это "Измайловская перспектива", "Леонтьевский мыс". Проблема в том, что на промтерриториях, как правило, соседствует множество мелких собственников и очень сложно привести всех к одной цели. Если появляется инвестор, который хочет сделать комплексный проект, есть только два пути: или привлечь собственников на свою сторону, или выкупать территорию. Движущей силой в этом деле в любом случае будет инициатива инвестора, поскольку бюджет не резиновый. Но это не исключает влияния и контроля города. Город, со своей стороны, установил законодательную базу, изменив функциональные зоны в генплане.

◆ DP.ru◆ ◆ [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](#)