

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

General/Office

Ориентиры: Чем дальше, тем дешевле

На офисном рынке Москвы начался процесс децентрализации. Центр опять дорожает, арендаторы все еще экономят.

У фанатов футбольного клуба ЦСКА через три года появится своя арена

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК) утвердила параметры строительства многофункционального комплекса, в состав которого войдет стадион футбольного клуба ЦСКА.

Скандальный проект на Большой Якиманке в Москве продлили до 2014 г

Градостроительно-земельная комиссия Москвы, созданная по инициативе мэра Москвы Сергея Собянина, продлила до конца мая 2014 года сроки реализации инвестпроекта на месте здания XIX века на Большой Якиманке в центре Москвы, снос которого в 2011 году вызвал протесты у градозащитников, сообщил РИА Новости в четверг источник в мэрии столицы.

Турки построят 1 млн кв. м на Васильевском острове

Турецкий строительный холдинг намеревается вложить в российскую недвижимость \$1,5 млрд.

Retail

ТЦ «Твин Маркет» продан почти за \$10 млн.

Компания Delta estate продала торговый центр «Твин Маркет» в Одинцовском районе Московской области. Площадь объекта - 9,86 тыс. кв.м.

Выручку ограничили по площади

Розничным сетям все сложнее увеличивать эффективность использования торговых площадей, говорится в исследовании Infoline и Retailer.

Частично обрушившийся ТЦ в ЗАО Москвы может возобновить работу в августе

Торговый центр на западе Москвы, потолок которого обрушился в середине мая, может вновь открыться в августе, сообщил РИА Новости в среду директор компании "Импульс МСК", в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

собственности которой находится часть помещений, Виктор Кулагин.

"Дон-строй" продаст ТЦ на востоке Москвы за 2,1 млрд руб.

ЗАО "Дон-строй" выставило на продажу торговый центр (ТЦ) "Измайловский" в Восточном административном округе Москвы.

Industrial

Доходное место: Забитый перекресток

Москва была и остается главным перевалочным пунктом для торгово-логистической системы страны. И в ближайшее время ситуация вряд ли изменится, нравится это городу или нет.

"Дочка" Bosch и Siemens арендовала 55 тыс кв м складов в Подмосковье

Компания ООО "БСХ Бытовая техника", входящая в группу Bosch und Siemens Hausgerate (BSH), арендовала более 55 тысяч квадратных метров в складском комплексе "Быково" в Московской области, говорится в пресс-релизе компании Colliers International, которая выступила консультантом сделки.

Hotel

Доходное место: Пора оживить отель

Владельцы и управляющие начинают массово реконструировать отели, построенные около 10 лет назад.

Группа Marriott International хочет увеличить число своих отелей до 4 тыс

Коллекция гостиничного оператора Marriott International до конца 2014 году будет насчитывать 4 тысячи отелей, работающих под 14 брендами в 90 странах мира, сообщается в пресс-релизе компании.

Москва сбивает звезды

Власти мотивируют девелоперов строить бюджетные отели.

Regions

«Ренова» выбрала острова

«Ренова стройгруп» объявила о втором девелоперском проекте в Санкт-Петербурге: она построит жилой комплекс на 3 га земель Петровского острова.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

«Лаборатория Касперского» может разместить петербургский офис в технопарке «Ингрия»

Петербургский губернатор Георгий Полтавченко на Петербургском экономическом форуме подписал с «Лабораторией Касперского» соглашение о сотрудничестве.

Obuv.com откроет в городе первые два магазина

В Новосибирске открываются первые магазины федеральной сети Obuv.com. Две точки продаж будут работать в торгово-развлекательных центрах «Голден парк» и «Сибирский молл».

Сеть Megasport в ТРЦ "Французский бульвар"

Сеть мультибрендовых магазинов спортивной одежды, обуви и аксессуаров Megasport будет одним из среднеформатных арендаторов торгово-развлекательного центра "Французский бульвар", строящегося в Харькове по ул. Академика Павлова, 44-б.

В ТРЦ "Мармелад" откроется детский развлекательный центр

Как сообщили RetailStudio.org в пресс-службе консалтинговой компании "Украинская Торговая Гильдия" (UTG), являющейся лидером рынка консалтинговых и брокерских услуг в сегменте торговой недвижимости, в ТРЦ "Мармелад" откроется самый большой в Киеве детский развлекательный центр.

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

21 – 25 июня, № 21 (138)

General/Office

ОРИЕНТИРЫ: ЧЕМ ДАЛЬШЕ, ТЕМ ДЕШЕВЛЕ

На офисном рынке Москвы начался процесс децентрализации. Центр опять дорожает, арендаторы все еще экономят.

В пределах Садового кольца с апреля 2011 г. по апрель 2012 г. было совершено 30% известных на рынке офисов сделок, утверждают аналитики Knight Frank. В этом районе вакантно всего 7-8%, оценивает Денис Колокольников, гендиректор RRG. К строительству в ЦАО на 2012-2014 гг. запланировано около 0,6 млн кв. м новых офисных площадей, подсчитывает Алексей Кучвальский, директор по России и СНГ Jones Lang LaSalle (JLL). А, к примеру, на северо-западе столицы девелоперы обещают возвести более 2 млн кв. м, сравнивает он. И свободных кабинетов там больше.

Поэтому так любимый брокерами дефицит качественных(по факту, а не по названию) бизнес-центров в центре города толкает ставки вверх. Базовый тариф(не включающий НДС и эксплуатационные расходы) на класс А недалеко от Кремля в конце мая, по данным Knight Frank, достигал \$1400 за 1 кв. м в год (в январе был \$1000). «Ставки в центре достаточно агрессивные», — говорит Кучвальский.

Стоимость аренды качественных офисов в центре и вне его, по данным брокеров, различается на порядок. Например, между так называемым Четвертым транспортным кольцом и МКАД помещение в бизнес-центре класса А можно снять по \$500-600 за 1 кв. м в год, утверждают брокеры Knight Frank. Аналогичный офис, но находящийся между Четвертым и Третьим транспортным кольцом, обойдется уже в \$650-750 за 1 кв. м в год. Кабинеты в бизнес-центре рядом с Садовым кольцом предлагаются по \$700-850 за 1 кв. м в год. Минимальная ставка 1 кв. м на премиальные офисы внутри Садового кольца, по данным Knight Frank, составляла в конце I квартала 2012 г. \$900 в год.

Впрочем, в последнее время, говорит Ирина Неврова, директор отдела корпоративных услуг Cushman & Wakefield, ставки расти перестали. По данным Cushman & Wakefield, показатель «абсорбции офисов»(так аналитики компании называют число вновь заключенных сделок на новые площади) в I квартале был отрицательным. «Это значит, что компании не заключают новые сделки, переездов нет», — объясняет Неврова. Основой арендной политики

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

по-прежнему остается экономия на всех расходах. Сейчас, отмечает она, подошел срок переподписания контрактов на аренду, заключенных в 2007-2008 гг.: кто не сможет прийти с собственником к компромиссу по поводу ставок, будет искать офисы за пределами ТТК или даже ЧТК.

Сейчас все больше компаний стремится купить себе офис, утверждает Кучвальский. Так, в конце мая было объявлено о покупке Райффайзенбанком одного из зданий (около 25 000 кв. м) в технопарке Nagatino i-Land. Банк переводит туда бэк-офис, собирая различные подразделения под одной крышей. [Ольга Побуковская, директор департамента офисной недвижимости Colliers International, говорит, что подобные «примеры консолидации» на рынке становятся все более частыми.](#) В центре остаются те, чья работа связана с клиентским бизнесом: юристы, банкиры, консультанты.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

У ФАНАТОВ ФУТБОЛЬНОГО КЛУБА ЦСКА ЧЕРЕЗ ТРИ ГОДА ПОЯВИТСЯ СВОЯ АРЕНА

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК) утвердила параметры строительства многофункционального комплекса, в состав которого войдет стадион футбольного клуба ЦСКА. Помимо самого спортивного сооружения на 30 тыс. мест на севере Москвы будет построена 170-метровая офисно-гостиничная башня на 70 тыс. кв. м. Реализация проекта, финансируемого Внешэкономбанком, начнется уже этим летом, а завершится через три года. Объем инвестиций оценивается экспертами от 350 млн долл.

На последнем заседании ГЗК при мэре Москвы Сергее Собянине были утверждены окончательные параметры инвестиционного проекта строительства стадиона ЦСКА. Согласно информации, опубликованной на сайте Москомстройинвеста, на участке площадью 7,15 га на 3-й Песчаной улице планируется строительство многофункционального комплекса (МФК) общей площадью 175,6 тыс. кв. м. Подземная часть проекта превысит 57 тыс. кв. м. Площадь самого футбольного стадиона ЦСКА составит 78 тыс. кв. м. Предполагается, что на нем смогут разместиться до 30 тыс. зрителей.

Кроме того, в комплексе будут деловой центр и гостиница — всего 70 тыс. кв. м. Они разместятся в стоящей рядом 170-метровой башне, на вершине которой расположится гигантский стеклянный мяч. По проекту, созданному ГУП «МНИИП «Моспроект-4», максимальная

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

этажность МФК установлена на уровне 45 этажей. Многоуровневый паркинг на 26,1 тыс. кв. м сможет вместить 1400 автомобилей. Как говорится на официальном сайте Северного административного округа, строительство объекта планируется начать этим летом, а завершить через три года. Новый стадион будет практически полностью крытым и шумоизолированным.

История этого проекта, созданного группой архитекторов во главе с президентом Союза архитекторов России Андреем Боковым, началась еще в 2007 году. В мае того же года состоялась церемония закладки первого камня нового стадиона на 3-й Песчаной улице. Однако в 2009 году строительство было приостановлено из-за земельных споров между ЦСКА и Министерством обороны.

В ноябре 2009 года федеральное государственное учреждение Министерства обороны ЦСКА подало в Арбитражный суд Москвы иск к профессиональному футбольному клубу (ПФК) ЦСКА. Истец требовал расторгнуть инвестиционный договор на строительство МФК со стадионом, подписанный сторонами в апреле 2005 года и рассчитанный до конца 2008 года.

Как ранее писали СМИ, по условиям договора футбольный клуб получал в аренду 9 га земли, находящейся в федеральной собственности. В качестве оплаты клуб обязался приобрести с последующей передачей на баланс Минобороны жилье для военнослужащих. При выполнении этого условия земля переходила в собственность ПФК ЦСКА.

К концу 2007 года на месте, где уже должен был красоваться современный спортивно-коммерческий объект, был вырыт лишь котлован. Именно несоблюдением сроков строительства представители Мин-обороны тогда мотивировали решение о подаче иска.

Однако уже меньше чем через год — к осени 2010 года — сторонам удалось прийти к мировому соглашению. По сообщениям СМИ, представители Мин-обороны согласились отозвать иск в обмен на выкуп клубом спорного участка более чем за 1 млрд руб.

Утвержденный на прошлой неделе проект МФК остался практически неизменным — его общая площадь уменьшилась лишь на 2,6 тыс. кв. м. По информации консалтинговой компании Knight Frank, его строительство финансирует Внешэкономбанк. Как говорил в мае этого года прежний глава администрации президента России Сергей Иванов, «вполне возможно, стадион будет называться «ВЭБ-Арена».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

Директор департамента оценки и консалтинга Colliers In-ter-national Татьяна Тикова оценила стоимость строительства МФК со стадионом ЦСКА в 350—390 млн долл., из которых на офисно-гостиничную часть и паркинг придется 210—220 млн долл. В отличие от возводимой неподалеку «ВТБ-Арены» (на месте стадиона «Динамо») в данном случае было решено отказаться от большого объема торговых площадей, что, по мнению эксперта, вполне разумно. «В данном месте более уместны офисы, хотя близость стадиона, безусловно, негативно скажется на ставке их аренды», — заключила г-жа Тикова.

Алексей Пастушин

И спортсменам, и туристам

Менее чем в 1 км от аэропорта Внуково планируется построить стадион на 3 тыс. зрителей и гостиницу на 250 мест. Согласно документам ГЗК, объекты общей площадью 35 тыс. кв. м планируется возвести по адресу: ул. Большая Внуковская, вл. 8, что примерно в 800 м от аэропорта. Спортивный объект станет базой для одноименного футбольного клуба. Предусмотренная площадь гостиницы составит 19,8 тыс. кв. м, стадиона — 15,2 тыс. кв. м, футбольного поля — 9,6 тыс. кв. м. Проектом также предусмотрено создание 204 машино-мест.

◆ [РБК Daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЫРУЧКУ ОГРАНИЧИЛИ ПО ПЛОЩАДИ

Розничным сетям все сложнее увеличивать эффективность использования торговых площадей, говорится в исследовании Infoline и Retailer. Виноваты растущая конкуренция и экспансия в регионы с более низкими доходами населения

Темпы роста выручки с квадратного метра площади 100 крупнейших розничных сетей в России в 2011 г. были почти в три раза ниже, чем динамика оборота розничной торговли. Продажи на квадратный метр в первой сотне ритейлеров увеличились за прошлый год на 5,9%, в то время как оборот розничной торговли в целом — на 15,65%, говорится в исследовании аналитического агентства Infoline и издательского дома Retailer.

Российские ритейлеры по итогам прошлого года получали в среднем \$7800 с 1 кв. м в год, подсчитали авторы исследования. Самые высокие темпы роста выручки с 1 кв. м в год показали

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

продавцы бытовой техники и электроники (8,3%), а также строительных материалов и товаров для дома (9,4%). Крупнейшие российские универсальные сети росли на уровне рынка, а у одержных ритейлеров выручка с 1 кв. м снижалась из-за роста торговых площадей, говорится в исследовании.

Абсолютными лидерами по эффективности использования торговых площадей остаются торговцы малогабаритной, но дорогой техникой, которым не нужны большие магазины: это re:Store Retail Group (монобрендовые магазины Apple, Sony, Lego и др. — \$32 000 с 1 кв. м в год) и «Связной» (\$20 300 в год). Преуспели и торговцы премиальными товарами: «Азбука вкуса», например, получила в прошлом году в среднем \$23 000 выручки с 1 кв. м торговой площади, а группа Bosco di Ciliegi — \$18 700.

Среди крупнейших ритейлеров, торгующих товарами повседневного спроса, эффективнее конкурентов использует площади сеть «Ашан», следует из обзора. Ритейлер получает в среднем по \$14 500 с 1 кв. м в год против \$13 300 у сети «Пятерочка», \$11 800 у «О'кей», \$7200 у «Магнита» и \$8200 у «Седьмого континента».

При этом сетям за год не удалось значительно увеличить этот показатель: например, у X5 Retail Group («Пятерочка», «Перекресток» и «Карусель») он вырос на 1%, у «Седьмого континента» и вовсе снизился на 1,2%. У «Магнита» рост составил 6%.

Конкуренция в крупных городах возрастает, новые магазины перетягивают часть потока покупателей, объясняет гендиректор «Infoline-аналитики» Михаил Бурмистров. «В городе Крымске, где живет около 90 000 человек и работает восемь маленьких «Магнитов», мы открыли гипермаркет. Хотя выручка сети в городе выросла, продажи старых магазинов сразу упали на 25%», — подтверждает представитель «Магнита» Олег Гончаров. Именно конкуренцией, в том числе со своими собственными магазинами, крупнейшие ритейлеры в конце 2011 г. объясняли замедление роста сопоставимых продаж в магазинах, работающих больше года.

Из-за роста конкуренции в мегаполисах ритейлеры активнее развиваются в регионах, но уровень доходов населения там ниже и, как следствие, продажи в пересчете на торговую площадь тоже снижаются, объясняет Бурмистров.

У международных ритейлеров уровень продаж с 1 кв. м площади часто еще ниже, чем в России, продолжает он. Например, у крупнейшей мировой розничной сети Walmart этот показатель в США составляет около \$4000 на 1 кв. м, у Tesco за пределами Великобритании — около \$10 000 с 1 кв. м. Но и ставки аренды у них, как правило, значительно ниже, чем в России, отмечает

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

эксперт. Российским же сетям в условиях дефицита торговых площадей и постоянного роста арендных ставок приходится бороться за эффективность их использования, а также открывать магазины не на самых удобных площадках, объясняет Бурмистров динамику рынка. За 2011 г. ставки аренды в торговых центрах городов-миллионников выросли на 10-12%, подсчитали аналитики консалтинговой компании GVA.

Sawyer. Из-за нестабильной экономической ситуации в этом году сильного роста ставок ждать не следует, но как минимум к 5%-ному повышению ритейлеры могут готовиться, прогнозируют они.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СКАНДАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ НА БОЛЬШОЙ ЯКИМАНКЕ В МОСКВЕ ПРОДЛИЛИ ДО 2014 Г

Градостроительно-земельная комиссия Москвы, созданная по инициативе мэра Москвы Сергея Собянина, продлила до конца мая 2014 года сроки реализации инвестпроекта на месте здания XIX века на Большой Якиманке в центре Москвы, снос которого в 2011 году вызвал протесты у градозащитников, сообщил РИА Новости в четверг источник в мэрии столицы.

В 2005 году правительство Москвы признало комплекс зданий по адресу Большая Якиманка, 15/20, построенных в конце XIX века архитектором Федором Кольбе, аварийным. Тогда же власти заключили инвестконтракт со строительной компанией ООО "Фирма-АДС-424", которая является "дочкой" девелопера Capital Group.

Согласно условиям контракта, компания должна была осуществить строительство и реконструкцию дома под нежилые цели общей предельной наземной площадью 6,62 тысячи квадратных метров с подземной автостоянкой до 30 июня 2012 года.

В мае 2011 года главный фасад здания был снесен, несмотря на то, что компания должна была его сохранить, что вызвало протесты со стороны общественного движения "Архнадзор". Впоследствии Capital Group разместила на своем сайте пресс-релиз, в котором выразила "сожаление о произошедшем инциденте" и признала "ошибки, повлекшие за собой утрату фасада здания", пообещав восстановить его в первоизданном виде под контролем департамента культурного наследия Москвы.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

ТУРКИ ПОСТРОЯТ 1 МЛН КВ. М НА ВАСИЛЬЕВСКОМ ОСТРОВЕ

Турецкий строительный холдинг намеревается вложить в российскую недвижимость \$1,5 млрд.

Турецкий строительный холдинг Renaissance Construction намерен вложить в российскую недвижимость \$1,5 млрд. Более миллиарда из этих средств предназначено Москве, а остальное — Санкт-Петербургу

Renaissance Construction намерен вложить \$1,1 млрд в проект застройки на территории «Москва-сити», заявил председатель правления компании Эрман Ылыджак. Речь идет о строительстве 330 000 кв. м офисных площадей, проект будет реализован на паритетной основе совместно с партнером, добавил он. Имени партнера Ылыджак не назвал, сообщил лишь, что Renaissance Construction рассчитывает в ближайшие дни подписать с ним соглашение о совместной работе.

Опрошенные «Ведомостями» застройщики «Сити» и консультанты об этих планах Renaissance Construction не знают. На сайте ОАО «Сити», где указана информация о «Москва-сити», проектов площадью 330 000 кв. м не значится. Самый близкий по параметрам — строительство комплекса в 350 000 кв. м на участках № 17-18. Сейчас они принадлежат владельцу Магнитогорского металлургического комбината Виктору Рашникову и его партнеру Надеру Надеру. Связаться с ними не удалось. Ранее участок принадлежал Шалве Чигиринскому, который планировал построить там башню «Россия».

У Renaissance Construction уже есть опыт работы в «Москва-сити». Она подрядчик многофункционального комплекса Evolution Tower (раньше там предполагалось возвести Дворец бракосочетания), который строят Александр Чигиринский и Рашников.

Всего турецкая компания вложит в российский рынок \$1,5 млрд, остальные инвестиции пойдут в Санкт-Петербург, пообещал Ылыджак. По его словам, там Renaissance Construction совместно с подконтрольной Виталию Южилину компанией «Терра нова» собирается построить более 1 млн кв. м жилья и коммерческих площадей на намывных территориях Васильевского острова. Стройку планируется начать в конце года, общая стоимость проекта — \$2 млрд, сказал Ылыджак.

Проект «Терра новы» «Морской фасад» предусматривает создание в акватории Финского залива 466 га намывных земель. Renaissance Construction рассчитывает застроить 40 га, половина этих земель уже намыта, рассказывает Ылыджак.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

«Терра нова» подписала с Renaissance Construction предварительные соглашения о строительстве офисного и торгового комплексов, инвестиции в жилые кварталы обсуждаются, однако об их размере говорить пока рано, сказал «Ведомостям» президент российской компании Лев Пукшанский. «Мы рассчитываем, что окончательные контракты будут подписаны до конца года», — добавил он.

До сих пор «Терра нова» намывала землю и предлагала ее инвесторам на продажу. Теперь стратегия изменилась, компания инвестирует в застройку, поскольку такая схема привлекательнее для потенциальных инвесторов, рассказывает источник в «Терра нове».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

Retail

ТЦ «ТВИН МАРКЕТ» ПРОДАН ПОЧТИ ЗА \$10 МЛН.

Компания Delta estate продала торговый центр «Твин Маркет» в Одинцовском районе Московской области. Площадь объекта - 9,86 тыс. кв.м. Сумма инвестиций составила \$9,5 млн. Покупателем выступила группа частных инвесторов.

ТЦ «Твин Маркет» расположен в 3 км. от МКАД по Можайскому шоссе на въезде в жилые микрорайоны «Кутузовский» и «Новая Трехгорка» и состоит из двух зданий общей площадью 9859 кв.м. К объекту прилегает земельный участок площадью 0,8 га, на котором новый собственник планирует организовать бесплатный наземный паркинг для посетителей торгового центра днем, и платную парковку для машин жителей района ночью.

По словам представителя компании Delta estate, по результатам проведенного собственного маркетингового исследования новый владелец планирует сделать полную реконцепцию «Твин Маркета».

Ранее на первом этаже располагался сетевой супермаркет «Копейка». На втором этаже - товары домашнего быта и галантерея, отделение Сбербанка, магазин женской одежды Flo&Jo, магазин косметики и парфюмерии «Ол! Гуд», мебельный салон фирмы «8 марта», аптека, зоомагазин, салон красоты, ювелирный салон, туристическая компания, кофейня, ресторан и др. Средняя арендная ставка составляла порядка 12 тыс. руб.кв.м./год.

◆ Arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЫРУЧКУ ОГРАНИЧИЛИ ПО ПЛОЩАДИ

Розничным сетям все сложнее увеличивать эффективность использования торговых площадей, говорится в исследовании Infoline и Retailer. Виноваты растущая конкуренция и экспансия в регионы с более низкими доходами населения

Темпы роста выручки с квадратного метра площади 100 крупнейших розничных сетей в России в 2011 г. были почти в три раза ниже, чем динамика оборота розничной торговли. Продажи на

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

квадратный метр в первой сотне ритейлеров увеличились за прошлый год на 5,9%, в то время как оборот розничной торговли в целом — на 15,65%, говорится в исследовании аналитического агентства Infoline и издательского дома Retailer.

Российские ритейлеры по итогам прошлого года получали в среднем \$7800 с 1 кв. м в год, подсчитали авторы исследования. Самые высокие темпы роста выручки с 1 кв. м в год показали продавцы бытовой техники и электроники (8,3%), а также строительных материалов и товаров для дома (9,4%). Крупнейшие российские универсальные сети росли на уровне рынка, а у одевных ритейлеров выручка с 1 кв. м снижалась из-за роста торговых площадей, говорится в исследовании.

Абсолютными лидерами по эффективности использования торговых площадей остаются торговцы малогабаритной, но дорогой техникой, которым не нужны большие магазины: это re:Store Retail Group (монобрендовые магазины Apple, Sony, Lego и др. — \$32 000 с 1 кв. м в год) и «Связной» (\$20 300 в год). Преуспели и торговцы премиальными товарами: «Азбука вкуса», например, получила в прошлом году в среднем \$23 000 выручки с 1 кв. м торговой площади, а группа Bosco di Ciliegi — \$18 700.

Среди крупнейших ритейлеров, торгующих товарами повседневного спроса, эффективнее конкурентов использует площади сеть «Ашан», следует из обзора. Ритейлер получает в среднем по \$14 500 с 1 кв. м в год против \$13 300 у сети «Пятерочка», \$11 800 у «О'кей», \$7200 у «Магнита» и \$8200 у «Седьмого континента».

При этом сетям за год не удалось значительно увеличить этот показатель: например, у X5 Retail Group («Пятерочка», «Перекресток» и «Карусель») он вырос на 1%, у «Седьмого континента» и вовсе снизился на 1,2%. У «Магнита» рост составил 6%.

Конкуренция в крупных городах возрастает, новые магазины перетягивают часть потока покупателей, объясняет гендиректор «Infoline-аналитики» Михаил Бурмистров. «В городе Крымске, где живет около 90 000 человек и работает восемь маленьких «Магнитов», мы открыли гипермаркет. Хотя выручка сети в городе выросла, продажи старых магазинов сразу упали на 25%», — подтверждает представитель «Магнита» Олег Гончаров. Именно конкуренцией, в том числе со своими собственными магазинами, крупнейшие ритейлеры в конце 2011 г. объясняли замедление роста сопоставимых продаж в магазинах, работающих больше года.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

Из-за роста конкуренции в мегаполисах ритейлеры активнее развиваются в регионах, но уровень доходов населения там ниже и, как следствие, продажи в пересчете на торговую площадь тоже снижаются, объясняет Бурмистров.

У международных ритейлеров уровень продаж с 1 кв. м площади часто еще ниже, чем в России, продолжает он. Например, у крупнейшей мировой розничной сети Walmart этот показатель в США составляет около \$4000 на 1 кв. м, у Tesco за пределами Великобритании — около \$10 000 с 1 кв. м. Но и ставки аренды у них, как правило, значительно ниже, чем в России, отмечает эксперт. Российским же сетям в условиях дефицита торговых площадей и постоянного роста арендных ставок приходится бороться за эффективность их использования, а также открывать магазины не на самых удобных площадках, объясняет Бурмистров динамику рынка. За 2011 г. ставки аренды в торговых центрах городов-миллионников выросли на 10-12%, подсчитали аналитики консалтинговой компании GVA Sawyer. Из-за нестабильной экономической ситуации в этом году сильного роста ставок ждать не следует, но как минимум к 5%-ному повышению ритейлеры могут готовиться, прогнозируют они.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЧАСТИЧНО ОБРУШИВШИЙСЯ ТЦ В ЗАО МОСКВЫ МОЖЕТ ВОЗОБНОВИТЬ РАБОТУ В АВГУСТЕ

Торговый центр на западе Москвы, потолок которого обрушился в середине мая, может вновь открыться в августе, сообщил РИА Новости в среду директор компании "Импульс МСК", в собственности которой находится часть помещений, Виктор Кулагин.

Обрушение потолка в торговом центре на улице Озерная произошло в середине мая. Площадь обрушения составила 200 квадратных метров, пострадал один человек. Из здания были эвакуированы более 320 человек. Сразу же после ЧП префект Западного административного округа Алексей Александров подписал постановление о проведении экспертизы в торговом центре.

"Мы уже отобрали специальные строительные организации, которые имеют разрешение на проведение работ, заключили с ними договор. В настоящий момент экспертиза уже идет", - сказал Кулагин.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

Он добавил, что примерно к 20 июля экспертиза будет проведена, затем строители приступят к внутренней отделке помещений.

"Если все пойдет нормально, то в августе мы уже сможем открыть этот торговый центр", - отметил собеседник агентства.

По его словам, в настоящее время людей в здание не пускают.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ДОН-СТРОЙ" ПРОДАСТ ТЦ НА ВОСТОКЕ МОСКВЫ ЗА 2,1 МЛРД РУБ.

ЗАО "Дон-строй" выставило на продажу торговый центр (ТЦ) "Измайловский" в Восточном административном округе Москвы.

Согласно материалам девелопера, двухэтажный ТЦ площадью 16 тыс. 773,8 кв. метров оценен в 2,1 млрд рублей. Торговая площадь центра составляет 12 тыс. 246,8 кв. метров, площадь подземной автостоянки на 136 машиномест - 4 тыс. 527 кв. м.

Строительство торгового центра было завершено в мае 2012 года, в настоящее время на объекте ведутся работы по отделке внутреннего пространства, открытие планируется во втором квартале 2012 года. ТЦ является частью одноименного жилого комплекса (площадь 202,45 тыс. кв. метров) в районе станции метро "Измайловская".

Якорные арендаторы ТЦ "Измайловский" - супермаркет "Перекресток" и магазин сети Mothercare.

"Дон-строй" занимается проектированием, строительством и эксплуатацией объектов как жилой, так и коммерческой недвижимости. Управление бизнесом осуществляет ЗАО "Дон-строй Инвест". Финансовый партнер компании - Банк ВТБ.

С момента основания в 1994 г. компанией было построено более 30 жилых объектов суммарной площадью более 1,5 млн квадратных метров. По данным компании, в 2011 году "Дон-строем" было продано более 64,4 тыс. кв. м. площадей. С начала 2012 года "Дон-строй" увеличил продажи по сравнению с аналогичным показателем годом ранее на 56,8%, до 14,8 тыс. кв. метров (данные за первые четыре месяца 2012 года).

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

Industrial

ДОХОДНОЕ МЕСТО: ЗАБИТЫЙ ПЕРЕКРЕСТОК

Москва была и остается главным перевалочным пунктом для торгово-логистической системы страны. И в ближайшее время ситуация вряд ли изменится, нравится это городу или нет.

По данным руководителя отдела складской недвижимости Cushman & Wakefield Егора Дорофеева, в столичном регионе заключается 64% сделок по аренде и сосредоточено 67% качественных складских объектов от общероссийского объема. По большей части крупные импортеры имеют здесь распределительные центры и склады, объясняет Дмитрий Курьянов, руководитель по развитию международных автомобильных перевозок STS Logistics.

Общий объем существующих складских помещений классов А и В в Московском регионе в конце I квартала консультанты оценивают примерно в 8 млн кв. м (разброс в оценках — от 7,5 млн кв. м у «Эспро» до 8,2 млн кв. м у Jones Lang LaSalle, JLL).

Из-за ограниченного объема предложения доля вакантных площадей в I квартале 2012 г., по данным JLL, находилась на низком уровне — 1,45%. Но не потому, что спрос такой высокий, а потому, что современных объектов мало, считает директор департамента коммерческой недвижимости ГК RRG Юрий Тараненко. Максимальные арендные ставки на склады в Подмоскowie в I квартале этого года, по подсчетам аналитиков JLL, достигали \$135-140 за 1 кв. м в год (для сравнения: по итогам I квартала 2011 г. ставки были \$125 за 1 кв. м в год).

Нет потребления — нет хранения

Среди региональных центров больше всего площадей для хранения товаров могут предложить Санкт-Петербург, Екатеринбург, Новосибирск и Ростов-на-Дону, по данным руководителя отдела аналитики и исследований Praedium Oncor International Ольги Павлик. В 2011 г. интерес к регионам заметно рос, отмечает она. Например, Immofinanzполучила в Росбанке кредит на развитие логистического центра «Шушары» (сумма не разглашается), где компании принадлежит около 40 000 кв. м. Trigon Capital объявила о намерении инвестировать \$10 млн в инфраструктуру парка «Тосно». Было заявлено о строительстве складских объектов в Екатеринбурге, Орле, Владимире, Краснодаре и Ростове-на-Дону. Procter & Gamble планирует начать строительство логистического центра в Туле, продуктовый ритейлер «Лента» откроет распределительный центр

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

площадью 25 000 кв. м в Новосибирске, а компания Ozon.ru — распределительный склад в Екатеринбурге и т. д.

Петр Зарицкий, руководитель отдела складских и промышленных помещений компании JLL, говорит, что постепенно развиваются крупные региональные распределительные хабы: «Но они не являются конкурентами Москве, а выступают необходимым перевалочным звеном от центральных федеральных складов к местному потребителю». Это особенно заметно в Новосибирске, Екатеринбурге. Однако емкость регионального рынка и темпы развития логистики в России были в 2005-2008 гг. несколько переоценены, считает Зарицкий. Как результат, масштабные проекты по строительству комплексов класса А в городах-миллионниках, заявленные в 2006-2008 гг., например, «Евразией логистик» или Raven Russia, так и не были реализованы. «Мы не ожидаем в ближайшие годы масштабных проектов в регионах, даже в Новосибирске или Ростове, — скорее речь будет идти о дополнительных фазах в уже существующих объектах», — заключает эксперт.

Драйвером для развития складских комплексов служит ритейл, который, в свою очередь, зависит от покупательской способности населения, напоминает Владислав Рябов, директор департамента складской и промышленной недвижимости Colliers International. В этом регионы однозначно проигрывают Москве. «Поэтому пройдет много лет, пока российские регионы смогут развить систему логистических парков», — считает директор отдела складских и промышленных помещений CBRE Ланс Пилант. В Москве настолько большой рынок потребления, с постоянно растущим населением, а теперь еще и увеличивающейся территорией, что ставка капитализации любого объекта недвижимости в Московском регионе всегда будет ниже, чем где-либо еще в России, соглашается Зарицкий.

Себестоимость строительства качественных складских комплексов в регионах сопоставима с подмосковной, управлять стройкой сложнее, а ставки аренды ниже, называет сдерживающие факторы Павел Платонов, руководитель отдела продаж ГК «Эспро». Коммерческий директор «ПЛК Северное Домодедово» Глеб Белавин упоминает финансовые риски девелопера: «Именно регионы первыми страдают от любых негативных изменений в экономике».

Но главное — «дорожная сеть в России спроектирована таким образом, что федеральные и региональные автомобильные дороги расходятся от Москвы», напоминает Егор Дорофеев. Качество и пропускная способность автомагистралей (а также инфраструктура) в регионах оставляют желать лучшего, добавляет Ольга Павлик. Поэтому большинство федеральных компаний создает главный распределительный центр под Москвой — и более мелкие рядом с

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

городами-миллионниками, описывают эксперты принцип, по которому выстраивается цепь поставок. В ряде случаев прямые поставки, без «заезда» в Москву, позволили бы минимизировать время и расходы на логистику, но компаний, которые бы предпочитали строить распределительные центры в регионах с наибольшим потреблением, крайне мало, сетует Дорофеев.

К примеру, «Мир инструментов» везет товары в регионы, минуя распределительный центр в Москве, если у производителя набирается контейнерная партия. Хладокомбинат «Западный» (торговая марка «4 сезона») заявил о строительстве распределительного центра в Новосибирске, X5 Retail Group построит распределительный центр в Орловской области, а «Магнит» — в Зеленодольске (Татарстан). Объем инвестиций — до 2 млрд руб.

В то же время большинство крупных ритейлеров работает через центр. Например, в подмосковной деревне Черная Грязь расположен распределительный центр петербургской сети «Лента». На арендованной компанией площади в 17 000 кв. м РЦ емкостью 38 000 паллет принимает товары от поставщиков Центрального, Приволжского, Южного и Уральского регионов.

В 2011 г. было подписано соглашение по строительству нового центра (44 000 кв. м) по схеме built-to-suit во Внукове между «Дикси» и PNK Group. Финский ритейлер «Стокманн» арендует около 10 000 кв. м в складском комплексе «Ленинградский терминал» компании MLP на 14-м км Ленинградского шоссе под распределительный центр для товаров, распространяемых на территории России.

Плюс на минус

«Основной минус централизации грузовых потоков — неэффективная логистика. Часто груз, прибывший в Санкт-Петербург, направляется на таможенный склад в Московской области и уже оттуда идет в Псков или Великий Новгород, — приводит пример Ольга Павлик. — Такой сложный маршрут увеличивает риск срыва поставок, усложняет ситуацию на и без того забитых московских трассах, повышает стоимость товаров, заставляет всех участников цепи поставок неэффективно расходовать свое время».

По мнению Петра Зарицкого, недостатки в данном случае являются продолжением достоинств: «Москва в целом выигрывает от того, что российская экономика сильно централизована. Все крупные компании, как правило, имеют здесь свои распределительные центры и офисы — а это дополнительные рабочие места». «Московским властям выгодно пропускать транспортные

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

потоки через столицу, постоянно увеличивая бюджет за счет различных налогов и отчислений, взимаемых с игроков логистического бизнеса», — говорит Ольга Павлик. Сосредоточение огромного количества грузов фактически в одной точке способствует развитию длинных посреднических цепей, что является одновременно и плюсом, и минусом, сказываясь как на развитии бизнеса, так и на возрастании стоимости товаров, рассуждает она.

По тому же пути

Александр Кунцевич, аналитик отдела исследований Cushman & Wakefield:

— С подобными проблемами сталкиваются все страны, где население сконцентрировано в одном регионе (Греция, Египет и т. п.). Помочь должны меры по стимулированию: развитие транспортной (прежде всего автодорожной) сети и повышение уровня жизни в регионах (создание рабочих мест, улучшение социальной инфраструктуры). Немаловажным является развитие современных производств. Тогда компаниям будет интересно размещать свои распределительные хабы близко к основным источникам потребления. В качестве примеров можно привести Ленинградскую и Калужскую области. Повышение уровня жизни и концентрация производства привели к тому, что некоторые компании создали там федеральные распределительные центры.

Уйти за бетонку

Роман Сигитов, гендиректор компании «Северин девелопмент»:

— Проблема перегруженности московского транспортно-логистического узла существует уже много лет. Разросшиеся вдоль МКАД за последние 5-7 лет складские комплексы, которые планировались как спасение Москвы от большегрузного транспорта, не только не решили, а скорее даже усугубили проблему центростремительных транспортных потоков.

Альтернативой московским внутригородским и окружным логистическим комплексам может стать размещение транспортно-перевалочных узлов до или в районе малого бетонного кольца в Московской области. По этому пути, например, пошла компания Riston. В настоящее время происходит оформление ИРД и разработка проектной документации на строительство их нового производственно-складского комплекса на территории технопарка «М4» в Домодедовском районе.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

Центр распределения

Дмитрий Курьянов, руководитель по развитию международных автомобильных перевозок STS Logistics:

— Система и расположение распределительных центров определяются чаще всего рынком сбыта продукции компании-импортера и целесообразностью доставки. Невыгодно строить распределительный центр в Уральском регионе, куда грузы будут доставляться из ЕС и реализовываться на территории Центрального и Северного федеральных округов. Если для примера взять доставку груза из Екатеринбурга в Ростов-на-Дону через Москву или напрямую, то экономия затрат будет составлять более 15 000 руб. при доставке Екатеринбург — Ростов-на-Дону.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ДОЧКА" BOSCH И SIEMENS АРЕНДОВАЛА 55 ТЫС КВ М СКЛАДОВ В ПОДМОСКОВЬЕ

Компания ООО "БСХ Бытовая техника", входящая в группу Bosch und Siemens Hausgerate (BSH), арендовала более 55 тысяч квадратных метров в складском комплексе "Быково" в Московской области, говорится в пресс-релизе компании Colliers International, которая выступила консультантом сделки.

"Компания BSH планирует организовать на арендуемой площади логистический центр для приема, хранения и отправки товаров для Москвы и регионов России", - отмечается в сообщении.

Складской комплекс "Быково" класса А расположен на территории поселка Быково в 19 километрах от МКАД в юго-восточном направлении. Общая площадь земельного участка комплекса составляет 120 гектаров, а общая площадь введенных в эксплуатацию объектов - 205 тысяч квадратных метров. В 2012 году здесь дополнительно будет построено около 34 тысяч "квадратов".

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

Hotel

ДОХОДНОЕ МЕСТО: ПОРА ОЖИВИТЬ ОТЕЛЬ

Владельцы и управляющие начинают массово реконструировать отели, построенные около 10 лет назад.

Клиенты всегда обращают внимание, насколько гостиница современная, утверждает Арилд Ховланд, первый вице-президент по развитию бизнеса Rezidor Hotel Group.

Недавно гендиректор Azimut Hotels Ремко Герритсен заявил, что компания приступает к реновации части своих гостиниц. Первым стал Azimut в Санкт-Петербурге на 1000 номеров, который входит в сеть с 2006 г. На первом этапе обновят номерной фонд и общественные зоны в восточном крыле здания общей площадью 4400 кв. м. Инвестиции на этой стадии составят более 150 млн руб. «В отеле первый раз с момента постройки проводятся столь масштабные работы», — говорит Герритсен. В этом году Azimut Hotels планирует провести реновацию еще нескольких отелей сети, рассказал он. Azimut не строила отели, а покупала советские и проводила в них реконструкцию. Сейчас пришло время очередного обновления.

В Москве и Санкт-Петербурге планируют или уже проводят реновацию ряд знаковых отелей. Хотя в России проекты реконструкций пока не так распространены, как в Европе, поскольку большая часть местных отелей была построена менее 10 лет назад, добавляет директор по маркетингу Azimut Hotels Мария Василенко. Сейчас реновация с изменением дизайна интерьеров проводится в «Арарат парк хаятт», в «Марриотт гранд», хотя там больших изменений не делали, в «Балчуг Кемпински» обновляются общественные зоны, перечисляет Владимир Поддубко, вице-президент по коммерческой недвижимости УК«Уникор».

В трех гостиницах Rezidor Hotel Group поэтапная реновация уже идет, рассказал Арилд Ховланд: Park Inn by Radisson Pulkovskaya, «Park Inn by Radisson Прибалтийская», «Park Inn by Radisson Шереметьево». Например, в «Park Inn by Radisson Прибалтийская» 1200 номеров, конечно, обновить их можно только постепенно, рассуждает он. В номерах меняются мебель, внешнее оформление, ванная комната.

Нужна реновация гостинице «Radisson Славянская», построенной в 1991 г. Правительство Москвы выставило имущественный комплекс гостиницы на продажу. Как только процесс смены

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

собственника завершится, можно будет планировать работы по оживлению отеля, говорит Ховланд.

Группа Accor начинает комплексную реконструкцию гостиницы «Novotel Шереметьево» — всех 500 номеров, а также общих помещений и конференц-залов, поделился гендиректор группы Accor в России и СНГ Алексис Деларофф. Работы продлятся четыре года. В этом году также начнется ремонт Novotel Moscow Centre.

В Marriott Moscow Royal Aurora также планируется обновление, рассказывает генеральный управляющий отеля Берт Фоль: «Пока не принято решение, кто будет осуществлять какие работы. Владеет отелем компания “Моспромстрой”, которая занималась и его строительством. Скорее всего она же и будет заниматься работами по реновации».

Отели премиум-класса необходимо обновлять через каждые 10 лет, за этот период основные отделочные материалы изнашиваются и нуждаются в замене, объясняет Поддубко. В соответствии с внутренними стандартами ГК «Корстон» номера должны обновляться каждые пять лет, говорит вице-президент «Корстона» по финансам Лисандро Платцер. Это может быть как косметический ремонт (подклейка обоев, замена ковровых покрытий и т. д.), так и капитальный (замена санузлов, ванны, переоборудование номера). В прошлом году компания завершила капитальные ремонтные работы одного этажа (16 номеров) в отеле Korston Hotel Moscow.

Решение, обновлять отель или нет, зависит в том числе и от изменения потребностей клиентов, добавляет Арон Либинсон, вице-президент компании IHG по развитию в России и странах СНГ. Так, например, гостинице «Holiday Inn Виноградово», которая открылась в 1998 г., сейчас предстоит заменить IT-системы. Тогда еще никто не знал о беспроводном интернете и гостиницы не оснащались беспроводными точками доступа. То же самое можно сказать о телевизорах с плоскими экранами.

В среднем масштабная реновация должна проводиться каждые 8-9 лет, легкий ремонт — каждые три года, считает Василенко. [«Это идеальный случай, у нас гостиницы стоят без реконструкции по 20 и 30 лет», — сожалеет Татьяна Тикова, директор департамента оценки Colliers International.](#) Тем не менее срок между реновациями в России сокращается, оптимистично утверждает Елена Лысенкова, гендиректор Hospitality In.Comm: «Был период замораживания инвестиций в обновление, но сейчас собственник вынужден полностью реновировать отель не менее чем один раз в 7-9 лет».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

Фонд для обновления

Фонд на реновацию отеля формируется за счет ежемесячных отчислений — 3-4% от всей прибыли, говорит Василенко. На реконструкцию отеля сети Korston выделяют в среднем 5% от доходов, заявил Платцер. На реновацию одного номера в Korston Hotel Moscow уходит от 600 000 руб. (\$20 000) до 2,5 млн руб. (\$85 000). По данным Azimut, масштабная реновация отеля верхнего ценового сегмента на 200 номеров обходится в 40 млн евро. Для отеля «5 звезд» полная реконструкция номера будет стоить более \$50 000, рассказал Берт Фоль, в зависимости от используемых материалов эта цифра может достигать \$100 000.

По данным компании STEP, стоимость переделки здания старой советской постройки в отель «3 звезды» может также обойтись в \$50 000 за номер. В малых городах России под гостиницу выделяют подъезды в жилом доме. В отели также перепрофилируют здания бывших общежитий и старые особняки, рассказывает Тикова. Есть примеры, когда под гостиницы приспособливают монастыри, дома богатых купцов, особенно часто так происходит в старых городах с богатой историей.

Реконструкция гораздо более сложна и затратна, чем строительство гостиницы с нуля, считает Роман Сигитов, гендиректор компании «Северин девелопмент». «Никто не знает наперед, с какими проблемами придется столкнуться проектировщикам и строителям, — подчеркивает он, — и сколько будет стоить решение этих проблем».

Истории изменений

Компания «Северин проект» занималась реконструкцией ФГБУ «Объединенный санаторий Сочи» — это в общей сложности 38 объектов советской эпохи площадью от 200 до 14 000 кв. м. «Гостиничный фонд представлен разными корпусами — от каких-то полуглиняных, полукамышовых домиков и монструозных сооружений из металлических модулей до неоклассики», — вспоминает Александр Балабин, гендиректор «Северин проекта». На момент начала реконструкции они находились в крайне запущенном состоянии. Пришлось восстанавливать почти 80-90% того, что имелось. Некоторые корпуса сталинского ампира, построенные в 1940-1950-х гг., были отреставрированы «с воссозданием максимального шика того времени».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

За рубежом реконструкция исторических зданий с приспособлением под гостиницы — явление распространенное. Под отели переделывают монастыри, церкви, конюшни и даже целиком деревни. Как, например, получилось с отелем «Святой Стефан» в Черногории. Он расположен на полуострове неподалеку от Будвы. В XV в. это была рыбацкая деревня, в 1950-х гг. — одно из популярных направлений для отдыха среди европейских политических лидеров и представителей шоу-бизнеса.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГРУППА MARRIOTT INTERNATIONAL ХОЧЕТ УВЕЛИЧИТЬ ЧИСЛО СВОИХ ОТЕЛЕЙ ДО 4 ТЫС

Коллекция гостиничного оператора Marriott International до конца 2014 году будет насчитывать 4 тысячи отелей, работающих под 14 брендами в 90 странах мира, сообщается в пресс-релизе компании.

В течение двух с небольшим лет оператор планирует ввести в строй от 90 до 105 тысяч новых номеров. При этом ожидается, что только в Китае к концу 2014 года у группы будет более 100 отелей девяти брендов.

"Китай считается для нас вторым наиболее важным рынком после Северной Америки, на него приходится около 5% всех доходов. Мы планируем открывать в этой стране в среднем по одному отелю в месяц", - приводятся в сообщении слова президента и гендиректора Marriott International Арне Соренсона (Arne Sorenson).

При условии выполнения поставленной задачи по увеличению такого показателя, как доход с номер (RevPAR) в среднем по миру, на 6-8%, гостиничный оператор до конца 2014 года планирует в целом получить от 1,8 до 1,9 миллиарда долларов дохода.

Инвестиции компании в течение ближайших двух лет могут составить от 2,6 до 2,8 миллиарда долларов.

Сегодня коллекция гостиничного оператора насчитывает более 3,7 тысяч отелей 17 брендов в 73 странах. В России Marriott International управляет 14 отелями.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

МОСКВА СБИВАЕТ ЗВЕЗДЫ

Власти мотивируют девелоперов строить бюджетные отели.

Столичные чиновники снова пытаются заинтересовать девелоперов строительством трехзвездных отелей. Для этих целей департамент земельных ресурсов города планирует сдавать им в аренду сразу несколько участков для создания небольших гостиничных сетей. Москве не хватает еще около 30 гостиниц на 6 тыс. номеров.

О новой схеме "Ъ" рассказал глава департамента земельных ресурсов Владимир Ефимов. По его словам, в лот будет входить три-пять участков, на которых девелоперы смогут построить небольшие сети трехзвездочных гостиниц. В этом году департамент проведет торги по 19 участкам. Из них семь находятся в высокой стадии готовности — это земли в районе станций метро "Люблино", "Ленинский проспект", "Улица Академика Янгеля", "Бульвар Дмитрия Донского", "Площадь Ильича", "Ясенево" и в районе 6-го километра МКАД площадью 0,18-1,19 га. На них можно будет построить гостиницы на 3-7 тыс. кв. м.

По расчетам Владимира Ефимова, объединение нескольких участков в один лот поможет привлечь инвесторов. "В этом году на аукцион выставлялись несколько участков, но результаты были неудовлетворительными", — рассказал он, добавив, что потенциальные участники аукционов жаловались на то, что градостроительные планы застройки участков (ГПЗУ) не предполагали строительства коммерческих площадей. "Сейчас мы переделываем обосновывающие материалы и ГПЗУ таким образом, чтобы 20% строящегося объекта занимали площади, предназначенные под размещение ресторанов и небольших магазинов", — пояснил господин Ефимов.

По данным Knight Frank за первый квартал 2012 года, в Москве действует 161 гостиница (категории три-пять звезд), объем номерного фонда составляет 31,060 тыс. Средняя загрузка составляет 56,8% (самый высокий показатель в категории четыре звезды — 61%). По данным GVA Sawyer за 2011 год, обеспеченность гостиницами в Москве составляла 1,88 номера на тысячу жителей. Для сравнения, в Париже и Лондоне это 8 и 12 номеров на тысячу жителей соответственно. По версии международной системы бронирования Hotels.com, в прошлом году Москва была на шестом месте в рейтинге городов по стоимости гостиничного номера за ночь — за год цены выросли на 9%, до \$259.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

Москва один из самых привлекательных рынков для инвесторов гостиничного сегмента, считает заместитель директора департамента стратегического консалтинга Knight Frank Антон Мельников. "Рынок дефицитный, это видно по показателям средней загрузки и стоимости номера. В Европе загрузка на таком же уровне, а цены ниже",— пояснил он. С ним не соглашается старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels Марина Усенко: "В Москве не хватает качественных объектов по сравнению, например, с Парижем и Лондоном, но у нас не такой объем туристического потока",— отмечает она. Дефицит чувствуется преимущественно в период проведения массовых деловых или спортивных мероприятий. В 2018 году Москва примет у себя чемпионат мира по футболу. Впрочем, госпожа Усенко считает, что трудностей с размещением туристов на этот период не будет. "В этом случае качественные гостиницы не обязательны, к тому же к 2017 году объем номерного фонда Москвы должен вырасти на 3-5 тыс. номеров",— говорит она.

Предыдущая команда мэрии под руководством Юрия Лужкова уже пыталась развивать сегмент гостиниц уровня три звезды. Была разработана программа, в соответствии с которой к 2010 году в Москве планировалось построить 75 отелей категории две-три звезды на 10 тыс. номеров. В 2010 году Юрий Лужков предложил строить в столице мотели. Программа провалилась, признают консультанты. "Выбранные властями участки были или неудачно расположены, или со значимым обременением, к примеру, расселить дом",— вспоминает заместитель директора по развитию индустрии гостеприимства CBRE Станислав Ивашкевич. По его оценкам, Москве не хватает около 30 трехзвездных отелей на 6 тыс. номеров. Президент ФСК "Лидер" Владимир Воронин, ищущий площадку под строительство отеля в столице, также считает, что успех предстоящих торгов будет зависеть от расположения площадок. "Гостиница "пять звезд" в Бутово будет убыточна, так же как и "две звезды" на Тверской",— считает бизнесмен.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

Regions

«РЕНОВА» ВЫБРАЛА ОСТРОВА

«Ренова стройгруп» объявила о втором девелоперском проекте в Санкт-Петербурге: она построит жилой комплекс на 3 га земель Петровского острова. Для первого — на Васильевском острове — земля уже приобретена.

«Ренова стройгруп», принадлежащая холдингу «Ренова» Виктора Вексельберга, выкупила 50% компании, которой принадлежит право застройки 3 га на Петровском острове (Петровский проспект, 2), рассказал «Ведомостям» президент «Ренова стройгруп» Вениамин Голубицкий. Сумма сделки не раскрывается. Владелец оставшейся доли — ООО «Петровский альянс», сообщил гендиректор «Ренова стройгруп» Михаил Семенов. Компания планирует построить здесь к 2016 г. 23 000 кв. м жилья, около 3000 кв. м коммерческих площадей и причал для яхт, говорится в презентации «Ренова стройгруп». Как ожидается, стоимость проекта составит \$87 млн, чистая прибыль — \$14 млн.

Источник в «Петровском альянсе» подтвердил, что договор с «Реновой» недавно заключен. «Петровский пассаж» получил в 2008 г. землю от правительства города под строительство отеля с яхт-клубом, поэтому на участке можно возводить только апартаменты, уточняет он.

«Ренова стройгруп» также объявила на Петербургском форуме о завершении сделки по приобретению 6 га в проекте «Морской фасад» на намывных территориях Васильевского острова у компании «Терра нова», подконтрольной Виталию Южилину. Земля взята в аренду с правом последующего выкупа, ее стоимость с учетом процентов по банковскому кредиту составит \$18 млн, рассказал Семенов. На этом участке будет построено около 77 000 жилья, общая стоимость проекта — \$157 млн, ожидаемая чистая прибыль — \$35 млн, говорится в презентации компании. Кроме того, «Ренова» и «Терра нова» подписали соглашение о намерениях по совместному развитию в общей сложности 85 га намывных территорий, где можно построить 700 000 кв. м. Детали проекта пока не объявлены, но Голубицкий уже заявил, что в нем могут участвовать и другие инвесторы. По его мнению, на этих участках следует строить жилье эконом- и бизнес-класса. [И на Васильевском, и на Петровском островах имеет смысл строить элитное жилье либо бизнес-класса, спрос на которое велик, считает директор департамента жилой недвижимости «Colliers International Санкт-Петербург» Елизавета Конвей.](#) По ее оценке,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

жилье на Петровском с видом на воду можно продавать по \$5000-15 000 за 1 кв. м, а на Васильевском — по \$6000-7000 за 1 кв. м.

Голубицкий рассчитывает, что власти Петербурга будут помогать с реализацией проектов «Реновы» и вкладывать средства в строительство социальной инфраструктуры.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ЛАБОРАТОРИЯ КАСПЕРСКОГО» МОЖЕТ РАЗМЕСТИТЬ ПЕТЕРБУРГСКИЙ ОФИС В ТЕХНОПАРКЕ «ИНГРИЯ»

Петербургский губернатор Георгий Полтавченко на Петербургском экономическом форуме подписал с «Лабораторией Касперского» соглашение о сотрудничестве. По условиям соглашения компания рассмотрит возможность размещения своего офиса в технопарке «Ингрия» в Петербурге, сообщил управляющий директор «Лаборатории Касперского» в России, странах Закавказья и Средней Азии Сергей Земков. По его словам, компания примет решение о размещении, когда станут понятны сроки строительства и конкретные условия размещения в технопарке. Но это может быть интересно с точки зрения обмена информацией с коллегами, если в технопарке будет создано профессиональное сообщество, говорит он.

Соглашение также предполагает поддержку «Лабораторией Касперского» малого и среднего бизнеса, совместную с городскими структурами работу по обучению чиновников, представителей бизнеса и жителей города компьютерной безопасности.

Петербургский офис «Лаборатории Касперского» существует с 2007 г., сейчас в нем более 50 сотрудников.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

OBUV.COM ОТКРОЕТ В ГОРОДЕ ПЕРВЫЕ ДВА МАГАЗИНА

В Новосибирске открываются первые магазины федеральной сети Obuv.com. Две точки продаж будут работать в торгово-развлекательных центрах «Голден парк» и «Сибирский молл».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

По словам ведущего менеджера по развитию ООО «Обувь Ком» Александра Крепких, это начало масштабной экспансии Obuv.com в Западной Сибири. До конца года в Новосибирске планируется открытие не менее пяти магазинов, такие же темпы предполагается выдерживать и в следующем году. В Новосибирской области компанию интересуют также и другие города, в частности Бердск и Искитим. Объем инвестиций в открытие магазина, по данным сайта компании, составляет 4-7 млн руб, сообщает «Коммерсант».

Сеть Obuv.com основана в 2010 году и сейчас включает 60 обувных магазинов по всей России со средней площадью 230 кв. м. По данным компании, выручка сети в 2011 году достигла 700 млн руб. В 2012 году 40% компании купили бывшие совладельцы сети гипермаркетов «Лента» Август Мейер и Дмитрий Костыгин, сумма сделки составила около \$25 млн.

◆ Arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЕТЬ MEGASPORT В ТРЦ "ФРАНЦУЗСКИЙ БУЛЬВАР"

Сеть мультибрендовых магазинов спортивной одежды, обуви и аксессуаров Megasport будет одним из среднеформатных арендаторов торгово-развлекательного центра "Французский бульвар", строящегося в Харькове по ул. Академика Павлова, 44-б.

Как сообщили RetailStudio.org в пресс-службе консалтинговой компании "Украинская Торговая Гильдия" (UTG), выступающей эксклюзивным брокером проекта, на данный момент подписан соответствующий договор аренды.

Магазин крупнейшей в Украине национальной сети, предлагающей покупателям спортивные товары от ведущих мировых производителей - Nike, Adidas, Reebok, Puma, Columbia, Umbro, CAT, Merrell, Arena и др. – разместится на втором уровне ТРЦ и займет площадь порядка 500 кв.м.

Сеть MEGASPORT, не первый год развивающаяся в городе, по достоинству оценила все конкурентные преимущества ТРЦ "Французский бульвар".

"Французский бульвар" отвечает требованиям современного ритейла, - говорит Геннадий Власюк, директор по развитию сети Megasport. - Мы ожидаем, что развитие нашей сети в рамках данного ТРЦ будет весьма успешным, ведь объект отличается удачной локацией, продуманной

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

концепцией и хорошим подбором арендаторов. Кроме того, брокериджем и управлением ТРЦ будет заниматься компания UTG, с которой у нас есть опыт успешного сотрудничества в торговых центрах других городов Украины".

Справка RetailStudio.org: Сеть магазинов Megasport работает в Украине уже более 19 лет и продолжает динамично развиваться. Сегодня она насчитывает порядка 70 магазинов в 27 украинских городах с населением свыше 200 тыс. человек.

Общая площадь ТРЦ "Французский бульвар" составляет 65 500 кв.м, арендуемая площадь - 35 500 кв.м. Торговая галерея занимает 3 уровня, развлекательная часть – 0 и 3 уровни. Вместимость двухуровневого паркинга - 1150 машиномест.

Первая очередь ТРЦ, представленная ледовым катком и роллердромом, функционирует с октября 2005 года.

Девелопер проекта – компания "Аксиома" (Харьков).

Концепция проекта ТРЦ "Французский бульвар" разработана компаниями UTG и [Colliers International \(Украина\)](#); концепция дизайна интерьеров - Froberg Architecture (Швеция).

◆ [RetailStudio.org](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В ТРЦ "МАРМЕЛАД" ОТКРОЕТСЯ ДЕТСКИЙ РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

Как сообщили RetailStudio.org в пресс-службе консалтинговой компании "Украинская Торговая Гильдия" (UTG), являющейся лидером рынка консалтинговых и брокерских услуг в сегменте торговой недвижимости, в ТРЦ "Мармелад" откроется самый большой в Киеве детский развлекательный центр.

В концептуальном торгово-развлекательном центре "Мармелад" будет представлен один из крупнейших в городе центров развлечений общей площадью 5 000 кв. м., уверяют в компании UTG, выступающей со-эксклюзивным брокером проекта.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21 – 25 июня, № 21 (138)

Здесь расположатся 9 разнообразных игровых зон, где ребенок любого возраста сможет найти развлечение по душе: "Джунгли", "Космос", маленький зоопарк и настоящая "Стройка города", "Школа юных поваров", а также множество других удовольствий для маленьких посетителей.

В дополнение к этому, в ТРЦ откроют свои двери любившиеся киевлянам крупноформатные магазины всевозможных детских товаров: одежды, игрушек, развивающих игр, а также большая зона фуд-корта.

"ТРЦ Мармелад - это современный торговый комплекс, который благодаря своей продуманной концепции и взвешенному составу известных брендов сможет удовлетворить потребности большинства жителей и гостей столицы. Своими постоянными посетителями мы планируем сделать большую часть киевлян с детьми, которые, собственно, и являются одной из основных целевых аудиторий торгово-развлекательных центров в городе, - говорит Олег Якуба, руководитель департамента аренды ТРЦ "Мармелад". - Поэтому детям мы уделили огромное внимание, предложив им и их родителям широкий ассортимент товаров и развлечений. Мы уверены, что такое решение будет востребовано и гарантирует ТРЦ большой поток посетителей".

Напомним, что открытие ТРЦ "Мармелад" запланировано на осень 2012 года.

Справка RetailStudio.org: общая площадь шестиуровневого ТРЦ "Мармелад" составляет 58 000 кв.м, арендуемая площадь - 40 000 кв.м. Торговая галерея занимает первые 3 уровня, развлекательная часть – 4 и 5 уровни. Площадь развлекательной составляющей: 8000 кв. м.

Вместимость паркинга - 1200 машиномест.

Девелопер проекта - ЧП "ВКФ "Мава" (Киев). Архитектурные решения разработаны АБ "Лосицкого" (Киев). Агенты по сдаче площадей в аренду: UTG и [Colliers International Ukraine](#).

Девелоперская компания "ПКФ "МАВА создана в 2001 году. Осуществляет деятельность по развитию объектов коммерческой недвижимости от стадии развития концепта до реализации и управления объектом.

◆ [RetailStudio.org](#)

◆ ◆ [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](#)