

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, N° 23 (140)

General/Office

CRE Awards: CRE раздал «золотые кирпичи»

В Санкт-Петербурге в знаменитом Манеже прошла не менее знаменитая церемония вручения премии CRE Awards St.Petersburg and Federal Awards: лучшие объекты, компании и персоны коммерческой недвижимости удостоились золотого кирпича от Impress Media.

Наценка за столичность

С 1 июля земли, присоединяемые к Москве, перейдут в категорию «земли населенных пунктов».

419 миллиардов выходят строиться

Новой Москве подбирают инвесторов.

Банку Москвы предоставили землю

Градостроительно-земельная комиссия предоставит Банку Москвы земельный участок площадью 0,0415 га на Пятницкой улице.

CRE Summit: Как обстоит дело с историческими центрами городов в регионах

В регионах проблема сохранения исторического центра стоит не так остро, как в Москве и Санкт-Петербурге.

CRE Summit: Есть ли у девелоперского рынка единое мнение?

Могут ли девелоперы общим фронтом выступить с единой точкой зрения, вступив в диалог с властью и общественностью?

Все дороги ведут к паркомату

Если раньше в южной столице было просто трудно найти место, чтобы оставить на время своего железного коня, то теперь это будет еще и дорого.

Retail

С "Япошей" хотят "ТоДаСе"

Ресторатор Алексей Фурсов предложил Ginza совместный бизнес.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

Hotel

Uniqlo снова верит в Москву

Один из крупнейших мировых ритейлеров — японская Uniqlo снова готова открывать магазины в России.

Связанные одной целью

К чему приводит правильный маркетинг торговых центров?

Торговый центр с парковкой площадью 50 тыс кв м построят на 8-м км МКАД

Многофункциональный центр с торговым комплексом и подземной парковкой площадью почти 50 тысяч квадратных метров появится на 8-м километре МКАД, владение 3, корпус 1, на юго-востоке столицы, говорится в пресс-релизе Москомстройинвеста.

Компания Hilton Worldwide за 3 года намерена открыть в России 28 отелей

Компания Hilton Worldwide планирует открыть в ближайшие три года в России 28 отелей под брендами Hilton Hotels & Resorts, DoubleTree by Hilton, Hampton by Hilton и Hilton Garden Inn, сообщил на пресс-конференции в Москве президент Hilton Worldwide в европейском регионе Саимон Винсент.

В Одинцово открывается гостиница Park Inn by Radisson

The Rezidor Hotel Group, входящая в состав The Carlson Rezidor Hotel Group, открывает отель Park Inn by Radisson Одинцово в Московской области, сообщает пресс-служба компании.

Гостиницу площадью 1,7 тыс кв м могут построить в центре Москвы

Градостроительно-земельная комиссия (ГЗК) Москвы, созданная по инициативе мэра столицы Сергея Собянина, разрешила инвестору построить гостиницу площадью 1,7 тысячи квадратных метров на улице Малая Дмитровка в центре города, говорится в пресс-релизе Москомстройинвеста.

Regions

CRE Summit: На московском рынке ставка капитализации может стать вторичным

Александр Шарапов, президент NAI Весаг, не исключает, что в скором времени Москва станет дефицитным рынком.

COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET

Digest News



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, N° 23 (140)

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

28 – 29 июня, № 23 (140)

General/Office

CRE AWARDS: CRE РАЗДАЛ «ЗОЛОТЫЕ КИРПИЧИ»

В Санкт-Петербурге в знаменитом Манеже прошла не менее знаменитая церемония вручения премии CRE Awards St.Petersburg and Federal Awards: лучшие объекты, компании и персоны коммерческой недвижимости удостоились золотого кирпича от Impress Media.

Победителей в 18 номинациях выбирали собиравшиеся заранее комитеты из профильных экспертов отрасли, последняя премия – персона года – проходила в режиме «народного» голосования - в интернете (проголосовало более 1,2 тысяч человек) и перед церемонией: участники (почти 200 человек) опускали бюллетень для голосования с «одним единственным» в специальные урны.

Голосование в комитетах, согласно «инсайдерской» информации, было напряженным и даже ожесточенным. В последний год, по словам экспертов, качественных объектов таких как в Санкт-Петербурге, так и в регионах становится все больше. От общего настроения на рынке и настрой участников церемонии был особенно позитивным – победители и награждающие сыпали «профильными» анекдотами, а организаторы смешили присутствующих «прямыми включениями» НТВ с «новостями» с премии. Но перейдем наконец к самому интересному - результатам...

Победителем в номинации «Гостиничная недвижимость» (Санкт-Петербург) стал отель Four Seasons Lion Palace, расположенный в историческом здании в центре города (общая площадь – 24 тыс. кв. м), девелопер – Venture Investment and Yield Management, собственник – Tristar Investment Holdings. От регионов золотой кирпич «взял» иркутский Courtyard Marriott City Center (собственник и инвестор – Петр Читипаховян).

Лучшим складом вторая очередь складского комплекса в логпарке «Осиновая роща» площадью 12 тыс. кв. м (девелопер – корпорация «Стерх», собственник – «Осиновая роща»). В регионах победил офисно-складской комплекс «Кулон Югрос» («Эспро Девелопмент», собственник – «Кулон Югрос», инвестор – «Алдама (Оверсиз) Лимитед»).

Следующим триумфатором – в номинации многофункционального комплекса – в Питере и регионах стали соответственно «АэропортСити Санкт-Петербург» (40 тыс. кв. м, девелопер и

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

собственник – «Авиелен А.Г.», инвесторы – Warimrex и Ca IMMO Group) и «Сан Сити» (более 86,5 тыс. кв. м, собственник, девелопер и инвестор – «Учет»). «Автор» питерского победителя позже «взял» и еще одну номинацию – «Авиелен А.Г.» был признан девелопером года в Санкт-Петербурге.

Но обо всем по порядку. В номинации «Бизнес-центр класса Б» победила вторая очередь БЦ «Екатерининский» компании «Бизнеслинк» (общая площадь – 4,4 тысячи кв. м), лучшим бизнес-центром А-класса стал деловой комплекс «Санкт-Петербург Плаза» (почти 95 тыс. кв. м, инвестор и девелопер – «ИФК «Санкт-Петербург», собственник – «Банк «Санкт-Петербург» и «ИСК «Гелеанд»). В регионах лучшим БЦ класса А был признан «Саммит» (45 тыс. кв. м, девелопер – «НИКС и К», собственник – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «НИКС», инвестор – УБРР).

В номинации «Малый торговый центр» в Санкт-Петербурге выиграла «Территория комплексного развития детей «Дивный город», в регионах лучшим ТЦ стала «Плаза» площадью чуть менее 8 тыс. кв. м. Девелоперы и собственники – Александр Васильев, Сергей Калинин и Ольга Малафеева.

Лучшими средними торговыми центрами в Питере и регионах были признаны соответственно ТРК «Академ Парк» (35 тыс. кв. м, собственник, девелопер и инвестор Fort Group) и ТРК «Макси» компании Maxi Development (44 тыс. кв. м). Их лучшим «большим братом» был признан питерский ТРК «Аура» компаний Renaissance Development и Amstar Global Partners (145 тыс. кв. м). Renaissance Development была также признана лучшей региональной девелоперской компанией.

Лучшим управленцем года стала компания HSG Zandler.

Основной же ажиотаж в зале вызвали две номинации – консультант и персона года. **Особенно переживали за результат представители компании Colliers International, которые в итоге стали победителями в обеих номинациях. Получать золотой кирпич за «консультанта» на сцену вышли все представители компании, присутствовавшие на церемонии. Персону года – Николая Казанского, гендиректора Colliers International в Санкт-Петербурге, они активно поддержали из зала.**

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

В заключение церемонии участников ждал полуфинал чемпионата мира по футболу, пиво, приятное общение в хорошей компании и... предвкушение следующего торжества, которое состоится уже через год.

◆ CRE.ru

◆◆ [К содержанию](#)

НАЦЕНКА ЗА СТОЛИЧНОСТЬ

С 1 июля земли, присоединяемые к Москве, перейдут в категорию «земли населенных пунктов». Это капитализирует активы подмосковных лендлордов, так как сильно упростит получение разрешения на строительство.

С 1 июля территория Москвы увеличится на 148 864 га, с этого момента все присоединенные земли автоматически перейдут в категорию земель населенных пунктов, рассказал руководитель департамента земельных ресурсов Москвы Владимир Ефимов. Изменения будут внесены в Росреестр, основание — решение Совета Федерации об изменении границ.

Сейчас, по информации департамента земельных ресурсов, примерно 70 000 га включенных в Москву территорий занимают леса, около 46 500 га — сельхозземли (в том числе дачные поселки), остальное — земли других категорий.

Включение земель в городскую черту капитализирует их прежде всего потому, что сильно облегчит изменение разрешенного использования, комментирует председатель совета директоров компании МИЦ Андрей Рябинский. Для подмосковных девелоперов одним из самых затратных мероприятий был перевод земель из одной категории в другую с последующим изменением разрешенного использования. Это достаточно длительное (занимает около года) и дорогое мероприятие, говорит Рябинский. Так, землевладелец должен разработать концепцию, обратиться в муниципальное образование с просьбой включить сельхозземли в границы поселений. Далее межведомственная комиссия Московской области должна принять решение, которое оформляется постановлением правительства. По оценкам нескольких застройщиков, иногда стоимость перевода достигала \$1500 за сотку.

Илья Терентьев, руководитель группы «Земер», согласен, что участки подорожают: если два года назад сотка земли в 10 км от МКАД оценивалась в \$10 000-12 000, сейчас — в \$17 000, то после включения в черту Москвы и принятия генплана будет \$25 000.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

Крупнейшими землевладельцами на новых территориях являются сенатор Вадим Мошкович, у которого 13 000 га, группа «Абсолют» с 7500 га, банк «Платина» — 5000 га, группа RDI — 2000 га. Виктор Козлов, гендиректор компании «Авгур эстейт» (управляет проектом Мошковича), сообщил, что уже сейчас все земли имеют категорию населенных пунктов. Представители «Абсолюта» и RDI от комментариев отказались, связаться с «Платиной» не удалось.

Налог на земельные участки, вошедшие в черту города, может тоже вырасти, так как на земли населенных пунктов ставка больше, чем на сельскохозяйственные, предупреждает Сергей Казинец, партнер юридической фирмы «Авелан». Однако Ефимов уверяет, что налоговая нагрузка для землевладельцев не изменится: ставки налога останутся прежними. Резкого повышения кадастровой стоимости недвижимости, от которой считается налог, на присоединяемых к Москве территориях не предвидится, обещал на прошлой неделе замруководителя управления Росреестра по Москве Илья Краснер.

Для дачников неприятных сюрпризов не будет, обещают московские власти. Весной были скорректированы два городских закона — «О земельном налоге» и «О ставках налога на имущество физлиц». Согласно им дачники (их около 78 000) будут платить за землю 0,025% от ее кадастровой стоимости. Кроме того, до 1 января 2014 г. должны сохраниться все ставки земельного налога, которые были ниже московских, а также льготы для отдельных категорий налогоплательщиков, ранее установленные муниципалитетами.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

419 МИЛЛИАРДОВ ВЫХОДЯТ СТРОИТЬСЯ

Новой Москве подбирают инвесторов.

Строительство в Новой Москве города чиновников стоимостью 419 млрд руб. может быть доверено специально созданной госкомпаниии, где правительство РФ получит минимум 25%. Как стало известно "Ъ", такой вариант первому вице-премьеру Игорю Шувалову предлагает Минфин. Возможно, к проекту власти привлекут стороннего инвестора и, как в первом случае, кредитовать стройку будут ВТБ, ВЭБ и Сбербанк под госгарантии. Есть свой вариант и у банков: они

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

предлагают финансировать проект через закрытый паевой фонд, куда могут быть переданы здания госструктур в столице.

В начале июня на совещании у Игоря Шувалова было объявлено о начале переезда министерств и ведомств на территорию, присоединяемую к Москве с 1 июля: столица получает почти 150 тыс. га на юго-западе Подмосковья до границы с Калужской областью. Новый центр должен появиться не позднее лета 2015 года, а само строительство вестись без ущерба для бюджета (см. "Ъ" от 20 июня). Тогда же господин Шувалов поручил Минфину разработать финансовую модель проекта. Три дня назад министерство направило свои предложения вице-премьеру, сообщили "Ъ" два федеральных чиновника. По словам одного из них, Минфин предлагает создать ОАО, учредителем которого станет РФ и правительство Москвы.

Минимальный пакет в этом ОАО у РФ и у мэрии не должен быть ниже 25% плюс одна акция, а в идеале — паритет, уточняет собеседник "Ъ". Также предусматривается вариант, когда у ОАО будет один учредитель, добавляет другой источник "Ъ". По его словам, доли в новой госкомпании будут пропорциональны имущественному взносу, а это недвижимость в Москве, которую сейчас занимают федеральные чиновники. "По предварительным оценкам, на балансе у мэрии находится не менее 10-15 зданий, используемых по факту федеральными органами,— говорит один из чиновников в правительстве Москвы.— Эти здания и могут быть переданы в ОАО в виде вклада столицы". Кроме недвижимости министерств госкомпания получит также участок, где будет построен город чиновников. Само строительство будет вестись за счет кредитов госбанков под гарантии учредителей компании — РФ и мэрии, а в залог ОАО отдаст передаваемые ему здания в Москве, продолжает один из федеральных чиновников. От продажи этого имущества и предполагается погашать кредиты.

По предварительным подсчетам Минфина, как говорит один из его сотрудников, площадь зданий федеральных госучреждений в Москве достигает 4,9 млн кв. м (в собственности РФ — 4,4 млн кв. м). Площадь участков под ними — 260 га. Ранее источник "Ъ" в правительстве РФ говорил, что это имущество оценивается почти в \$15 млрд. Министерство считает, что из общего объема около 700 тыс. кв. м — избыточные площади. Поэтому в Новой Москве предлагается построить 4,2 млн кв. м, затраты на которые сами чиновники оценивают в 100 тыс. за 1 кв. м, или 419 млрд руб. (\$12,7 млрд). Этими средствами и должна управлять госкомпания. Она же будет курировать строительство новых министерских зданий, а также, по данным собеседников "Ъ", управлять ими после ввода в эксплуатацию. После погашения кредитов госкомпания может быть ликвидирована.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

"Есть еще один вариант Минфина: вместо создания госкомпании привлечь частного инвестора", — говорит еще один федеральный чиновник. По его информации, частный инвестор получит кредиты на стройку у госбанков под гарантию РФ и Москвы, а площади в министерском комплексе будут находиться в его собственности и сдаваться госорганам в аренду до тех пор, пока эти здания не будут выкуплены властями. Расплачиваться с инвестором предполагается за счет продажи недвижимости министерств в Москве.

Вчера вечером пресс-служба Минфина не ответила на запрос "Ъ". В ВЭБе и ВТБ отказались комментировать свое участие в кредитовании стройки. В пресс-службе Сбербанка не смогли прокомментировать эту информацию. Источник "Ъ", близкий к ВЭБу, подтверждает, что со стороны властей "было пожелание, чтобы госбанки приняли участие в финансировании переезда федеральных органов за МКАД". "Но сейчас речи об открытии конкретных кредитных линий не идет. Финансовая схема реализации проекта только разрабатывается", — добавил он.

Для Москвы, по словам чиновника мэрии, вариант с созданием госкомпании наиболее оптимален. "Частного инвестора сложнее контролировать, чем свою структуру", — мотивирует он. Но в варианте с ОАО, продолжает собеседник "Ъ", для Москвы невыгодно предоставление бюджетных гарантий, так как уже с этого года сократятся поступления в казну города.

По прогнозам мэрии, из-за изменений налоговой политики городской бюджет недополучит до 100 млрд руб., а к 2016 году — 150 млрд руб.

Не исключено, что предложения Минфина могут быть дополнены третьим вариантом. По словам источника "Ъ", близкого к одному из госбанков, сейчас обсуждается возможность создания закрытого паевого инвестфонда (ЗПИФ), куда свою недвижимость в Москве, занимаемую сейчас федеральными госорганами, вносит мэрия и РФ. "Паи ЗПИФ с определенной доходностью предлагаются инвесторам, среди которых могут быть и госбанки. На средства, полученные от продажи паев, и будет вестись строительство города для чиновников за МКАД", — пояснил он. Собеседник "Ъ" настаивает, что такой вариант наименее рискованный, так как в проекте может участвовать большое число инвесторов.

Все варианты строительства города чиновников — от места размещения до схемы финансирования — будут представлены премьеру Дмитрию Медведеву 9 июля. Между тем за место, куда переедут чиновники, развернулась настоящая битва. Свои земли государству предлагают сенатор Вадим Мошкович и бизнесмен Василий Анисимов. Совладельцу "Русарго" принадлежит 12 тыс. га на Калужском шоссе, из которых под город чиновников он хочет отдать

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

около 400 га в районе бывшего совхоза "Коммунарка". Для этих же целей своими наделами в районе города Домодедово, которые, в отличие от "Коммунарки", не вошли в состав Москвы, готов поделиться и Василий Анисимов. Бизнесмен даже написал господину Медведеву письмо, где мотивировал необходимость переезда чиновников в Домодедово тем, что "удаленность от Москвы на 15-20 км создаст необходимую защитную зону, затрудняющую мобилизацию протестных групп". Господин Анисимов готов под госгарантии в 30 млрд руб. управлять стройкой на своих землях. Рассмотреть вариант с Домодедово премьер поручил своим заместителям Игорю Шувалову и Аркадию Дворковичу.

С переездом чиновников в Домодедово не согласны мэрия столицы и администрация Подмосковья, следует из протокола совещания, проходившего у Игоря Шувалова в конце мая (есть в "Ъ"). Мэрия считает, что в Домодедово можно расположить организации, которые будут управлять недвижимостью министерств в Новой Москве. У подмосковных властей свои виды на земли господина Анисимова. Как сообщил "Ъ" один из чиновников области, в середине июня у вице-преьера правительства региона Дмитрия Куракина проходило совещание, где обсуждалась возможность строительства в Домодедово центра евразийской интеграции.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БАНКУ МОСКВЫ ПРЕДОСТАВИЛИ ЗЕМЛЮ

Градостроительно-земельная комиссия предоставит Банку Москвы земельный участок площадью 0,0415 га на Пятницкой улице. Власти разрешили объединить его с соседним участком 0,07 га и построить здесь торгово-офисный комплекс. Эксперты отмечают, что правильно организованная парковка и грамотно подобранные торговые операторы значительно повысят потенциал будущего ТОК.

Земля выделяется банку на внеконкурсной основе по схеме предварительного согласования места размещения объекта, пишет РБК daily. Проект был одобрен столичными властями еще в 2002 году, в прошлом году столичный градоначальник Сергей Собянин продлил срок проектирования объекта до марта текущего года. Общая площадь объекта составляет 3,62 тыс. кв. м. В настоящий момент проектирование торгово-офисного комплекса завершено. Окончательные сроки реализации проекта и объем инвестиций будут озвучены после его окончательного утверждения и согласования с властями. По оценке Алексея Рябичева, руководителя отдела офисной недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

чтобы реализовать данный проект, потребуется \$5-9 млн. в зависимости от класса будущего объекта. Цена продажи в будущем комплексе, по словам эксперта, может достигнуть \$7 тыс. за кв. м.

Строительство торгово-офисного комплекса на Пятницкой улице – инвестиционный проект, он будет реализован на открытом рынке, а не в хозяйственных интересах Банка Москвы. Участвовать в нем будет «дочка» компании «Кузнецкий мост девелопмент» (Банк Москвы развивал свой девелоперский бизнес под эгидой КМД) – ЗАО «Техноинжиниринг ЛВ».

Арендные ставки на торговые помещения будущего комплекса будут зависеть от формата и профиля деятельности операторов. Исходя из текущей ситуации, по оценке Ольги Збруевой, руководителя департамента по работе с клиентами ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, они будут варьироваться от \$1500 до \$2500 за кв. м. «Перспективы данного проекта в сегменте торговли зависят от того, насколько правильно разработана и будет реализована концепция комплекса. Уже на этапе строительства девелопер должен понимать, как будет располагаться торговая галерея, какие операторы будут привлечены и насколько гармонично они будут увязаны друг с другом, потребителями и окружающей средой. Специфика Пятницкой улицы именно в месте строительства МФК позволяет говорить о том, что комплекс будет востребован у операторов банковского сектора, общественного питания, сотовой связи», - говорит эксперт.

С учетом местоположения, а также площади объекта, можно предположить, что ставка предложения в shell&core в будущем комплексе будет в диапазоне \$900-1000 за кв. м в год, без учета эксплуатационных расходов и НДС, говорит Ольга Побуковская, директор департамента офисной недвижимости Colliers International. «В настоящее время предложение качественных офисных помещений в районе «Замоскворечье» невелико, уровень вакантных площадей класса В+ в этом районе составляет примерно 2%. На сегодняшний день явное конкурентное преимущество проекта - его локация. Правильно организованная парковка и грамотно подобранные торговые операторы значительно повысят потенциал будущего торгово-офисного комплекса», - полагает госпожа Побуковская.

По данным официального сайта КМД, портфель его проектов превышает 1 млн кв. м. Сегодня в активе компании 12 девелоперских проектов в Москве, один в Липецке и три в Минске. В настоящее время Банк Москвы проводит ревизию активов КМД с целью их дальнейшего распределения между девелоперскими подразделениями группы ВТБ.

◆ Arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

CRE SUMMIT: КАК ОБСТОИТ ДЕЛО С ИСТОРИЧЕСКИМИ ЦЕНТРАМИ ГОРОДОВ В РЕГИОНАХ

В регионах проблема сохранения исторического центра стоит не так остро, как в Москве и Санкт-Петербурге. В первую очередь из-за того, что сильной девелоперской активности в древних городах типа Суздали, Владимира не наблюдается. Кроме того, напоминает Максим Гасиев (Colliers International), основные памятники под защитой в небольших городах – это церкви, монастыри – на них девелоперы не «покушаются».

◆ [CRE.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

CRE SUMMIT: ЕСТЬ ЛИ У ДЕВЕЛОПЕРСКОГО РЫНКА ЕДИНОЕ МНЕНИЕ?

Могут ли девелоперы общим фронтом выступить с единой точкой зрения, вступив в диалог с властью и общественностью?

«Проблема в том, что отсутствует мнение рынка, - сетует Анастасия Подакина из «Галс-Девелопмент». – Его нужно формулировать, говорить о нем. Пока в Москве, к примеру, все слышат только одну организацию – Архнадзор». Между тем, не все эксперты согласны, что девелоперы готовы сплотиться в защиту друг друга. «Девелоперы – прагматичные бизнесмены. Пока проблема их не касается, они не вступят ни в какие общественные организации», - считает Максим Гасиев, Colliers International.

Однако в Санкт-Петербурге это уже происходит: по словам Людмилы Ревы (ASTERA в ассоциации с BNP Paribas Real Estate), в городе активно действует Гильдия управляющих и девелоперов – в частности, организация предоставила поправки к законопроекту о строительстве и реконструкции в центре города, которые власти пообещали учесть. Однако действительно ли они будут приняты во внимание, неизвестно.

◆ [CRE.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

ВСЕ ДОРОГИ ВЕДУТ К ПАРКОМАТУ

Если раньше в южной столице было просто трудно найти место, чтобы оставить на время своего железного коня, то теперь это будет еще и дорого. Платные автостоянки откроют власти города совместно с предпринимателями в ближайшее время.

Идея создания таких паркингов возникла у чиновников еще в прошлом году. Стоит отметить, что при написании «Правил организации платных автостоянок в городе Алматы», регулирующих данную сферу, власти мегаполиса собирали предложения водителей. Однако после обнародования этого документа градус недовольства госслужащими у автолюбителей сразу же подскочил на несколько пунктов.

Основное недоумение горожан вызвала стоимость парковки: за один час — 100 тенге. Сама по себе сумма не такая уж большая, однако если учитывать, что большинство людей используют свой автомобиль для поездок на работу, то за целый день набегает ого-го!

При этом, как заявляют чиновники акимата, компании, которые станут операторами платных парковок, не будут нести ответственности за сохранность автомобилей. Плату станут взимать только за место. В экстренных случаях у владельцев машин будет возможность получить запись с камер видеонаблюдения.

Особенность новых стоянок — отсутствие человека в жилетке. Плату примет паркомат. Такой техникой будут оборудованы как паркинги тротуарного типа, которые разместят на обочинах, так и площадочного, расположенные возле дорог.

Бесплатной остановка на данных автостоянках будет только для транспортных средств инвалидов и участников ВОВ, инвалидов I и II групп, а также для машин со служебными государственными номерными знаками во время выполнения прямых обязанностей.

Единственным положительным моментом для автолюбителей является тот факт, что парковки тротуарного типа будут работать за деньги с восьми утра и до семи часов вечера. В ночное время машины на них можно будет оставлять бесплатно.

Со скепсисом к задумке властей Алматы отнесся экс-мажилисмен Танирберген Бердонгаров, который в бытность депутатом парламента неоднократно поднимал проблему парковок в Алматы.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

- Во-первых, я считаю, что стоимость 100 тенге в час — это нереально дорого. Во-вторых, где гарантия, что в итоге деньги не будут собирать все те же люди в жилетах, а паркоматы просто будут пылиться в сторонке, — говорит Танирберген Бердонгаров. — Если же власти Алматы хотят разгрузить город от транспорта, то не нужно пытаться заработать на общественной территории — пусть она останется для тех, кто не может платить за парковку, лучше создать условия для того, чтобы предприниматели строили многоуровневые паркинги на пустующих участках земли.

Между тем внедрение платных парковок может дать положительный эффект, быть может, нежелание платить заставит некоторых горожан пересесть на экологически чистый вид транспорта — велосипед.

Бюджет опять пролетит?

Гарантиями того, что в работе платных парковок под управлением частных компаний не будет «левых схем», лишаящих город доходов, озабочены также общественники.

Однозначного мнения о том, адекватна ли утвержденная стоимость за место, нет и у депутатов маслихата Алматы.

- Если человек едет в центр города по делам, то, я думаю, у него найдутся деньги заплатить за час или два стоянки своего авто, — говорит депутат Дмитрий Петрухин. — Другое дело, если алматинец добирается на машине на работу и оставляет ее на целый день, тут выходит солидная сумма. Однако в данной ситуации мне кажется, что работодатели должны как-то решать проблему с парковкой для своих сотрудников.

Как рассказал «Взгляду» депутат маслихата Артур Котенев, изначально речь шла о том, что стоимость парковки будет составлять 100 тенге за три часа.

- Об этом нам говорили во время презентации проекта платных парковок. И на мой взгляд, 100 тенге за три часа — приемлемая сумма, даже если человек оставляет машину на весь рабочий день, — говорит он. — Вопрос стоимости имеет две стороны. Так как по ряду объективных причин парковка в центре мегаполиса не может быть слишком дешевой. К примеру, в Лондоне люди платят даже за въезд в центральную часть города. Мое мнение, что 100 тенге за час — это неадекватная цена. Если бы сделали тарификацию, было бы лучше.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

Кроме того, по мнению Артура Котенева, создание платных автостоянок не решит проблему нехватки парковочных мест в Алматы.

- Повлиять на ситуацию можно путем увеличения количества подземных паркингов. К примеру, при строительстве жилых и бизнес-комплексов создавать в них стоянки, в которых количество мест будет не в два раза, как это делается сейчас, а в четыре раза больше, нежели это необходимо для нужд самого комплекса, — считает депутат.

Что же касается того, что операторы парковок тротуарного типа не будут нести ответственности за сохранность автомобилей, оба народных избранника сходятся во мнении, что это вполне нормально. Для того чтобы обеспечивать безопасность транспортных средств, необходимо принимать дополнительные меры, которые невозможны в условиях тротуарной автостоянки, говорят они.

По словам юриста Сергея Уткина, система организации платных парковок в Алматы только на первый взгляд напоминает зарубежную.

- Принципиальное отличие заключается в том, что в Европе и Америке такие места находятся в ведении городских властей. В нашем же случае администрация города отдает их в руки частных компаний. Тут и возникает ряд проблем, — говорит г-н Уткин. — Плохо то, что не весь доход от этих парковок будет поступать в бюджет. Получается, что власти в данном случае расписываются в своей некомпетентности и неумении организовать банальный сбор платежей.

Кроме того, интересно, кто же выиграет тендер. Учитывая реалии Казахстана, можно предположить, что это будут «свои» люди, — считает юрист. — Еще один момент — это то, что в частной компании легче скрыть доходы. Паркоматы нужны для тех, кто будет проверять, оплатили вы стоянку или нет. Получается, что это будут люди от частной компании, и тут возможно возникновение так называемых левых схем. К примеру, вы заплатили за час, а простояли целый день, потом «отстегиваете» нужному человеку 300 тенге и едете домой. Таким образом, город может вообще ничего не получить.

Еще одним неговоренным вопросом остается то, на что будут направлены деньги, полученные от платных парковок? Хорошим примером властям Алматы может служить опыт Барселоны. В этом городе 100% средств, полученных от автостоянок, идут на реализацию программы проката велосипедов «Байсинг». До начала внедрения этого проекта в 2006 году велосипедами в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

Барселоне пользовались около 30 000 человек каждый день. Однако уже через три года на двухколесные транспортные средства пересели 100 000 испанцев. Из них 40% пользуются велосипедами в рамках программы, а 60% владеют собственными.

Паркуй машину по-человечески, иначе ослом станешь

В борьбу за удобные и доступные парковочные места по-своему включились и простые алматинцы.

Примеров хаоса на обочинах и заставленных автомобилями детских площадках в городе хоть отбавляй. Почти год с этой напастью воюет автор необычного проекта «Я паркуюсь, как осел. KZ». Суть его заключается в том, чтобы через демонстрацию нарушителей правил парковки мотивировать владельцев машин ставить своих коней так, чтобы они не мешали другим водителям и пешеходам.

На сайте проекта www.osel-parking.kz любой интернет-пользователь может загрузить фотографию неправильно припаркованного автомобиля. В специальном поисковике, если ввести госномер, можно выяснить, не попало ли и ваше авто в «черный список». Сейчас в базе сайта уже более 500 фотографий.

- Первым порывом к созданию этого проекта было то, что очень часто утром, когда торопился на работу, я сталкивался с тем, что выезд из нашего двора был сильно затруднен или невозможен вообще. Зачастую ждать хозяина машины, перегородившей дорогу, приходилось очень долго, — рассказывает автор идеи Роман Слегин. — Естественно, что в такие дни я опаздывал в банк, где принято штрафовать за задержки. Для меня такие случаи были крайне неприятны. Так и пришла в голову идея создания сайта. Ее я предложил своей сестре, которая тоже водит машину, и мы начали работу над проектом.

Активисты считают, что благодаря сайту водители наконец-то начнут больше уважать друг друга.

- Мы реалисты и понимаем, что в условиях таких крупных городов, как Алматы, полностью исключить случаи неправильной парковки невозможно. Но среди нарушений — парковка на тротуарах, детских площадках, газонах — есть и крайне опасные случаи, например, остановка в зоне действия пешеходных переходов. Именно в таких эпизодах очень большая вероятность

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

того, что водитель, проезжающий мимо, не заметит человека, идущего по «зебре», из-за стоящей возле нее машины.

Отметим, что российский аналог проекта «Я паркуюсь, как осел. KZ» движение «СтопХам» получило немалую известность как в РФ, так и за ее пределами благодаря своей борьбе с неправильной парковкой в городах России.

Почем в мире парковка для авто?

Лондон стал самым дорогим городом мира по показателю месячной стоимости парковки. Согласно исследованию консалтинговой компании Colliers International, в районе Сити показатель достиг 932,99 дол., а в западной части британской столицы (London West End) — 873,5 дол. Далее в рейтинге следуют Гонконг — 744,72 дол., Токио — 654, Рим — 615, Цюрих — 605,64, Сидней — 591,28, Перт — 563,37, Брюссель — 549,94, и Нью-Йорк — 538 долларов.

Москва в этом перечне оказалась на 42-м месте. Средняя стоимость машиноместа на крытой или подземной парковке в бизнес-центрах в центре города составляет в среднем 267,3 доллара в месяц.

Самые высокие дневные цены зафиксированы в Абу-Даби — 55 долларов. На втором месте оказались парковки в Осло — 54,52 дол., за которым следуют Токио — 54,5; Лондон (Сити) — 52,24; Сидней — 51,18; Лондон (Вест-Энд) — 50,79; Амстердам — 49,21; Вена — 48,1; Афины — 46,14; Копенгаген — 41,68 доллара. Москва в этом списке занимает 41-е место со стоимостью суточной парковки 24,62 доллара.

Как и в предыдущие годы, цены на парковку в индийских городах Ченнай и Бомбей являются самыми низкими — около 0,96 и 1,07 доллара в день соответственно.

В Алматы стоимость месячной парковки в рабочее время (9 часов x на 21 день) составит около 30 000 тенге (200 долларов).

◆ [Деловая газета "Взгляд"](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

Retail

С "ЯПОШЕЙ" ХОТЯТ "ТОДАСЕ"

Ресторатор Алексей Фурсов предложил Ginza совместный бизнес.

Владелец петербургского холдинга "Евразия" Алексей Фурсов предложил Ginza Project объединить ее сеть "Япоша" со своими ресторанами. "Евразия" хочет усилить свое присутствие в Москве, где ей пока принадлежит только десять заведений "ТоДаСе". Но Ginza если и будет продавать долю в "Япоше", то только инвестфондам, утверждают ее акционеры.

Алексей Фурсов — основной владелец холдинга "Евразия", развивающего одноименные рестораны в Санкт-Петербурге, Казани и Киеве,— предложил Ginza Project продать ему сеть "Япоша". Об этом "Ъ" рассказали один из московских рестораторов и человек в окружении господина Фурсова. По телефону "Евразии", указанному в "СПАРК-Интерфакс", связываться с господином Фурсовым не стали. "От "Евразии" нам действительно поступило предложение слить их сети с "Япошей" и совместно управлять заведениями после их объединения",— сообщил "Ъ" совладелец Ginza Project Вадим Лапин, добавив, что официальных переговоров по этому поводу сейчас нет. По его словам, компания постоянно получает от различных интересантов оферту о продаже "Япоши". "Но у нас есть внутреннее убеждение, что продавать всю сеть сейчас преждевременно, так как текущая конъюнктура на ресторанном рынке благоприятна",— продолжает бизнесмен. Тем не менее господин Лапин отмечает, что если компания и решит продать "Япошу", то только долю какому-либо инвестфонду в обмен на инвестиции на развитие сети.

Рынок сейчас действительно растет, подтверждает вице-президент ресторанного холдинга "Росинтер" Валерия Силина. По ее словам, по итогам 2011 года оборот этого сегмента в России достиг 416,3 млрд руб., что на 13% больше позапрошлого года. В Москве этот показатель составил 173,6 млрд руб. (рост — 8%).

Пока институциональные инвесторы из-за непрозрачности ресторанного рынка не спешат инвестировать в этот сегмент. Единственным исключением стала покупка в 2007 году Alfa Capital Partners, управляющей личными активами владельцев "Альфа-групп", ЗАО "Ланч" (сети "Елки-палки" и "Маленькая Япония") у ресторатора Аркадия Новикова и его партнера Михаила Тужилкина. За эти сети фонд заплатил, по данным источников "Ъ", почти \$70 млн, но в этом году

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

был вынужден продать намного дешевле 61 ресторан "Елки-палки" и 11 заведений "Маленькая Япония" "Г.М.Р. Планета гостеприимства" Мераба Бен Эл Елашвили (развивает пиццерии Sbarro в России).

Ginza Project создана в 2003 году Дмитрием Сергеевым и Вадимом Лапиным. На конец 2011 года под управлением холдинга находилось около ста ресторанов ("Мари Vanna", "The Сад", "Мама Тао" и др.) в Москве, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону, Лондоне и Нью-Йорке. В 2011 году оборот компании, по собственным данным, составил \$200 млн.

"Япоша" — первый сетевой проект, который начала развивать Ginza (до этого компания открывала только концептуальные рестораны). Сейчас, по данным сайта сети, в Москве действует 30 "Япош", еще 7 — в Санкт-Петербурге.

По оценке руководителя департамента оценки "МЭФ-Аудита" Дмитрия Трофимова, стоимость ресторанных сетей не превышает одного размера годовой выручки, а по оценке Валерии Силиной — до четырех размеров прибыли. По данным "СПАРК-Интерфакс", в 2010 году выручка ООО "Япоша Сити" — головной структуры сети — составила 1,247 млрд руб. (\$40,9 млн), прибыль — 92,7 млн руб. (\$3 млн). Выходит, что такие сети, как "Япоша", могут стоить от \$12 млн до \$40 млн.

Холдингу "Евразия" Алексея Фурсова принадлежит 164 ресторана "Евразия" в регионах. Господину Фурсову, по данным ЕГРЮЛ, также принадлежит 50% ООО "ТоДаСе", развивающего одноименные рестораны японской кухни в Москве (10 заведений). Слияние с "Япошей" "Евразии" понадобилось, чтобы провести экспансию в Москве, где доля холдинга в отличие от Петербурга остается незначительной, говорит знакомый Алексея Фурсова. По его словам, он хотел бы развивать в столице именно заведения японской кухни. Такой формат сейчас наиболее популярен в Москве, где на японские рестораны приходится, по оценкам "ВТБ Капитала", 30% заведений. Для сравнения, у лидеров этого сегмента "Планета Суши" и "Якитория" в столице насчитывается 75 и 65 ресторанов соответственно (по России — 134 и 84).

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

UNIQLO СНОВА ВЕРИТ В МОСКВУ

Один из крупнейших мировых ритейлеров — японская Uniqlo снова готова открывать магазины в России. Первые попытки оказались для японцев сложнее, чем они ждали.

Сеть магазинов повседневной одежды Uniqlo (входит в Fast Retailing Co.) готова продолжить экспансию в России. В ближайшие пять лет сеть хочет открыть 10 магазинов в Москве и пойти в другие города-миллионники, рассказал «Ведомостям» гендиректор российского подразделения Uniqlo Таку Морикава.

Сейчас у Uniqlo в России два магазина — в московских торговых центрах «Атриум» и «Мега — Белая дача», оба они открылись в 2010 г.

Fast Retailing Co., по данным на февраль, управляет 2161 магазином, в том числе 1081 под вывеской Uniqlo. С выручкой в \$7,12 млрд за 2009 г. Fast Retailing заняла 124-ю строчку рейтинга Global Powers of Retailing 2011, в котором Deloitte ранжировала крупнейших мировых ритейлеров по продажам. Среди продавцов одежды компания входит в десятку крупнейших в мире.

«Первый год работы в России был провальным. При едва ли не самых высоких в мире ставках аренды продажи были ниже ожиданий», — признается Морикава. Поначалу ритейлер промахнулся с ассортиментом, признается он: если во всем мире на базовые предметы одежды спокойных цветов (серого, белого, бежевого, черного) приходится около 70% продаж сети, то в России в цене оказались как раз модные вещи акцентированных цветов. «Мы заказали стандартный ассортимент, все яркие вещи разобрали, и зал стал черно-белым. Это была ошибка, которую мы сейчас учитываем», — рассказывает Морикава. Компания, по его словам, столкнулась и с трудностями своевременной доставки товара и прохождения таможи. Год ушел на то, чтобы детально разобраться в российской системе сертификации товара, правил таможенного оформления, отлаживания работы, говорит гендиректор российской Uniqlo.

«Это был полезный опыт, который позволил понять рынок. Два года прошло, и сейчас мы научились. Сейчас магазины работают успешно: магазин в «Атриуме» находится на 15-м месте по продажам среди 1000 магазинов Uniqlo в мире. Мы готовы развиваться дальше», — сказал Морикава. Сейчас, по его словам, ритейлер ищет место для нового магазина, который должен открыться в 2013 г., и ведет переговоры с торговыми комплексами в центре Москвы — «Охотным Рядом», «Европейским» и «Метрополисом». К 2015 г. компания хочет открыть до 10 магазинов в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

Москве, а после идти в регионы. Юлия Качур, руководитель отдела торговой недвижимости Cushman & Wakefield, знает, что представители Uniqlo ищут помещения в лучших торгцентрах.

«Российский рынок очень перспективный, хотя ставки аренды иногда ставят под вопрос целесообразность открытия магазинов», — сетует Морикава. Esper Group оценивает объем российского рынка готовой одежды в \$54,1 млрд по итогам 2011 г.

Раньше планы у Uniqlo были более агрессивными: компания хотела открыть 50 магазинов в России за довольно короткий срок, но, по всей видимости, стала более осмотрительной после неудачи с «Афимоллом», говорит директор аналитического департамента Esper Group Дарья Ядерная. Третий магазин японская сеть открыла весной 2011 г. в ТРЦ «Афимолл сити», но вскоре закрыла его, поссорившись с арендодателем, — AFI Development подала к «Юникло (рус)» иск на 13,3 млн руб.

Попасть в лучшие московские торговые центры для Uniqlo будет непросто, считает Илья Красильников из NAI Весаг. «Uniqlo необходимо большое помещение (торговая площадь магазина в “Атриуме” — 1200 кв. м), но при этом конкурентные преимущества сети не до конца понятны: компания работает в среднем ценовом сегменте, конкурирует с Zara, H&M и Marks & Spencer, но не имеет яркой изюминки», — считает эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СВЯЗАННЫЕ ОДНОЙ ЦЕЛЬЮ

К чему приводит правильный маркетинг торговых центров? Как правильно его строить и кто должен работать в этом направлении — ритейлер или управляющая компания? На что стоит обратить внимание девелоперам и УК при продвижении объекта? Об этом и прочем в маркетинге ТЦ говорили вчера, 27 июня, в Санкт-Петербурге участники CRE Russian Summit 2012 на дискуссии «Торговая недвижимость: У всех на виду»

По словам Виталии Львовой, генерального директора агентства маркетинговых коммуникаций Promotion Realty, ей часто задают вопрос о том, сколько должно стоить продвижение торгового объекта на рынке: «Я всегда отвечаю — минимум. Должно быть минимум всего, так как это будет означать, что вы построили правильный объект в правильном месте с правильной концепцией».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

Правильный маркетинг должен приводить к высокому спросу со стороны арендаторов и к повышению капитализации, сообщила специалист. Промежуточными результатами правильного маркетинга ТЦ являются увеличение среднего чека (что отразится на росте арендных ставок и привлечет арендаторов, создав лист ожидания), рост посещаемости (например, за счет фитнес-клуба в торговом комплексе) и продаж (в частности, за счет общих стимулирующих акций от арендаторов и ТЦ). И правильного маркетинга без управляющей компании в ТЦ не добиться, уверена эксперт.

Однако по мнению Николая Юськива, директора департамента недвижимости ГК «Спортмастер» (сети «Спортмастер» и O'stin), арендатор — это «тот человек, который относится к торговому центру очень выгодно». Поэтому обо всех маркетинговых акциях с ритейлерами управляющим компаниям надо договариваться заранее — еще до того, как он войдет в ТЦ, потому что дальше на это бюджета не будет, уверен топ-менеджер. «Бюджет в дальнейшем регламентирован и закреплён настолько, что нельзя его изменить без долгих согласований с центральным офисом и проч., - прокомментировал свою мысль Николай Юськив. - И вообще — все действия, связанные с маркетингом ТЦ, нужно делать вне связи с арендатором. Если управляющая компания профессиональна, то она должна это делать без всяких поборов с арендаторов, совершенно автономно».

Особое внимание сейчас стоит уделять детской теме в торговых центрах, убежден Дмитрий Бурлов, исполнительный директор Магазина Магазинов в ассоциации с CB Richard Ellis. «Детские развлекательные зоны в ТЦ увеличиваются – и это тренд. Это будущее на несколько лет вперед, поэтому девелоперам и управляющим компаниям нужно обратить на это направление в ТЦ особое внимание».

Впрочем, как считает Андрей Чамкин, директор по коммерческой недвижимости компании I'M Company, детские развлекательные центры нужны только региональным и загородным торговым центрам («Мега» и проч.), «которые не стоят на потоке». «Остальным ТЦ хватит и небольших детских площадок размером 100-200 кв.м, - поделился мнением с присутствующими на дискуссии специалист. - Пусть там еще заодно и персонала не будет, только горки и прочие простые развлечения».

На что Николай Юськив ответил, что девелоперам и УК надо всегда быть смелее: «Делайте вы мастер-классы, школы и секции для детей, не бойтесь, ведь дети потом вырастут в лояльных покупателей к вашему ТЦ!».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

Кроме того, топ-менеджер попросил не забывать представителей от торговой недвижимости о том, что одним из важных маркетинговых каналов продвижения их объектов сейчас является Интернет: «Делайте нормальные сайты!».

Было сказано

Виталия Львова, генеральный директор агентства маркетинговых коммуникаций Promotion Realty:

«Мы смотрим на управление бюджетом с точки зрения привлечения посетителей в торговый центр. При этом они не являются самоцелью. Надо сделать так, чтобы они начали покупать»

Георгий Найденов, генеральный директор Colliers International Property Management:

«Большинство российских торговых центров - это в высоком хорошем смысле слова рынки»

«Маркетинговая стратегия торгового центра - это маркетинговая стратегия торгового центра. Он сам должен за нее отвечать»

Николай Юськив, директор департамента недвижимости ГК «Спортмастер» (сети «Спортмастер» и O'stin):

«Мы не будем давать деньги на какие-то там акции (маркетинговые в ТЦ). Никогда»

◆ Retailer.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР С ПАРКОВКОЙ ПЛОЩАДЬЮ 50 ТЫС КВ М ПОСТРОЯТ НА 8-М КМ МКАД

Многофункциональный центр с торговым комплексом и подземной парковкой площадью почти 50 тысяч квадратных метров появится на 8-м километре МКАД, владение 3, корпус 1, на юго-востоке столицы, говорится в пресс-релизе Москомстройинвеста.

В сообщении уточняется, что Градостроительно-земельная комиссия, созданная по инициативе мэра Москвы Сергея Собянина, согласилась с проектом ГПЗУ земельного участка под МФЦ.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

Как поясняется в материалах Москомстройинвеста, инвестор ЗАО КФК "Тамп" возведет здесь торговый комплекс, состоящий из двух смежных зданий.

"Первое, площадью 7,739 тысячи квадратных метров, будет иметь подземную парковку на 120 машиномест. Общая площадь второго составит 41,43 тысячи квадратных метров, в том числе наземная - 19,498 тысячи квадратных метров (два этажа), подземная - 21,932 тысячи квадратных метров, вместит 714 машиномест", - добавляется в пресс-релизе.

Площадка под реализацию проекта предоставлена инвестору до весны 2015 года, пояснили РИА Новости в Москомстройинвесте.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

Hotel

КОМПАНИЯ HILTON WORLDWIDE ЗА 3 ГОДА НАМЕРЕНА ОТКРЫТЬ В РОССИИ 28 ОТЕЛЕЙ

Компания Hilton Worldwide планирует открыть в ближайшие три года в России 28 отелей под брендами Hilton Hotels & Resorts, DoubleTree by Hilton, Hampton by Hilton и Hilton Garden Inn, сообщил на пресс-конференции в Москве президент Hilton Worldwide в европейском регионе Саимон Винсент.

"Наша цель стать отелем номер один в России для туристов, которые приезжают в страну", - уточнил он, добавив, что будет создано около 3 тысяч новых рабочих мест.

Старший вице-президент по развитию Hilton Worldwide в странах Европы и Африки Патрик Фитцгиббон, выступивший на пресс-конференции, сообщил также, что "таким образом гостиничный оператор будет представлен 32 отелями на российском рынке".

Hilton Worldwide открыл свой первый отель в России в 2008 году. На данный момент Hilton представлен в России отелями Hilton Moscow Leningradskaya, DoubleTree by Hilton Novosibirsk и Hilton Garden Inn Perm. На 2013 год запланировано открытие отеля Hampton by Hilton Voronezh.

На стадии разработки и строительства находятся отели DoubleTree by Hilton Perm, Hilton Garden Inn Ulyanovsk, DoubleTree by Hilton Moscow Leningradsky-Riverside, Hilton Garden Inn Yaroslavl, Hilton Garden Inn Moscow New Riga и Hilton Garden Inn Krasnodar, открытие которых запланировано на 2012 год. Два отеля компании Hilton Worldwide под брендами Hilton и Hampton by Hilton появятся в Санкт-Петербурге в 2014 году.

Hilton Worldwide - это ведущая международная компания гостиничного бизнеса, представленная в различных сегментах рынка гостиничных услуг. Бренды, принадлежащие компании, объединяют более чем 3,8 тысяч отелей и 630 тысяч номеров в 88 странах и включают такие сети, как Waldorf Astoria Hotels & Resorts, Conrad Hotels & Resorts, Hilton Hotels & Resorts, DoubleTree by Hilton, Embassy Suites Hotels, Hilton Garden Inn, Hampton Hotels, Homewood Suites by Hilton, Home2 Suites by Hilton и Hilton Grand Vacations. Еще около 900 отелей находятся в стадии проектирования и строительства.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

В ОДИНЦОВО ОТКРЫВАЕТСЯ ГОСТИНИЦА PARK INN BY RADISSON

The Rezidor Hotel Group, входящая в состав The Carlson Rezidor Hotel Group, открывает отель Park Inn by Radisson Одинцово в Московской области, сообщает пресс-служба компании.

Новая гостиница планирует принять первых гостей уже в третьем квартале 2012 года. Располагается она в центре города Одинцово, который находится в семи километрах западнее МКАД.

В инфраструктуру гостиницы, помимо 122 номеров, войдут также ресторан, лобби-бар, фитнес-зал, парковка и конференц-зона, включающая три конференц-зала и две комнаты для переговоров. В каждом номере и в общественных зонах гости смогут воспользоваться бесплатным Интернетом Wi-Fi.

В Одинцовском районе располагается Инновационный центр «Сколково», российский аналог «Силиконовой долины». Добраться от Park Inn by Radisson Одинцово до «Сколково» займет всего несколько минут на машине.

Park Inn by Radisson Одинцово – ближайший к аэропорту Внуково международный отель. Гостиница располагается всего в 8 километрах южнее от международного терминала аэропорта, который принимает более 10 млн пассажиров в год и обслуживает прямые рейсы в Европу таких крупных авиалиний, как Lufthansa и Turkish Airlines. Также вблизи отеля располагается Корпоративный университет Сбербанка. Таким образом, слушатели университета, бизнес-путешественники, специалисты, работающие над развитием Инновационного центра «Сколково», а также пассажиры аэропорта станут основными гостями Park Inn by Radisson Одинцово.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГОСТИНИЦУ ПЛОЩАДЬЮ 1,7 ТЫС КВ М МОГУТ ПОСТРОИТЬ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

Градостроительно-земельная комиссия (ГЗК) Москвы, созданная по инициативе мэра столицы Сергея Собянина, разрешила инвестору построить гостиницу площадью 1,7 тысячи квадратных

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

метров на улице Малая Дмитровка в центре города, говорится в пресс-релизе Москомстройинвеста.

Изначально собственник участка по адресу улица Малая Дмитровка, владение 18А, строения 5, 6, 7 и 8 планировал возвести по указанному адресу административное здание, отмечается в сообщении.

Однако власти Москвы решили, что подобное строительство противоречит особому режиму в границах охранной зоны в части размеров и объемных параметров и не отвечает целям обеспечения сохранности объектов культурного наследия в контексте окружающей среды, уточняется в материалах ведомства.

"Инвестором было направлено обращение в правительство Москвы об изменении функционального назначения объекта. В связи с дефицитом гостиниц в городе и необходимостью наращивания гостиничного фонда средней ценовой категории ГЗК приняла решение о целесообразности подобного строительства", - поясняется в пресс-релизе.

В нем указывается, что на участке площадью 1,244 тысячи квадратных метров появится гостиница общей площадью не более 1,7 тысячи квадратных метров, при этом наземная площадь объекта составит 1 тысячу квадратных метров, а подземная - 700 квадратных метров.

Срок реализации инвестиционного проекта с учетом изменения функционального назначения объекта продлен до конца 2013 года, добавляется в материалах Москомстройинвеста.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 – 29 июня, № 23 (140)

Regions

CRE Summit: На московском рынке ставка капитализации может стать вторичным

Александр Шарапов, президент NAI Besar, не исключает, что в скором времени Москва станет дефицитным рынком. «Из-за запрета строительства в рамках ТТК игроки не смотрят на ставку капитализации, а ориентируются только на конечную цену. Они покупают коммерческую недвижимость под себя, а не в аренду. Но пока, по моей практике, инвесторы не хотят меньше 12% доходности в Питере и меньше 10% в Москве. Хотя раньше хотели еще больше», – рассказал г-н Шарапов.

«Инвестор покупал и меньше 9%. По прайм-активам можно говорить о низких ставках, на уровне 7%. По средним проектам – около 10% – это нормально», – поделился своим опытом Николай Казанский, генеральный директор Colliers International.

В свою очередь, Андрей Постников, член совета директоров, региональный директор Jones Lang LaSalle, порекомендовал участникам рынка не сильно акцентировать внимание на ставках капитализации. «Это только один из технических показателей. Фактическая доходность может отличаться и устраивать инвестора», – убежден он.

◆ CRE.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](#)