

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

General/Office

Суд арестовал московскую землю Елены Батуриной

Земельный участок площадью 24.4 га, принадлежащий Елене Батуриной через ЗАО "Территориальная дирекция "Сетуньская", арестован Арбитражным судом Москвы по иску Росимущества. Чиновники опасаются, что его владелица Елена Батурина продаст участок третьим лицам.

Жители столицы заставили власти отказаться от строительства двух торгово-офисных центров

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК) приняла решение о прекращении реализации ряда инвестиционных проектов, против реализации которых на публичных слушаниях высказались жители, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе Москомстройинвеста.

Retail

"Интертоп" обует Россию

Оператор выходит на новый рынок.

Южное Бутово получит новый молл

ТРЦ, включающий три торговых уровня, появится на пересечении улицы Остафьевской и Чечерского проезда. Разрешение на строительство ТРЦ выдали 29 июня 2012 года. В качестве девелопера проекта выступает MD Group.

На Ходынке появится второй «Атриум»

Компания «Ингеоком» предложила столичным властям построить торгово-развлекательный центр – чтобы инвестиции в крупный подземный паркинг на Ходынском поле могли окупиться за счет коммерческих площадей над ним.

Сеть «Эльдорадо» завершила перевод магазинов «Берингов» под свой бренд

Крупнейшая в России сеть бытовой техники и электроники «Эльдорадо» завершила перевод магазинов сети «Берингов», приобретенной в январе 2012г. под свой бренд. Совокупные инвестиции в проект составили более 1 млрд. рублей.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

Industrial

RB Invest нацелен на подмосковные ТЦ

Владелец Русского международного банка Алексей Курочкин планирует приобрести несколько торговых центров в Подмоскowie, потратив в общей сложности \$300 млн.

Котельники лидируют среди городов Подмоскowie по числу торговых площадей

Котельники лидируют среди других городов Подмоскowie по количеству торговых площадей - на 1 тысячу жителей здесь приходится 6,616 тысяч квадратных метров в торговых центрах, говорится в исследовании компании Colliers International.

Склады в Мособласти реализуют в 1,5 раза быстрее, чем строят - эксперты

Объем качественных складских помещений, реализованных в Подмоскowie в первом полугодии 2012 года, составил 500 тысяч квадратных метров, в 1,5 раза превысив объемы нового строительства складов, говорится в исследовании компании Colliers International.

Hotel

Гостиницу «Метрополь» продадут на аукционе

Власти Москвы выставят на продажу гостиницу «Метрополь». Аукцион по продаже имущественного комплекса отеля пройдет на площадке СГУП 30 августа 2012 года.

Москва вкладывает в звезды

В 2011 году объем инвестиций в гостиницы в Москве превысил рекордный \$1 млрд.

Regions

O2 Development мечтает о расширении

O2 Development приобрела у ЗАО «Сервис-фирма «Ардис» земельный участок на Херсонской ул., 43/12, – компания намерена построить там жилье площадью 12-16 тыс. кв. м.

Дольше значит дешевле

Арендаторы торговых площадей в Петербурге теперь предпочитают заключать долгосрочные договоры с владельцами недвижимости, на 5 или 10 лет.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

Паркинги Приморского района ушли в отрыв от инженерных сетей

Администрация Приморского района оспаривает ввод в эксплуатацию трех паркингов, построенных ООО "Возрождение Северо-Запада" по инвестиционному контракту с городом. Основная причина — девелопер не выполнил технические условия по подключению инженерных сетей.

Пермские власти предложили IKEA шесть участков

Городские и краевые власти предложили шведскому ритейлеру товаров для дома IKEA шесть участков.

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

06 – 10 июля, № 26 (143)

General/Office

СУД АРЕСТОВАЛ МОСКОВСКУЮ ЗЕМЛЮ ЕЛЕНЫ БАТУРИНОЙ

Земельный участок площадью 24.4 га, принадлежащий Елене Батуриной через ЗАО "Территориальная дирекция "Сетуньская", арестован Арбитражным судом Москвы по иску Росимущества. Чиновники опасаются, что его владелица Елена Батурина продаст участок третьим лицам.

Арбитражный суд Москвы опубликовал информацию, что на земельный участок, принадлежащий ЗАО "Территориальная дирекция "Сетуньская", наложены обеспечительные меры по требованию Росимущества.

Речь идет о земельном участке общей площадью 24,4 гектара и расположенном в Москве по адресу: Западный административный округ, пересечение Староволынской и Минской улиц.

По сути, суд запретил компании, в которой Елена Батурина является основным акционером, продавать земельный участок.

Одновременно суд запретил Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве совершать регистрацию сделок в отношении данного участка.

В конце июня, после длительного судебного разбирательства, Росимущество одержало победу. Чиновники убедили суд, что зарегистрированный на компанию участок площадью 24,4 га частично – 16.9 га - относится к территориям, которые зарезервированы для строительства зданий иностранных дипломатических представительств. Соответствующий указ Президента РФ был подписан в 1993 году.

В качестве третьих лиц в процесс было вовлечено ЗАО "Матвеевское", поскольку у этой компании в 2003 году Елена Батурина и приобрела спорные земли.

Представители компании "Сетуньская" возражали против удовлетворения иска, так как право собственности на спорные участки у продавца - "Матвеевского" якобы возникло раньше, чем был подписан указ главы государства. Кроме этого юристы компании указывали на истечение срока исковой давности. Однако их доводы суд не воспринял.

После победы в суде чиновники Росимущества добились ареста земельного участка. Представители Росимущества считали, что существует угроза перепродажи участка и тогда

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

выполнение июньского решения суда становилось невозможным. Суд согласился с этими доводами.

Остается добавить, что разбирательство Росимущества и компании Елены Батуриной длится не первый год, и не всегда Фемида была на стороне государства. Летом прошлого года Московский арбитраж отклонил аналогичный иск, но кассационная инстанция отправила материалы на новое рассмотрение.

В ходе последнего судебного разбирательства представители компании заявили, что готовы расстаться с участком, но не бесплатно, а согласно российскому законодательству с соответствующими выплатами.

Цена вопроса

По оценке экспертов компании Colliers Int, рыночная стоимость данного участка может достигать \$200 млн, и по своему функциональному назначению он неплохо подойдет для строительства здесь жилой недвижимости.

◆ [firstnews](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЖИТЕЛИ СТОЛИЦЫ ЗАСТАВИЛИ ВЛАСТИ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ СТРОИТЕЛЬСТВА ДВУХ ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ЦЕНТРОВ

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК) приняла решение о прекращении реализации ряда инвестиционных проектов, против реализации которых на публичных слушаниях высказались жители, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе Москомстройинвеста.

"Был расторгнут договор аренды земельного участка и прекращен инвестконтракт с ООО "АНФО-СТРОЙ" на строительства торгово-офисных зданий по адресу ул. Академика Варги, вл. 4-6, 6-8", - сказал сотрудник пресс-службы.

Он отметил, что ранее ГЗК одобрила оформление Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) на возведение объекта по указанному адресу для дальнейшего вынесения проекта на публичные слушания, однако москвичи проект не поддержали.

"На публичных слушаниях граждане высказались также против строительства еще одного офисно-торгового здания на юго-западе по адресу Ломоносовский пр., вл. 10-14", - добавили в пресс-службе.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

Retail

"ИНТЕРТОП" ОБУЕТ РОССИЮ

Оператор выходит на новый рынок.

Крупнейший оператор обувной розницы в Украине "Интертоп" выходит на российский рынок. Как стало известно "Ъ", у компании уже есть представительство в стране, а до конца года она рассчитывает открыть там первые пять магазинов. Рынок РФ в несколько раз больше украинского и, в отличие от последнего, показывает рост продаж. Однако в России "Интертоп" лишен одного из преимуществ, которое он имеет на родном рынке,— эксклюзивных прав на продажу обуви под марками Ессо и Geox, отмечают участники рынка.

О планах сети "Интертоп" относительно выхода в Россию "Ъ" рассказал на условиях анонимности источник в компании МТІ (управляет "Интертоп"). По словам собеседника "Ъ", в России уже работает представительство компании. Президент группы МТІ Владимир Цой подтвердил "Ъ", что у компании есть планы по развитию в России. "Но комментировать их до открытия первых магазинов мы не будем",— сказал он.

До конца года "Интертоп" планирует открыть пять магазинов в РФ, сообщила заместитель директора отдела торговых площадей консалтинговой компании Jones Lang LaSalle (осуществляет поиск площадей для компании) в России Александра Чиркаева. "Интертоп" сейчас активно ищет торговые площади. Причем не только в Москве, но и в регионах, например Краснодаре. Компания заинтересована в аренде магазинов площадью 450-600 кв. м (примерно такую же имеют украинские магазины.—"Ъ") в торговых центрах",— добавила она. [Площади для "Интертопа" ищет и российский офис Colliers International.](#) "У них амбициозные планы — компания рассчитывает выстроить в РФ сеть, сопоставимую по размерам с их бизнесом в Украине",— отметила директор департамента торговой недвижимости Colliers в России Галина Малиборская.

В Украине МТІ уже является лидером обувной розницы, констатирует совладелец сети Maratex (развивает в Украине и России сети OVS, Esprit, Aldo, River Island) Дмитрий Ермоленко. Компания работает на обувном рынке с 1993 года и объединяет более 250 магазинов под

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

вывесками "Интертоп", Kidditop, Plato, Ecco, Geox, Clarks, Marc O`Polo, Timberland, Vagabond, Skechers, Camper, Braska и другие. ""Интертоп" хорошо представлен в Киеве и областных центрах. Выходить на региональные рынки Украины в нынешних условиях невыгодно",— считает господин Ермоленко.

Выход в Россию — правильное решение компании, там обувной рынок в несколько раз больше по объемам, чем украинский, и восстанавливается после кризиса быстрее, говорит Дмитрий Ермоленко. По его оценкам, в I полугодии рост продаж на обувном рынке РФ в среднем не превысил 6% по сравнению с I полугодием 2011 года, а по итогам года, как прогнозирует исследовательская компания Euromonitor International, рост должен составить 17%, до \$25,5 млрд. В Украине емкость рынка оценивается гораздо скромнее — \$1,78 млрд в 2010 году (прогноз на этот год Euromonitor не делал). "В Украине в зависимости от сегмента продажи по итогам I полугодия не выросли или даже упали на 5%",— уточняет эксперт.

Однако в России "Интертоп" лишен одного из своих преимуществ, которым он пользуется на родном рынке. Сильные позиции на украинском рынке компании обеспечили, в частности, эксклюзивные контракты на продажу обуви Ecco, Geox и других, поясняет заместитель генерального директора сети магазинов Ultra Андрей Макаров. В России права на продажу обуви Ecco, в частности, сейчас имеет компания "ЭККО-РОС". Сейчас сеть насчитывает 185 магазинов. Получить комментарии в компании "Ъ" не удалось — в пятницу на звонки по рабочим телефонам в "ЭККО-РОС" не отвечали.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЮЖНОЕ БУТОВО ПОЛУЧИТ НОВЫЙ МОЛЛ

ТРЦ, включающий три торговых уровня, появится на пересечении улицы Остафьевской и Чечерского проезда. Разрешение на строительство ТРЦ выдали 29 июня 2012 года. В качестве девелопера проекта выступает MD Group.

Общая площадь ТРЦ составит 143 тыс.кв.м, торговая площадь - около 60 тыс. кв.м. В качестве якорных арендаторов в торговом центре появится гипермаркет Ашан, мультиплекс (на 11 залов) Формулы Кино с залом IMAX, магазин электроники и бытовой техники, магазин спорттоваров и

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

товаров для детей, развлекательный центр для детей. Торговая галерея включит свыше 160 магазинов одежды, обуви и сопутствующих товаров, рестораны, кафе и зону фудкорта.

◆ cre.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

НА ХОДЫНКЕ ПОЯВИТСЯ ВТОРОЙ «АТРИУМ»

Компания «Ингеоком» предложила столичным властям построить торгово-развлекательный центр – чтобы инвестиции в крупный подземный паркинг на Ходынском поле могли окупиться за счет коммерческих площадей над ним.

ТЦ предлагается строить по схеме первого «Атриума», расположенного на площади Курского вокзала. Об этом сообщил РБК daily источник, знакомый с планами «Ингеокома».

На Ходынском поле начинается сооружение первого участка Третьего пересадочного контура (ТПК) метро, который должен соединить существующие радиальные направления на расстоянии до 10 км от кольцевой линии и разгрузить центральные пересадочные станции. Генподрядчиком стройки является ЗАО «Объединение “Ингеоком”».

В качестве стартовой площадки для сооружения ТПК Ходынское поле выбрано не случайно. В отличие от других участков, на бывшем аэродроме нет обременений в виде зданий, сооружений и инженерных коммуникаций. Более того, хватит пространства для размещения большого объема надземных помещений.

Планируется в нижней части комплекса построить стоянку на 1800 машино-мест, на верхних уровнях — торговые площади, гостиницу и развлекательную зону.

Параметры ТРЦ на Ходынском поле не определены. Но известно, что архитекторы предложили построить комплекс в виде самолета с эксплуатируемой кровлей, поскольку объект размещается на территории бывшего аэродрома, а рядом должен быть построен музей авиации.

Стоимость строительства одного «квадрата» в зависимости от сложности архитектуры проекта может варьироваться от \$1,5 тыс. до \$3 тыс., без учета стоимости земли и коммуникаций для девелопера, оценивает Илья Шуравин, директор департамента торговой недвижимости, партнер

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

S. A. Ricci. При условии строительства 1800 машино-мест, учитывая, что средняя стоимость строительства – \$1,2 тыс./«квадрат», себестоимость только паркинга составит около \$75,6 млн.

Если девелопером будет принят коэффициент 1 машино-место на 50 кв. м арендуемой площади, необходимо построить 180 тыс. кв. для того, чтобы окупить вложения в строительство паркинга на 1,8 тыс. машино-мест. Соответственно, себестоимость строительства ТРЦ составит \$338,85 млн, посчитали в S. A. Ricci.

С учетом того что проект строится в СЗАО Москвы, являющимся самым обеспеченным торговыми площадями административным округом, то для успеха проекту ТРЦ необходима качественная концепция, сочетающая в себе и торговую, и развлекательную составляющую. При этом первая должна быть нацелена в равной степени на детей и взрослых, чтобы не было обидно терять время в пробках по пути в ТРЦ (Ленинградское ш. - одно из самых загруженных в Москве). Торговая составляющая должна сочетать в себе якорных операторов как в продуктовом, так и fashion-ритейле, должна присутствовать зона развлечения, фуд-корт.

Эксперт отмечает, что в первые полгода посетители поедут просто «из любопытства», т. е. ТРЦ будет генерировать поток исключительно за счет новизны проекта. А вот дальше все будет зависеть от того, сумеет концепция ТРЦ «зацепить» посетителей, или нет.

◆ cre.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЕТЬ «ЭЛЬДОРАДО» ЗАВЕРШИЛА ПЕРЕВОД МАГАЗИНОВ «БЕРИНГОВ» ПОД СВОЙ БРЕНД

Крупнейшая в России сеть бытовой техники и электроники «Эльдорадо» завершила перевод магазинов сети «Берингов», приобретенной в январе 2012г. под свой бренд. Совокупные инвестиции в проект составили более 1 млрд. рублей.

По словам директора по слияниям и поглощениям «Эльдорадо» Сергея Щербакова, помимо смены вывесок и других внешних изменений, в результате перевода были реорганизованы ключевые бизнес-процессы внутри магазинов, сервисных центров, логистика, коммуникации с клиентами компании «Берингов».

С учётом этих магазинов с начала года компания «Эльдорадо» открыла уже 42 новых магазина в Москве, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону, Уфе, Красноярске, Нальчике, Кисловодске, Южно-

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

Сахалинске и других городах в разных регионах России. На текущий момент сеть «Эльдорадо» насчитывает 392 собственных магазинов общей площадью более 620 тыс. кв.м., а также около 300 магазинов, работающих по франшизе.

◆ arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

RB INVEST НАЦЕЛЕН НА ПОДМОСКОВНЫЕ ТЦ

Владелец Русского международного банка Алексей Курочкин планирует приобрести несколько торговых центров в Подмоскovie, потратив в общей сложности \$300 млн. Интерес к торговой недвижимости, расположенной за пределами МКАД, на данный момент особенно высок у инвестиционных фондов. Вложения в неё окупаются на два-три года быстрее, чем в схожие московские объекты.

Рынок торговой недвижимости Москвы переживает последствия кризиса 2008 года, когда работа над многими проектами была приостановлена, что в итоге выразилось в дефиците предложения качественных торговых центров на столичном рынке. Несмотря на улучшение экономической ситуации и достаточно быстрое восстановление спроса, по большому числу «замороженных» проектов, работа так и не была возобновлена.

Татьяна Ключинская, региональный директор департамента торговой недвижимости Colliers International, говорит о том, что интересы девелоперов смещаются в Московскую область. «Кроме того, последнее время все больше проектов появляется в отдаленных районах Подмоскovie, а также в городах с населением менее 100 000 человек», - отметила эксперт

По мнению Дмитрия Голева, руководителя департамента развития компании Welhome, преимущество подмосковных торговых центров перед московскими в менее высокой конкуренции. «Это касается, прежде всего, городов, в которых профессиональный торговый центр первый и на данный момент единственный действующий. Например, ТРЦ «Серпантин» в Наро-Фоминске, ТЦ «Торговый Квартал» в Домодедово, построенный непосредственно при участии RB Invest, и другие. Кроме того, при сопоставимой с московскими торговыми центрами доходности цена приобретения аналогичного по формату торгового центра может быть ниже», - добавил эксперт.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

RB Invest собирается приобрести три-четыре готовых торговых центра и такое же количество девелоперских проектов, вложив \$300 млн. На данный момент RB Invest уже планирует сделку под редевелопмент, по готовому объекту на Дмитровском шоссе. Фактически уже решён вопрос о приобретении торгового центра «Карнавал» в Чехове. Площадь данного комплекса составляет 32,8 тыс. кв. м. Также планируется покупка ещё одного центра на южной границе с Московской областью.

Компания RB Invest основана весной 2010 года. На данный момент ею владеет управляющий партнер Алексей Дедюля и оффшор «Чепелсан холдингз», аффилированному с бизнесменом Алексеем Курочкиным. Алексей Курочкин является владельцем Русского международного банка, располагающего активами в размере 28 млрд руб. Портфель недвижимости RB Invest составляет 300 тыс. кв. м. В перспективах компании – увеличение общих площадей до 500 тыс. кв. м.

«На текущий момент привлекательными для инвестирования, помимо торговых центров, являются качественные офисные объекты. Поскольку такие объекты в подмосковных городах фактически отсутствуют, то вряд ли компании могут быть интересны какие-либо другие виды коммерческой недвижимости для вложения средств и получения стабильного дохода», - подчеркнул Дмитрий Голев

Инвесторы всё чаще обращают своё внимание на небольшие торговые центры, как в Московской области, так и в регионах. Подобная недвижимость, становится более привлекательной, чем известные московские объекты. О данной тенденции свидетельствует смещение количественной пропорции сделок, совершаемых в Москве и Подмосковье.

По прогнозам Татьяны Ключинской, к 2015 г. обеспеченность торговыми площадями в Московской области значительно увеличится: в 47% городов с населением более 50 000 жителей она превысит 300 кв. м на 1000 человек. «Города дальнего Подмосковья, особенно большие по численности, имеют потенциал строительства крупных торговых центров. В городах в «средней» зоне, а также прилегающих к МКАД, будут востребованы небольшие проекты, ориентированные на локальный спрос», - подчеркнула региональный директор Департамента торговой недвижимости Colliers International.

По итогам первого квартала 2012 года, на долю объектов торговой недвижимости пришлось 34% от всех сделок с коммерческой недвижимостью. Торговыми центрами интересуется большая часть инвестиционных фондов, занимающихся сделками в данной сфере. Однако стоит

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

отметить, что качественных объектов в продаже не так много. Собственники не намерены продавать готовые торговые комплексы, создающие стабильный доход, по стартовой цене. Владельцы взвинчивают цены, что сокращает количество потенциальных покупателей.

RB Invest уже обладает опытом инвестирования в готовые торговые объекты. В первых числах июня, компания продала два "Метромаркета" в Москве, купленные ими годом ранее, у девелоперской компании Capital Group. Прибыль от сделки составила 10\$ млн.

По мнению руководителя департамента развития компании Welhome, рыночные риски состоят в недостаточно глубоком изучении локального рынка и прогнозировании дальнейшего развития ситуации (например, ухудшение транспортной доступности, появление конкурентов с более сильной концепцией и др.). «Нивелировать эти риски следует на этапе принятия решения о вхождении в проект», - заключил Голев.

◆ Arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

КОТЕЛЬНИКИ ЛИДИРУЮТ СРЕДИ ГОРОДОВ ПОДМОСКОВЬЯ ПО ЧИСЛУ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Котельники лидируют среди других городов Подмосквья по количеству торговых площадей - на 1 тысячу жителей здесь приходится 6,616 тысяч квадратных метров в торговых центрах, говорится в исследовании компании Colliers International.

В нем отмечается, что в тройку лидеров также входят города-спутники Москвы Реутов с 1,413 тысячи квадратных метров торговых площадей на тысячу жителей и Химки (976 квадратных метров).

"Стоит отметить, что такая высокая обеспеченность достигается за счет расположения в данных городах крупных торговых центров ("Мега Белая Дача", "РИО Реутов" и "Мега Химки" соответственно). Без учета указанных торговых центров обеспеченность составляет 380 квадратных метров - для Реутова, 131 квадратный метр - для Химок, 0 квадратных метров - для Котельников", - указывается в материалах Colliers.

Остальные торговые центры в данных городах имеют небольшой размер - менее 15 тысяч квадратных метров торговой площади и рассчитаны на локальный рынок, поясняется в отчете.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

Среди городов дальнего Подмоскovie, по данным аналитиков Colliers, наибольшую обеспеченность имеют Серпухов с 519 квадратными метрами на тысячу населения, Дмитров (517 квадратных метров) и Чехов (372 квадратных метра).

В "средней" зоне лидерами являются Электросталь (412 квадратных метра), Щелково (276 квадратных метров) и Домодедово (229 квадратных метров), говорится в исследовании.

Эксперты подсчитали, что наименьшая обеспеченность торговыми площадями среди городов с населением от 80 тысяч жителей зафиксирована в Подольске (51 квадратных метр), Раменском (67 квадратных метров), и Красногорске (82 квадратных метров).

"К 2015 году обеспеченность торговыми площадями в Московской области значительно увеличится - в 47% городов с населением более 50 тысяч жителей она превысит 300 квадратных метров на тысячу человек", - сообщается в докладе.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

Industrial

СКЛАДЫ В МОСОБЛАСТИ РЕАЛИЗУЮТ В 1,5 РАЗА БЫСТРЕЕ, ЧЕМ СТРОЯТ - ЭКСПЕРТЫ

Объем качественных складских помещений, реализованных в Подмосковье в первом полугодии 2012 года, составил 500 тысяч квадратных метров, в 1,5 раза превысив объемы нового строительства складов, говорится в исследовании компании Colliers International.

В нем уточняется, что суммарно за первое полугодие было введено примерно 325 тысяч квадратных метров качественных складских помещений.

"Активный спрос на складские помещения в совокупности с небольшим объемом нового строительства привел к снижению уровня вакантных помещений во всех классах, - отмечается в докладе.

По итогам первого полугодия 2012 года уровень свободных площадей в классе А составил 0,8%, в классе В - 2,5%, подсчитали эксперты Colliers.

В то же время на отдельных направлениях Подмосковья наблюдалось увеличение вакантных площадей, добавляется в исследовании.

"Больше всего свободных помещений появилось на юго-востоке московского региона, где общий объем свободных площадей увеличился в 5 раз. Это произошло за счет освобождения части складских комплексов класса В, расположенных на данном направлении", - поясняется в отчете.

Складские ставки аренды в московском регионе, по данным аналитиков, на протяжении четырех кварталов остаются на довольно высоком уровне, к концу июня составив 135 долларов за квадратный метр в год для класса А и 120 долларов за квадратный метр в год для класса В.

"Высокий спрос и дефицит готовых помещений не дают ставкам аренды снижаться", - утверждает в исследовании.

В нем добавляется, что основными потребителями складских площадей во втором квартале 2012 года были международные логистические компании, занявшие почти 15% от общего

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

объема поглощенных помещений, а на долю интернет-магазинов в поглощении складских помещений пришлось примерно 12%.

Общий объем складских помещений в Московском регионе на начало июля 2012 года составил примерно 7,88 миллиона квадратных метров, говорится в отчете.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

Hotel

ГОСТИНИЦУ «МЕТРОПОЛЬ» ПРОДАДУТ НА АУКЦИОНЕ

Власти Москвы выставят на продажу гостиницу «Метрополь». Аукцион по продаже имущественного комплекса отеля пройдет на площадке СГУП 30 августа 2012 года.

Начальная стоимость комплекса, включающего здание площадью почти 40 тыс. кв. метров и земельный участок под ним площадью чуть более 10 тыс. кв. метров, составит 8,7 млрд рублей.

Отель «Метрополь» - историко-архитектурный памятник модерна, объект культурного наследия. Построен по инициативе мецената Саввы Мамонтова в 1901 году. До конца XX века - один из самых роскошных отелей Москвы, обладающий уникальной коллекцией живописи. В 1991 году проведена реконструкция и реставрация отеля, получена гостиничная категория «5 звезд». В отеле 362 номера, включая 72 люкса; 10 залов для мероприятий, в том числе конференц-зал на 300 человек; 2 ресторана.

◆ arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА ВКЛАДЫВАЕТ В ЗВЕЗДЫ

В 2011 году объем инвестиций в гостиницы в Москве превысил рекордный \$1 млрд. В 2012 году, по прогнозам участников рынка, денег в отели будут вкладывать еще больше. Однако выгодным такой вид инвестирования пока не назовешь – слишком велик срок окупаемости проекта.

По данным международной консалтинговой компании Praedium ONCOR International, объем инвестиций в столичный гостиничный сегмент составил более \$1,2 млрд в 2011 году. Для сравнения – в 2010 году в строительство отелей вложили скромные \$100 млн.

«Если проводить сравнение инвестиционного рынка в сегменте гостиничной недвижимости и рынка коммерческой недвижимости в целом, то можно отметить, что кризисная ситуация на рынке недвижимости довольно сильно повлияла именно на сегмент гостиниц.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

Общий объем инвестиций по рынку коммерческой недвижимости во время кризиса снизился в 2-2,5 раза, а объем сделок в гостиничном сегменте гораздо больше – в 5-10 раз. В 2009-2010 годах рынок купли-продажи гостиничных объектов находился в инертном состоянии, однако в 2011 году покупатели активизировались», – рассказывает старший аналитик отдела исследований и аналитики компании Praedium ONCOR International Анна Карпова.

Правда, основная доля инвестиций в прошлом году была обеспечена покупкой гостиницы Ritz-Carlton (гостиницу Ritz Carlton площадью 59,3 тыс. кв.м. приобрела УК «Верный капитал» за \$0,7 млрд). По прогнозам Praedium ONCOR International, в этом году общий объем инвестиций составит порядка \$1,4 млрд.

Среди наиболее значимых событий на рынке московских гостиниц в текущем году эксперты называют открытие первого в России отеля под брендом Mercure. Mercure Arbat 4* (109 номеров) находится на Смоленской площади, при этом минимальная стоимость проживания – от 5 900 рублей за ночь. В этом году также ожидается выход на рынок еще трех гостиниц, которые в общей сложности увеличат предложение на 700 номеров.

Нынешний интерес к гостиничному рынку обусловлен несколькими факторами. Во-первых, по сравнению с остальными сегментами рынка он не так насыщен и испытывает дефицит предложения. В Москве немаловажную роль играют и поощрения правительства в этой сфере. По данным компании Knight Frank, московские власти планируют увеличить число гостиниц в городе за счет продажи прав аренды на объекты культурного наследия, находящиеся в плохом состоянии.

Ставка аренды при этом составит символические 1 руб. в год за квадратный метр, срок аренды – 49 лет.

Согласно программе «Развитие индустрии отдыха и туризма в Москве в 2012-2016 годах», в текущем году ожидается увеличение иностранного туристического потока в столицу до 4,5 млн человек. Если так и произойдет, это благотворно отразится на заполняемости отелей. Пока что, в первом квартале 2012 года, загрузка московских отелей увеличилась на 5,5%.

«Стоимость номерного фонда отелей Москвы выросла с начала года на 10-18% в зависимости от уровня отеля. Спрос на гостиничные номера по-прежнему остается высоким. Например, очень сильно вырос спрос на 3-звездочные гостиницы – в среднем на 12-13%. При этом в целом Москва сильно недообеспечена гостиницами», – уточняет генеральный директор компании Reatail Row Марат Манасян.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

По подсчетам компании Praedium ONCOR International, на конец первого полугодия 2012 года общий объем качественного номерного фонда Москвы составил 41 048 номеров. Из них 4 205 номера (10%) приходится на отели категории 5 звезд, 10 276 номеров (25%) – 4 звезды и более 26 500 номеров (64,7%) – 2-3 звезды.

«Наиболее часто происходят сделки с гостиницами категории 3*. На них приходится порядка 50% от общего числа сделок. Данный факт объясняется тем, что более качественные гостиницы на рынке купли-продажи выставляются реже и цены на них существенно выше. В то же время в стоимостном выражении на «трехзвездочные» гостиницы пришлось лишь четверть сделок», – поясняет Анна Карпова.

С позиции инвестора вложения в гостиницу категории 3* и категории 5* различаются незначительно, а вот разница в стоимости проживания уже более ощутима. В результате, при практически аналогичных затратах срок окупаемости высококлассной гостиницы может быть меньше. По данным компании Colliers International, для того чтобы построить здание без отделки, нужно заплатить порядка \$2000 за кв. м, оборудовать гостиницу обойдется в \$8-12 тыс. на номер. Расходы на гостиницу будут также зависеть от того, к какому типу относится здание – реконструированное или вновь построенное.

«В равной степени в Москве присутствуют проекты как реконструированных зданий, так и нового строительства. В зависимости от типа конструкции чаще всего дешевле реконструировать здание, чем возвести с нуля. Обычно в центре города гостиницы размещаются в реконструированных зданиях, хотя есть и успешные объекты нового строительства. В регионах чаще гостиницы, особенно под управлением международных операторов, располагаются во вновь построенных зданиях», – рассказала «Газете.Ru» директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Татьяна Тикова.

В гостиничном сегменте основным показателем доходности является RevPar (доход на номер), который рассчитывается как произведение загрузки номерного фонда на среднюю стоимость номера (или делением суммарной прибыли номерного фонда на количество номеров). Величина RevPar напрямую зависит от стоимости номера. По данным компании Praedium ONCOR International,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

в конце 2011 года сутки проживания в стандартном номере в московской гостинице среднего ценового сегмента стоили \$130-170, в 4-звездочной гостинице – \$200-300, в 5-звездочной гостинице – \$480-550.

Соответственно, по подсчетам Knight Frank, в I квартале 2012 средний доход на номер (RevPar) для трехзвездочного отеля составлял \$113, а для пятизвездочного – \$312.

«Сейчас средний срок окупаемости гостиницы 3 звезды составляет 9-10 лет. Проекты три звезды в основном располагаются за пределами центрального делового района. Что подтверждается международной практикой, которая показывает, что даже гостиницы сегмента 4 звезды зачастую располагаются на удалении от центра. Таким образом, девелоперы могут сэкономить при покупке земли, при этом создав инвестиционно-привлекательный готовый объект», – рассказала Татьяна Тикова.

По мнению заместителя директора департамента стратегического консалтинга компании Knight Frank Антона Мельникова, «гостиница является инвестиционно-привлекательным активом только при сроке окупаемости менее 10 лет.

В настоящее это средний показатель для московского рынка, хотя в отдельных случаях сроки окупаемости могут достигать 15 лет и больше.

Докризисный уровень окупаемости в 5-7 лет был обусловлен галопирующим ростом индикаторов операционной деятельности отелей в тот период. Одной из существенных статей расходов при реализации гостиничного проекта является стоимость земельного участка, особенно в Москве и Санкт-Петербурге. В случае её адекватной цены строительство отеля может быть целесообразным. В то же время нужно понимать, что категория отеля во многом определяет его местоположение – строительство гостиницы категории 3* в центре Москвы является неоправданно затратным мероприятием, если осуществляется без поддержки властей города», – пояснил Антон Мельников.

◆ gazeta.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

Regions

O2 DEVELOPMENT МЕЧТАЕТ О РАСШИРЕНИИ

O2 Development приобрела у ЗАО «Сервис-фирма «Ардис» земельный участок на Херсонской ул., 43/12, – компания намерена построить там жилье площадью 12-16 тыс. кв. м. В будущем в O2 намерены расширить проект на весь квартал, докупив участок у одной из баз «Спецтранса» и расселив аварийный жилой дом.

Объем инвестиций в проект может составить порядка 100 млн USD.

На сегодняшний день в собственности компании имеется лишь 3600 кв. м земли, которые компания приобрела 3 месяца назад у ЗАО «Сервис-фирма «Ардис». По словам члена совета директоров O2 Development Андрея Кошкина, сейчас компания ведет активные переговоры по приобретению прав на прилегающие участки. В частности, O2 Development будет финансово участвовать в расселении аварийного жилья, которым администрация района занимается уже более 5 лет. Речь идет о доме по адресу ул. Александра Невского, 10. Как сообщил Андрей Кошкин, в доме насчитывается 20 квартир и на данный момент все они заселены, к переговорам по расселению компания пока не приступала. Также девелопер вложит собственные средства в вывод за пределы Центрального района одной из баз «Спецтранса», на которой девелопер планирует построить 2 корпуса площадью 10-12 тыс. кв. м. Объемы собственных вложений в эти мероприятия представители O2 Development раскрывать не стали. Опрошенные корреспондентом «Строительного Еженедельника» подразделения «Спецтранса» не подтвердили факт переговоров с девелопером.

По мнению Всеволода Щербакова, заместителя директора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург, учитывая, что на участке предприятия «Спецтранс» можно построить до 12 тыс. кв. м жилья, стоимость участка можно оценить в 5-6 млн USD.

«Что касается расселения жилого дома, здесь все зависит от состояния дома: есть ли у него статус аварийного, от количества собственников жилья, так как взаимоотношения с каждым собственником придется выстраивать индивидуально, от количества прописанных людей в муниципальном жилье. Поэтому процесс расселения жилых домов обычно всегда длительный и очень непростой», – заявил эксперт.

Компания O2 Development вышла на рынок весной 2012 года как результат партнерства крупного вологодского девелопера «ГорСтройЗаказчик» (имеющего собственный комплекс предприятий строительной индустрии) и петербургской компании «Строй-Ресурс». Пилотным

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

проектом O2 Development в Петербурге стал проект ЖК «Самое сердце» общей площадью почти 50 тыс. кв. м.

Кроме того, в активе компании есть коттеджный поселок «Маленькая Европа» в Московской области, жилой комплекс в Москве на 10 тыс. кв. м, а также 3 жилых комплекса в Вологде: «Мы вместе» (20 тыс. кв. м), жилой комплекс на 350 квартир по ул. Преминаина (15 тыс. кв. м) и жилой комплекс на 700 квартир по ул. Маршала Конева (35 тыс. кв. м).

◆ [@SNinfo](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДОЛЬШЕ ЗНАЧИТ ДЕШЕВЛЕ

Арендаторы торговых площадей в Петербурге теперь предпочитают заключать долгосрочные договоры с владельцами недвижимости, на 5 или 10 лет.

Ещё в конце прошлого года подавляющее большинство торговых предприятий – 80 процентов – арендовало квадратные метры на срок всего в 11 месяцев. Эксперты рынка объясняют это не только подорожанием ставок аренды – за полгода они поднялись примерно на 10 процентов.

Торговля остается одним из самых доходных бизнесов, а свободных площадей под магазины в Петербурге не так много. Впрочем, аналитики ждут, что по итогам года рынок торговой недвижимости Петербурга вырастет на 12 процентов – многие девелоперы перенесли сроки сдачи объектов на вторую половину года. Но строить здания под магазины в Северной столице по-прежнему выгодно – даже в зоне кольцевой автодороги.

Николай Казанский, гендиректор Colliers International в Санкт-Петербурге:

«В Питере у нас много торговых центров, но многие из них уже, несмотря на то, что недавно построены, уже немножко устарели. И если есть хорошие места, то для инвесторов сейчас по-прежнему достаточно выгодно. Потому что торговые сети развиваются, ритейл развивается, покупательская способность, пусть не быстро, но все же растет».

◆ [телеканал 100 ТВ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

ПАРКИНГИ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА УШЛИ В ОТРЫВ ОТ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

Администрация Приморского района оспаривает ввод в эксплуатацию трех паркингов, построенных ООО "Возрождение Северо-Запада" по инвестиционному контракту с городом. Основная причина — девелопер не выполнил технические условия по подключению инженерных сетей. Это подтверждают и монополисты. Как говорят участники рынка, цель этой схемы — оформить земельные участки в собственность для дальнейшей перепродажи.

В 2006 — 2007 годах ООО "Капитал-Строй" (ныне переименовано в ООО "Возрождение Северо-Запада") получило целевым назначением от администрации Петербурга три земельных участка для строительства паркингов, расположенные в Приморском районе: на Туполевской улице (восточнее дома 5, корп. 1а по Комендантскому проспекту), на Елагинском проспекте (юго-восточнее дома 40, корп. 1а по Елагинскому проспекту) и на Парашютной улице (юго-восточнее пересечения с Серебристым бульваром). По условиям инвестиционных договоров, на них девелопер должен был построить и ввести в строй три паркинга. Все паркинги были построены и сданы госкомиссии. Как говорят участники рынка, если бы паркинги не прошли госприемку, застройщика ожидал бы штраф за невыполнение инвестиционных условий. По оценкам экспертов, он составляет 200 — 300 млн рублей на каждый объект. Если же приемка прошла, застройщик имеет право оформить их и земельные участки в собственность.

Теперь администрация Приморского района оспаривает их ввод в эксплуатацию в суде. Как говорится в материалах дела, основанием для обращения в суд стало неудовлетворительное качество строительно-монтажных работ спорных объектов. Оценки качества основываются на отчете, составленном 23.05.2011 ГУ "Центр экспертно-технического сопровождения" по визуальному обследованию спорных объектов. От подробных комментариев в администрации района отказались. Первое рассмотрение дела закончилось для администрации ничем, и власти подали апелляцию на это решение. Отсутствие сетей, без которых невозможен ввод в эксплуатацию, подтверждается и проверкой специалистов "Водоканала". Генеральный директор ООО "Возрождение Северо-Запада" Константин Уткин отказался комментировать "Ъ" свой конфликт с властями.

Как говорят участники рынка, поскольку паркинги — крайне мало доходный вид девелоперского бизнеса, стоимость участков под строительство паркингов низка. "Как правило, земля под паркинг интересна только в том случае, если есть возможность дальнейшего развития участка", — говорит Всеволод Щербаков, заместитель директора департамента консалтинга "Colliers International Санкт-Петербург". С ним согласен директор департамента инвестиционных продаж

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

06 – 10 июля, № 26 (143)

NAI Весар в Санкт-Петербурге Андрей Бойков. "В целом такая практика реализации проектов известна на рынке. В Петербурге есть несколько примеров, но последнее время они встречаются довольно редко. Сегодня город не передает участки под строительство менее прибыльных объектов, если на них потенциально возможно строительство жилья. Но, безусловно, у застройщиков есть возможность, выполнив условия города, оформить участки в собственность и перейти к тотальной реконструкции. Юридически это возможно", — считает он. По словам эксперта, стоимость участка под паркинг и под жилье может различаться в 2 — 5 раз в зависимости от объема жилья, который можно реализовать на данной площади. "Если в данной ситуации будет создан прецедент, количество таких проектов увеличится", — полагает Михаил Гуцин, заместитель руководителя стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЕРМСКИЕ ВЛАСТИ ПРЕДЛОЖИЛИ ИКЕА ШЕСТЬ УЧАСТКОВ

Городские и краевые власти предложили шведскому ритейлеру товаров для дома ИКЕА шесть участков.

Участки находятся на Восточном обходе, в районе Шоссе Космонавтов, на Нестюковском тракте, в том числе участок восточнее деревни Устиново, площадка на ул. Леонова (Западный обход). Не так давно компания ИКЕА озвучила требования к участку в Перми, на котором она собирается возвести свой ТК. Ритейлеру необходим участок площадью 5–10 га в центральных густонаселенных районах города с необходимыми коммуникациями. Для ИКЕА предпочтителен участок на правах собственности или долгосрочной аренды, где возможно возведение двухэтажного торгового комплекса площадью от 25 до 45 тыс. кв. м.

В нашей стране шведская ИКЕА работает с 2000 года. ИКЕА является одной из крупнейших корпораций розничной торговли. Она представлена в 41 стране мира. Ежегодный объем продаж компании превышает 24,7 млрд евро.

◆ [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](#)