

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа - 22 августа
№ 33 (150)

General/Office

«Дон-Строй» хочет 120 млн долларов за бизнес-центр «Мосфильмовский»

Как стало известно РБК daily, компания «Дон-Строй Инвест» выставила на продажу бизнес-центр «Мосфильмовский» на ул. Пырьева в Москве.

«Интеко» прикупила недвижимость

Компания «Интеко» Михаила Шишханова закрыла сделку по покупке ООО «Великан-инвест», которому принадлежит многофункциональный комплекс на Николаямской улице, сообщает газета РБК Daily.

Редевелопмент с научным подходом

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК), согласовала проект застройки земель южной части промзоны «Донские Улицы» на юго-западе столицы.

Capital Group построит в «Сити» первый после кризиса небоскреб

Девелоперская компания Capital Group начинает реализацию первого после кризиса проекта в «Москва-Сити».

Praedium собирает на офис

Компания создает инвестфонд.

Retail

Российский франчайзи Debenhams планирует масштабную экспансию

Российский франчайзи старейшей британской сети универмагов Debenhams планирует масштабную экспансию — вслед за магазином в ТЦ «Мега Белая дача» ритейлер хочет открыть еще два универмага.

Outlet Mall Boom Under Way in Moscow

A view of the Belaya Dacha Outlet Village, an outlet mall that will cost \$250 million and offer discounted items.

Олег Бойко остался без косметики

Предприниматель уступил контроль над сетью "Рив Гош" экс-совладельцам "Ленты".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа - 22 августа
№ 33 (150)

Regions

[Apple наберется опыта в России](#)

Корпорация может избавиться от посредников.

[Девелоперы Петербурга познакомились с проектом «Новый Берег»](#)

Компания ООО «Северо-Запад Инвест» представила девелоперам проект создания двух искусственных островов в Финском заливе в бухте за Тарховским мысом.

[«Газпром» придет не один](#)

Строительство «Лахта-центра» со штаб квартирой монополиста вызовет мультипликативный эффект на петербургском рынке недвижимости.

[За год правления Георгия Полтавченко Петербург лишился свыше полутора десятков исторических зданий](#)

Градостроительную политику Георгия Полтавченко представители архитектурного сообщества называют популизмом.

["Невская Ратуша" двигается во времени на пол и два года](#)

Компания "ВТБ-Девелопмент" объявила об очередной корректировке сроков ввода многофункционального комплекса "Невская ратуша".

[В британском Лланголлене продан отель The Wild Pheasant](#)

В британском городе Лланголлен продан отель The Wild Pheasant.

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

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

General/Office

«ДОН-СТРОЙ» ХОЧЕТ 120 МЛН ДОЛЛАРОВ ЗА БИЗНЕС-ЦЕНТР «МОСФИЛЬМОВСКИЙ»

Как стало известно РБК daily, компания «Дон-Строй Инвест» выставила на продажу бизнес-центр «Мосфильмовский» на ул. Пырьева в Москве. Коммерческий объект, входящий в состав МФК «Дом на Мосфильмовской», является единственным отдельно стоящим офисным комплексом застройщика. Девелопер рассчитывает получить за него около 120 млн долл. Между тем, по экспертным оценкам, стоимость здания вряд ли превышает 90 млн долл.

Девелоперская компания «Дон-Строй Инвест» начала активные поиски покупателя для своего офисного центра «Мосфильмовский». Он входит в состав многофункционального комплекса «Дом на Мосфильмовской», который был сдан в эксплуатацию в конце 2011 года. Общая площадь бизнес-центра, расположенного на ул. Пырьева, вл. 2, составляет 16,4 тыс. кв. м, а высота варьируется от пяти до одиннадцати этажей. Также концепцией предусмотрены два паркинга: наземный на 34 машино-места и подземный вместимостью 140 мест.

Как рассказали РБК daily в пресс-службе «Дон-Строя», компания рассчитывает получить от продажи «Мосфильмовского» около 120 млн долл., или 7,4 тыс. долл. за 1 кв. м общей площади. Между тем, по оценке управляющего директора компании Blackwood Михаила Геца, максимальная стоимость этого объекта может достигать 90 млн долл. При этом чистый операционный доход, который может приносить этот бизнес-центр при сдаче его площадей в аренду, — 7,5—8 млн долл. в год. «Покупка «Мосфильмовского» может заинтересовать компанию, желающую найти здание под себя, поскольку сегодня в Москве не так много предложений отдельно стоящих деловых комплексов в таком престижном месте», — считает эксперт.

Как пояснил РБК daily представитель девело-пера, компания специализируется преимущественно на реализации жилых проектов. «Дон-Строй Инвест» выводит на продажу все коммерческие площади, дополняющие инфраструктуру жилых комплексов, поскольку их управление не является профилем деятельности застройщика. Ранее на открытый рынок уже был выставлен торговый центр «Измайловский» в составе одноименного ЖК.

Напомним, что в кризис бизнес «Дон-Строя» был разделен. Контрольный пакет ЗАО «Дон-Строй Инвест», владеющего жилищными проектами компании, за символическую плату в 500 руб. был передан банку ВТБ. ООО «ДС Девелопмент», занимающееся строительством коммерческой недвижимости, за столь же символическую плату отошло Сбербанку.

◆ [РБК Daily](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)◆ ◆ [К содержанию](#)

«ИНТЕКО» ПРИКУПИЛА НЕДВИЖИМОСТЬ

Компания «Интеко» Михаила Шишханова закрыла сделку по покупке ООО «Великан-инвест», которому принадлежит многофункциональный комплекс на Николаямской улице, сообщает газета РБК Daily. Девелопер изменил параметры застройки – доля апартментов будет увеличена, а площади города, которые принадлежат ему по инвестконтракту, выкуплены. Согласие на сделку столичные власти уже дали.

Татьяна Тикова, директор департамента оценки и консалтинга Colliers International о новой покупке Интеко:

Думаю, что стоимость всего комплекса на Николаямской улице можно оценить примерно в \$110-120 млн. Доля города в проекте составляет 30% площадей и 20% машино-мест. Ее ориентировочная стоимость может составить около \$30 млн. Таким образом, сумма сделки могла составить порядка \$80 млн.

Место, где расположен комплекс, относительно спокойное, и с точки зрения рынка офисной недвижимости не очень востребованно. Однако жилье в этой зоне всегда пользовалось спросом, поэтому строительство апартментов – это эффективное решение в данной ситуации.

◆ cre.ru◆ ◆ [К содержанию](#)

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ С НАУЧНЫМ ПОДХОДОМ

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК), согласовала проект застройки земель южной части промзоны «Донские Улицы» на юго-западе столицы. План подразумевает создание на данной территории технопарка Российской академии наук. Территори и планировки составляют 27 гектаров и будут ограничены проектируемыми проездами 3551А, 5138, 5104 и улицей Большая Черемушкинская.

На данный момент там расположены промышленные предприятия: автотранспортные и складские предприятия, мазутное хозяйство ТЭЦ-20, центральный тепловой и газораспределительный пункты, рынок, а также 9 гаражно-строительных кооперативов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

Имеющийся в наличии фонд объектов капитального строительства (исключая мазутное хозяйство ТЭЦ-20) составляет 51,14 тысяч квадратных метров. 38 тысяч квадратных метров намереваются снести. На месте разрушенных зданий появятся новые объекты капитального строительства совокупной площадью 196,76 тысяч квадратных метров, сообщает РИА Новости – Недвижимость.

По словам Глеба Белавина, коммерческого директора ПЛК «Северное Домодедово», это очень здорово, что власти города подошли к конкретным действиям, связанным со сносом объектов, которые не только портят архитектурный облик столицы, но и создают огромную нагрузку на инженерные сети. Многие девелоперские умы с радостью предложат достаточное количество идей по модернизации остальных «проблемных» участков. Из этих идей можно выбрать те, которые будут отвечать интересам всех участников проекта. Девелопер в большинстве случаев будет сталкиваться с двумя главными проблемами - это попытка города выставить такие техусловия, которые отвечают интересам не только реализуемого проекта, но и парочки другой соседних территорий. А вторая проблема - принадлежность части территорий коммерческим структурам, ведущим себя «как собака на сене», желания и средств на развитие территории нет, но и разумного подхода в переговорах о продаже не наблюдается», - подчеркнул эксперт.

Вячеслав Борисов, старший консультант отдела складских и промышленных помещений CBRE считает, что это вполне реальный и разумный проект, промзона расположена в удачном месте. «Она может и должна быть подвергнута редевелопменту. В настоящее время территория используется крайне неэффективно. Место выбрано удачно, район обладает развитой инфраструктурой. Инвестиции в девелопмент зданий могут составить порядка 300-400 миллионов долларов, инвестиции в инфраструктуру прогнозировать сложно. Проект может несколько осложнить транспортную ситуацию, но не драматично. Полагаю, что в ГЗК эти риски учли», - отметил специалист.

Кроме технопарка, власти также планируют создать в промзоне многофункциональный и инновационно-промышленный комплексы, объекты социальной инфраструктуры, офисное здание и многоэтажные гаражи на 1,5 тысяч машиномест.

По мнению Татьяны Тиковой, директора департамента оценки и консалтинга Colliers International, это хорошая идея и выбрано перспективное место для ее реализации. «Район, в котором будет находиться проект, всегда пользовался спросом у конечных пользователей (арендаторов, покупателей квартир): он прекрасно подойдет для возможной застройки как офисами и торговым

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

сектором, так и жилой недвижимостью. Близость расположения офисов «Сбербанка» и «Газпрома» формирует особое отношение к данной территории. Это комплексное развитие территории, и очевидно, что инвестиции потребуются весьма существенные. Предварительно сложно оценить их объем, но уже сейчас понятно, что это будет поэтапное освоение территории, где первые этапы будут наиболее дорогими», - заявила Тикова.

Также планируется построить участок дублёра Ленинского проспекта от проспекта 60-летия Октября до нового проезда 3551А, а также ещё несколько проездов и съездов. Помимо этого планируется трёх объектов природного комплекса совокупной площадью 2,76 гектара.

В ФГУП «ЦПО» при Спецстрое России» считают, что принятый проект застройки достаточно удачно сочетает в себе коммерческие и социальные функции. «Для определения сроков реализации и объема необходимых инвестиций потребуется тщательная проработка архитектурных и конструктивных решений. При этом для инвестора существенным факторами будут являться оценка стоимости сноса и реконструкции, поскольку эти работы всегда обходятся дороже, чем новое строительство, а также сроки согласования документации, в частности - по подключению к внешним инженерным сетям», - заявляют специалисты.

Столичный градоначальник Сергей Собянин уже заявлял о том, что территории промышленных зон обладают большим потенциалом развития и требуют глубокого переосмысления. В феврале мэр отмечал, что столичные власти планируют в 2012 году создать проекты планировок 37 промышленных территорий Москвы. Всего в городе насчитывается 208 промышленных зон.

Татьяна Тикова считает, что, скорее всего, если действительно в ближайшее время власти приступят к активной реализации, то мы сможем лет через 5 увидеть первые результаты. «При грамотной концепции и действительно правильном построении транспортной схемы, думаю, проект не окажет принципиального влияния, особенно с учетом запланированных мер по оптимизации текущей системы дорог», - отметила эксперт.

Юлия Никуличева, начальник отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle, говорит о том, что данная территория находится в хорошем, развитом районе Ленинского проспекта, потому идея реализовать здесь девелоперский проект выглядит очень привлекательной. «Не стоит использовать площадку под создание производств, можно разместить, к примеру, лаборатории РАН, но наиболее востребовано здесь будет жилье, в том числе бизнес-класса. Это зеленый район с парками, потому с точки зрения инвестиционной

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

привлекательности вариант строительства жилых комплексов, возможно, с долей офисов, выглядит наилучшим решением», - добавила Никуличева.

◆ arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

CAPITAL GROUP ПОСТРОИТ В «СИТИ» ПЕРВЫЙ ПОСЛЕ КРИЗИСА НЕБОСКРЕБ

Девелоперская компания Capital Group начинает реализацию первого после кризиса проекта в «Москва-Сити». На участке №16 в деловом центре планируется возвести две башни, объединенные наземной частью: офисную высотой 49 этажей и жилую — 85 этажей. Помимо апартаментов в новом небоскребе, получившем название «Око», откроется первый в России бутик-отель Delano под управлением Morgans Hotel Group.

Вчера стало известно, что международный гостиничный оператор Morgans Hotel Group откроет в «Москва-Сити» свой первый в России отель под брендом Delano. Соглашение об этом было подписано с компанией Capital Group. Как следует из сообщения девелопера, Delano Moscow станет частью нового небоскреба «Око», который появится на 16-м участке ММДЦ. Архитектурная концепция проекта была разработана американским бюро Skidmore, Owings and Merrill.

В Capital Group не стали раскрывать подробности будущего проекта, заметив при этом, что он будет завершен в 2015 году. В консалтинговой компании CBRE РБК daily рассказали, что общая площадь «Ока» составит 243 тыс. кв. м, из которых на офисную башню придется 116,2 тыс., на апартаменты — 94 тыс. кв. м. Гостиница на 147 номеров займет 25,5 тыс. кв. м, SPA — 1,5 тыс. кв. м. Также проектом предусмотрено строительство многоуровневого паркинга на 5,8 тыс. кв. м, способного вместить 3,8 тыс. автомобилей.

Ориентировочный объем инвестиций в проект, по оценке экспертов CBRE, составит не менее 650 млн долл. В свою очередь, директор департамента инвестиционных услуг Colliers International Матиаш Церьяк считает, что размер вложений в новый девелоперский проект с учетом стоимости земли будет не менее 850 млн долл. «Сроки окупаемости достигнут семи—десяти лет», — добавил эксперт.

«Око» станет первым небоскре-бом, строительство которого запущено в «Сити» после кризиса. Capital Group приобрела проект еще на «бумажной» стадии в 2006 году у «Норникеля», однако активное строительство объекта началось совсем недавно, рассказал РБК daily источник на рынке недвижимости.

Что касается Morgans Hotel Group, то компания уже давно присматривалась к московским проектам. «В том числе к «Парк-Сити» на месте Бадаевского пивного завода и карандашной

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

фабрики им. Сакко и Ванцетти, проект которого недавно решением столичных властей был отменен», — рассказала РБК daily исполнительный вице-президент и руководитель Jones Lang LaSalle Hotels по России и СНГ Марина Усенко. При этом, по ее словам, бутиковая концепция отеля Delano будет уникальной для «Москва-Сити»: здесь уже заявлены открытия таких гостиниц, как 5-звездочная Sofitel и 3-звездочная Novotel.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

PRAEDIUM СОБИРАЕТ НА ОФИС

Компания создает инвестфонд.

Столичная консалтинговая компания Praedium формирует фонд на \$300-350 млн для инвестиций в офисную и торговую недвижимость. Из-за скудности предложения в регионах география фонда будет ограничена Москвой и Санкт-Петербургом. Кроме того, из-за нестабильности на финансовых рынках у Praedium могут возникнуть проблемы с привлечением инвесторов, предупреждают консультанты.

О создании нового фонда Praedium Investment Capital (входит в консалтинговую компанию Praedium Oncor International; работает на рынке с 2006 года) на \$300-350 млн сроком на пять лет, рассказала управляющий партнер фонда Светлана Кара. По ее словам, доля заемных средств составит 60-65%, остальное — средства инвесторов и компании-учредителя. "Сейчас идет поиск участников. Это как крупные российские корпорации, так и частные лица", — отмечает госпожа Кара, не раскрывая имена и добавляя, что предварительные договоренности с банками уже достигнуты. Средства фонда будут направлены на покупку офисных зданий и торговых центров площадью 15-20 тыс. кв. м и 30-40 тыс. кв. м соответственно. Ожидаемый уровень доходности — 20%.

Выбор объектов для инвестирования логичен, отмечают участники рынка: сегменты офисной и коммерческой недвижимости наиболее востребованы среди инвесторов. По данным Jones Lang LaSalle, общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России по итогам первого полугодия 2012 года составил \$2,4 млрд. Это меньше, чем за аналогичный период прошлого года (\$4 млрд), но больше, чем за шесть месяцев 2010 года (\$2 млрд). "Прошлый год был рекордным по объему, но положительная динамика сохраняется", — поясняют в Jones Lang

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

LaSalle. Значительная часть сделок в первом полугодии текущего года пришлась на офисы и торговые центры — по \$1 млрд для каждого сегмента.

"Работать этот фонд сможет преимущественно на рынках Москвы и Петербурга. В других городах достойного предложения офисов мало", — считает член совета директоров Jones Lang LaSalle Андрей Постников. По его оценкам, в течение пяти лет работы фонда, при ожидаемой доходности в 20%, \$120 млн, которые вложат инвесторы, ежегодно будут приносить \$24 млн. "Половину дохода инвесторы получают в момент закрытия фонда при продаже объектов", — поясняет Андрей Постников.

Среди интересных объектов в Москве региональный директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская называет торговые центры "Пятая авеню" (43,4 тыс. кв. м) на улице Маршала Бирюзова, "Капитолии" на Шереметьевской (32,7 тыс. кв. м) и Каширском шоссе (29,7 тыс. кв. м), XL на Дмитровском шоссе (32 тыс. кв. м). В сегменте офисов это могут быть "Авион" (19 тыс. кв. м.) и две башни офисного комплекса "Метрополис" (весь объект — 115 тыс. кв. м) на Ленинградском шоссе, перечисляет Андрей Постников. Однако, по его мнению, при заданном объеме средств фонд, скорее всего, сконцентрируется на одном сегменте, купив два-четыре качественных объекта.

Управляющий директор отдела инвестиционных услуг CBRE Иван Губочкин полагает, что собрать фонд Praedium будет сложно из-за нестабильности на финансовых рынках и осторожности инвесторов. Сейчас коммерческой недвижимостью в России интересуется намного меньше инвесторов, чем до кризиса: Morgan Stanley (\$1 млрд), Hines (\$900 млн), Heitman (\$300 млн), UFG Capital (\$300 млн) и VTBC-Ashmore Real Estate Partners (\$200 млн).

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

Retail

РОССИЙСКИЙ ФРАНЧАЙЗИ DEBENHAMS ПЛАНИРУЕТ МАСШТАБНУЮ ЭКСПАНСИЮ

Российский франчайзи старейшей британской сети универмагов Debenhams планирует масштабную экспансию — вслед за магазином в ТЦ «Мега Белая дача» ритейлер хочет открыть еще два универмага.

ООО «Дебрусс», российский франчайзи британской сети универмагов Debenhams, в 2014 г. планирует открыть в Москве два крупных универмага площадью около 8000 кв. м каждый, рассказал «Ведомостям» исполнительный директор «Дебрусса» Ник Хилл. «В течение пяти лет мы готовы открыть в Москве 5-7 универмагов, но вопрос упирается в доступность качественных торговых площадей», — сказал Хилл. Торгцентры, в которых могут появиться магазины, он не назвал.

«Дебрусс» ведет переговоры об открытии в 2013-2014 гг. универмагов в строящихся ТЦ Vegas Grosus City (общая торговая площадь — 111 000 кв. м) и «Авиапарк» на Ходынском поле (общая торговая площадь — 190 000 кв. м), знают три консультанта по аренде торговой недвижимости. Связаться с собственниками этих ТЦ вчера не удалось.

Первый Debenhams в России открывается в сентябре в ТЦ «Мега Белая дача», это будет небольшой по меркам сети универмаг площадью 4000 кв. м, признался Хилл. Он и его партнер по «Дебруссу», девелопер Яков Панченко, получили эксклюзивную франшизу британской сети на Россию и самостоятельно финансируют развитие этого проекта. Сколько партнеры вкладывают в универмаги, Хилл не раскрывает. Открытие универмага в «Меге» при стоимости оснащения магазина в \$500-1000 за 1 кв. м обойдется «Дебруссу» в сумму до \$4 млн, в Vegas — до \$8,5 млн, полагает директор по работе с финансовыми институтами консалтинговой группы «НЭО центр» Александр Ксендз. Примерно столько же будет стоить аренда, считает он, ориентируясь на ставки в этих ТЦ.

Проект выйдет на операционную рентабельность после запуска второго магазина, уверен Хилл.

Это вторая попытка британской сети освоить российский рынок. В 2006 г. девелоперская компания RID Group вместе с совладельцем сети фитнес-клубов World Class Максимом

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

Игнатьевым открыли универмаг под этой маркой в Москве, но уже в начале 2008 г. свернули проект — он оказался убыточным.

Debenhams, основанная в 1778 г., работает в среднем ценовом сегменте и продает одежду, разработанную английскими дизайнерами, под собственными марками. Выручка компании в первом полугодии 2012 финансового года (закончился 3 марта) — 1,24 млрд фунтов, чистая прибыль — 95,5 млн фунтов. Хилл ожидает, что средний чек в российском универмаге составит 2000-2500 руб. (2-3 вещи в чеке), основными конкурентами универмага он называет сети Zara, H&M, Marks & Spencer и Next.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

OUTLET MALL BOOM UNDER WAY IN MOSCOW

A view of the Belaya Dacha Outlet Village, an outlet mall that will cost \$250 million and offer discounted items.

Moscow is getting a spate of outlet malls, with U.S. real estate developer and investor Hines and local developer Belaya Dacha opening the first of them, Belaya Dacha Outlet Village, this past weekend.

Real estate developers are sinking money into the outlet mall format, in which brand-name clothing stores sell last season's goods at a discount, because it offers a way to differentiate their retail centers from the capital's plethora of malls and capitalize on sale fever among shoppers.

Belaya Dacha's first phase of construction cost a little more than \$100 million, said Viktor Semyonov, board chairman at the Belaya Dacha group of companies.

The second phase, to include more stores and a movie theater, will bring the total price tag to about \$250 million, he said in a telephone interview.

The Hines International Real Estate Fund and Belaya Dacha are the co-developers and co-owners of the retail center, which is located southeast of Moscow, about 4 kilometers beyond the Moscow Ring Road.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

Semyonov declined to comment on an RBC Daily report on Monday that Hines might increase its stake in the mall to 100 percent from 51 percent.

The Federal Anti-Monopoly Service approved the deal last week, saying Kotelniki Village Holding Company Limited, which is 100 percent owned by Hines, could purchase 49 percent of Belaya Dacha Park.

Andrew Muzzlewhite, a Hines development manager, said the report of a buyout is incorrect. "We are not buying out Belaya Dacha. ... Belaya Dacha are our long-term partners on the project," he said by e-mail.

Tenants at the mall, which opened Saturday, include sportswear brands Adidas, Nike, Puma and Reebok, as well as US Polo, L'Etoile and Miss Sixty.

Hines said in a statement that the mall is the first world-class outlet center in Russia.

Two other outlets are scheduled to enter the market soon. [Vnukovo Outlet Village plans to finish construction in September and open the mall by the end of the year, said Tatyana Klyuchinskaya, regional director for retail real estate at Colliers International, which is the leasing agent for the mall.](#)

In addition, Fashion House Outlet Center Moscow near the Moscow suburb of Khimki is expected to open in March, its developer, Fashion House Development, says on its website.

Meanwhile, retail sales are also giving a boost to the warehouse segment. Developers Eastward Capital and National Consulting plan to spend about \$100 million to build a logistics center in the Moscow region, said Natalya Kopeychenko, a spokeswoman for Jones Lang LaSalle. That firm and Knight Frank will be the leasing agents for the property, which should become operational in September 2013.

The Nikolskoye Logistics Center will be constructed near the village of the same name about 60 kilometers north of Moscow. It will be near the Moscow Small Ring highway and Leningradskoye Shosse, which Jones Lang LaSalle said is the main road used to import vehicles from Europe in the Moscow area.

Eastwood Capital, founded in 2006, is owned by Mikhail Kirsanov, and National Consulting is owned by Sattar Mia, Kopeychenko said by e-mail.

◆ [The Moscow Times](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

ОЛЕГ БОЙКО ОСТАЛСЯ БЕЗ КОСМЕТИКИ

Предприниматель уступил контроль над сетью "Рив Гош" экс-совладельцам "Ленты".

Как стало известно "Ъ", владелец инвестхолдинга Finstar Олег Бойко продал 51% акций сети "Рив Гош" двум бывшим совладельцам сети "Лента" Дмитрию Костыгину и Августу Мейеру. За контроль над второй по величине российской парфюмерно-косметической сетью бизнесмены могли заплатить до \$140 млн.

Ходатайство компании "Элштер Лтд", подконтрольной Дмитрию Костыгину и Августу Мейеру, на покупку 75% "Полнамон Трейдинг энд Инвестментс Лимитед", в которую входят 13 юридических лиц группы "Рив Гош", было удовлетворено Федеральной антимонопольной службой 31 июля (копия есть у "Ъ"). Бизнесмены подтвердили "Ъ", что две недели назад вошли в капитал парфюмерно-косметической сети. По итогам сделки у них оказался 51% ее акций, еще 24% сохранила группа Finstar Олега Бойко, 25% остались за основателями "Рив Гош" Павлом и Ларисой Карабань, уточнил партнер Taiga Capital Вячеслав Смеркис, сопровождавший переговоры. Юридическими консультантами в сделке выступали Skadden, Arps и Pen & Pepper.

Сумму сделки собеседники "Ъ" не называли. Представитель Finstar Лариса Шишкина была недоступна для комментариев.

Контроль над "Рив Гош" может стоить \$115-140 млн, а вся сеть — не дороже \$280 млн, считает партнер Pollyanna Capital Николай Габышев.

Группа "Рив Гош" — второй по величине ритейлер на рынке парфюмерии и косметики, работающий под брендами "Рив Гош" и "Дуглас Риволи". В первом полугодии 2012 года насчитывала 190 магазинов средней площадью 200-300 кв. м, расположенных в 40 городах России.

По данным Infoline, в денежном выражении розничный рынок парфюмерно-косметическими товарами в 2011 году составил \$13,1 млрд (388 млрд руб., +13,1%), прогноз на 2012 год — \$13,8 млрд (440 млрд руб., +13,4%).

Олег Бойко инвестировал в "Рив Гош" в 2007 году, после того как закон "О госрегулировании организации и проведения азартных игр" фактически поставил крест на игорном бизнесе в России. На момент покупки бизнесменом 75% акций "Рив Гош" сеть считалась крупным

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

региональным игроком с 71 магазином, из которых 48 были расположены в Санкт-Петербурге. "Рив Гош" расширялась органическим путем и за счет покупки конкурентов: в 2011 году господин Бойко выкупил 31 магазин компании "Дуглас Риволи", таким образом закрепив позиции своей сети в Москве. Если в 2006 году оборот "Рив Гош" оценивался на уровне \$70-75 млн, то сейчас, по оценкам Infoline, сеть уступает только "Л'Этуаль" (с учетом бренда "Бон Жоли"), выручка которой в 2011 году могла составить \$590 млн против \$573 млн у "Рив Гош". Третье место на рынке сейчас занимает "Иль де Боте" с выручкой \$363 млн, по данным Infoline.

Finstar искал покупателя на "Рив Гош" весь 2012 год, говорит топ-менеджер банка, который показывал сеть одному из потенциальных покупателей. В частности, по информации другого источника, предложение купить "Рив Гош" поступало продуктовому ритейлеру "Магнит", который с 2010 года развивает магазины "Магнит косметик" в регионах. Дмитрий Костыгин говорит, что начал переговоры с Finstar около полугода назад. "Стабильный сектор рынка, в котором работает "Рив Гош", его спокойное развитие и хорошая команда, занимающаяся развитием компании, стали определяющими факторами при принятии решения об инвестиции", — объясняет он.

Кроме того, и Дмитрию Костыгину, и Августу Мейеру знакома российская розница. Они вышли из капитала "Ленты" в августе 2011 года, заработав на продаже своих 42% \$1 млрд (долю купили инвестфонды TPG Capital, ЕБРР и "ВТБ Капитал"). С тех пор бизнесмены продолжают инвестировать в розничный сектор. В 2011 году они купили долю в 45% за \$70 млн в "Юлмарте" — онлайн-продавце компьютерной техники, цифровой и бытовой электроники. Весной этого года экс-совладельцы "Ленты" выкупили за \$25 млн 40% сети Obuv.com, состоящей на тот момент из 60 обувных магазинов. У предпринимателей есть и собственный проект: в феврале этого года они занялись поиском земли под строительство мелкооптовых комплексов под маркой "Энель", которые станут аналогами американских магазинов Costco и Sam's Club. В свой стартап они готовы инвестировать до \$250 млн, открыв за четыре года около 30 магазинов. В 2013 году состоится открытие первых трех точек, уточнил господин Костыгин.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

APPLE НАБЕРЕТСЯ ОПТА В РОССИИ

Корпорация может избавиться от посредников. Как стало известно "Ъ", Apple зарегистрировала компанию "Эпл Рус", основной вид деятельности которой — оптовая и розничная торговля

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

компьютерами. Уже в 2013 году американская корпорация может начать прямые поставки своей продукции в розничные сети Москвы и Санкт-Петербурга.

Apple получила возможность вести торговлю компьютерной техникой, зарегистрировав ООО "Эппл Рус", сообщил "Ъ" источник в одном из официальных дистрибуторов Apple в России. По данным "СПАРК-Интерфакс", "Эппл Рус" на 99,5% принадлежит Apple Holding B.V., остальное — у ирландской Apple Distributio, уставный капитал составляет 3,3 млн руб., финпоказатели не раскрываются. Гендиректором ООО "Эппл Рус" является Виталий Морозько, который, по словам менеджеров двух официальных дистрибуторов Apple в России, также является юридическим советником корпорации. В пресс-службе Apple не ответили на вопросы "Ъ".

Ранее источник "Ъ" в розничной сети электроники рассказывал, что еще весной 2011 года топ-менеджеры Apple во время визита в Москву присматривали площадь под Apple Store, но так ничего и не выбрали. По словам менеджера дистрибутора Apple, прямые оптовые продажи в России корпорация может начать с 2013 года, но когда заработают первые Apple Store, говорить пока сложно.

Продажами и продвижением техники Apple в России с 1996 до 2007 года занималась группа компаний ECS (основана предпринимателем Евгением Бутманом, а сейчас контролируется Георгием Генсом, президентом IT-холдинга "Ланит").

С 2007 года у Apple открылось официальное представительство в России, которое занималось маркетинговой деятельностью. В 2008 году у Apple появился первый официальный дистрибутор компьютеров — входящая в "Ланит" diHouse. В ноябре 2009 года у Apple появился второй дистрибутор в России — компания "Марвел", а в мае 2012 года добавился и третий — компания OCS. Основным дистрибутором продукции Apple является diHouse, через нее проходит 75% техники, рассказывал ранее близкий к компании менеджер. Дистрибуцией iPhone в России с 2008 года занимаются "Вымпелком" и МТС ("МегаФон" отказался от контракта с Apple в 2010 году).

Apple Computer основана в 1976 году Стивом Возняком и Стивом Джобсом. В третьем квартале 2012 года выручка составила \$35 млрд, чистая прибыль — \$8,8 млрд. За этот период было продано 17 млн iPad и 26 млн iPhone. Капитализация в пятницу на NASDAQ — \$602 млрд. По данным IDC, в 2011 году в Россию было поставлено 371 тыс. Apple iPad, продажи iPhone за аналогичный период, по оценкам "Связного", достигли 380 тыс. штук. В мире 372 магазина Apple, из них 123 за пределами США в 36 странах.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

"Регистрация юридического лица — это серьезный шаг для Apple, чтобы работать с российским каналом напрямую", — заявил "Ъ" совладелец холдинга Ideas4retail Евгений Бутман. По его словам, уже несколько лет все крупные вендоры, особенно ориентированные на потребителей, идут этим путем. После открытия прямых партнерских продаж следующим шагом станет запуск интернет-магазина, считает господин Бутман. "Эппл Рус", вероятно, сконцентрируется на поставке техники в розничные сети в Москве и Санкт-Петербурге, а остальные три дистрибутора будут насыщать товаром регионы, рассуждает менеджер сети электроники. Не исключено, что "Эппл Рус" будет поставлять в Россию и iPhone, говорит руководитель одного из дистрибуторов Apple. Он слышал, что корпорация была недовольна существующей схемой поставок через "Вымпелком" и МТС, потому что "операторы заинтересованы в продажах iPhone не на широком рынке, а прежде всего в своих салонах".

МТС не обсуждала с Apple "изменения схемы дистрибутирования iPhone в России", сообщила представитель МТС Валерия Кузьменко. Представитель "Вымпелкома" Анна Айбашева сказала лишь, что у оператора с Apple "рабочие партнерские отношения". "Эппл Рус" нужна Apple, чтобы контролировать российский рынок, говорит руководитель дистрибутора корпорации. "Начало прямых оптовых продаж Apple приведет к снижению прибыли ритейлеров. Возможно, будут пересмотрены скидки ритейлерам, которые дают дистрибуторы в зависимости от результатов продаж", — считает он. "Samsung и Sony уже давно работают по прямым договорам. Если к ним присоединится и Apple, то цены на устройства станут доступнее, а рынок — цивилизованнее", — считает генеральный директор "Белый Ветер Цифровой" Данила Васкевич.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

Regions

ДЕВЕЛОПЕРЫ ПЕТЕРБУРГА ПОЗНАКОМИЛИСЬ С ПРОЕКТОМ «НОВЫЙ БЕРЕГ»

Компания ООО «Северо-Запад Инвест» представила девелоперам проект создания двух искусственных островов в Финском заливе в бухте за Тарховским мысом. Проект получил название «Новый Берег».

Бизнес-сообщество Петербурга впервые ознакомилось с проектом на международном саммите недвижимости CRESummit-2012 в июне, в ходе CaseStudy «Комплексное освоение территорий». Проект был назван экспертами самым масштабным проектом комплексного освоения в Северо-Западном регионе России.

12 сентября в рамках международного форума PROestate пройдет широкая презентация проекта «Новый Берег» для всех участников мероприятия – делового сообщества России и зарубежных стран.

Проект «Новый Берег»

Территория комплексного освоения составит - около 510 га, общая площадь жилой застройки 2 млн. кв. м. Площадь объектов коммерческого и социального назначения – около 1 млн. кв.м. Площадь создаваемых рекреационных зон (включая внутриквартальное озеленение) – около 130 га.

В плане социальной инфраструктуры, проектом планировки территории предусмотрено 19 детских садов, 10 школ, 2 поликлиники, спортивные объекты, детские площадки, дом правосудия и т.д).

Объем инвестиций в масштабный проект более 250 млрд рублей. В соответствии с условиями договора, инженерная подготовка территории путем намыва и стабилизации должна быть завершена уже к 2015г. Всю застройку планируется завершить к 2028г.

◆ cre.ru

◆◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

«ГАЗПРОМ» ПРИДЕТ НЕ ОДИН

Строительство «Лахта-центра» со штаб квартирой монополиста вызовет мультипликативный эффект на петербургском рынке недвижимости. Специалисты консалтинговых компаний положительно оценивают начало реализации многострадального проекта. Напомним, на днях служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдала разрешение на строительство «Лахта-центра». Документ касается первого этапа работ, который предполагает возведение высотной доминанты. ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» приобрело земельный участок площадью 140 тысяч кв. м в Приморском районе для строительства делового комплекса у группы ЛСР после того, как город запретил строительство высотного здания в устье реки Охты.

Николай Казанский, гендиректор Colliers International в Санкт-Петербурге:

«Есть специальные формулы, выведенные в США. У нас рынок пока не такой транспарентный, но я думаю, что один метр площадей, построенных в башне «Газпрома», вызовет спрос минимум на 10 метров, а может быть и больше разной недвижимости в целом в городе. Конечно, большинство этой недвижимости должно быть в ближайших районах расположено».

◆ [100 ТВ](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗА ГОД ПРАВЛЕНИЯ ГЕОРГИЯ ПОЛТАВЧЕНКО ПЕТЕРБУРГ ЛИШИЛСЯ СВЫШЕ ПОЛУТОРА ДЕСЯТКОВ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ

Градостроительную политику Георгия Полтавченко представители архитектурного сообщества называют популизмом. По данным Специализированной группы экологии рядовой архитектуры, при Валентине Матвиенко город терял примерно по 21 дому в год. С момента вступления в должность Георгия Полтавченко в Петербурге снесено уже 16 исторических зданий. Руководитель группы Алексей Ярэма отметил, что «красивые слова и популистские заявления всегда были «ноу-хау» администрации». Никакого реального эффекта от этих заявлений организация не ждала. Что касается программы реновации центра, то, как подчеркнул Ярэма, идея его сохранения, которую закладывают в проект чиновники, в данном случае – «чистой воды популизм».

Между тем, Георгий Полтавченко не раз называл сохранение исторического центра Петербурга своей приоритетной задачей на посту губернатора. Программа реставрации сегодня

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

оценивается в 4 трлн. руб. Еще с весны ведутся разговоры о введении моратория на снос исторических зданий и запрете на новое строительство в центре. Как заявил губернатор, стоит перенять опыт Москвы, власти которой уже пошли на такой шаг. Во всяком случае, отметил глава города, «Правительство Петербурга готовит соответствующие законодательные акты, которые предусматривают возможность нового строительства только в исключительных случаях и только по согласованию в том числе и с нашим Советом».

Градозащитники обещаниям губернатора не поверили. Зато объявленный пересмотр градостроительной политики немало испугал петербургских девелоперов. Их беспокоят отказ от реализации уже согласованных проектов, а также законодательные инициативы губернатора. **Директор по инвестициям и консалтингу «Colliers International» в Петербурге Владимир Сергунин отметил, что «сегодня складывается впечатление, что введен мораторий на все».** В настоящее время, по его мнению, девелопмент как таковой, особенно в центральной части города, остановлен: проекты планировок и комплексного освоения территории до сих пор не подписываются. «Был подписан лишь ряд постановлений по точечной застройке, но ничего комплексного». Четкого регламента согласования, получения разрешений и строительства новых объектов для девелоперского сообщества не разработано, подытожил эксперт.

Специалисты надеются, что инициативы губернатора обратят внимание девелоперов на технологические «ноу-хау», которые применяются в Европе для приспособления исторических зданий под современное использование. Во всяком случае, полная консервация центра города, с точки зрения аналитиков, неприменима для Петербурга. Средств в бюджете на это нет, а доходов от туризма недостаточно.

◆ [Business FM](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"НЕВСКАЯ РАТУША" ДВИГАЕТСЯ ВО ВРЕМЕНИ НА ПОЛ И ДВА ГОДА

Компания "ВТБ-Девелопмент" объявила об очередной корректировке сроков ввода многофункционального комплекса "Невская ратуша". Первую очередь, как уверяют в компании, сдадут на полгода позже срока, а окончание проекта сдвинется на целых два — с 2014 на 2016 год. Участники рынка считают, что на успешности проекта эти сдвиги вряд ли скажутся, но компании надо учитывать особенности градостроительной политики новой команды Смольного, с которой уже неоднократно столкнулся другой крупный игрок рынка — "Главстрой СПб".

Как рассказала "Ъ" Анна Романова, руководитель департамента коммерческой недвижимости ЗАО "ВТБ-Девелопмент", сроки ввода в эксплуатацию первой очереди делового квартала

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

"Невская Ратуша" сдвинулись почти на полгода: с августа 2012 на первый квартал 2013 года. "В следующем году мы сдадим административное здание, которое мы строим для городских властей, площадью 115 тысяч квадратных метров, и два бизнес-центра для сдачи в аренду. Арендопригодная площадь этих двух бизнес-центров составляет около 40 тысяч квадратных метров", — заявила она. Вторая очередь сдвинется на конец 2014 года вместо мая 2013 года, а завершение проекта запланировано на четвертый квартал 2016 года вместо ноября 2014 года. О причинах сдвига сроков руководитель департамента рассказать не смогла, пояснив, что она работает в компании не настолько давно, но заверила, что с нормативной документацией все в порядке. Генеральный директор "Невской ратуши" Ирина Анисимова подтвердила эту информацию. Как пояснила госпожа Анисимова, у компании действительно в августе 2012 года должно было закончиться действие разрешения на строительство первой очереди, но девелопер своевременно получил от комитета по строительству разрешение его продлить до 2013 года. "Пока все изменения идут в сроки, согласованные при продлении инвестиционного контракта с городом, который истекает в 2014 году. Пока мы не обращались к городским властям с просьбой перенести окончание инвестконтракта на 2016 год. Но как только это потребуется, мы это сделаем", — пояснила "Ъ" Ирина Анисимова. В компании говорят, что одна из причин задержки — неопределенность с функцией того здания, которое строится для городской администрации.

Это уже не первый перенос сроков строительства "Невской ратуши". Напомним, по первоначальному плану квартал должен был быть полностью сдан уже в этом году. Но планам помешали долгие согласования и кризис. Поэтому в марте 2010 года девелопер договорился с администрацией Петербурга, которую тогда возглавляла Валентина Матвиенко, продлить сроки до 2014 года.

Но если со старыми властями девелоперы почти всегда могли договориться, то с администрацией Георгия Полтавченко это получается не у всех. Так, только с начала текущего года вопросы по исполнению инвестиционных контрактов дважды возникали к принадлежащему Олегу Дерипаске "Главстрою СПб". Сначала город угрожал через суд разорвать инвестиционный договор на реализацию проекта "Панорама 360" на улице Шкапина, а в середине лета аналогичные претензии власти высказали к проекту "Юнтолово", где девелопер собирался построить более 2 млн кв. м недвижимости. Правда, пока обращений в суд ни по первому, ни по второму проекту не поступало.

По словам участников рынка, "ВТБ-Девелопмент" изначально слишком оптимистично подошел к проекту. "Я думаю, что здесь ключевыми являются два момента. Первое — это поначалу

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 августа – 22 августа
№ 33 (150)

слишком оптимистичные взгляды девелопера на объем поглощения площадей проекта, подкрепленные уверенностью в том, что туда переедет администрация Петербурга. Теперь такой уверенности нет. Соответственно, с точки зрения экономики проекта выгоднее растянуть срок сдачи объекта. В среднем объем поглощаемых офисных площадей в Петербурге в год составляет 150 тысяч квадратных метров. На этот же объем в год рынок растет. В "Невской ратуше" было запланировано ввести 100 тысяч квадратных метров за один раз. Есть риски, что введение такого объема площадей за один раз может обернуться тем, что они будут довольно долгое время стоять пустые. И вторая причина отсрочки — сложности с согласованиями, с которыми сталкиваются все девелоперы. Полагаю все же, что проблем с переносом срока сдачи возникнуть не должно: проект находится в довольно высокой стадии готовности, приостанавливать его сейчас нет смысла", — полагает Владимир Сергунин, директор по инвестициям и консалтингу "Colliers International Санкт-Петербург".

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В БРИТАНСКОМ ЛЛАНГОЛЛЕНЕ ПРОДАН ОТЕЛЬ THE WILD PHEASANT

В британском городе Лланголлен продан отель The Wild Pheasant. Принадлежащую администрации Лланголлена гостиницу у местной администрации выкупил лондонский инвестор Асиф Сиддики.

На данный момент новые владельцы ищут для отеля управляющую компанию. [Сейчас гостиница работает под контролем администрации компании Colliers International.](#)

Номерной фонд этой британской гостиницы состоит из 46-ти номеров. На территории отеля работает СПА-центр с бассейном, русской баней и сауной

◆ [arendator.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](#)