

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

## General/Office

### Два деловых центра получит северо-восток и северо-запад

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК), созданная по инициативе мэра столицы Сергея Собянина, утвердила градостроительные планы двух земельных участков (ГПЗУ) на северо-востоке и северо-западе столицы, на которых планируется построить два деловых центра площадью не более 100 тыс. кв. м., говорится в сообщении Москомстройинвеста.

### До конца года на юго-востоке Москвы сдадут почти 700 тыс. кв. м недвижимости

На территории Юго-Восточного округа Москвы в 2012 году запланирован ввод 50 объектов недвижимости общей площадью почти 700 тыс. кв. м., сообщает пресс-служба Мосгосстройнадзора.

## Retail

### Рыночная перестройка

Как уличную торговлю выгоняют из города.

### Азербайджанская PNN Group может купить торговый центр "Цветной" в Москве

Азербайджанская PNN Group начала переговоры с компанией RGI International о покупке торгового центра "Цветной" в Москве, сообщает в пятницу газета "Коммерсант".

### Два крупных торговых центра будут построены в Москве

Два крупных торговых центра планируется построить на северо-востоке и северо-западе столицы, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе Москомстройинвеста в пятницу.

## Industrial

### "Магнит" подписал соглашение по строительству распределительного центра в Подмосковье

Одна из крупнейших российских торговых сетей "Магнит" подписала соглашение с администрацией Коломенского района Московской области и девелоперской компанией ООО "Зеленый квадрат" о строительстве в этом районе распределительного центра (РЦ), объем инвестиций составит 1 миллиард рублей, сообщает сайт районной администрации.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

## Hotel

**Власти Москвы решили продать 25% "Интуриста" за 2,6 млрд руб**  
СГУП по продаже имущества Москвы планирует выставить на торги 25,036% уставного капитала ОАО ВАО "Интурист", начальная цена пакета определена в размере 2,6 миллиарда рублей, говорится в сообщении на сайте СГУП.

**AZIMUT Hotels переезжает в Новоспасский Двор**

1 октября офис международной гостиничной сети AZIMUT Hotels начнет работу в деловом квартале «Новоспасский Двор».

## Region

**Ради повышения доходности коммерческого объекта управляющие компании согласны даже доставить слона в офис**

Рынок коммерческой недвижимости по мере роста конкуренции начинает жить по законам живой природы: офисные и торговые комплексы, которые не могут приспособиться к меняющимся требованиям арендатора и покупателя и не способны заинтересовать потребителя, просто «умирают» или же оказываются «съеденными» более крупными игроками.

**Starbucks откроет первые кофейни в Скандинавии**

Сеть кофеен Starbucks после практически десятилетнего «игнорирования и скромного присутствия» на рынке Скандинавии приняла решение открыть первые стоящие отдельно кофейни в норвежском Осло и шведском Стокгольме, пишет газета The Wall Street Journal.

**Нижегородскую гостиницу «Октябрьская» выкупил ювелир**

В Нижнем Новгороде прошел аукцион, на котором 100 процентов акций гостиницы «Октябрьская» проданы за 306 млн руб.

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 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

## General/Office

### ДВА ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРА ПОЛУЧИТ СЕВЕРО-ВОСТОК И СЕВЕРО-ЗАПАД

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК), созданная по инициативе мэра столицы Сергея Собянина, утвердила градостроительные планы двух земельных участков (ГПЗУ) на северо-востоке и северо-западе столицы, на которых планируется построить два деловых центра площадью не более 100 тыс. кв. м., говорится в сообщении Москомстройинвеста.

В Графском переулке, вл. 9 на северо-востоке Москвы на участке площадью 2,4 га инвестор ЗАО «Вариатор» возведет деловой центр площадью не более 100 тыс. кв. м., в том числе наземная часть займет около 75 тыс. кв. м.

По материалам Москомстройинвеста, проект предусматривает подземный паркинг, вмещающий не менее 700 машино-мест.

В то же время на улице Маршала Бирюзова, вл. 1 в Северо-западном административном округе столицы, на участке площадью 1,7 га ООО «Фаворит Технолоджи» собирается построить деловой центр площадью не более 100 тыс. кв. м.

Площадь наземной части комплекса составит не более 70 тыс. кв. м., а на подземных уровнях планируется разместить автостоянку емкостью не менее 700 машиномест.

В настоящее время в границах указанного участка расположены нежилые здания, находящиеся в собственности инвестора.

Для обеспечения транспортной доступности проектируемых объектов и создания в дальнейшем удобств по их обслуживанию в 2009г. ГУП «НИИПИ Генплана города Москвы» разработал схему транспортного обслуживания этих комплексов, говорится на сайте Москомстройинвеста.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

## ДО КОНЦА ГОДА НА ЮГО-ВОСТОКЕ МОСКВЫ СДАДУТ ПОЧТИ 700 ТЫС. КВ. М НЕДВИЖИМОСТИ

На территории Юго-Восточного округа Москвы в 2012 году запланирован ввод 50 объектов недвижимости общей площадью почти 700 тыс. кв. м., сообщает пресс-служба Мосгосстройнадзора.

По данным управления по Юго-Восточному округу, в I-III кварталах в округе сдано 27 объектов общей площадью 247,4 тыс. кв. м, из них 124,1 тыс. кв. м жилья, 6 детских садов, 2 школы, гараж на 392 машиноместа (всего с начала года число парковочных мест увеличилось на 1642 машиноместа), спортивные, торговые и административные комплексы.

В IV квартале ожидается ввод еще 23 объектов общей площадью 450 тыс. кв. м.

Всего в этом году в ЮВАО сдадут 19 жилых домов площадью 512,3 тыс. кв. м (большую часть введут на территории района Некрасовка), 11 детских садов, 3 школы и другие объекты.

В комитете также сообщили, что в настоящее время на контроле стройкомплекса находится 260 объектов строительства в ЮВАО общей площадью 2,3 млн. кв. м, в том числе высотные сооружения, дорожные объекты, инженерные сети, а также объекты долгостроя и самовольного строительства. В этом году на территории округа выдано разрешений на строительство 56 объектов общей площадью 370 тыс. кв. м.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

## Retail

### РЫНОЧНАЯ ПЕРЕСТРОЙКА

Как уличную торговлю выгоняют из города.

К 2015 году карта московских рынков должна сильно измениться. У их владельцев выбор небольшой: по закону рынки должны переехать в капитальные строения или исчезнуть. В департаменте торговли и услуг Москвы признаются, что соответствующих этим требованиям объектов в столице сейчас только 24, а работают 53. Сама мэрия уже начала торопиться — для 3 из 11 городских рынков инвестор был найден в этом сентябре.

#### Истоки рыночной экономики

Больше всего рынков в столице насчитывалось в 1998 году — тогда их число достигало 240. В основном это были самодельные прилавки или ряды контейнеров, появившиеся в самых людных частях города еще в начале 90-х. Как вспоминают их владельцы, тогда четкого плана размещения рынков у московских властей не было: можно было прийти в управу и договориться об аренде земли, а через неделю уже начать торговать (см. интервью с гендиректором "Сахалинского торгового дома"). Иногда с предложением выходили сами чиновники. Так возник рынок в "Лужниках": в 1992 году мэр города Юрий Лужков посоветовал тогдашнему директору спорткомплекса Владимиру Алешину открыть на его территории вещевой рынок, доходы от которого должны были покрыть реконструкцию "Лужников". Впоследствии так называемая "Лужа" превратилась в один из самых популярных рынков Москвы и насчитывала 2,5 тыс. павильонов и 550 мобильных мест. Еще один легендарный рынок — Черкизовский — располагался в районе Сиреневого бульвара и занимал почти 200 га. По различным оценкам, оборот только этого рынка, контролируемого группой АСТ Тельмана Исмаилова, достигал в год \$10-25 млрд.

Но вот наступил 1999 год: московские власти выпустили распоряжение N1210-PM "О мерах по упорядочению работы рынков в городе Москве", которое положило конец хаотичному развитию рынков в столице. Город прекратил выделять землю для размещения новых рынков и занялся их поэтапной модернизацией. К началу 2000-х из 240 рынков осталось 223; в 2001 году их насчитывалось уже 172. В 2003 году закрылись крупные барахолки, функционирующие на территории спорткомплексов ЦСКА и "Динамо". В том же году вышло постановление правительства Москвы о выводе в Тушино одного из старейших центральных рынков —

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

Палашевского. На его месте, в Сытинском тупике, компания "Интеко", тогда принадлежавшая супруге Юрия Лужкова Елене Батуриной, построила элитный дом на 43 квартиры.

2006 год принес рыночникам другую неприятную новость: был принят федеральный закон N271 "О розничных рынках и внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации". В соответствии с ним с 1 января 2013 года все рынки, за исключением сельскохозяйственных, должны располагаться в капитальных строениях. Для сельхозрынков переходный период был продлен до конца 2014 года. Поскольку до часа икс было далеко, владельцы рынков хотя и расстроились, но не стали спешить с переустройством своих объектов, вспоминают предприниматели. Для многих шокирующим известием стало неожиданное закрытие в 2009 году Черкизовского рынка. Масштабным проверкам правоохранительных органов предшествовала помпезная презентация группой АСТ своего отеля Mardan Palace в Турции. В Москву даже прибыла делегация Министерства торговли Китая для обсуждения будущего десятков тысяч граждан КНР, оставшихся без работы после закрытия Черкизовского рынка, и ситуации с конфискованным товаром на сумму \$5 млрд.

## Равнение на снос

Очередная атака на рыночную торговлю в Москве началась с приходом к власти Сергея Собянина. В ноябре 2010 года новый мэр посетил рынок "Эмерал", принадлежавший тогда Симону и Алексею Юсуфовым (на 25-26-м километре МКАД), и возмутился тем, как организована торговля, сравнив территорию с беднейшими провинциями Индии. "Эмерал" был универсальным рынком, где торговали одеждой, коврами, продуктами, стройматериалами. После визита мэра рынок закрыли, а Сергей Собянин распорядился быстрее построить на его месте торговый центр с паркингом на 1,5 тыс. машино-мест. В договоре аренды участка, который ООО "Эмерал" заключало с городом еще в 2006 году, было указано, что земля предназначена под строительство ТЦ. Объект так и не был построен, хотя собственники занимались разработкой проекта. Департамент земельных ресурсов Москвы пытался через суд взыскать с собственников рынка 123,4 млн руб. за вред, причиненный незаконным использованием участка, но суд встал на сторону "Эмерала" (сейчас находится в процессе банкротства; основной кредитор — ВЭБ).

В декабре 2010 года стали закрываться первые рынки из подготовленного властями ликвидационного списка. Как рассказывала тогда "Ъ" управляющая рынком "Анди" на улице Генерала Белова Екатерина Сапожникова, милиция перегородила вход на ярмарку, ссылаясь на указание префектуры, хотя у компании с городом был договор аренды участка до 2014 года.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

Аналогичная ситуация сложилась на рынках "Северные ворота" у станции метро "Царицыно" и в Зябликово у станции метро "Красногвардейская". В 2011 году столичная мэрия закрыла 14 рынков, среди которых оказалась и знаменитая "Луза". Мэрия Москвы стала владельцем 74,99% спорткомплекса, анонсировав масштабную реконструкцию "Лужников". Сейчас в столице работают 53 рынка, большая часть из которых (44 площадки) — это сельскохозяйственные рынки, предназначенные для продажи сельхозпродукции, утвержденной федеральным перечнем. Универсальных осталось всего шесть (см. рисунок).

Перечень рынков сократился не только из-за их закрытия. Собственники некоторых — легендарной "Горбушки" (владельцы — семья Хотиных) и Митинского радиорынка (владелец — группа "Русское золото" Александра Таранцева; в 2011 году рынок хотела приобрести семья Хотиных) — перевели свой бизнес в капитальные строения, получив статус торговых комплексов. В отличие от них владельцы Усачевского рынка перевели его в капитальное строение, как того требует закон, но не вышли из реестра рынков. Также торговый центр строится на 14-м километре МКАД — на месте рынка "Садовод", принадлежащего бизнесменам Году Нисанову и Зараху Илиеву.

Владельцы рынков не комментируют политику властей — управляющие компании, к которым обращался "Ъ", отказываются давать интервью, ссылаясь на занятость руководства или без объяснения причин. "Собственники не хотят заявлять о своей позиции, так как перспективы каждого рынка зависят в итоге от решения префекта округа", — объясняет руководитель московского отделения "Опоры России" Александр Жарков. В департаменте торговли и услуг настаивают, что количество рынков, работающих сейчас в Москве, не изменится — город не планирует их закрывать, все площадки внесены в реестр. Впрочем, чиновники признаются: если ничего не перестраивать, к 2015 году требованиям 271-ФЗ будет соответствовать всего 24 сельскохозяйственных рынка. Сам город сейчас ищет инвесторов для реконструкции принадлежащих ему рынков. В середине сентября стало известно, что три рынка — Северный, Коптевский и Люблинский — реконструирует "Ростик групп" (см. интервью с вице-президентом компании).

## Рынки теряют прибыль

Оборот частных московских рынков не называют ни собственники, ни чиновники. Последние ссылаются на то, что это коммерческая информация, которая не подлежит разглашению. Небольшой продуктовый рынок (занимает около 0,41 га в Северном административном округе) "Сахалинский торговый дом" получает 19 млн руб. в год за счет сдачи торговых мест в аренду

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

(около \$145 за 1 кв. м), рассказал "Ъ" генеральный директор управляющей компании Игорь Ключев. По его словам, рентабельность рынка достигает 30%. Для сравнения: средняя ставка аренды в московских торговых центрах составляет \$600 за 1 кв. м в год. **Региональный директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская** отмечает, что, несмотря на более высокие ставки, рентабельность торгового центра ниже, чем у рынков, так как его строительство обходится дороже из-за использования других строительных материалов и в связи с необходимостью соблюдать требования по размещению парковок, санузлов, галерей и т. д. "Рынки дешевле строить, расходы на их содержание ниже, кроме того, коэффициент полезной площади на рынке может достигать 90%, в торговом комплексе — это около 60%", — объясняет **госпожа Ключинская**. Ранее в "Ростик групп" оценивали инвестиции в строительство своих "экобазаров" на месте городских рынков в \$20 млн на каждый.

Требования по организации торговли на рынках и их переводу в капитальные строения меняют экономику этого бизнеса, соглашаются предприниматели. "Рынки в таком варианте, в котором они существовали в Москве, требовали минимальных первоначальных инвестиций и фактически сразу начинали приносить доход", — рассказывал "Ъ" один из городских чиновников. Ранее в "Ростик групп" отмечали, что сроки окупаемости "экобазаров" достигают восьми-девяти лет. При этом ставки аренды на раскрученных универсальных рынках могли достигать \$10 тыс. за 1 кв. м, а товар часто ввозился продавцами нелегально. Так, когда закрывался Черкизовский рынок, стоимость контрабандного товара на складах оценивалась в \$2 млрд.

У них

Власти европейских столиц также нередко переносили в новое место или за черту города свои рынки. Так, в конце 60-х годов XX века был закрыт знаменитый парижский рынок Ле-Аль, который называли "Чревом Парижа". Основные причины, которые вынудили закрыть рынок, — санитарные и транспортные. Здание рынка было разобрано, а на его месте разбит парк. Сам рынок переехал в пригород Парижа Ренжис. Сейчас он занимает 232 га, а оборот в 2011 году превысил €7,8 млрд. Также еще в 1970-е годы сменил дислокацию легендарный лондонский рынок Ковент-Гарден (возник еще в 1670 году), переехав на юго-запад города. Его оборот в 2011 году составил £604 млн. Оба этих рынка принадлежат государственным структурам.

Барселонскому рынку Бокерия, расположившемуся в Старом городе недалеко от оперного театра, повезло больше. Первые упоминания о существовании на этом месте рынка относятся к XIII веку, а постоянно действовать здесь он начал в XVII веке. Нынешнее здание рынка было возведено в 1840 году, сейчас здесь работает около 300 палаток. Также не меняет своего

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

расположения один из крупнейших и самых известных рынков в арабском мире — Хан эль-Халили в Каире. Он занимает целый квартал в Старом городе, неподалеку от одного из старейших университетов Аль-Азхар. Первые упоминания о рынке датируются XIV веком, а количество лавок достигает 1 тыс. Не менее знаменит на весь мир и крупнейший рыбный рынок Цукидзи в Токио. Он существует с XVII века, а в 1935 году был восстановлен после землетрясения. На рынке работает около 900 лицензированных торговцев. Через Цукидзи проходит более 2 тыс. тонн рыбы и морепродуктов в день, в том числе до 11% всех продаж тунца в мире. Выручка составляет около 16 млрд иен (более \$202 млн) в год.

Как и московские власти, разобраться с рынками в 2011 году решило правительство Вьетнама. Министерство промышленности страны в конце прошлого года заявило о намерении закрыть большую часть традиционных рынков к 2020 году. В планах чиновников создать современную розничную сеть. Сейчас во Вьетнаме насчитывается около 8,5 тыс. рынков.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## АЗЕРБАЙДЖАНСКАЯ PNN GROUP МОЖЕТ КУПИТЬ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР "ЦВЕТНОЙ" В МОСКВЕ

Азербайджанская PNN Group начала переговоры с компанией RGI International о покупке торгового центра "Цветной" в Москве, сообщает в пятницу газета "Коммерсант".

В марте 2012 года гендиректор компании Андрей Нестеренко сообщил, что универмаг "Цветной", расположенный в центре Москвы на Цветном бульваре, готовится к продаже. Площадь универмага составляет 36,5 тысячи квадратных метров. На восьми этажах ТЦ располагаются магазины, продовольственный рынок-гастроном, кафе, бары и ресторан на крыше. Кроме того, здание оборудовано трехэтажной подземной стоянкой на 387 машиномест. В середине 2011 года компания Synergy бизнесмена Петра Шуры, владеющая 22% акций RGI International, предлагала девелоперу обменять часть акций на 100% универмага "Цветной".

"Факт переговоров подтвердил совладелец PNN Group Насиб Пириев", – указывается в статье.

В ней отмечается, что в подготовленной летом презентации RGI для инвесторов указывается, что в конце 2011 года DTZ "Цветной" оценивался в 228,8 миллиона долларов.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

В этой же презентации сообщается, что на строительство торгового центра Сбербанк выдал заем в 150 миллионов долларов сроком до 2018 года, что составляет 74,6% всего кредитного портфеля RGI, указывается в материалах издания.

Собеседник газеты уточнил, что объект предполагается продать вместе с обязательствами перед банком, и RGI может выручить от сделки около 79 миллионов долларов.

Пириев, в свою очередь, рассказал изданию, что, прежде чем выкупить "Цветной", его структура решила арендовать пятый и шестой этажи "Цветного", где функционируют два ресторана, бар, фермерский рынок и супермаркет.

Он пояснил газете, что его компания выкупила договор аренды, подписанный с Ginza Project, но холдинг продолжит управлять рынком и ресторанной зоной в "Цветном".

Как отмечает газета, PNN Group создана в Баку Низами Пириевым — отцом Насиба Пириева. Ключевой актив PNN — компания AzMeCo, занимающаяся нефтехимией и производством метанола на Каспии. Кроме того, PNN является партнером De Beers и Hamley's по открытию магазинов этих компаний в Азербайджане и на Украине. В этих же странах группа начала по франчайзингу развивать сеть закусочных KFC (сейчас 4 заведения, в планах открыть 50 точек). Финансовые показатели группа не раскрывает, но стоимость своих активов оценивает в \$650 млн.

RGI International - девелоперская компания, ведущая основную часть своего бизнеса в Москве. Крупнейшим бенефициаром девелопера является предприниматель Борис Кузинец. Среди проектов компании - универмаг Tsvetnoy Central Market на Цветном бульваре, открывшийся в декабре 2010 года, жилой комплекс "Хилков", четырехзвездочный отель на Земляном Валу, жилой комплекс "Остоженка", жилой комплекс с торговыми площадями "Челси" в районе Сретенки, многофункциональный комплекс (МФК) "Парк Победы", МФК "Медиа-центр", БЦ "Мечта" и "Майя", а также жилой комплекс "Кингстон".

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

## ДВА КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРА БУДУТ ПОСТРОЕНЫ В МОСКВЕ

Два крупных торговых центра планируется построить на северо-востоке и северо-западе столицы, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе Москомстройинвеста в пятницу.

"На заседании градостроительно-земельной комиссии Москвы было принято решение об оформлении градостроительных планов земельных участков по адресам: пер. Графский, вл. 9 и ул. Маршала Бирюзова, вл. 1", - сказал сотрудник пресс-службы.

Он отметил, что в Графском переулке на участке площадью 23,9 тыс. кв. метров инвестору разрешили построить деловой центр площадью не более 100 тыс. кв. метров.

"Проектом предусмотрена подземная автостоянка емкостью не менее 700 машиномест", - отметили в пресс-службе.

Там рассказали, что на ул. Маршала Бирюзова на земельном участке площадью 1,74 га инвестор намерен возвести деловой центр площадью не более 100 тыс. кв. метров, в том числе наземная часть составит не более 70 тыс. кв. метров.

"На подземных уровнях планируется разместить автостоянку емкостью не менее 700 машиномест. В настоящее время в границах указанного участка расположены нежилые здания, находящиеся в собственности инвестора", - отметил представитель комитета.

По его словам, для обеспечения транспортной доступности проектируемых объектов еще в 2009 году ГУП "НИиПИ Генплана города Москвы" разработал схему транспортного обслуживания торгово-деловых центров.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

## Industrial

### "МАГНИТ" ПОДПИСАЛ СОГЛАШЕНИЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПРЕДЦЕНТРА В ПОДМОСКОВЬЕ

Одна из крупнейших российских торговых сетей "Магнит" подписала соглашение с администрацией Коломенского района Московской области и девелоперской компанией ООО "Зеленый квадрат" о строительстве в этом районе распределительного центра (РЦ), объем инвестиций составит 1 миллиард рублей, сообщает сайт районной администрации.

"Крупный торговый ритейлер планирует построить распределительный центр на земельном участке в 30 гектаров, расположенном на федеральной трассе "Урал". Объем инвестиций составит 1 миллиард рублей", - отмечается в сообщении.

Трехсторонний меморандум заключен на Коломенском инвестиционном форуме.

"Зеленый квадрат", как сообщала эта компания ранее, выступает продавцом земельного участка.

Предполагается, что РЦ "Магнита" будет обслуживать магазины сети, расположенные в Москве и Московской области. В настоящее время ритейлер управляет в регионе более чем 100 магазинами.

У компании в настоящее время есть 17 РЦ, четыре из них находятся в Центральном федеральном округе - в Твери, Орле, Иваново и Тамбове.

Сеть магазинов "Магнит" по состоянию на конец июня 2012 года объединяла 5,722 тысячи магазинов, расположенных почти в 1,46 тысячи населенных пунктах РФ. Выручка "Магнита" в 2011 году выросла на 42% - до 335,7 миллиарда рублей, чистая прибыль - на 21,4%, до 12,3 миллиарда рублей. Крупнейшим акционером компании является ее основатель и генеральный директор Сергей Галицкий, которому напрямую принадлежит 38,67% акций, примерно 54% акций находятся в свободном обращении.

"Зеленый квадрат" - девелопер, собственник земель и управляющая компания, занимающаяся их развитием. Создает индустриальные парки, логистические центры, коттеджные и дачные

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

поселки в Московской и в Нижегородской областях. В активе компании - земельные участки на Новорижском, Минском, Можайском, Киевском, Ленинградском, Егорьевском, Новорязанском, Каширском и других шоссе.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

## Hotel

### ВЛАСТИ МОСКВЫ РЕШИЛИ ПРОДАТЬ 25% "ИНТУРИСТА" ЗА 2,6 МЛРД РУБ

СГУП по продаже имущества Москвы планирует выставить на торги 25,036% уставного капитала ОАО ВАО "Интурист", начальная цена пакета определена в размере 2,6 миллиарда рублей, говорится в сообщении на сайте СГУП.

В аукционной документации уточняется, что на торги будут выставлены 8,953 миллиарда акций с номинальной стоимостью 19 копеек.

Шаг аукциона составит 130 миллионов рублей, указывается в материалах СГУП.

Аукцион пройдет 20 ноября, заявки на участие принимаются до 26 октября 2012 года.

ОАО ВАО "Интурист" - старейшая российская туристическая компания, основанная в 1929 году. ВАО объединяет под собой туроперирование (НТК "Интурист"), гостиничный бизнес ("Интурист Отель групп") и розничные продажи турпродукта ("Интурист Магазин путешествий"). Компания присутствует в 80 регионах РФ и сотрудничает с 7 тысячами партнерами в 168 странах мира. Контрольный пакет акций "Интуриста" принадлежит АФК "Система".

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### AZIMUT HOTELS ПЕРЕЕЗЖАЕТ В НОВОСПАССКИЙ ДВОР

1 октября офис международной гостиничной сети AZIMUT Hotels начнет работу в деловом квартале «Новоспасский Двор». Компания арендовала около 1000 кв. м в 9 корпусе на мансардном этаже. В компании объяснили переезд развитием компании.

Деловой квартал «Новоспасский Двор» располагается в корпусах бывшей мануфактуры Эм. Цинделя XIX века постройки. Современный лофт-квартал с развитой инфраструктурой соответствует новой Smart концепции компании. «Новоспасский Двор» расположен по адресу: Дербеневская набережная, д. 7, стр. 9.

◆ [CRE.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

## Region

### РАДИ ПОВЫШЕНИЯ ДОХОДНОСТИ КОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕКТА УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ СОГЛАСНЫ ДАЖЕ ДОСТАВИТЬ СЛОНА В ОФИС

Рынок коммерческой недвижимости по мере роста конкуренции начинает жить по законам живой природы: офисные и торговые комплексы, которые не могут приспособиться к меняющимся требованиям арендатора и покупателя и не способны заинтересовать потребителя, просто «умирают» или же оказываются «съеденными» более крупными игроками. Наиболее остро тенденция проявилась в условиях кризиса, когда приходилось находить новые способы увеличить денежный поток, компенсируя падение доходов от аренды. Сейчас собственники объектов готовы на все, вплоть до размещения в ТЦ крокодиловой фермы или доставки слона в офис по запросу арендатора.

#### Чувство рынка

Ключевые факторы успешности коммерческого объекта — локация, грамотная концепция и арендная политика, профессиональное управление, говорят аналитики. Основной доход любого объекта коммерческой недвижимости — арендная плата. По оценке управляющего партнера холдинга «АйБи Групп» Сергея Игонина, ее доля в структуре доходов может составлять 90% и более.

«Для объектов торговой недвижимости также важна визуализация — гораздо больше, чем для офисных, а также качественный tenant-mix, то есть пул арендаторов», — отмечает руководитель филиала Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Андрей Розов. При этом, как подчеркивает генеральный директор «Colliers International Санкт-Петербург» Николай Казанский, районный торговый комплекс, рассчитанный на повседневные нужды покупателей, проживающих в ближайшем окружении, может быть успешным и с малым количеством «якорных» арендаторов: для успеха достаточно наличие только продуктового супермаркета, а также различных сервисов, таких как ремонт одежды, ремонт обуви, салон красоты, и магазинов импульсного спроса.

Для офисных проектов куда важнее грамотная «нарезка» помещений, говорит Сергей Игонин. «Можно построить здание, которое будет полностью не востребовано из-за того, что предполагается сдавать в нем офисы по принципу «открытых пространств» большими

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

площадями, а рынок в этом месте требует помещений кабинетной системы и, желательно, площадями от 20 кв. м», — приводит пример эксперт.

## «Магнит» для арендатора

Чтобы получить дополнительный денежный поток, офисному проекту достаточно предложить новые технические или инженерные решения. В качестве примера Сергей Игонин приводит УК «Теорема», которая в свое время стала пионером в предоставлении на объектах коммерческой недвижимости услуг связи и Интернета — для всех арендаторов бесплатно и в неограниченном объеме, а также первой стала организовывать транспортное сообщение между БЦ и станциями метро.

Николай Казанский поясняет, что для торговых комплексов поиск нестандартных решений — это вопрос не повышения, а сохранения показателей доходности на том уровне, который был запланирован. «Как в «Алисе в стране чудес», «нужно очень быстро бежать, чтобы стоять на месте» — любой ТЦ должен быть живым организмом, постоянно обновляться», — отмечает эксперт.

Один из наиболее популярных способов привлечь в ТЦ больше покупателей, а значит, повысить интерес к объекту среди арендаторов — появление нестандартного арендатора — «магнита». Среди новых проектов с таким подходом руководитель направления коммерческой недвижимости КЦ «Петербургская недвижимость» Любава Пряникова отмечает открытый в этом году ТРЦ «Питерлэнд» с самым большим в городе аквапарком. В ТК «Рио» планируется открытие крокодиловой фермы. Есть примеры успешных проектов по созданию игровых зон для детей: «Город профессий Кидбург» в ТРК «Гранд Каньон», интерактивный музей занимательной науки в МФК «Толстой сквер», и у этих направлений есть хороший потенциал для дальнейшего развития, считает руководитель отдела оценки Knight Frank St Petersburg Антон Реутов.

## Прибыльный фокус

Одна из тенденций, которая также способна повысить доходность объекта, — фокусировка на целевой группе арендаторов. Андрей Розов приводит в пример ТРК Galeria, где самая большая fashion-зона в Петербурге. «В сегменте бизнес-центров это «Технополис», где изначально делалась ставка на IT-компании, «Пулково Скай», среди арендаторов которого много компаний, связанных с авиационной деятельностью», — говорит он.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

Трендом последнего времени, по словам генерального директора Promotion Realty Виталии Львовой, стало предоставление объектов для съемок фильмов и сериалов, хотя говорить о перспективности этого направления трудно, так как в структуре доходов это небольшой процент.

Среди дополнительных платных услуг от управляющей компании директор по развитию и маркетингу УК BlackStone Keeping Company Ольга Штода называет для торговых объектов — обучение персонала, организацию маркетинговых мероприятий, для офисов — озеленение и декор, доставку воды, обедов, канцтоваров, аутсорсинг охраны труда. «В нашей практике был даже случай, когда арендатор попросил организовать доставку слона в офисный центр в рамках своего внутреннего мероприятия, что было выполнено», — отмечает Ольга Штода.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## STARBUCKS ОТКРОЕТ ПЕРВЫЕ КОФЕЙНИ В СКАНДИНАВИИ

Сеть кофеен Starbucks после практически десятилетнего «игнорирования и скромного присутствия» на рынке Скандинавии приняла решение открыть первые стоящие отдельно кофейни в норвежском Осло и шведском Стокгольме, пишет газета The Wall Street Journal.

Сейчас в Скандинавии всего 8 кофеен компании, расположенных в основном на железнодорожных вокзалах и в аэропортах. В попытке привлечь большее число клиентов Starbucks подписала контракт с норвежской фирмой Umoe Restaurant Group, надеясь на создание гораздо более надежных сетей кофеен и магазинов.

Starbucks, рыночная стоимость которого оценивается в \$38 млрд, получает около 8,5% своего годового дохода от продаж в Европейском регионе, включая Африку и Ближний Восток.

Как отмечает Гасс, жители скандинавского региона, привыкшие в долгой холодной зиме, известны своим большим спросом на кофе. Например, по данным WSJ, в Швеции у жителей есть как минимум один кофе-брейк в день, а финны в среднем выпивают около 27 фунтов кофе в год.

Кроме того, Швеция и Норвегия остаются странами с быстрым экономическим ростом и большим спросом на американскую продукцию, пишет WSJ. В то же время, по данным издания, производственные затраты в Скандинавии обойдутся компании не очень дешево. Например,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 сентября – 01 октября  
№ 41 (158)

затраты на оплату труда в магазинах региона примерно на 4–8% выше, чем в Великобритании (где у Starbucks около 750 кофеен).

◆ [CRE.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## НИЖЕГОРОДСКУЮ ГОСТИНИЦУ «ОКТЯБРЬСКАЯ» ВЫКУПИЛ ЮВЕЛИР

В Нижнем Новгороде прошел аукцион, на котором 100 процентов акций гостиницы «Октябрьская» проданы за 306 млн руб.

На аукцион было подано 10 заявок, 2 из которых были отклонены. Торг шел между оставшимися 8 участниками. Стартовую цену лота объявили в размере 262 млн руб. Гостиницу купил владелец ювелирной сети «Волжский ювелир» Вячеслав Шабалин.

Семиэтажную гостиницу построили в 1987г. на земельном участке, площадь которого составляла 1600 кв. м. До 2002г. она считалась самой фешенебельной из всех имевшихся в городе, сообщает Фронтдеск.ру.

◆ [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](#)