

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

## General/Office

### Изменения в стратегии развития бизнеса и топ-менеджменте Colliers International

В рамках изменения глобальной стратегии бизнеса Colliers International компанией было принято решение о выделении России как приоритетного рынка в регионе EMEA.

### Первым строителем небоскреба «Газпрома» будет дубайская Arabtec

Дубайская Arabtec Holding заключила договор с «Газпромом» на строительство первой фазы 463-метрового небоскреба в Петербурге, стоимость контракта — 95 млн евро, сообщила компания в материалах для инвесторов на фондовой бирже Дубая.

### «Ярославка» на Ярославке

Компания «Гема Инвест» намеревается возвести на Ярославском шоссе в Московской области многофункциональный комплекс «Ярославка», в состав которого войдут ритейл-парк, спортивно-развлекательный комплекс, бизнес-центр и автосалоны.

### Москва продаёт 100% акций ОАО «Главснаб Правительства Москвы»

СГУП по продаже имущества города Москвы по поручению Департамента имущества города Москвы в ноябре 2012 года проведет аукцион по продаже 100% акций ОАО «Главснаб Правительства Москвы».

### Москва продаёт акции ОАО «Голутвинская Слобода»

СГУП по продаже имущества города Москвы по поручению Департамента имущества города Москвы аукцион по продаже блокпакета 49% акций ОАО «Голутвинская Слобода».

## Retail

### Второй шанс на «Москву»

Здание универмага «Москва» на Ленинском проспекте в столице снова продается. Договор с победителем первых торгов — ООО «Эй уан дирекшн», предложившим за здание 3,17 млрд руб., так и не был заключен.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

## Industrial

## Hotel

## Region

### «Радуга» не зажглась

Французской Auchan не удастся внедрить в России розничный формат, разработанный специально для небольших областных центров: девелоперы торговых центров не хотят открывать у себя гипермаркеты «Наша радуга».

### Торговля продается

Этот год может стать рекордным по объему сделок с торговой недвижимостью.

### Инвесторы заняли склады

Москва обогнала Лондон по объему сделок.

### Москва выезжает из «Будапешта»

Гостиницу «Будапешт» выставили на продажу.

### "Техношок" идет в офисную недвижимость

Компания вложит около \$200 млн в проект на Лиговском проспекте.

### Город дольет денег в коммунальный костер, но проблему не решит

Расходы бюджета города на программу расселения коммунальных квартир в будущем году вырастут вдвое — до 2 млрд рублей. Взамен власти ожидают "прорыв в этом направлении". Как говорят участники рынка, надежды властей беспочвенны: полностью проблему коммуналок в Петербурге решить в обозримом будущем не удастся.

### "Ташир" построит в пассажирском порту Сочи торговую галерею к Олимпиаде-2014

Группа компаний "Ташир" стала первым соинвестором компании "Софкомфлот" по реконструкции пассажирского порта в Сочи, сообщил "Интерфаксу" представитель группы.

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

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

## General/Office

### ИЗМЕНЕНИЯ В СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА И ТОП-МЕНЕДЖМЕНТЕ COLLIERS INTERNATIONAL

В рамках изменения глобальной стратегии бизнеса Colliers International компанией было принято решение о выделении России как приоритетного рынка в регионе EMEA.

Г-н Хадли Дин, Управляющий партнер Colliers International по Восточной Европе будет лично курировать бизнес в РФ, фокусируясь на глобальной стратегии развития бизнеса и определении ключевых задач по направлениям. Усиливая международный опыт компании в России, ключевые бизнес-направления будут также курироваться международными директорами.

Также компания объявляет об изменениях в российской команде топ-менеджмента. Гендиректором Colliers International в России назначен Николай Казанский, ранее занимавший позицию гендиректора офиса Colliers International в Санкт-Петербурге. На протяжении 9 лет Николай успешно развивал бизнес компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

Максим Гасиев, генеральный директор московского офиса Colliers International принял решение покинуть компанию.

◆ [CRE.ru](http://CRE.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### ПЕРВЫМ СТРОИТЕЛЕМ НЕБОСКРЕБА «ГАЗПРОМА» БУДЕТ ДУБАЙСКАЯ ARABTES

Дубайская Arabtes Holding заключила договор с «Газпромом» на строительство первой фазы 463-метрового небоскреба в Петербурге, стоимость контракта — 95 млн евро, сообщила компания в материалах для инвесторов на фондовой бирже Дубая. Контракт с Arabtes Holding на выполнение части работ нулевого цикла «Лахта центра», который к 2018 г. должен появиться на берегу Финского залива, заключен 12 сентября, подтвердил представитель пресс-службы «ОДЦ Охта» (дочерняя структура «Газпром нефти», которая финансирует проект). Срок контракта — 28 месяцев, сказал он, отказавшись прокомментировать стоимость.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

Arabtec Holding основана в 1975 г., сейчас она объединяет 18 строительных компаний и ведет проекты в ОАЭ и других странах Ближнего Востока. Самый известный проект компании — построенное совместно с Samsung Corporation и бельгийской Besix самое высокое здание в мире — Burj Khalifa высотой 828 м и стоимостью \$1,5 млрд.

По контракту с «Газпромом» Arabtec должна будет выполнить строительство стены в грунте и свайного поля для башни, а также внутривозвращающие работы, рассказывает представитель ОДЦ «Охта». Arabtec стала первым подрядчиком для строительных работ «Лахта центра», поскольку в 2008 г. победила в конкурсе на генподрядные работы, проведенном для несостоявшегося проекта «Газпрома» — «Охта центр», рассказывает представитель ОДЦ «Охта». У Arabtec большой опыт возведения сложных и высотных проектов, объясняет выбор представитель заказчика.

Генподрядчик для «Лахта центра» будет выбран в ближайшие месяцы, проводить для этого открытый конкурс не планируется, говорит представитель ОДЦ «Охта». Может ли Arabtec стать генподрядчиком, собеседник «Ведомостей» не комментирует. Представитель Arabtec заявил Bloomberg, что компания рассчитывает получить больше проектов на перспективном российском рынке.

Общую стоимость «Лахта центра» площадью 334 000 кв. м его девелопер не раскрывает. Башня площадью 183 000 кв. м (86 этажей над землей и три подземных) будет стоить из расчета \$2500-3500 за 1 кв. м (т. е. до \$640 млн), рассказывал в августе гендиректор ОДЦ «Охта» Александр Бобков.

Вероятность того, что генподрядчиком станет Arabtec, — более 90%, считает гендиректор Strabag Александр Ортенберг. Arabtec — недешевая компания и стоимость строительства может составить от \$5000 за 1 кв. м и выше, при этом подрядчик может получить 10-15% от стоимости работ, оценивает он. Подряд, считает он, очень интересный: Strabag приняла бы участие в конкурсе, если бы ее пригласили.

Первоначально 400-метровый небоскреб «Газпрома» собирались построить на Охте напротив Смольного собора, но Смольный после протестов горожан отменил постановление о строительстве этой башни. В конкурсе на строительство «Охта центра» стоимостью 60 млрд руб., в котором победила Arabtec, также участвовали немецкая Hyder Consulting, английская Bovis Lend Lease International Limited, турецкая Enka, австрийская Strabag, итальянская Torno

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

Internazionale, российские «Миракс-констракшн», «М-индустрия», «Эталон-ЛенспецСМУ». Тогда участники рынка предполагали, что генподрядчик может заработать до 6 млрд руб.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «ЯРОСЛАВКА» НА ЯРОСЛАВКЕ

Компания «Гема Инвест» намеревается возвести на Ярославском шоссе в Московской области многофункциональный комплекс «Ярославка», в состав которого войдут ритейл-парк, спортивно-развлекательный комплекс, бизнес-центр и автосалоны.

В конце прошлого месяца девелопер утвердил план застройки территории площадью 14 гектаров на Ярославском шоссе рядом с деревней Тарасовка.

Ритейл-парк будет состоять из пяти сооружений, где расположатся продуктовые магазины, отделы товаров для дома и дачи, магазины стройматериалов и бытовой техники, сообщает РИА Новости – Недвижимость.

По мнению Полины Жилкиной, директора направления стратегического консалтинга CBRE, Ярославское шоссе за пределами МКАД – перспективный район для развития крупноформатного ритейла, однако ранее в этом направлении уже были заявлены 3 крупных торговых проекта. Правда, ни по одному не известны точно ни окончательные параметры, ни сроки ввода в эксплуатацию. «В случае если торговая часть проекта «Гемы» будет опережать вероятных конкурентов по срокам, у девелопера есть все шансы заполучить лучших ритейлеров в якорные арендаторы своего проекта. Внимания требует, пожалуй, вопрос с транспортной доступностью – на «вечерней» стороне Ярославского шоссе в районе Тарасовки движение, мягко говоря, затруднено», - подчеркнула Жилкина.

Верхний уровень объекта планируют использовать как паркинг, а на площадке между гипермаркетами установить фонтаны, высадить деревья, разместить скамейки и декоративные элементы.

Также на территории «Ярославки» намереваются открыть 5 автосалонов, средняя площадь каждого из них составит 2,5 тысячи квадратных метров. Сейчас на данном направлении крупные дилерские центры расположены, в целом, внутри МКАД, на Ярославском шоссе и проспекте

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

Мира. При выезде за черту города и на этом отрезке МКАД действует всего несколько салонов, работающих с 1-2 крупными марками.

На другом участке будет построен спортивно-развлекательный комплекс с несколькими фитнес-центрами и бассейнами, а также бизнес-центр класса А под рабочим названием Premium Nord.

Ольга Побуковская, директор департамента офисной недвижимости Colliers International, считает, что очевидная проблема выбранного для строительства МФК направления – это очень плотная загруженность дорог. «Думаю, пока весьма смело говорить о строительстве бизнес-центра класса А в таком удалении от Москвы и с сегодняшней дорожной ситуацией», - отметила эксперт.

По словам Алексея Шумкина, руководителя направления девелопмента департамента финансового консультирования консалтинговой группы «НЭО Центр», пул представленных форматов достаточно стандартен и может быть востребован как среди арендаторов, так и посетителей. «Не думаю, что БЦ класса А может пользоваться спросом при данном местоположении, однако необходимо учитывать опыт «Гемы» в БП «Можайка», где компания достраивает аналогичный по классу БЦ», - подчеркнул специалист.

Компания намеревается запустить строительные работы на участке в 2013 году и завершить их примерно за 2 года.

Компания «Гема Инвест» входит в группу компаний «Гема», активно работает на рынке недвижимости с 2003 года. Компания сосредотачивает своё внимание на управлении коммерческой недвижимостью и девелопменте. На данный момент в собственности и под управлением «Гема Инвест» находятся 10 объектов в столичной агломерации и Санкт-Петербурге - бизнес-парки, автотехцентры и склады. Совокупная площадь земли под управлением составляет более 1 миллиона квадратных метров, а общая площадь объектов - 300 тысяч квадратных метров.

◆ [arendator.ru](http://arendator.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

## МОСКВА ПРОДАЁТ 100% АКЦИЙ ОАО «ГЛАВСНАБ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ»

СГУП по продаже имущества города Москвы по поручению Департамента имущества города Москвы в ноябре 2012 года проведет аукцион по продаже 100% акций ОАО «Главснаб Правительства Москвы».

ОАО «Главснаб Правительства Москвы» на праве собственности владеет в Москве 8 складскими комплексами общей площадью 106 тысяч кв.м и офисным зданием общей площадью 3 тысячи кв.м.

Начальная цена актива - 2,544 миллиарда рублей.

◆ [arendator.ru](http://arendator.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## МОСКВА ПРОДАЁТ АКЦИИ ОАО «ГОЛУТВИНСКАЯ СЛОБОДА»

СГУП по продаже имущества города Москвы по поручению Департамента имущества города Москвы аукцион по продаже блокпакета 49% акций ОАО «Голутвинская Слобода».

ОАО «Голутвинская Слобода» на праве собственности владеет офисным центром класса «А» «Голутвинский двор» площадью 11,5 тысяч кв.м., офисным центром класса «А» «Новый двор» площадью 12,1 тысяч кв.м, а также многофункциональным комплексом площадью 21,2 тысяч

Начальная цена актива - 1,6 миллиарда рублей.

◆ [arendator.ru](http://arendator.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

## Retail

### ВТОРОЙ ШАНС НА «МОСКВУ»

Здание универмага «Москва» на Ленинском проспекте в столице снова продается. Договор с победителем первых торгов — ООО «Эй уан дирекшн», предложившим за здание 3,17 млрд руб., так и не был заключен.

Здание универмага «Москва» (22744 кв.м на Ленинском проспекте) вновь выставлено на торги: договор с победителем первых торгов не был заключен, указано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве. Начальная цена новых торгов (они назначены на 1 ноября) — 751,2 млн руб., шаг аукциона — 10%.

В декабре 2010 г. Арбитражный суд Москвы по иску индивидуального предпринимателя Ларисы Жарехиной признал универмаг «Москва» банкротом и открыл конкурсное производство. Общий долг «Москвы» — более 1,3 млрд руб., говорил Григорий Рабинович (до введения конкурсного производства был гендиректором универмага). Крупнейшим кредитором был латвийский Raex banka. Он выдал ОАО «Универмаг «Москва» и связанным с ним компаниям кредиты на общую сумму 24,5 млн евро, получив в залог здание универмага.

В конце 2011 — начале 2012 г. около 90% долгов купили структуры президента «Росэнергомаша» Владимира Палихаты. Более 90% долга принадлежит «Легаси хаус инвестмент лтд.» и залоговому кредитору «Ониак групп», говорил в августе представитель «Легаси» Константин Шалтыков. Структуры Палихаты скупили и около 90% акций ОАО «Универмаг «Москва», рассказывал Палихата.

В июле принадлежащее ОАО «Универмаг «Москва» здание на Ленинском проспекте в Москве выставили на торги. ООО «Эй уан дирекшн» выиграло на 28-м шаге, предложив 3,17 млрд руб. при стартовой цене в 834,7 млн руб. «НЭО центр» оценивал здание примерно в 1,5 млрд руб. Если брать только объект недвижимости, то 3 млрд руб. за этот универмаг — адекватная рыночная цена, говорит управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев.

На повторных торгах начальная сумма снижается на 10%, говорит адвокат «Юков, Хренов и партнеры» Дмитрий Лобачев. Договор купли-продажи не был заключен, потому что у компании возникли проблемы с финансированием, необходимым для приобретения имущества ОАО



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

«Универмаг «Москва», говорит гендиректор «Эй уан дирекшн» Александр Мугинов. В повторных торгах компания, по его словам, участвовать не планирует.

«Мы можем лишь высказать сожаление — интерес кредиторов состоит в том, чтобы как можно скорее вернуть свои деньги», — прокомментировал информацию о повторных торгах Шалтыков.

Если и повторные торги не состоятся, залоговый кредитор может оставить имущество себе, но должен будет перечислить сумму, на 10% ниже начальной цены повторных торгов, компании — за счет этих денег будут удовлетворяться требования других кредиторов, говорит Лобачев. Если этого не произойдет, имущество должно быть реализовано путем публичного предложения, в этом случае имущество получает тот, кто первым согласится заплатить названную цену.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «РАДУГА» НЕ ЗАЖГЛАСЬ

Французской Auchan не удастся внедрить в России розничный формат, разработанный специально для небольших областных центров: девелоперы торговых центров не хотят открывать у себя гипермаркеты «Наша радуга».

Проект гипермаркетов-дискаунтеров «Наша радуга» группы Auchan забуксовал на старте. В 2009 г. Auchan, третья по выручке розничная сеть России, открыла по гипермаркету «Наша радуга» в Пензе и Калуге. С тех пор сеть Auchan в России выросла на 14 магазинов, а новые «Радуги» не открывались.

Девелоперы, строящие торговые центры в регионах, не хотят открывать у себя гипермаркеты с суббрендом Auchan и настаивают на том, чтобы французский ритейлер открывал магазины под вывеской «Ашан» или «Ашан-сити», объяснили два консультанта по торговой недвижимости, работающих с «Ашаном». Нежелание девелоперов открывать малоизвестный формат представляет проблемы для российского офиса Auchan, признала и представительница «Ашан Россия» Мария Курносова: девелоперы хотят видеть у себя в торговых центрах известные бренды «Ашан» и «Ашан-сити».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

Инвестиции в «Нашу радугу» ниже, чем в полноформатные гипермаркеты «Ашан»: экспериментальный магазин обходится французской компании примерно в 3 млн евро — как городской «Ашан-сити».

В торговых центрах группы «Ташир» «Ашан» работает только под своим брендом, сказала PR-директор «Ташир» (торговые центры «Рио», «Ереван плаза» и др.) Марина Газе: девелопер заинтересован в сильных якорных арендаторах.

Коммерческий успех торгового центра напрямую зависит от того, насколько удачно сформирован пул основных арендаторов, соглашается Булат Шакиров из Российского совета торговых центров: «И если раскрученные торгцентры в Москве могут позволить себе иметь чуть менее известных арендаторов за большие деньги, то для новых торговых проектов в регионах риски, связанные с выбором якорей, слишком высоки. Девелоперу легче получить кредит, если он говорит банку, что у него будет “Ашан”, Media Markt, “Спортмастер” и Zara. Сказать банкирам, что будет “Радуга”, которая имеет отношение к “Ашану”, — это совсем другое».

Похожие трудности, по словам Шакирова, могли быть в России у Saturn, второго бренда германского ритейлера электроники Media Markt. На прошлой неделе немецкая сеть электроники решила отказаться от развития магазинов Saturn (с 2010 г. компания открыла 4 таких магазина) и ребрендировать их в Media Markt.

Представители Auchan настаивают, что сеть может выходить с классическими «Ашанами» далеко не во все регионы. «Это формат жесткого дискаунтера, где используются технологии, позволяющие снизить конечную цену товара, включая поливалентность персонала. Мы не имеем возможности открыть в таких городах полноценный “Ашан” по нашей экономической модели», — сказала Курносова.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ТОРГОВЛЯ ПРОДАЕТСЯ

Этот год может стать рекордным по объему сделок с торговой недвижимостью. Он уже превысил \$2,2 млрд, что сопоставимо с показателями самых успешных 2006-2007 годов. А до конца года может быть продан торгцентр «Метрополис» более чем за \$1 млрд.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

Инвестиции в приобретение торговой недвижимости в России по итогам III квартала составили более \$2,2 млрд, подсчитали в компании Cushman & Wakefield (C&W). При этом за весь 2011 год в сектор было вложено 2,04 млрд, говорит старший аналитик отдела исследований C&W Александр Зинковский. По его мнению, 2012 год уже стал для рынка торговой недвижимости рекордным, так как в самые удачные 2006-2007 годы в сегмент инвестировалось по \$2,2 млрд.

Крупнейшей сделкой года в C&W называют продажу торгцентра «Галерея» в Санкт-Петербурге фонду Morgan Stanley за рекордные \$1,1 млрд. Кроме того, Immofinanz выкупила у своих партнеров 50% торгового центра «Золотой Вавилон Ростокино» (сумма сделки оценивалась в \$200-250 млн), а Romanov Property Holdings Fund — 40% ТЦ «Времена года» (оценивалась в \$140-160 млн).

Впрочем, другие консультанты рынка недвижимости с выводами C&W не согласны. По данным Jones Lang LaSalle (JLL), рекордным годом для торговой недвижимости был 2011-й — объем вложений в нее составил \$3,4 млрд, а в этом — только \$1,03 млрд (компания учитывает данные лишь за первое полугодие). [Аналитики Colliers International за прошлый год насчитали сделок почти на \\$4,4 млрд, из которых \\$2,26 млрд приходится на Москву, а остальное — на регионы.](#) В этом же году (тоже без учета III квартала) инвесторы потратили на торговые центры чуть менее \$950 млн. [Столь высокую разницу в подсчетах представители Colliers и JLL объясняют тем, что сделка по продаже «Галереи», по их данным, была закрыта в прошлом году и, соответственно, учтена в его результатах.](#)

В любом случае результат этого года еще не окончательный — консультанты ждут сделки, которая способна побить рекорд «Галереи»: фонд под управлением Morgan Stanley может приобрести торговый комплекс «Метрополис» за \$1,1-1,2 млрд.

«В России торговая недвижимость является одним из наиболее понятных активов для инвесторов. Стабильный рост доходов населения и потребительских расходов в стране делает этот сегмент крайне привлекательным», — объясняет активность покупателей недвижимости Шарль Будэ, управляющий директор JLL. Он говорит, что согласно статистике 78% своих доходов москвичи тратят на товары и услуги и значительную часть этих денег получают ритейлеры и владельцы торговых центров. В 2010 г. на торговые центры приходилось лишь 9% от общего объема вложений в недвижимость (тогда как, например, на офисы — почти 48%), а в 2011 г. — уже 40%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

## Industrial

### ИНВЕСТОРЫ ЗАНЯЛИ СКЛАДЫ

Москва обогнала Лондон по объему сделок.

Столичный рынок складской недвижимости переживает бум: по итогам первого полугодия Москва лидирует по объему инвестиционных сделок в этом сегменте в регионе EMEA (Европа, Ближний Восток и Африка). Инвесторы вложили в индустриальную недвижимость столицы \$347 млн.

Как следует из отчета Colliers International, по итогам первого полугодия объем сделок со столичной складской недвижимостью составил \$347 млн — это на 60% больше, чем за первое полугодие 2011 года, когда Москва была на пятом месте среди стран региона EMEA. Помимо российской столицы в тройку лидеров также вошли Лондон (\$336 млн) и Манчестер (\$321 млн). В прошлом году верхнюю позицию рейтинга занимал Париж (\$940 млн), в этом году столица Франции на шестом месте с показателем \$216 млн.

Крупнейшими сделками на рынке складской недвижимости Москвы и Подмосковья в первом полугодии стали покупка Raven Russia логистического парка в Пушкино (\$215 млн) у немецкой PLP Holding и покупка обувным ритейлером «Центробувь» складского терминала в парке «PNK-Внуково» (\$68 млн). В третьем квартале Raven Russia купила у Fleming Family and Partners комплекс «Шолохово» за \$50 млн.

В Colliers International скачок спроса на индустриальную недвижимость в Москве объясняют кризисом в Европе, из-за которого инвесторам приходится искать менее рискованные направления для инвестиций. Еще один фактор — неудовлетворенный спрос со стороны местных арендаторов и инвесторов, возникший на фоне снижения темпов ввода складских помещений в посткризисный период. Если в 2007 году было введено 1,149 млн кв. м складов, то в 2010 и 2011 годах этот объем упал до 507,4 тыс. кв. м и 418 тыс. кв. м соответственно. По словам директора отдела исследований CBRE Валентина Гаврилова, дефицит возник из-за отложенного спроса и необеспеченности столицы индустриальными помещениями. «В Москве обеспеченность складами достигает 0,4 кв. м на человека, тогда как в Праге и Варшаве этот показатель на уровне 1,6 кв. м», — поясняет он.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

Объем ввода складских помещений в этом году уже превысил значения всего 2011 года. По предварительным данным Jones Lang LaSalle, в Московском регионе за девять месяцев 2012 года было сдано 468 тыс. кв. м складов. «Арендные ставки достигли предкризисных значений (\$135 за 1 кв. м.— “Ъ”), доля вакантных площадей рекордно низкая (1% против 18% в 2009 году), а объем ввода новых площадей по итогам года уступит только рекордному для посткризисного периода 2009 году (тогда было сдано 747 тыс. кв. м)»,— отмечает Валентин Гаврилов. Для сравнения: доля вакантных площадей в Европе находится на уровне 7–10%.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

## Hotel

### МОСКВА ВЫЕЗЖАЕТ ИЗ «БУДАПЕШТА»

Гостиницу «Будапешт» выставили на продажу.

Департамент имущества Москвы выставил на торги гостиницу «Будапешт». Начальная цена за памятник архитектуры составляет 942 млн рублей. Но на аукционе также разыгрывается доля в управляющей компании гостиничного центра с долгом на уровне 1,4 млрд рублей. Эксперты считают потенциальным покупателем предпринимателя Павла Фукса.

Власти Москвы выставили на продажу гостиницу «Будапешт» в центре города на улице Петровские Линии, сообщил профильный СГУП (специализированное унитарное предприятие по продаже городского имущества). Помимо здания гостиницы, департамент имущества также планирует продать 30% в уставном капитале управляющей компании «Гостиница «Будапешт».

Заявки на участие принимаются до 26 октября. Конкурс планируется провести 20 ноября.

Начальная цена здания составляет 941,7 млн рублей, шаг аукциона – 47 млн рублей, следует из документации к торгам. Начальная цена управляющей компании составляет 3,5 млн рублей, шаг – 178 тыс. рублей.

Департамент имущества уже пытался выставить на торги долю в управляющей компании в 2006 году, но аукцион не состоялся из-за отсутствия заявок. Тогда начальная стоимость лота составляла 185 млн рублей.

В гостинице «Будапешт» от комментариев отказались.

Здание гостиницы было построено по проекту в 1876 году и является памятником архитектуры. Гостиница сменила несколько названий: «Ампир», «Элит», а с 1956 года она стала называться «Будапешт». В здании располагаются 116 номеров, бизнес-центр, три конференц-зала и три переговорных комнаты.

В 2001 году для управления одноименной гостиницей было создано предприятие «Гостиница «Будапешт». Компания арендует здание и владеет пристроенным к нему отелем «Петр I» (134 номера). По данным СГУП, в аренде у компании до 28 августа 2013 года находится 23/36 доли от

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

участка площадью 3,811 тыс. квадратных метров по адресу: улица Петровские Линии, владение 2/18, строение 1.

В 2009 году компания MosCityGroup (MCG) Павла Фукса выкупила 55% управляющей компании «Гостиница «Будапешт». Еще 15% акций находится у банка ВЭБ и 30% – у правительства Москвы.

К началу 2012 года сумма задолженности управляющей компании перед кредиторами третьей очереди составила почти 1,403 млрд рублей.

Представители MosCityGroup и ВЭБ не смогли оперативно предоставить комментарий.

«Приобретение здания гостиницы – выгодная сделка. Но первый шаг к приобретению всего актива – покупка управляющей компании, – объясняет управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. – Когда Фукс покупал контрольный пакет, вероятно, он задумывался о будущем выкупе остальных акций».

У гостиницы хорошее месторасположение, но новому владельцу придется вкладывать дополнительные средства. «В здании давно не проводилась реконструкция», – говорит управляющий партнер «Альянс Отель Менеджмент» и вице-президент Федерации рестораторов и отельеров Вадим Прасов, называя заявленную цену справедливой.

«С учетом существующих долговых обязательств и структуры сделки на первый взгляд цена выглядит несколько завышенной. И вряд ли этот актив будет продан с первого аукциона, – спорит директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Татьяна Тикова. – «Будапешт» не такой культовый актив, как недавно проданная гостиница «Метрополь», и с учетом цены и структуры продажи не будет столь же востребован».

◆ [Gazeta.ru](http://Gazeta.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

## Region

### "ТЕХНОШОК" ИДЕТ В ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Компания вложит около \$200 млн в проект на Лиговском проспекте.

ЗАО "Компания "Симтекс"" (сеть магазинов "Техношок") разморозило проект реновации своего участка на Лиговском проспекте близ площади Восстания. На участке планируется построить комплекс офисных зданий класса А. Ранее "Симтекс" строительством офисной недвижимости не занимался. Аналитики говорят, что локация у участка хорошая, однако отмечают, что в городе заявлено много офисных проектов класса А, что может привести к перенасыщению рынка.

Как рассказал "Ъ" председатель совета директоров ЗАО "Компания "Симтекс"" Виктор Гордейчук, здание, где расположен головной офис компании (Лиговский проспект, 52), и прилегающий к нему участок размером в 2 га находятся в собственности компании. "До кризиса был разработан инвестпроект, предусматривающий реновацию территории. Однако с 2008 года он был заморожен. Сейчас мы будем его корректировать, однако каких-то кардинальных изменений там не появится. Мы планируем в 2013 году приступить к разбору строений на участке, а к 2015 году завершить строительство, — говорит он. — Проект предусматривает возведение двухъярусной парковки, трех зданий, где будут расположены офисы класса А". По словам господина Гордейчука, построено будет не более 100 тыс. кв. м недвижимости, из них 70% будут арендопригодны. Объем инвестиций Виктор Гордейчук назвать отказался, однако сообщил, что планируется использовать как средства собственников, так и заемные деньги.

По оценке Николая Казанского, генерального директора "Colliers International Санкт-Петербург", затраты на строительство могут составить \$150-200 млн.

С этой оценкой солидарен руководитель отдела консалтинга Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексей Ермилов, который считает, что строительство проекта потребует инвестиций в размере не менее \$200 млн.

ЗАО "Компания "Симтекс"" принадлежит семье Виктора Гордейчука. Помимо развития сети магазинов электроники и бытовой техники "Техношок", собственники развивают сеть магазинов оптики "Счастливый взгляд", мебельные магазины "Линия интерьера". У компании в управлении находится 24 тыс. кв. м недвижимости.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

По мнению Дениса Радзимовского, генерального директора "S.A.Ricci — Санкт-Петербург", такой объем площадей, безусловно, необходимо вводить поэтапно, хотя бы в течение трех-четырёх лет. "На текущий момент годовой объем поглощения в Петербурге находится на уровне 180-200 тыс. кв. м в год. Последние несколько лет поглощение новых офисных площадей происходит только за счет ротации арендаторов, а на рынке коммерческой недвижимости Петербурга практически отсутствуют новые компании-арендаторы. Также необходимо учитывать, что сейчас в центре города достаточно много новых проектов, которые уже проводят арендную кампанию: "Ренессанс Правда" на ул. Херсонской, 12-14, "Преображенский" на Литейном пр., 26, "Невская ратуша", "У Красного моста" на Мойке", — констатирует он.

Лилия Еременко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, говорит, что локация у участка хорошая: он расположен в центральной части города, у станции метро рядом с одной из основных транспортных магистралей Петербурга. "Смущает вытянутость в глубь двора, поскольку в этом случае могут возникнуть сложности с реализацией здания, расположенного во дворе", — говорит она.

Николай Казанский также считает, что локация хорошая. "Однако практически на соседнем участке находится проект Raiffeisen Evolution — San Gally Park, где будет около 40 тыс. кв. м офисов. По нашим данным, проект тоже разморожен и девелопер планирует приступить к строительству. Ввод такого же объема офисов на Лиговском, 52, примерно в одно время с проектом Raiffeisen Evolution может привести, на наш взгляд, к перенасыщению рынка офисов класса А в этом месте, — говорит он. — К другим минусам можно отнести сложную транспортную ситуацию в этом районе, поэтому вопрос организации паркинга в будущем бизнес-центре будет являться одним из ключевых для его успеха".

Господин Ермилов считает, что если учитывать заявленные в городе масштабные проекты бизнес-центров, к моменту реализации проекта "Симтекса" предложение на рынке может быть избыточным, в связи с чем часть площадей целесообразно отдать под гостиничную функцию. По данным Jones Lang LaSalle, объем предложения офисных площадей класса А в Петербурге составляет 570,9 тыс. кв. м. За третий квартал 2012 года было введено в эксплуатацию порядка 15 тыс. кв. м. Объем вакантных офисных площадей класса А составляет около 9% (или 51,2 тыс. кв. м) против 14,7% по состоянию на конец июня 2012 года. Средние ставки аренды — \$350-420 за кв. м год (без учета операционных расходов и НДС).

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

## ГОРОД ДОЛЖЕТ ДЕНЕГ В КОММУНАЛЬНЫЙ КОСТЕР, НО ПРОБЛЕМУ НЕ РЕШИТ

Расходы бюджета города на программу расселения коммунальных квартир в будущем году вырастут вдвое — до 2 млрд рублей. Взамен власти ожидают "прорыв в этом направлении". Как говорят участники рынка, надежды властей беспочвенны: полностью проблему коммуналок в Петербурге решить в обозримом будущем не удастся.

В 2013 году расходы из бюджета Петербурга на расселение коммунальных квартир будут увеличены в два раза и составят 2 млрд рублей, рассказал глава комитета финансов Эдуард Батанов. Кроме того, будет продолжена программы "Молодежи - доступное жилье" с бюджетом 1,9 млрд рублей. По мнению Эдуарда Батанова, увеличение финансирования жилищных программ позволит обеспечить в следующем году "прорыв в этом направлении". Правда, пока официальных плановых показателей не приводится. Но можно предположить, что, если в текущем году на расселение был выделен 1 млрд рублей, которого, по прогнозам, хватит, чтобы расселить 750 квартир, то в будущем году можно рассчитывать на удвоение этой цифры. Это притом, что, по данным администрации, на начало этого года в Петербурге подлежали расселению 104,7 тыс. коммуналок, в которых проживает более 600 тыс. человек.

Городские власти уже который год пытаются бороться с главным бичом Петербурга — коммунальными квартирами, которые стали одним из символов города. За последние четыре года посредством использования различных механизмов в Петербурге удалось расселить 11 970 коммуналок, улучшили свои жилищные условия 31 тыс. человек.

Участник рынка считают, что добиться полной ликвидации коммунальных квартир весьма проблематично — и на сегодняшний момент даже невозможно, хотя и создается большое количество программ, деклараций, городом выделяются деньги. [Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости "Colliers International Санкт-Петербург",](#) говорит: "В настоящий момент проблема коммунальных квартир в Петербурге не столько финансовая, сколько идеологическая. Проблемы возникают там, где запросы собственников в коммуналках не соответствуют рыночной стоимости тех квадратных метров, которыми они владеют. Часто бывает, что эти запросы настолько высоки, что ни одна государственная программа не может ускорить процесс расселения такой коммуналки", — говорит она. Естественно, программа расселения коммунальных квартир не панацея. "Только при наличии реального интересанта государство может содействовать расселению, добавив денег либо инвестору, либо самим

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

жителям квартиры для совершения встречных сделок по приобретению недвижимости", — говорит Владимир Спирок, заместитель генерального директора АН "АРИН".

Более весомый толчок к расселению коммуналки может дать программа реновации исторического центра Петербурга, считает Олег Пашин, генеральный директор ЦРП "Петербургская Недвижимость" "Расселение коммунальных квартир — первое, что необходимо сделать в деле реконструкции и развития центра города. С этой точки зрения шаги города оправданны и только приветствуются", — считает он.

Но даже такие программы не решат проблему, если в городе ежегодно образуется по 1-1,5 тыс. новых коммунальных квартир и бороться с ним власти сейчас не в силах. "В спальнях районах на сегодняшний день появилось довольно много коммуналки. Происходит это либо в результате развала семей, когда-то владевших отдельной квартирой, либо в связи с делением наследства, когда квартира продается долями. И это реальная проблема, которой пока никто не занимается", — поясняет Андрей Вересов, генеральный директор ГК "Новый Петербург".

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## "ТАШИР" ПОСТРОИТ В ПАССАЖИРСКОМ ПОРТУ СОЧИ ТОРГОВУЮ ГАЛЕРЕЮ К ОЛИМПИАДЕ-2014

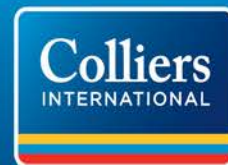
Группа компаний "Ташир" стала первым соинвестором компании "Софкомфлот" по реконструкции пассажирского порта в Сочи, сообщил "Интерфаксу" представитель группы.

По его словам, в рамках реконструкции компания планирует в ближайшие годы построить на территории порта торговую галерею, где разместятся бутики luxury-брендов, выставочно-презентационный комплекс, бизнес центр.

Галерея бутиков разместится на площади около 7,5 тыс. кв. м, бизнес-центр с торговыми площадями будут занимать порядка 6,7 тыс. кв. м, общая площадь выставочно-презентационного центра составит 11,5 тыс. кв. м.

В компании отказались уточнять стоимость проекта и сроки его окупаемости, однако уточнили, что будут использовать только собственные средства.

"Строительство объекта уже началось. Мы планируем реализовать проект до начала Олимпиады 2014 года", - отметил представитель компании.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

02 – 04 октября  
№ 42 (159)

Группа "Ташир" основана в 1999 году, основным владельцем считается Самвел Карапетян. Группа объединяет более 200 компаний, работающих в различных отраслях экономики. Основа бизнеса группы - девелопмент коммерческой недвижимости, приоритетным направлением является торговая недвижимость.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [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](#)