

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

General/Office

Назло рекорду

На российском рынке коммерческой недвижимости анонсирована рекордная сделка на сумму 1 миллиард долларов.

Чей офис переедет в Новую Москву

Офисная недвижимость на территории Новой Москвы пока не востребована.

Спортивно-офисный центр могут построить рядом с водным стадионом "Динамо"

Градостроительно-земельная комиссия Москвы, созданная по инициативе мэра столицы Сергея Собянина, утвердила градостроительные планы двух земельных участков для строительства автостоянки и спортивно-офисного центра рядом с водным стадионом "Динамо" на Ленинградском шоссе, говорится в пресс-релизе Москомстройинвеста.

Вьетнамский культурно-деловой центр в Москве могут завершить в конце 2013 г

Завершение строительства Вьетнамского культурно-делового центра с гостиницей "Ханой-Москва", расположенного на 94-ом километре МКАД на пересечении с Ярославским шоссе на северо-востоке столицы, планируется на конец 2013 года, говорится в пресс-релизе Мосгосстройнадзора.

Retail

X5 планирует наладить производство и продажу детской одежды

X5 Retail Group подала в Роспатент заявку на регистрацию двух брендов детской одежды — Golden Girl и Golden Boy.

Industrial

Эксперты заявили о неизбежном дефиците складов в Подмосковье

Существенное увеличение объемов строительства складских площадей в Московской области не избавит регион от дефицита помещений в этом сегменте рынка коммерческой недвижимости.

Эксперты предсказали рекордное поглощение на рынке складов России

За первые девять месяцев текущего года в России было

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

ареновано и куплено примерно 1,2 миллиона квадратных метров складских помещений, что на 10 процентов больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Hotel

[В Сочи на время Олимпиады самый дешевый номер может стоить 2,9 тыс. руб.](#)

Правительство РФ может ввести государственное регулирование стоимости гостиничных номеров во время проведения зимних Олимпийских и Паралимпийских игр в Сочи в 2014г. Соответствующий проект постановления обнародовало Министерство экономического развития РФ.

[Власти Москвы разрешили построить гостиницу на месте сквера](#)

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК) одобрила выделение земельных участков под строительство гостиниц в двух столичных округах. Об этом говорится в сообщении комитета по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест).

Region

[Сетевиков отключат от техприсоединения](#)

ФСК ЕЭС обнадежила строителей и огорчила энергетиков.

[Hermitage без Swissotel](#)

Планы открытия первого в Петербурге отеля под управлением Swissotel откладываются. Прежний партнер сети достраивает The Hermitage Hotel.

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

11 – 15 октября
№ 45 (162)

General/Office

НАЗЛО РЕКОРДУ

На российском рынке коммерческой недвижимости анонсирована рекордная сделка на сумму 1 миллиард долларов. Журналисты профильных СМИ находятся в предвкушении резонансного материала. Инвесторам и девелоперам также есть о чем призадуматься. В частности, о том, в какой сегмент выгодно вложиться или где искать партнеров для бизнеса. "Лента.ру" вместе с консалтинговыми компаниями решила вспомнить крупнейшие сделки, заключенные на рынке за последние годы, а также оценить объем инвестиций в этот сектор на текущий момент.

Площадь за миллиард

Новостью о грядущей продаже бизнес-центра "Белая площадь", расположенного рядом со станцией метро "Белорусская", участников рынка взбудоражили совладельцы комплекса офисных зданий. Сам факт продажи никого бы, конечно, не удивил, однако сумма, в которую американский девелопер AIG/Lincoln (владеет 53 процентами проекта) и инвестиционное подразделение группы ВТБ, компания "ВТБ Капитал" (47 процентов), оценили объект, действительно произвела впечатление.

Как выяснила газета "Коммерсантъ", поиски потенциального покупателя владельцы дорогостоящего актива ведут уже несколько месяцев. За это время, по данным консалтинговых компаний, к "миллиардному" объекту проявили интерес многие инвестиционные компании, причем как российские, так и зарубежные. Среди россиян о покупке 74 тысяч офисных "квадратов" на пересечении Бутырского Вала и 1-й Тверской-Ямской улицы задумались O1 Properties Бориса Минца, RD Group Гагика Адибеяна и Lenhart Global (связана с братьями Борисом и Аркадием Ротенбергами). Теоретически актив может быть интересен и другим игрокам, располагающим необходимыми средствами. Речь идет о группе БИН, владельце сети Azimut Hotels и девелоперской компании KR Properties Александре Клячине, бизнесмене и сенаторе Сулеймане Керимове.

Иностранцев претендентов также набирается немало: американский фонд Morgan Stanley Real Estate Fund, государственные фонды Government of Singapore Investment Corporation и China Investment Corporation, арабская инвестиционная компания Barwa.

Привлекательный рынок

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

В целом консалтинговые компании сходятся во мнении, что российский рынок коммерческой недвижимости, прежде всего московский, по-прежнему остается одним из самых привлекательных, особенно в регионе EMEA (Европа, Ближний Восток и Африка). Интерес иностранных инвесторов во многом объясняется нестабильной финансовой ситуацией в странах Запада. Это заставляет их устремлять свои взгляды на развивающиеся рынки - в частности, потому, что там им легче найти объект премиального класса, который будет приносить стабильный и высокий доход. Эксперты полагают, что объем зарубежных инвестиций в отечественный рынок недвижимости постепенно будет расти; но пока в плане вложений он остается "российским".

По данным Colliers International, 2011 год был рекордным по уровню инвестиций в рынок коммерческой недвижимости - около 10 миллиардов долларов. В московском регионе этот показатель составил 7,34 миллиарда долларов (вдвое больше, чем в 2010 году). Эксперты Jones Lang LaSalle, в свою очередь, отмечают, что за три квартала 2012 года объем вложений в коммерческие объекты достиг 5 миллиардов долларов (в третьем квартале был отмечен 20-процентный рост). По итогам года этот показатель прогнозируется на уровне 6,5 миллиарда долларов, что будет ниже цифр рекордного 2011 года (8,5 миллиарда долларов), но вместе с тем превысит все предыдущие годовые показатели.

Консультанты солидарны в том, что, прежде всего, интерес инвесторов сфокусирован на торговом и офисном сегментах рынка. При этом доля российских инвесторов на рынке достигает 75-80 процентов, а 95 процентов от общего объема сделок приходится на Москву. Эти данные подтверждаются обобщенным рейтингом Jones Lang LaSalle и Colliers International по крупным сделкам, сумма по которым составила не менее 500 миллионов долларов.

Самые-самые

На первом месте рейтинга располагается сделка по покупке торгового центра "Галерея" в Санкт-Петербурге, осуществленная в 2011 году. За этот актив один из инвестфондов американского Morgan Stanley заплатил казахстанской группе Meridian Capital бизнесмена Евгения Фельда от 1 до 1,1 миллиарда долларов.

Вторую позицию занимает сделка по покупке компанией O1 Properties сразу пяти московских бизнес-центров ("Фабрика Станиславского", "Гамма", "Кругозор", "Авион", "Лефорт") у компании Norus Capital. Сделка 2010 года оценивается консультантами в 800-900 миллионов долларов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

На третьем месте - сделка по покупке группой "БИН" пакета активов у миллиардера грузинского происхождения Бориса (Бидзины) Иванишвили. За 982,5 миллиона долларов совладельцы группы приобрели строящийся в Хамовниках жилой квартал "Садовые кварталы", многофункциональный комплекс Summit и "Люксь отель" на Тверской улице, бизнес-центр класса А и земельный участок в 8,8 гектара в Очаково. Сам Иванишвили, как известно, недавно возглавил грузинское правительство.

Четвертое место в списке занимает транзакция по продаже девелоперского пакета петербургской компании "Макромир", которая специализировалась на строительстве торговых центров. Активы компании у бизнесмена Андрея Рогачева за 750-900 миллионов долларов выкупила компания Fort.

Пятая строчка рейтинга досталась пакету, состоявшему из БЦ "Белая площадь" и офисного центра "Белые сады". В 2011 году "ВТБ Капитал" и Texas Pacific Group перевели на счета Coalco Development Василия Анисимова, по разным данным, от 600 до 700 миллионов долларов.

Шестое место занимает сделка по продаже в 2011 году московского отеля Ritz Carlton. Сумма сделки оценивалась экспертами в 500-700 миллионов долларов. В роли продавца выступила компания Capital Partners, а покупателя - "Верный Капитал".

На седьмой позиции - сделка по продаже торгово-развлекательного центра "Золотой Вавилон Ростокино". В 2012 году за 50 процентов проекта компания Patero Development получила от Immofinanz Group от 500 до 650 миллионов долларов.

Восьмое место досталось продаже сети московских торговых центров обанкротившейся компании "Мосмарт". В 2011 году M.Square Holding Ltd Александра Занадворова подписала договор купли-продажи фирм "Гиперцентр-5" и "Гиперцентр", которые владели магазинами. Сумма сделки оценивается в 566 миллионов долларов.

Девятую строчку поделили две сделки. Первая была осуществлена в 2007 году с элитным московским торговым центром "Времена года". За этот объект компания "Октан+Альфа", созданная девелопером Юрием Тюменцевым, получила от компании Ivanhoe Cambridge до 550 миллионов долларов. В 2006 году, по информации экспертов, за ту же сумму "СТ Девелопмент" Шалвы Чигиринского продала австрийскому холдингу Meinl столичный торговый центр Mall Gallery.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

Замыкает Топ-10 сделка по продаже логистического комплекса "Домодедово". В 2010 году компания Eurasia Logistics выручила за складской комплекс до 500 миллионов долларов. Покупателем выступили структуры группы БИН.

Если учитывать сделки с ценой менее полумиллиарда долларов, но не ниже 100 миллионов долларов, то стоит упомянуть (по убыванию в цене) продажи таких активов, как БЦ Ducat Place III, портфель объектов "Дон-Строя", "Горбушкин Двор" и ТЦ "Филион", БЦ "Серебряный город", отель "Метрополь", гостиница "Украина", портфель активов Capital Group (БЦ "Пушкинский Дом", "Конкорд", ТЦ "Метромаркет"), логопарк Pushkino Logistics Park, БЦ "Лесная Плаза", БЦ Northern Tower Business Center, БЦ "Альфа Арбат Центр", ТЦ "Калужский" и гостиница "Националь".

◆ Lenta.ru Недвижимость

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЧЕЙ ОФИС ПЕРЕЕДЕТ В НОВУЮ МОСКВУ

Офисная недвижимость на территории Новой Москвы пока не востребована. Арендные ставки здесь даже ниже, чем в некоторых других местах Подмосковья, например, на западе области. Однако эксперты ожидают повышения интереса к этому сегменту, в первую очередь, за счет строительных организаций, которые будут развивать здесь девелоперские проекты.

Большая часть офисных помещений Новой Москвы находится в малой удаленности от МКАД – до 15 км. «Обусловлено это историческим развитием рынка офисов в Москве (концентрация объектов в пределах МКАД или близко к нему), а также популяризацией формата бизнес-парков (БП), как правило, расположенных в непосредственной близости от мегаполиса. В целом, основная доля офисного предложения на присоединенных территориях представлена административными зданиями советской постройки. В ряде городов Новой Москвы также представлены небольшие современные бизнес-центры», – рассказывает управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев.

Среди крупных офисных проектов Новой Москвы эксперты выделяют БП «Дудкино» (девелопер проекта – «КомСтрин»), «К2-бизнес-парк» (девелопер - Storm Properties), БП «Телеком Сити» (девелопер – PPF Real Estate), БП «Румянцево», Деловой центр ОАО «Газпром», МФК «Лотос-Сити» (девелопер – «Пламя»). Строительство многих из вышеуказанных объектов было заявлено еще до появления Новой Москвы, однако, учитывая вновь сложившиеся

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

обстоятельства, а также активное продвижение данных территорий мэрией города, спрос на офисные помещения достаточно высок. На текущий момент уже известно о долгосрочной аренде Ростелекомом 90 тыс. кв. м в БЦ «Телеком-Сити», а также об инициативе Сбербанка удвоить количество офисов на территории Новой Москвы. Логично предположить, что с развитием новых территорий, увеличением количества жилой недвижимости, потребность в инфраструктурных и административных объектах будет возрастать пропорционально, что вполне соразмерно с целями мэрии использовать новые территории «не для строительства жилья, а для создания новых рабочих мест, деловых и финансовых кластеров», – считает Константин Ковалев.

«В ближайшие два-три года в новой Москве появится порядка 500 тыс. кв. м, из которых 100 тыс. кв. м. уже сдано «Ростелекому». На сегодняшний день в Новой Москве предложение недостаточное. Вообще, традиционно Юго-Западное направление всегда было недообеспечено офисными помещениями и Новая Москва – не исключение», – уточняет генеральный директор Retail Row Марат Манасян.

Пока риэлторы не отмечают повышенного интереса арендаторов к этому сегменту.

В большинстве случаев девелоперы интересуются новыми территориями, но до реальных сделок дело не доходит. Одна из причин – общая неопределенная ситуация с Новой Москвой. «Сейчас некоторые компании рассматривают для себя потенциальные возможности для размещения своих офисов на территории Новой Москвы, но эта их активность очень сильно связана с фактическим временем перемещения туда правительства. За последний год цена аренды и продажи выросла в среднем на 15%, но в основной массе своей этот подъем был искусственным, спровоцированным ажиотажем вокруг Новой Москвы. При этом данный ажиотаж позволил собственникам Новой Москвы самим поднять арендные ставки», – считает Марат Манасян.

По данным компании «Миэль», средняя стоимость аренды помещений «под отделку» в офисных центрах класса «В» и «В+» в Новой Москве составляет 9 000 - 10 000 рублей в год за квадратный метр. Готовые к въезду площади сдаются по средней ставке 13 000 - 15 000 рублей в год за квадратный метр. По данным компании Blackwood, диапазон ставок аренды на качественные офисные помещения класса А в Новой Москве варьируются от \$300 до \$450 в год за квадратный метр.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

При этом, по наблюдениям компании Colliers International, арендные ставки на офисные помещения на территории Новой Москвы сейчас ниже, чем в среднем в бизнес-центрах, расположенных в 10-ти километровой зоне от МКАД.

«До недавнего времени этот район не рассматривался арендаторами как интересный с точки зрения расположения офиса.

Даже если арендаторы были готовы уезжать из Москвы в сторону Московской области, чаще всего рассматривались БЦ в непосредственной близости от Ленинградского, Новорижского или Рублево-Успенского шоссе. Возможно, планируемый переезд компании «Ростелеком» (на территорию Новой Москвы – «Газета.Ru») послужит отправной точкой для развития нового направления в аренде офисной недвижимости за пределами МКАД», – говорит директор департамента по работе с корпоративными клиентами Colliers International Вера Зименкова.

В ближайшее время, по мысли экспертов, обитателями офисов в Новой Москве могут стать строительные компании и девелоперы, которые планируют реализовывать проекты в этом районе.

«Учитывая удаленность района от ближайших станций метро, наибольший интерес здесь представляют проекты, сочетающие в себе разные функциональные составляющие: жилую, офисную, торговую, развлекательную, складскую и индустриальную. Либо бизнес-парки, расположенные в непосредственной близости от крупных жилых массивов.

На сегодняшний день направление Новой Москвы наиболее интересно девелоперам жилой недвижимости.

С учетом необходимости присутствия на строительных площадках на территории Новой Москвы строительные компании и компании, деятельность которых связана с инфраструктурными проектами, стали рассматривать возможность перемещения или открытия второго офиса в этом направлении ближе к МКАД», – сообщила «Газете.Ru» Вера Зименкова.

Другой возможный арендатор – компании, которым не надо постоянно присутствовать в Москве. «Наиболее вероятными арендаторами офисов на территории Новой Москвы, скорее всего, станут компании-монополисты, в которых отсутствует необходимость приема московских клиентов в офисе. В качестве примера можно привести головной офис компании «Старик Хоттыбыч», расположенный сейчас в городе Видное. Также офисы на территории Новой Москвы могут быть интересны крупным производственным компаниям, основные каналы дистрибуции которых находятся не только в Москве. Предположительно, это могут быть пищевые

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

производства (например, Вимм-билль-данн), компании-производители мебели. Но, в то же время, крупные компании, как правило, не арендуют/покупают готовый офис, а приобретают участок земли и строят офис «под себя». Поэтому случай с каждой конкретной компанией индивидуален и требует изучения всех дополнительных факторов», – говорит директор по развитию «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость» Елена Мишина.

При этом, как отмечает Марат Манасян, доходность, которую приносят офисы в Новой Москве, немного выше (на 1-2%), чем в столице. Причина в том, что темпы роста стоимости девелопмента в Новой Москве немного ниже рыночных темпов роста стоимости готовых объектов недвижимости.

◆ Gazeta.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

СПОРТИВНО-ОФИСНЫЙ ЦЕНТР МОГУТ ПОСТРОИТЬ РЯДОМ С ВОДНЫМ СТАДИОНОМ "ДИНАМО"

Градостроительно-земельная комиссия Москвы, созданная по инициативе мэра столицы Сергея Собянина, утвердила градостроительные планы двух земельных участков для строительства автостоянки и спортивно-офисного центра рядом с водным стадионом "Динамо" на Ленинградском шоссе, говорится в пресс-релизе Москомстройинвеста.

"ГЗК приняла решение оформить ГПЗУ заявителю МГО ОГО "ВФСО "Динамо" на два земельных участка по адресу: Ленинградское шоссе, владение 39. На одном из участков будет построена автостоянка, на втором - спортивно-офисный центр", - отмечается в сообщении.

В нем говорится, что решение по объектам принято в рамках дальнейшей реализации проекта реконструкции водного стадиона "Динамо".

Площадь автостоянки, которая будет вмещать не менее 100 автомобилей, составит 4,5 тысячи квадратных метров, а площадь спортивно-офисного центра составит 11,5 тысячи квадратных метров, в том числе наземная - 7,5 тысячи квадратных метров, подземная - 4 тысячи квадратных метров, указывается в материалах ведомства.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

ВЬЕТНАМСКИЙ КУЛЬТУРНО-ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР В МОСКВЕ МОГУТ ЗАВЕРШИТЬ В КОНЦЕ 2013 Г

Завершение строительства Вьетнамского культурно-делового центра с гостиницей "Ханой-Москва", расположенного на 94-ом километре МКАД на пересечении с Ярославским шоссе на северо-востоке столицы, планируется на конец 2013 года, говорится в пресс-релизе Мосгосстройнадзора.

"Строительство культурно-делового центра "Ханой-Москва" началось в декабре 2010 года. Этот многофункциональный комплекс будет включать в себя торговые площади, офисы, гостиничные номера и апартаменты, зону отдыха и развлечений", - указывается в сообщении.

В нем отмечается, что комплекс будет состоять из 22-этажной гостиницы и здания культурно-делового центра.

"Гостиница "Ханой-Москва" общей площадью свыше 91 тысячи квадратных метров входит в первый этап строительства. В составе отеля предусмотрены деловой центр, рестораны, спортивно-оздоровительная зона, торговая галерея. В жилой части, расположенной с 4 по 21 этаж, размещаются апартаменты от одной до четырех комнат со всеми удобствами", - уточняется в материалах ведомства.

В свою очередь, строительство культурно-делового центра площадью 40,9 тысячи квадратных метров запланировано в рамках второго этапа, говорится в пресс-релизе.

"В настоящее время на этом объекте ведутся монолитные работы по возведению подземного гаража-стоянки", - добавляется в сообщении.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

Retail

X5 ПЛАНИРУЕТ НАЛАДИТЬ ПРОИЗВОДСТВО И ПРОДАЖУ ДЕТСКОЙ ОДЕЖДЫ

X5 Retail Group подала в Роспатент заявку на регистрацию двух брендов детской одежды — Golden Girl и Golden Boy. Компания собирается производить в Китае детскую одежду под продажи в собственных гипермаркетах. Специфика рынка детской одежды такова, что, хотя категория и достаточно популярна у потребителей, рентабельной задумка может стать, только если ритейлер будет выпускать большие партии товара.

Как стало известно РБК daily, ЗАО «Торговый дом «Перекресток» (под управлением X5 Retail Group) в начале октября подало в Роспатент заявления на регистрацию двух товарных знаков. В этот раз X5 хочет застолбить словесные обозначения Golden Girl Kid's World и Golden Boy Kid's World и соответствующие изображения слов по 25-му классу МКТУ. Категория включает разнообразные виды одежды, аксессуаров и обуви.

Михаил Сусов, директор по корпоративным отношениям X5, пояснил, что в планах компании производство и продажа детской одежды для мальчиков и девочек. Однако, по его словам, планы эти довольно отдаленные. После того как торговые марки будут зарегистрированы, не ранее чем через полгода компания начнет разработку детализированной стратегии по формированию коллекций, дистрибуции.

«Это не вопрос завтрашнего дня, сначала нам нужно пройти регистрацию товарного знака, это станет первым этапом», — объясняет Михаил Сусов.

Кроме того, ожидается, что в приоритете X5 всегда будет оставаться продуктовое направление. Доля непродуктовых собственных торговых марок (СТМ) в ассортименте большинства магазинов X5 Retail Group не очень велика. В «Пятерочках» это 5—10%, в супермаркетах — 10—12%, в гипермаркетах — 30—35%. Г-н Сусов не ожидает, что детская одежда поначалу займет очень большую долю в общем объеме СТМ сети.

Именно в гипермаркетах X5 и станет торговать детской одеждой. Все товары из этой категории будут ориентированы на средний и низкий ценовой сегменты. Производиться продукция будет, скорее всего, в Китае.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

По оценке руководителя аналитического департамента Esper Group Дарьи Ядерной, минимум производства для этого ценового сегмента — около 100 тыс. единиц, минимально по стоимости — от 100 тыс. долл. Однако рентабельность такого проекта достигается только при очень высоких оборотах. Только эффект масштаба позволяет компенсировать более низкую наценку.

Поэтому, скорее всего, начало производства пробных партий детской одежды обойдется Х5 не менее чем в миллион долларов.

Конкуренты Х5 уже торгуют одеждой, в частности детскими вещами под СТМ. Оксана Токарева, руководитель по корпоративным и внешним коммуникациям Metro Cash & Carry, рассказала, что категория одежды под СТМ компании присутствует давно и стабильно пользуется высоким спросом. А производство по лицензии детского бренда «Маша и медведи» (белье, колготки, носки) компания запустила только в два последних летних месяца. Поэтому данных, иллюстрирующих популярность категории, пока нет.

Есть детская частная марка и в российском «Ашане», товары продаются под брендом Extenso. По словам Марии Курносовой, директора по внешним коммуникациям ритейлера, это направление очень востребованно. «Это отличный ответ на запрос родителей, которые не хотят тратить слишком много денег на покупку вещей для быстро растущих детей», — говорит г-жа Курносова.

Свою одежду продает и «Магнит», а в Европе — французские гипермаркеты Monoprix, Carrefour и мн. др.

По словам г-жи Ядерной из Esper Group, после ухода с рынка детской одежды сети Vanapatana, которая занимала долю 46%, и заморозки планов роста сети «Детский мир» ритейлеры, собирающиеся войти в эту нишу, могут чувствовать себя довольно свободно. Но у рынка детской одежды есть своя специфика.

«Конкуренция будет не только с отдельными детскими магазинами в том же ценовом сегменте, но и с вещевыми рынками, что уже означает совершенно иной уровень давления на цены, — объясняет г-жа Ядерная. — Потребители продолжают предпочитать вещевые рынки в этом ценовом сегменте, даже если цены и уровень сервиса последних уступают цивилизованному ритейлу».

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

Industrial

ЭКСПЕРТЫ ЗАЯВИЛИ О НЕИЗБЕЖНОМ ДЕФИЦИТЕ СКЛАДОВ В ПОДМОСКОВЬЕ

Существенное увеличение объемов строительства складских площадей в Московской области не избавит регион от дефицита помещений в этом сегменте рынка коммерческой недвижимости. Как говорится в исследовании консалтинговой компании Colliers International, это связано с тем, что к моменту ввода новых складов в эксплуатацию, все площади в них, как правило, уже реализованы.

По данным консультантов, средний уровень вакантных площадей в складских комплексах класса А и В в московском регионе составляет 1,17 процента. Эксперты отмечают, что нехватка предложения приводит к тому, что собственники неохотно идут на смягчение условий аренды и стремятся заключать долгосрочные договоры.

Аналитики также подчеркивают, что в третьем квартале на рынке складов был зафиксированы высокие темпы поглощения: было арендовано или куплено почти 500 тысяч квадратных метров помещений, что сравнимо с поглощением за первое полугодие. Всего же с начала года объем поглощения составил около миллиона "квадратов", столько же, сколько за весь 2011 год.

Консультанты из компании Knight Frank ранее отмечали, что показатель поглощения складов за 2012 год может достигнуть 1,5 миллиона квадратных метров, что станет рекордным показателем за последние 8 лет. По данным экспертов S.A. Ricci самыми активными арендаторами и покупателями на рынке являются российские розничные компании розничного сектора, логистические операторы и дистрибьюторы из различных сфер.

Согласно обзору Colliers International, за три квартала в московском регионе было построено 588 тысяч квадратных метров складских помещений класса А, что почти в 1,4 раза больше, чем в 2011 году. В третьем квартале из 263 тысяч "квадратов" 80 процентов пришлось на три объекта: первая очередь логопарка "Дмитров", вторая очередь комплекса "Южные Врата" и три здания в составе комплекса "ПНК-Внуково".

За минувший квартал также было заявлено несколько крупных проектов общей площадью 416 тысяч "квадратов" на северном и северо-западном направлениях. До конца 2012 года, по прогнозам аналитиков, к вводу заявлено еще примерно 350 000 кв. м, из которых, по оценке специалистов Colliers International, будет введено приблизительно 300 000 кв. м.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

По данным специалистов, по состоянию на октябрь в классе А средняя базовая ставка аренды складских площадей составляет 135 долларов за квадратный метр в год. Помещения класса В предлагаются по 120 долларов (без учета НДС и эксплуатационных расходов). По итогам квартала ставки не изменились.

◆ Lenta.ru Недвижимость

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЭКСПЕРТЫ ПРЕДСКАЗАЛИ РЕКОРДНОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ РОССИИ

За первые девять месяцев текущего года в России было арендовано и куплено примерно 1,2 миллиона квадратных метров складских помещений, что на 10 процентов больше, чем за аналогичный период прошлого года. Об этом говорится в сообщении компании Knight Frank. По прогнозам экспертов, по итогам года объем поглощения на рынке складской недвижимости страны достигнет 1,5 миллиона "квадратов". Это станет рекордно высоким показателем за последние 8 лет.

Третий квартал стал рекордным по объемам поглощения складской недвижимости. За три месяца было арендовано и куплено более 500 тысяч "квадратов" качественных складов.

Согласно обзору, основной объем поглощения приходится на Москву и Санкт-Петербург. При этом 77,3 процента от общего объема приходится на московский регион, а 7,4 процента - на Петербург. Аналитики не ожидают, что в ближайшие 3-4 года лидирующие регионы сдадут свои позиции.

По словам специалистов, в 2013 году заявлен рекордный для российского рынка объем нового строительства (около 1,3 миллиона квадратных метров). Почти пятая часть этих площадей уже сейчас сдана в аренду или продана.

Эксперты компании S.A. Ricci ранее отмечали, что в третьем квартале объем поглощения в московском регионе оказался на 50 процентов больше показателя второго квартала и на 70 процентов цифр первого квартала. Консультанты отмечают, что наиболее активными арендаторами на рынке являются российские розничные компании, логистические операторы и дистрибьюторы.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

В компании Colliers International ранее сообщали, что по итогам первого полугодия Москва стала лидером по объему инвестиций в складскую и индустриальную недвижимость в регионе EMEA (Европа, Ближний Восток и Африка). Объем инвестиций вырос на 60 процентов относительно аналогичного периода прошлого года и составил 347 миллионов долларов. На втором месте оказался Лондон (336 миллионов долларов), на третьем - Манчестер (321 миллион долларов).

◆ [Lenta.ru Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

Hotel

В СОЧИ НА ВРЕМЯ ОЛИМПИАДЫ САМЫЙ ДЕШЕВЫЙ НОМЕР МОЖЕТ СТОИТЬ 2,9 ТЫС. РУБ.

Правительство РФ может ввести государственное регулирование стоимости гостиничных номеров во время проведения зимних Олимпийских и Паралимпийских игр в Сочи в 2014г. Соответствующий проект постановления обнародовало Министерство экономического развития РФ.

Так, согласно документу, стоимость номера высшей категории ("сьюит", "апартамент", "люкс", "студия") в пятизвездочных гостиницах не должна превышать 13,9 тыс. руб. в сутки, а стандартный номер должен стоить не более 8,3 тыс. руб. за одноместное размещение и 10,6 тыс. руб. - за двухместное.

Что касается трехзвездочных гостиниц, то здесь стоимость номера высшей категории может быть ограничена 9 тыс. руб., а стандартного - 4,3 тыс. руб. при одноместном размещении и 5,7 тыс. руб. - за двухместное размещение.

В гостиницах категории "две звезды", "одна звезда", "мини-отель" стоимость номера высшей категории предлагается ограничить на уровне 5,7 тыс. руб., стандартного номера - 2,9 тыс. руб. - за одноместное размещение и 4,6 тыс. - за двухместное размещение.

Таким образом, предполагается, что цена на самый дорогой номер не должна превысить 13,9 тыс. руб. в сутки, на самый дешевый - 2,9 тыс. руб. в сутки.

По мнению экспертов гостиничного рынка, это это весьма неожиданное решение со стороны властей.

"Достаточно распространенной является совсем другая практика, когда цены на гостиничные услуги значительно повышаются в период проведения крупных мероприятий. **Ведь период проведения Олимпийских игр для многих отелей - единственное время, когда они могут заработать и вернуть вложенные в отели средства. Загрузка многих из них после проведения Олимпиады будет весьма низкой**", - рассказала "РБК-Недвижимости" директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Татьяна Тикова.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

Подобное предложение выглядит несколько несправедливым по отношению к тем инвесторам, которые развивали проекты в регионе, добавила она.

◆ [РБК Недвижимость](#)

◆◆ [К содержанию](#)

ВЛАСТИ МОСКВЫ РАЗРЕШИЛИ ПОСТРОИТЬ ГОСТИНИЦУ НА МЕСТЕ СКВЕРА

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК) одобрила выделение земельных участков под строительство гостиниц в двух столичных округах. Об этом говорится в сообщении комитета по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест).

Участок в центре столицы расположен по адресу: Старый Толмачевский переулок, владение 15 (Центральный округ). Судя по изображению с карты Google, в настоящее время на месте застройки расположен небольшой сквер.

Согласно распоряжению бывшего мэра города Юрия Лужкова, датированным 27 февраля 2008 года, по данному адресу здесь планировалось возвести восьмиэтажный отель площадью около 2000 квадратных метров с двумя подземными уровнями. Инвестором проекта выступает компания "Вероника 2".

ГЗК также одобрила проект строительства гостиницы класса "3 звезды" по адресу: Сокольнический Вал, владение 37 (Восточный округ). На участке в 0,5 гектара компания "ТК 'Алладин'" возведет здание общей площадью 19,3 тысячи квадратных метров с паркингом на 107 автомобилей. Сейчас на участке расположено здание, которое находится в аварийном состоянии и подлежит сносу.

Градостроительно-земельная комиссия занимается ревизией инвестсоглашений, которые были подписаны с застройщиками до прихода на пост мэра Сергея Собянина. В рамках проверки чиновники аннулируют, продлевают или меняют стройпроекты. При рассмотрении проектов комиссии должна учитывать ряд факторов: транспортная нагрузка, сроки реализации, местоположение стройки, плотность прилегающей застройки. Сообщалось, что участки от проектов, которые отменяются, будут отданы под социальные объекты, паркинги, а также под скверы и парки.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

По данным консалтинговой компании Colliers International, совокупный номерной фонд гостиничного рынка Москвы в сегменте 3-4-5 звезд составляет более 29500 номеров. 57 процентов из них приходится на объекты класса "3 звезды", 29 процентов - на четырехзвездочные отели.

◆ [Lenta.ru Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

Region

СЕТЕВИКОВ ОТКЛЮЧАТ ОТ ТЕХПРИСОЕДИНЕНИЯ

ФСК ЕЭС обнадежила строителей и огорчила энергетиков.

Председатель правления Федеральной сетевой компании (ОАО "ФСК ЕЭС") Олег Бударгин не исключает отмены платы за технологическое подключение к электросетям. Петербургские энергетики говорят, что существующие тарифы и так не покрывают их затрат на присоединение, и если плата будет упразднена вовсе, то, скорее всего, вырастут тарифы на электроэнергию. Зато инициативу гарантированно поддержат петербургские строители, лишь официальные расходы которых на подключение к сетям в прошлом году составили около 6 млрд рублей. Правда, они не обещают снижения цен на недвижимость, если плата за присоединение будет упразднена.

В рамках рабочего совещания в Самаре председатель правления ОАО "ФСК ЕЭС" Олег Бударгин заявил о своем намерении существенно упростить процедуру подключения потребителей к электросетям, а в будущем сделать ее и вовсе бесплатной. "При условии взаимной ответственности сетевиков и потребителей считаю возможным добиться максимального снижения стоимости техприсоединения, а, возможно, в перспективе оно и вовсе станет бесплатным. Мы же не платим за вход в магазин, а оплачиваем только приобретаемый товар", — отметил господин Бударгин. Правда, никаких конкретных сроков по реализации этих планов топ-менеджер не озвучил.

Сейчас услуги по техприсоединению являются одним из ключевых источников дохода электросетевых компаний. Но если инициативе господина Бударгина будет дан ход, сетевики могут попасть в весьма затруднительное положение и потерять существенную часть своей выручки. Так, одна из крупнейших сетевых компаний региона ОАО "Ленэнерго" в прошлом году продала услуг по техприсоединению на 5,8 млрд рублей. Поэтому сетевые компании Петербурга и Ленобласти не слишком обрадовались заявлению господина Бударгина. "На данный момент в рамках существующей экономики я не вижу возможности для реализации этой идеи. Для электросетевых компаний Северо-Запада, равно как и Москвы, выручка от услуг по техприсоединению — это наиболее маржинальная доля их бизнеса. Поэтому вопрос с удешевлением этой услуги лучше отложить", — считает генеральный директор ЛОЭСК Вадим Малык. По его словам, сетевым компаниям должно быть понятно, как инвестировать свои средства в строительство сетей без платы за технологическое присоединение. "В этом случае

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

основная нагрузка пойдет на тариф по передаче электроэнергии. Но это решение может негативно сказаться на наших потребителях" — заключает господин Малык. Представители "Ленэнерго" также неоднократно заявляли, что если тариф на присоединение будет снижен, то компания не сможет подключать новых пользователей. "Текущий тариф не покрывает наши затраты. Даже в некоторых случаях приходится дополнительно оплачивать подключение новых потребителей к сетям", — говорят в ЛОЭСК. Генеральный директор "РКС-Энерго" Михаил Коломыцев допускает отмену платы за техприсоединение, но в этом случае на рынке должны появиться новые схемы финансирования строительства сетей. "Либо через рост тарифов для конечных потребителей, либо через государственные субсидии — прямые или посредством допэмиссии акций сетевых компаний. Чудес не бывает, и строительство в любом случае кто-то должен оплачивать", — говорит господин Коломыцев.

Зато позитивный эффект от упразднения платы за техприсоединение гарантированно могут ожидать строители. "В среднем в себестоимости массового многоэтажного жилищного строительства расходы на инфраструктуру составляют около 30 процентов, в отдельных случаях 40-50 процентов, непосредственно доля подключения к коммуникациям и сетям может достигать 10-15 процентов. Поэтому, конечно, снижение издержек для операторов рынка может быть весьма заметным", — говорит Анна Мишутина, аналитик ИК "Финам". По ее словам, теоретически темпы роста цен на жилье могут снизиться, но на значительный эффект рассчитывать не стоит. "Стоимость квадратного метра жилья вряд ли уменьшится от этих мер, поскольку в настоящее время ее в основном определяет спрос. **А квартиры раскупаются и по такой стоимости, соответственно, у девелоперов нет необходимости снижать цены**", — считает Всеволод Щербаков, заместитель директора департамента консалтинга "Colliers International Санкт-Петербург". Аналогичного мнения придерживается и директор департамента новостроек АН "Бекар" Эльдар Султанов. "Сегодня цену квадратного метра определяет спрос, поэтому отмена платы за подключение к инженерным сетям не повлияет на стоимость жилья. Данное нововведение позволит застройщику снизить расходы, а значит, можно будет ожидать выхода новых проектов", — сообщил господин Султанов.

◆ [Коммерсантъ](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

HERMITAGE БЕЗ SWISSOTEL

Планы открытия первого в Петербурге отеля под управлением Swissotel откладываются. Прежний партнер сети достраивает The Hermitage Hotel.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

Swissotel Hotels & Resorts и ЗАО «Международная балтийская инвестиционная компания» (МБИК) приняли решение остановить переговоры о сотрудничестве, сообщила «Ведомостям» Ева-Мария Пенсер, директор по коммуникациям гостиничной сети. По ее словам, Swissotel «все еще ищет возможность для открытия своего отеля в Петербурге». У компании 29 отелей премиум-класса, в том числе в Москве и Сочи.

МБИК и Swissotel летом 2010 г. подписали договор на управление гостиницей класса «5 звезд», под которую МБИК переоборудует бывшее здание ДК пищевиков на ул.Правды, 10. Покупка недвижимости обошлась в \$4,1 млн, общие инвестиции в проект — \$25 млн, окупаемость составит около семи лет, рассказывал два года назад гендиректор ЗАО «МБИК» Малик Бабаев. По его словам, для финансирования был привлечен кредит Международного банка Азербайджана. Открыть отель на 120 номеров компания планировала к 1 января 2011 г.

По данным «СПАРК-Интер-факса», по 50% ЗАО «МБИК» владеют Бабаев и ООО «Стройкорпорация ОКСМИ». Вчера Бабаев воздержался от комментариев, отметив лишь, что «по этому проекту очень много вопросов». По словам Пенсер, стороны не сошлись во взглядах относительно международного договора управления гостиницей.

Переговоры окончательно прекратились около трех месяцев назад, говорит отельер, знакомый с ситуацией. По его словам, основным поводом для разногласий были стандарты Swissotel, выполнение которых инвестор не мог гарантировать. Сложно подгонять под стандарты уже полностью построенное здание, объясняет собеседник «Ведомостей». Будет ли инвестор самостоятельно управлять отелем, Бабаев не говорит.

На ул.Правды, 10, в ближайшее время откроется The Hermitage Hotel, сказано на сайте гостиницы. Компания позаботилась о правах на название, которые принадлежат музею (см.врез). Государственный Эрмитаж подписал с ЗАО «МБИК» меморандум о сотрудничестве, сейчас готовится соответствующий договор, сообщила пресс-секретарь музея Лариса Корабельникова, воздержавшись от дальнейших комментариев. Бабаев также не раскрывает условия сделки с музеем. Эрмитаж, скорее всего, заключит с гостиницей лицензионный договор на временное использование товарного знака, оставляя за собой все права на него, рассуждает Екатерина Смирнова, юрист из «Качкин и партнеры». Вознаграждение за использование знака может составлять от 1 до 7% годового оборота гостиницы, оценивает она.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11 – 15 октября
№ 45 (162)

Найти нового партнера девелоперу будет достаточно сложно: международные операторы предъявляют очень высокие требования к объектам обслуживания, удовлетворить которые гораздо легче на стадии проектирования, замечает Евгения Тучкова, старший консультант «Colliers International Санкт-Петербург». По ее словам, процесс поиска, корректировка концепции и согласование нового договора могут занять около года. Базовое вознаграждение международных операторов — 3-5% от годовой выручки отеля, в случае превышения запланированных показателей выплачивается еще от 7 до 12%, говорит эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)