

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

General/Office

Программисты теснят банкиров

В США с прибылью перепродаются офисные здания, от которых банки спешно избавлялись в кризис. В Лондоне инвесторы вкладываются в коммерческую недвижимость лишь затем, чтобы сохранить капитал.

Транспорт вместо офисов

В пять ближайших лет Москва намерена потратить на модернизацию транспортной инфраструктуры 40 млрд евро и рассчитывает на частные инвестиции. Девелоперы пока предпочитают строить торговые, офисные и складские комплексы.

В бизнес-парке "Румянцево" создадут более 1 млн кв. метров офисов на 100 тыс. рабочих мест.

Бизнес-парк "Румянцево", который расположен в километре от МКАД по Киевскому шоссе Новомосковского округа, может стать примером полицентричного развития Москвы, сообщается на сайте Стройкомплекса Москвы.

Retail

Точка зрения: Минусы для магазинов

Автор: Виктория Камлюк

Стрит-ритейл в Москве — это футбольное поле с четкими границами и большим количеством игроков, бегающих за одним мячом. Почти все помещения уличной торговли достались Москве в наследство от прошлых лет.

Johnny Rockets позвали в ночной клуб

Московский промоутер будет открывать американские закусочные.

Гипермаркеты на "Вестер"

Ритейлер продал все магазины в европейской части России.

"Эспро" и международный инвестфонд построят в Москве ТК стоимостью \$280 млн

Инвестиционный фонд Hines Russia & Poland Fund (HRPF) под управлением Hines и Группа компаний "Эспро" приступили к

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

Industrial

реализации проекта крупного торгового комплекса на в 9 км от МКАД по Киевскому шоссе, сообщает пресс-служба "Эспро".

Инвестиции в логистические парки Raven Russia в Мособласти составят \$83 млн.

Компания Raven Russia начала строительство новых очередей логистических парков класса А "Ногинск" и "Климовск" в Московской области, объем инвестиций в проекты составит около 83 миллионов долларов, говорится в пресс-релизе компании.

Hotel

Отель на площади Курского вокзала в Москве построит ОАО "Центр-Инвест"

Власти Москвы согласились с переходом прав по реализации проекта строительства гостиницы на площади Курского вокзала и бизнес-центра в Костомаровском переулке в центре столицы от компаний ЗАО "Курская площадь" и ООО "Строй-каскад" городскому инвестору ОАО "Центр-Инвест", сообщил РИА Новости в пятницу источник в правительстве города.

Region

Смольному нужны дешевые номера

Власти Петербурга считают необходимыми для города недорогие отели. Чтобы привлечь инвесторов, их нужно материально стимулировать, полагают девелоперы.

300-метровый небоскреб в Грозном будет напоминать чеченскую башню

Власти Чечни планируют построить на территории будущего многофункционального комплекса "Грозный-Сити-2" 300-метровый небоскреб, стиль архитектуры которого можно назвать вайнахским.

В Петрозаводске откроется самый крупный в Карелии ТРК

В 3 кв. 2014г. в Петрозаводске откроется современный ТРК с уникальным для столицы Карелии пулом фэшн-операторов и крытой ледовой ареной.

Офисная недвижимость: итоги III квартала

Рынок офисной недвижимости Петербурга в третьем квартале не испытал значительных потрясений. Участники рынка ощутили

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

сезонное снижение спроса, вместе с тем уровень вакансии заметно снизился в офисах класса А, а значения арендных ставок напротив немного подросли в классе В+.

Депрессивные территории вылечат творчеством

До конца года город определится с пилотным проектом креативного квартала.

Шалаш Ленина могут отдать под элитное жилье и рестораны

Ленинские земли были сокращены по решению Рослесхоза – ведомство уменьшило площадь музея с 8 до 2 га, передав изъятое Курортному лесопарку. Парламент Петербурга уже интересовался у губернатора судьбой музейных земель.

Kira Plastinina завоевывает регионы Белоруссии

Магазин площадью около 115 кв. м был открыт на нулевом этаже нового ТЦ «Марко-Сити», расположенного в самом центре города Витебск, на улице Ленина, прямо напротив летнего амфитеатра.

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

19 – 23 октября
№ 47 (164)

General/Office

ПРОГРАММИСТЫ ТЕСНЯТ БАНКИРОВ

В США с прибылью перепродаются офисные здания, от которых банки спешно избавлялись в кризис. В Лондоне инвесторы вкладываются в коммерческую недвижимость лишь затем, чтобы сохранить капитал.

В бизнес-центрах одного из самых престижных и самых дорогих кварталов Манхэттена, Плаза, в августе пустовало 12,3% офисов (данные Colliers International). Это рекорд последних двух лет: в III квартале 2011 г. не занято было 10,5% площадей. Стоимость аренды в Плаза в среднем составляет \$870 за 1 кв. м, в соседних кварталах Манхэттена она не поднимается выше \$767 за 1 кв. м.

Треть офисов в Плаза занимают финансовые фирмы: банки, хедж-фонды, управляющие активами, которые из-за кризиса вынуждены сокращать рабочие места. За пять лет число сотрудников нью-йоркских финансовых фирм уменьшилось на 30000 до 444000 человек (оценка Независимого бюджетного агентства).

«Большинство незанятых офисов в этом квартале — это наследие сектора финансовых услуг», — говорит Питер Хеннеси, представитель девелоперской компании Cassidy Turley. Недавно от аренды офисов в квартале Плаза отказались Citigroup и General Motors. Citi перевел в другой офис операции по обслуживанию богатых клиентов. Ранее часть офисов в Плаза освободили Deutsche Bank и Bank of America (BofA).

«Сейчас центральная часть Манхэттена — это немодно, — говорит президент Trinity Real Estate Джейсон Пайзер. — Люди, которые теперь арендуют наши здания, говорят “чувак” и “конкретно”, они толкаются и нежимают руку. Но сейчас именно они принимают решения об [аренде] этой площади» (цитата по Bloomberg).

Регуляторы вынуждают банки избавляться от непрофильных активов, в разряд которых попадают и офисные здания. Подчас банкам приходится продавать офисы, в которых работают их сотрудники, а потом арендовать эти помещения у новых владельцев. BofA расстается с офисным комплексом из 12 зданий в Нью-Джерси, который достался ему от Merrill Lynch,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

сообщает Bloomberg. По данным Real Estate Alert, комплекс покупает нью-йоркская Fortress Investment Group за \$375-400 млн.

«Владение корпоративной недвижимостью не относится к профильному бизнесу VofA», — отмечает его представитель Дженнифер Дарвин. По ее словам, банк планирует подписать с новыми собственниками договор об аренде комплекса — в нем работают 6500 его сотрудников. С начала года VofA продал Hearst Tower (четвертое по высоте здание в Шарлотте) и здание в Бостоне, а сейчас ищет покупателя на другие здания в Шарлотте и Чикаго, рассказала Дарвин.

Взгляд инвесторов

Инвесторы, не побоявшиеся вложиться в бизнес-центры, когда рынок недвижимости обвалился до минимума, теперь пожинают плоды на их продаже. Удастся это в основном средним фирмам. Группа инвесторов во главе с George Comfort & Sons выставила на продажу высотное здание One Worldwide Plaza, расположенное на Манхэттене. В 2009 г. они заплатили за него \$600 млн. Здание было полупустым, поэтому цена была такой низкой. «Было очень-очень немного желающих посмотреть на эту сделку, кто был бы готов принять такой риск», — говорит Дуглас Хармон из Eastdil. Проблема пустующих офисов была решена, когда часть здания арендовала Nomura.

Теперь же консорциум получил несколько предварительных заявок от потенциальных покупателей One Worldwide Plaza на более чем \$1 млрд, рассказали WSJ крупные игроки сектора недвижимости. Но инвесторы ориентируются на большее — они хотят получить за здание не менее \$1,5 млрд.

Достигшие дна в мае 2009 г. цены на коммерческую недвижимость в США уже отыграли 57% (данные Green Street). На сегодняшний день самой выгодной инвестицией оказалась покупка 42-этажного офисного здания в Сиэтле, где находилась штаб-квартира Washington Mutual. В 2009 г. после банкротства банка его за \$115 млн купила Mutual Life Insurance. В апреле 2012 г. оно было продано за \$480 млн (данные Real Capital Analytics).

Среди компаний, которые пытаются сейчас заработать на продаже недвижимости, — TMG Partners в Сан-Франциско, нью-йоркская Savanna, инвестировавшая в многочисленные офисные здания на Манхэттене, и Pacific Urban Residential, вложившая средства в комплекс жилых зданий в Сиэтле. «Мы точно не знаем, когда ситуация в экономике улучшится, но знаем, что при таких ценах мы не получим убыток», — говорит председатель совета директоров TMG Partners Майкл Коваррубиас.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

Спрос на офисную недвижимость растет и в Лондоне, где инвесторы, напуганные кризисом в Европе, готовы пожертвовать доходом, лишь бы сохранить капитал. С начала года здесь продано офисной недвижимости на 8,2 млрд фунтов (\$12,9 млрд) по сравнению с 10,7 млрд фунтов в 2011 г. «Инвесторы думают о сохранении капитала, не о росте, и ориентируются на долгосрочную перспективу, когда покупают офисы в Лондоне», — говорит директор по международным инвестициям BNP Paribas Эндрю Крюкшанк.

Предложение офисов для аренды в центральном Лондоне во II квартале увеличилось на 4% до 1,6 млн кв. м, поскольку девелоперы предлагают офисные площади в зданиях, строительство которых еще не закончено (данные компании CBRE). В финансовом квартале центрального Лондона сейчас пустуют 13 зданий площадью от 9300 кв. м. Для сравнения: в I квартале их было 11.

В 2013 г. девелоперы планируют вывести на рынок 175000 кв. м, а в 2014 г. — 240000 кв. м новых офисов. Land Securities в 2014 г. закончит строительство небоскреба в центре финансового квартала на Фенчерч-стрит. Общая площадь здания — 55000 кв. м, предварительные договоры об аренде заключены лишь на 19% офисов в этом здании.

Цены на офисную недвижимость практически вернулись на предкризисный уровень. Стоимость офисных зданий в 2007-2009 гг. упала на 43%, а затем выросла на 40% (данные индекса BNP Paribas, который рассчитывается для 11000 зданий). На высокий доход от аренды владельцам офисов надеяться не приходится. По оценке BNP Paribas, доход от офисов, недавно приобретенных в лондонском Сити, составляет 5% годовых, в Вест-Энде — 4% (в августе 2009 г. — 6,5 и 5,75% соответственно).

Новые арендаторы

Спрос на аренду офисов в Лондоне в ближайшие два года будет увеличиваться за счет высокотехнологичных, медийных и телекоммуникационных компаний. До 2014 г. они займут дополнительные 110000 кв. м офисов — вдвое больше, чем площадь самого высокого лондонского небоскреба Shard (данные исследования BNP Paribas). Технологические компании выйдут за пределы Silicon Roundabout, расположенного в окрестностях Олд-стрит, и начнут обживать центр Лондона. Возможно, они захотят присмотреться к относительно новым деловым кварталам, например в Кингс-Кросс, Саутбанк и Стратфорд, говорит Пол Хенвуд из отдела инвестиций в сектор недвижимости BNP Paribas. «Есть хорошая возможность для инвесторов

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

более серьезно посмотреть на эти районы [Лондона], а также на традиционные главные рынки, но ключевым фактором успеха будет цена выхода на рынок», — отмечает он.

Amazon в июле подписала договор об аренде восьмиэтажного офисного здания в City. Google рассматривает возможность строительства офисного комплекса площадью 67000 кв. м рядом с вокзалом Кингс-Кросс. За первое полугодие компании технологического сектора арендовали 68000 кв. м офисов в Сити по сравнению с 34000 кв. м годом ранее (данные Knight Frank). Это более четверти всех вновь арендованных площадей в Сити за первое полугодие 2012 г.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТРАНСПОРТ ВМЕСТО ОФИСОВ

В пять ближайших лет Москва намерена потратить на модернизацию транспортной инфраструктуры 40 млрд евро и рассчитывает на частные инвестиции. Девелоперы пока предпочитают строить торговые, офисные и складские комплексы.

«Тактический поворот» от строительства недвижимости к развитию транспортной инфраструктуры отнял у города примерно 26% инвестконтрактов и 20% доходов — такую оценку дал Олег Бочаров, председатель комиссии по госсобственности и землепользованию Мосгордумы, выступая на конференции на выставке Exproreal-2012. «Но мы потеряли сейчас, а приобрели потенциально, — убежден политик. — Город планирует разблокировать половину дорог».

Татьяна Малашенкова, замруководителя департамента транспорта, рассказала, что правительство разрабатывает электронную программу под названием «Модель транспортных потоков», внедрить ее город предполагает уже в середине 2013 г. С помощью программы можно будет оценить, как проектируемый объект недвижимости повлияет на текущую и прогнозируемую транспортную ситуацию. Малашенкова полагает, что эти данные послужат одним из аргументов принятия решения о целесообразности нового строительства внутри Москвы.

Преодоление транспортного коллапса — один из приоритетов развития мегаполиса, заявил на Exproreal и глава департамента внешнеэкономических и международных связей Сергей Черемин. По его словам, Москва готова в 2013 г. отдать половину бюджета в \$40 млрд на модернизацию

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

дорог и развитие общественного транспорта (в том числе строительство новых веток метро), в течение ближайших пяти лет на эти цели будет потрачено 40 млрд евро. Андрей Антипов, председатель комитета по архитектуре и строительству, подтвердил, что основной упор градостроительной политики Москвы делается на развитие и совершенствование транспортной архитектуры. Только на содержание объектов дорожного хозяйства в 2013 г. из казны будет израсходовано почти 428 млн руб. (плюс 100 млн руб. на их ремонт).

Бочаров говорит, что, увеличивая бюджетные расходы на инфраструктуру, город «дает посыл» инвестиционному сообществу. «Для рядового девелопера голый инфраструктурный проект вряд ли может быть интересен на данном этапе развития рынка, так как норма прибыли и ожидания по доходности не совпадают с «привычными», — комментирует «посыл» Петр Исаев из Capital Group. Однако, отмечает он, если девелопер реализует гигантский проект, то будет вкладываться в инфраструктуру, как это сделали Crocus Group (построила метро и транспортные развязки за свои деньги) и IKEA (проинвестировала строительство транспортной развязки).

Меньше, но лучше

Итоговые объем и структура ввода коммерческой недвижимости в Москве в 2012 г. будут весьма скромными. По подсчетам консультантов «большой пятерки», столица получит примерно 0,3 млн кв. м торговых площадей и 0,6-0,7 млн кв. м офисов. В общей сумме немногим более 1 млн кв. м, если считать с подмосковными складами — то около 2 млн кв. м. Для сравнения: в кризисном 2008 году в Москве только новых бизнес-центров появилось на 2,1 млн кв. м; построили 0,5 млн кв. м торговых центров и вдвое больше (1 млн кв. м) складов.

Высокие темпы строительства в 2007-2009 гг. были аномальны, считает Денис Соколов, партнер Cushman & Wakefield: «Городская структура адаптировалась к требованиям постиндустриального общества, город поразили болезни роста. Сейчас строительство идет гораздо более низкими темпами, у девелоперов появилось достаточно времени, для того чтобы хорошо проработать каждый проект, рынок, безусловно, сократился. «Об этом косвенно свидетельствуют котировки акций девелоперских компаний, которые так и не восстановились после кризиса», — отмечает аналитик.

Спрос на местах

В 2012 г. открылось всего пять классических торговых центров, арендуемая площадь которых едва превысила 50000 кв. м, это минимальный показатель с 2003 г., говорит Галина Малиборская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International. В последние

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

два года, по ее словам, на рынок столицы выходили торговые центры преимущественно районного масштаба. «Небольшие проекты требуют гораздо меньше инвестиций, плюс в условиях нестабильной экономики лучше ориентироваться на локальный спрос», — объясняет консультант.

До конца 2012 г. в Москве заявлено к вводу девять торговых центров суммарной арендуемой площадью 333300 кв. м. Однако аналитики Colliers International считают, что открытие нескольких из них будет перенесено на 2013 г. и на рынок в IV квартале вряд ли выйдет более 250000 кв. м. Зато за МКАД, по их данным, в стадии активного строительства находится 30 торговых объектов суммарной арендуемой площадью почти 0,6 млн кв. м. Самыми крупными являются МФК «Красный кит» (вторая очередь с 47200 кв. м арендуемой площади), ТРЦ «Июнь» (арендуемые 75000 кв. м) в Мытищах, ТРЦ «Королев» (арендуемые 65000 кв. м) в Королеве.

Значительная доля проектов ритейлеров приближается к МКАД и уходит далее в регионы, подтверждает тенденцию Андрей Кирилкин, эксперт «Промсвязьнедвижимости». «Все больше проектов встречается в отдаленных районах Подмосковья, а также в городах с населением менее 100000 человек», — развивает мысль Малиборская. Вместе с географией, по ее словам, меняется и формат торговой недвижимости: «Все больше внимания девелоперы уделяют ритейл-паркам, особенно в ближнем Подмосковье в зонах высокой конкуренции и в городах, находящихся в пределах Малого московского кольца».

Впрочем, на следующий год участники рынка обещают столице беспрецедентное увеличение числа магазинов. По подсчетам Knight Frank, из запланированных к строительству в 12 городах-миллионниках России более 2 млн кв. м торговых площадей 33% придется на Москву. «Ожидается открытие ТРЦ «Гудзон»; ведется активное строительство ТЦ «Мозаика» на пересечении Третьего транспортного кольца (ТТК) и пр-та Андропова, а также двух торговых центров «Вегас», расположенных на МКАД; в скором времени начнется строительство одного из самых амбициозных московских проектов — ТРЦ «Авиапарк», — приводят аргументы аналитики Knight Frank. Оптимизм брокеров разделяет и Исаев. «Рынок идет вперед, наверстывая упущенное. Большие проекты, так или иначе отложенные пару-тройку лет назад, сейчас вернулись и активны», — говорит он. «Все эти проекты были известны еще до кризиса, — подтверждает Малиборская. — Получается, что из-за отсутствия новых площадок и ужесточения градостроительной политики в Москве мы становимся свидетелями возвращения гигантомании с участием все тех же действующих лиц».

Офисов достаточно

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

В отношении офисного рынка оптимизма у опрошенных «Ведомостями» экспертов меньше. За три квартала 2012 г., по данным CBRE, было сдано примерно 396000 кв. м (27 офисных объектов), что на 30% меньше, чем за аналогичный период 2011 г. В числе причин сокращения офисного предложения Елена Денисова, руководитель отдела офисных помещений CBRE, называет как внутренние (сокращение, а иногда и прекращение финансирования в связи с кризисными явлениями на рынке), так и внешние (запрет на строительство бизнес-центров в пределах ТТК). «Город не дает возможности реализовывать инвестконтракты по строительству офисов в центре, выдавливая эти проекты на окраины. Новые офисные проекты, с которыми девелоперы приходят к консультантам, в основном находятся у/за МКАД либо в обязательном порядке включают апартаменты», — говорит она. «Новые крупные проекты девелоперы вынуждены будут уводить дальше от центра на окраины города с учетом действующих ограничений по застройке», — соглашается Кирилкин.

В октябре больше всего готовых офисов классов А и В находилось в зоне ТТК, в том числе в ММДЦ «Москва-сити»: всего более 60% общего предложения рынка офисной недвижимости Москвы, подсчитали аналитики S.A.Ricci. Основная доля запланированных к вводу до конца 2012 г. бизнес-центров приходится, по их данным, уже на расширенную зону ТТК.

«Офисов стало меньше в разы», — признает Исаев. Чисто офисных проектов в старых границах Москвы сейчас почти нет, вторит ему Денисова. «Сданный SkyLight, почти готовый Alcon и несколько проектов на ранней стадии развития за пределами ТТК, — перечисляет она. — Остальные — реконструкция и редевелопмент зданий (как, например, «Большевик» от O1 Properties и «Домино» от KR Properties) либо надстройка над ними (здание на Брестской от Technocom)».

Впрочем, даже брокеры полагают, что Москве пока хватит офисов. «Ряд сделок, прошедших с июля 2010 г. по март 2012 г., свидетельствовал скорее об отложенном спросе, чем о стойкой тенденции роста спроса на офисном рынке. На сегодняшний день большинство крупных компаний закрыло потребность в офисных помещениях», — утверждает Андрей Гуцин, заместитель директора департамента офисной недвижимости S. A. Ricci. «Арендаторы интересуются, как и ранее, только введенными в эксплуатацию зданиями», — отмечает Лада Белайчук, глава аналитиков Cushman & Wakefield. По ее данным, договоры предварительной аренды стабильно занимают менее 5% от общего числа сделок на рынке. «Спрос распределен по рынку, в III квартале сделки совершались в 300 качественных зданиях», — заявляет аналитик. Внутри Бульварного кольца сейчас пустует 9% кабинетов, в расширенной зоне ТТК — 13%, в «Москва-сити» — 14% (данные S. A. Ricci).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

В БИЗНЕС-ПАРКЕ "РУМЯНЦЕВО" СОЗДАДУТ БОЛЕЕ 1 МЛН КВ. МЕТРОВ ОФИСОВ НА 100 ТЫС. РАБОЧИХ МЕСТ

Бизнес-парк "Румянцево", который расположен в километре от МКАД по Киевскому шоссе Новомосковского округа, может стать примером полицентричного развития Москвы, сообщается на сайте Стройкомплекса Москвы.

Здесь существует возможность создать больше 1 млн кв. метров недвижимости и порядка 100 тыс. рабочих мест. Об этом журналистам сообщил заместитель мэра по градостроительной политике и строительству Марат Хуснуллин.

"В общей сложности на этой территории предусмотрено создание 1 миллиона квадратных метров различных офисов, технопарков и складов. Это будет крупный центр, где сосредоточено большое количество рабочих мест", - рассказал вице-мэр.

Транспортную доступность Румянцево будет обеспечивать новая одноименная станция Сокольнической линии, которую предполагается построить в 2014 году. "Мы протягиваем туда линию метро и решаем сразу две задачи: останавливаем поток жителей Подмосковья, которые движутся по Киевскому шоссе в сторону Москвы, и даем возможность москвичам добраться из центра города в бизнес-парк на метро. То есть оптимизируем пассажирские потоки", - сказал он, добавив, что в планах у столичного правительства совместно с инвестором построить в Румянцево транспортно-пересадочный узел.

Кроме того, как рассказал М. Хуснуллин, сейчас специалисты прорабатывают вопрос продолжения "красной" ветки от Румянцево в сторону Саларьево, где будет создан крупный транспортно-пересадочный узел, который свяжет две основные магистрали "новой" Москвы - Киевское и Калужское шоссе, или в сторону района Солнцево.

Заммэра отметил, что метро для москвичей, проживающих в районе Солнцево, также возможно построить от проектируемой станции "Раменки" Калининско-Солнцевской линии, которая должна заработать через три года - в 2015 году. Пока для удобного подвоза пассажиров из Солнцево к новой станции "Румянцево" планируется реконструировать прилегающую улично-дорожную сеть, добавил М. Хуснуллин.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

Retail

ТОЧКА ЗРЕНИЯ: МИНУСЫ ДЛЯ МАГАЗИНОВ

АВТОР: ВИКТОРИЯ КАМЛЮК

Стрит-ритейл в Москве — это футбольное поле с четкими границами и большим количеством игроков, бегающих за одним мячом. Почти все помещения уличной торговли достались Москве в наследство от прошлых лет. А это значит, что возможности внести реальные изменения в их планировки у новых операторов почти нет. Остается адаптироваться — за немалые деньги. Ибо собственники помещений стрит-ритейла нацелены на получение максимально возможного дохода от арендаторов.

На рынке сейчас, как правило, предлагаются большие площади, часто неправильной формы, на нескольких уровнях с разной высотой потолков. Из-за подобного «конструктива» стрит-ритейла международные торговые операторы для открытия первых магазинов в Москве обычно выбирают профессиональные торговые центры. В них арендопригодные площади полностью отвечают требованиям правильной выкладки товара и размещения торгового оборудования. Получается, что «российская модель» выхода на новый рынок противоречит классической схеме, когда ритейлер открывает флагманский магазин на одной из главных торговых улиц страны, в которой планирует развитие.

Особняком в ряду торговых коридоров стоит Тверская. На нее (с флагманскими магазинами) хотят попасть все операторы, впервые выходящие на российский рынок. Спрос на знаковые места на главной торговой улице Москвы растет и стимулирует рост ставок аренды. Сейчас 1 кв. м на Тверской в среднем варьируется от \$2500 до \$8500 в год. Арендатору, который стремится открыть здесь флагманский магазин, остается либо вписать его в имеющиеся в наличии планировки, либо вступить в ценовую войну за ликвидные помещения и перебрать бюджет на аренду. Либо уйти с Тверской, как это сделал известный бренд InCity, который был вынужден оставить помещение в доме № 17, фиксируя убытки.

На удобные для торговли помещения Москвы уже давно сформирован устойчивый спрос. Жаль, что круг их узок. Это магазинчики в шаговой доступности от метро, на оживленных перекрестках центральных улиц с хорошей транспортной и пешеходной доступностью и видимостью витрин. Расположены они на Ленинском и Кутузовском проспектах, улицах Петровка, Большая Дмитровка, Мясницкая и др. Компании, ориентированные на массового потребителя,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

рассматривают помещения вблизи станций метро на окраинах, где проживает их целевая аудитория. Все больше операторов ищут возможности открытия магазинов в густонаселенных спальных районах Москвы, удаленных от центра, но обеспечивающих поток клиентов с хорошей покупательской способностью. А, к примеру, «Спортмастер» давно уже рассматривает не только центр Москвы, но стремится к освоению Подмоскovie и региональных городов России.

Стремление в центр столицы демонстрируют продуктовые операторы, которые специально для ЦАО придумали мини-форматы. «Перекресток» создал «Перекресток экспресс» и открыл на Садовом кольце несколько магазинчиков на первых этажах с антресолями и на минус первых уровнях. Магазин «Магнолия» арендовал помещение с минус первым уровнем на Тверской-Ямской улице.

Высокие ставки аренды на главных торговых улицах приводят к постоянной ротации арендаторов. За этот год на Тверской, например, сменилось около 14 арендаторов. На месте магазина джинсовой одежды Levi's открылся «Связной банк», место магазина одежды «Подиум» занял Сбербанк, обувного магазина Ессо — салон сотовой связи «Мегафон», магазин одежды InCity сменил банк «Русский стандарт» и т.д.

Высокая ротация приводит к разношерстности стрит-ритейла: в Москве почти невозможно найти торгового коридора с похожим составом арендаторов. Исключения составляют исторически сложившиеся люксовые направления, такие как Театральный проезд, Столешников переулок и ресторанный коридор в Камергерском переулке.

На Тверской основными игроками стрит-ритейла являются предприятия общественного питания, сферы услуг и банки. Это связано не только с высокими ставками, но и с административными запретами: на определенных отрезках улицы теперь нельзя парковаться — и магазины потеряли покупателей-автомобилистов.

На других центральных улицах операторы не могут четко спрогнозировать клиентские потоки и выделить целевую аудиторию. К примеру, магазин дорогой одежды теоретически может открыться на Маросейке, улице с большой проходимостью: более 3000 человек в час. Но ритейлер не может быть уверенным в том, что в этом потоке есть его покупатели.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

JOHNNY ROCKETS ПОЗВАЛИ В НОЧНОЙ КЛУБ

Московский промоутер будет открывать американские закусочные.

Американская сеть быстрого питания Johnny Rockets нашла партнера в России. Им стал промоутер и владелец ночных клубов Pacha Moscow и Papa`s Place Гарри Чагласян. Первые два из 50 запланированных заведений Johnny Rockets появятся в Москве, инвестиции в запуск сети оцениваются в \$30 млн. Высокие темпы роста сегмента фастфуда уже оценили известные столичные рестораторы Александр Колобов и Михаил Зельман.

О намерениях Johnny Rockets выйти на рынок России стало известно в ноябре 2010 года. Тогдашний вице-президент, а ныне глава The Johnny Rockets International Стив Диваин сообщал "Ъ", что компания ищет партнера, который согласился бы открыть в России как минимум 40 закусочных. Мастер-франшизу американской сети на 15 лет получила зарегистрированная на Виргинских островах American Diner Company (ADC), следует из материалов Роспатента. Президент American Diner Гарри Чагласян сообщил "Ъ", что по соглашению с The Johnny Rockets Group у ADC есть право открывать закусочные не только в России, но и в странах СНГ и Прибалтики. Теперь, добавляет он, речь идет о 50 заведениях. Стив Диваин не ответил на запрос "Ъ".

По словам господина Чагласяна, первые две закусочные Johnny Rockets до конца этого года откроются в Москве в торговых центрах "Капитолий" на проспекте Вернадского и в Марьиной Роще. Источник "Ъ" в турецкой Enka, владеющей "Капитолиями", подтвердил эту информацию.

Johnny Rockets основана в 1986 году в Лос-Анджелесе Роном Тейтельбаумом. В 1995 году сеть приобрел инвестфонд Arah Partners, перепродавший этот бизнес в 2007 году Red Zone Capital. По собственным оценкам, Johnny Rockets управляет 294 ресторанами в 15 странах мира, из которых в США действуют 244 заведения. Выручка сети достигает \$230 млн в год.

По словам одного из московских рестораторов, основным совладельцем ADC является сам Гарри Чагласян, который отказался комментировать эту информацию. По данным "Weekend", господин Чагласян в 1999 году основал ночной клуб "XIII" на Мясницкой улице, два года назад промоутер открыл Pacha Moscow на Никольской в партнерстве с продюсером Андреем Фоминым. На сайте ADC указано, что компания также развивает в Москве ночной клуб Papa`s Place и такие рестораны, как "Тибет Гималаи", Beverly Hills Diner и Casa Agave.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

У ADC уже появился сублицензиат, получивший право в течение 15 лет открывать заведения Johnny Rockets в Москве и Подмосковье, следует из материалов Роспатента. Им стало ООО "Джей Ар Менеджмент", где 99% принадлежит Карену Чагласяну (данные ЕГРЮЛ). Гарри Чагласян отказался обсуждать родственную связь с учредителем "Джей Ар Менеджмента".

Средний чек в Johnny Rockets — \$10, что сравнимо с McDonald's и Burger King. Инвестиции в открытие одного заведения Johnny Rockets будут сравнимы с инвестициями в запуск обычного ресторана фастфуда — около \$600 тыс., подсчитал исполнительный директор Restcon Андрей Петраков. То есть на создание всей сети потребуется около \$30 млн. Но из-за того, что этот сегмент остается востребованным у потребителей (70% россиян регулярно посещают рестораны быстрого питания), такие заведения окупаются в два раз быстрее, чем те, где средний чек составляет \$50, говорит аналитик "Финама" Максим Клягин. При высоком спросе на фастфуд его доля на рынке Москвы по итогам 2011 года составила всего 17,5%, оборот же ресторанного рынка в целом достиг 173,6 млрд руб., что на 21% больше, чем в 2010 году, отмечает вице-президент "Росинтера" Валерия Силина. По России, по оценке "Финама", доля фастфуда составила 34,9% при обороте всего рынка 903 млрд руб.

Сегмент быстрого питания растет на 16% в год, в то время как весь ресторанный рынок — на 11%, что стало причиной интереса к фастфуду крупных рестораторов и финансовых структур, говорит Максим Клягин. Так, Burger King в России развивает совладелец "Шоколадницы" Александр Колобов совместно с "ВТБ Капиталом", а совладелец "Фуд Сервис Капитала" Михаил Зельман — сеть Wendy's. К 2017 году, прогнозирует Максим Клягин, оборот фастфуда в России вырастет до 824 млрд руб.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆◆ [К содержанию](#)

ГИПЕРМАРКЕТЫ НА "ВЕСТЕР"

Ритейлер продал все магазины в европейской части России.

Один из некогда крупнейших региональных ритейлеров "Вестер" практически распродал свои гипермаркеты в европейской части России. Четыре магазина достались "Ленте", еще на три претендует "Магнит", за их продажу компания может выручить до \$160 млн. Найти покупателя на все свои 47 магазинов "Вестеру" не удалось, он решил распродать их по частям, сохранив бизнес лишь в Калининградской области и Белоруссии.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

Калининградский ритейлер "Вестер" нашел покупателей на российское подразделение собственных гипермаркетов. Санкт-петербургская "Лента" стала обладательницей четырех больших магазинов: двух в Ярославле и по одному в Воронеже и Оренбурге, их общая площадь — более 45 тыс. кв. м. Об этом "Ъ" рассказал источник на рынке, представители компаний подтвердили, что недавно сделка была закрыта.

Краснодарский "Магнит" претендует на один гипермаркет в Воронеже и два в Белгороде — всего 50,6 тыс. кв. м, говорит источник, знакомый с ходом переговоров. Совладелец "Магнита" Сергей Галицкий заявил "Ъ", что сделка не закрыта.

По оценке главы департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексея Могилы, цена за 1 кв. м может составить \$1,7 тыс. Получается, "Лента" потратила около \$76,5 млн, а "Магнит" может инвестировать до \$86 млн.

В начале 2012 года стало известно о том, что основной акционер "Вестера" — "Сбербанк Капитал" (51% торговой сети) нанял аудитора KPMG на продажу до 100% акций калининградской компании. "Вестер" предлагал пул из 47 площадок: 15 гипермаркетов (средняя площадь — 2,2-10 тыс. кв. м), 16 супермаркетов (до 3,9 тыс. кв. м) и 16 магазинов у дома (50-700 кв. м). Общая торговая площадь — 106 тыс. кв. м в 19 городах и девяти регионах России и Белоруссии. В презентации компании цена не называлась, аналитики оценивали бизнес в \$250 млн. Но потенциальные покупатели посчитали цену завышенной, в итоге было принято решение распродать компанию по частям.

"Магнит" насчитывает более 5,5 тыс. магазинов, из них 106 гипермаркетов. Выручка в 2011 году — \$11,4 млрд. По данным X5 Retail Group, доля "Магнита" на рынке — 4,2%, у самой X5 — 5,7%. Крупнейшим акционером является гендиректор Сергей Галицкий, которому напрямую принадлежит 38,6% компании. Капитализация на Лондонской бирже вчера — \$16,3 млрд.

"Лента" представлена 50 гипермаркетами по всей стране. Выручка по итогам 2011 года составила \$3 млрд, доля на рынке — 1%. Основным акционером является TPG Capital, совладельцы — ВТБ и ЕББР.

В собственности у "Вестера" находились 16 помещений, дистрибуторский центр и склад. Плюс компания предлагала шесть земельных участков — примерно 210 тыс. кв. м, которые подходят под строительство нескольких гипермаркетов площадью около 60 тыс. кв. м. Российское

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

подразделение "Вестера" было представлено семью гипермаркетами в собственности и десятью магазинами, которые развивались на правах аренды.

В мае права аренды на гипермаркет в Старом Осколе у ритейлера купила курская группа "Промресурс", права аренды на оставшиеся точки подошли к концу и просто не возобновлялись в таких городах, как, например, Губкин, Старый Оскол, Ульяновск, Казань, говорит источник в компании.

В Калининграде, где у ритейлера расположена штаб-квартира, находится около 20 объектов разного формата, в Минске — два, эту часть бизнеса "Вестера" решили сохранить и развивать в будущем. Выручка сети в 2011 году составляет 10,9 млрд руб. (около \$370 млн).

Контроль над "Вестером" отошел "Сбербанк Капиталу" в кризис: общая задолженность сети в 2009 году оценивалась в 6 млрд руб., на Сбербанк приходилось примерно 1,8 млрд руб. долга, которые он согласился реструктурировать в обмен на долю в компании. Помимо "Вестера", "дочка" банка в кризис стала совладельцем сети "Мосмарт" и красноярской АЛПИ: "Мосмарт" был продан в 2011 году владельцу "Седьмого континента" Александру Занадворову, АЛПИ в 2010-м купил девелопер "Регионы" Амираана и Алика Муцоевых. Сейчас в собственности Сбербанка также остаются 25% плюс одна акция сети магазинов "Детский мир".

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ЭСПРО" И МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТФОНД ПОСТРОЯТ В МОСКВЕ ТК СТОИМОСТЬЮ \$280 МЛН

Инвестиционный фонд Hines Russia & Poland Fund (HRPF) под управлением Hines и Группа компаний "Эспро" приступили к реализации проекта крупного торгового комплекса на в 9 км от МКАД по Киевскому шоссе, сообщает пресс-служба "Эспро".

В сообщении уточняется, что объем инвестиций в торговый комплекс "Киевский" общей площадью 88 тыс.кв.м составит более \$284 млн.

Объект в непосредственной близости от аэропорта "Внуково" будет первым проектом иностранного инвестора на территории "Новой Москвы". Под строительство выделен участок площадью 44,8 Га. В состав комплекса войдут аутлет-центр "Outlet Village Киевский" общей площадью 38 тыс.кв.м и ритейл-парк общей площадью 50 000 кв.м. Строительство запланировано в две очереди.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

Компания Hines является инвестором и девелопером проекта, а также будет отвечать за привлечение арендаторов. ГК "Эспро" совместно с инвестиционной группой компаний "Атон" выступают соинвестором проекта. В настоящий момент проект находится на стадии предварительных согласований и получения технических условий.

"Outlet Village Киевский станет третьим и самым крупным, на данный момент, проектом формата аутлет, развитием которого Hines занимается в России, и вторым проектом формата аутлет для фонда HRF", - комментирует старший менеджер по развитию Hines Эндрю Маззлуайт.

"Мы рассчитываем, что партнерство с компанией Hines, которая осенью этого года запустила Outlet Village Белая Дача в Москве, будет успешным. Мы намерены привлечь в проекты лучшие бренды", - комментирует генеральный директор ГК "Эспро" Иван Потехин

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

Industrial

ИНВЕСТИЦИИ В ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ПАРКИ RAVEN RUSSIA В МОСОБЛАСТИ СОСТАВЯТ \$83 МЛН.

Компания Raven Russia начала строительство новых очередей логистических парков класса А "Ногинск" и "Климовск" в Московской области, объем инвестиций в проекты составит около 83 миллионов долларов, говорится в пресс-релизе компании.

"Ввод в эксплуатацию объектов совокупной площадью порядка 85 тысяч квадратных метров намечен на середину 2013 года", - уточняется в сообщении.

В частности Raven Russia планирует возвести вторую очередь логопарка "Ногинск" площадью 37 тысяч квадратных метров, а также третью очередь логопарка "Климовск" площадью 47,7 тысячи квадратных метров, указывается в материалах девелопера.

"В настоящий момент на обеих площадках ведутся подготовительные работы, устройство асфальтовых покрытий", - рассказывается в сообщении.

По планам компании, вторая очередь логопарка "Ногинск" должна быть введена в эксплуатацию весной 2013 года, а третья очередь складского комплекса "Климовск" - во втором квартале 2013 года.

"Ежегодно компания Raven Russia планирует строить около 100 тысяч квадратных метров складских площадей класса А. Введение новых очередей комплексов "Ногинск" и "Климовск" практически полностью "закроет" наш план по девелопменту на будущий год", - приводится в сообщении комментарий главы российского филиала Raven Russia Игоря Богородова.

Складской комплекс "Ногинск" располагается на участке площадью 62 гектара, в подмосковном Ногинске, в 44 километрах от МКАД. Арендаторами первой очереди, построенной в 2009 году, выступают X5 Retail Group, UPM, Roto Frank, Sanitec, "Алькон" и Ontex.

Складской комплекс "Климовск" находится на 18 гектарах, в 21 километре от МКАД в Подольском районе Московской области.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

Арендаторами первых двух очередей общей площадью 109 тысяч квадратных метров, введенных в 2009 и 2012 годах, являются Gradient, Gates, FCS, Alliance Healthcare, Danone, Burda, DeAgostini и Kupi VIP.

Компания Raven Russia специализируется на инвестировании в готовые складские комплексы класса А и в их строительство в крупнейших городах России с последующей сдачей в аренду российским и международным арендаторам. Портфель компании насчитывает 13 проектов класса А общей площадью около 1,3 миллиона квадратных метров в Москве, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону и Новосибирске. Помимо готовых проектов, Raven Russia располагает 403 гектарами земли в России и Белоруссии. Акции компании торгуются на Лондонской Фондовой Бирже.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

Hotel

ОТЕЛЬ НА ПЛОЩАДИ КУРСКОГО ВОКЗАЛА В МОСКВЕ ПОСТРОИТ ОАО "ЦЕНТР-ИНВЕСТ"

Власти Москвы согласились с переходом прав по реализации проекта строительства гостиницы на площади Курского вокзала и бизнес-центра в Костомаровском переулке в центре столицы от компаний ЗАО "Курская площадь" и ООО "Строй-каскад" городскому инвестору ОАО "Центр-Инвест", сообщил РИА Новости в пятницу источник в правительстве города.

"Власти Москвы согласились с полной уступкой ЗАО "Курская площадь" своих прав и обязанностей по договору на право соинвестирования проектирования и строительства 99% общей площади объекта на площади Курского вокзала новому соинвестору ОАО "Центр-Инвест" путем заключения дополнительного соглашения о замене стороны к договору", - сообщил собеседник агентства.

Согласно постановлению правительства Москвы от 16 сентября 2008 года, в составе многофункционального комплекса на площади Курского вокзала планировалось возвести отель общей площадью 60,4 тысячи квадратных метров с парковкой на 400 машиномест.

Предполагалось, что емкость гостиницы составит 320 номеров на 640 мест. При этом финансирование проекта на 99% должно было осуществить ЗАО "Курская площадь", а еще на 1% - департамент градостроительной политики за счет и капитальных вложений, предусмотренных ему в бюджете Москвы на реализацию адресной инвестиционной программы города на соответствующий финансовый год.

После завершения строительства объекта 99% площади гостиницы, нежилая площадь и машиноместа в подземном гараже-автостоянке должно было отойти в собственность ЗАО "Курская площадь" и привлеченных им соинвесторов, а 1% - департаменту имущества Москвы.

В новом постановлении, как рассказал сотрудник мэрии города, речь идет о строительстве гостиничного комплекса общей площадью не более 60 тысяч квадратных метров, причем общая площадь подлежит уточнению после выпуска градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

"При этом власти Москвы решили, что срок исполнения обязательств по проектированию объекта составит один год с даты предоставления ОАО "Центр-Инвест" в аренду участка на площади Курского вокзала. А срок строительства объекта будет определен в соответствии с проектом организации строительства, согласованным Мосгосэкспертизой в составе проектной документации", - добавил он.

Собеседник РИА Новости также подчеркнул, что финансирование проекта осуществит в полном объеме (100%) за счет своих средств ОАО "Центр-Инвест".

Кроме того, власти Москвы решили согласиться с переходом прав на строительство бизнес-центра в Костомаровском переулке, владение 15 в центре столицы от ООО "Строй-каскад" компании "Центр-Инвест", сообщил сотрудник мэрии.

Согласно постановлению городской администрации от 14 октября 2008 года, ООО "Строй-каскад" должно было профинансировать на 99% строительство нежилого здания 15,3 тысячи квадратных метров с парковкой на 105 машиномест.

Москва в свою очередь должна была профинансировать проект на 1%.

Как следует из информации на сайте ООО "Строй-каскад", в Костомаровском переулке, владение 15 должен был появиться бизнес-центр с подземной автостоянкой.

"Теперь финансировать проект будет на 100% новый инвестор - "Центр-Инвест", - подчеркнул представитель столичного правительства.

Государственное унитарное предприятие "Московский городской центр продажи недвижимости" (ГУП "Центр-Инвест") было основано в 1998 году, учредителями предприятия является Москва в лице департамента имущества города. В 2010 году ГУП "Центр-Инвест" было преобразовано в ОАО "Московский городской центр продажи недвижимости" (ОАО "Центр-Инвест"). Основным направлением деятельности компании являются инвестирование в недвижимость города Москвы, осуществление функций заказчика и оказание услуг по реализации недвижимости. Предприятие выполняет функции инвестора и заказчика по строительству домов в Западном, Юго-Западном и Восточном административных округах Москвы.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

Region

СМОЛЬНОМУ НУЖНЫ ДЕШЕВЫЕ НОМЕРА

Власти Петербурга считают необходимыми для города недорогие отели. Чтобы привлечь инвесторов, их нужно материально стимулировать, полагают девелоперы.

В Петербурге появилась новая концепция развития гостиничной инфраструктуры на 2013-2018 гг., которая призвана направить активность девелоперов в сегмент доступных отелей.

Место для богатых

Только вокруг Исаакиевской площади — около десятка гостиниц «4 и 5 звезд», развитие сегмента двух- и трехзвездочных гостиниц в Петербурге — объективная необходимость, констатирует гендиректор отеля «Балтия» («3 звезды») Николай Нагач. «Дорогие отели принимают в основном пожилых иностранцев, а также корпоративных туристов, но поток их уже давно не растет», — отмечает он. По данным JonesLangLaSalleHotels (JLL Hotels), в люксовых отелях цена за номер в среднем составляет 11850 руб.

Число гостей Северной столицы увеличивается за счет китайцев, молодежи и командированных из регионов, для них важна цена, говорит отельер Нагач. «Высокие цены на номера не позволяют увеличивать потоки туристов за счет людей со средним доходом, спрос на гостиницы экономкласса и хостелы не удовлетворен», — подтверждает Евгения Тучкова из «Colliers International Санкт-Петербург». По данным гендиректора УК «Кронвелл менеджмент» Алексея Мусакина, самые дешевые отели («2 звезды») сейчас предлагают комнаты от 2500 руб. за ночь. Впрочем, в сегменте «3-4 звезды» расценки (по сравнению с 2011 г.) снизились: с 6850 до 6300 руб. и с 3150 до 3100 руб. соответственно (данные JLL Hotels).

Олег Лысков, и.о. председателя комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП), говорит, что до сих пор правительство города поддерживало развитие отрасли в целом, а рынок сам определял привлекательные направления для инвестирования. И интерес девелоперов сместился в сторону гостиниц высокого сегмента, а сегмент отелей низких ценовых категорий, недостаток которых ощущают гости Петербурга, «остается непокрытым», констатировал чиновник.

Адреса от инвесторов

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

Новая концепция согласовывается в городском правительстве. Она предполагает целевое предоставление зданий, а также увеличение с 3,5 до 5 лет срока реализации проектов, если объект приобретен на городских торгах, рассказал Лысков. Власти не будут создавать адресного перечня объектов, которые должны стать отелями. Инвесторы смогут предлагать конкретные адреса и имеют шанс получить их от города целевым назначением, рассказывает Лысков. Однако в инвестдоговоре будет прописано условие, что в течение 15 лет это здание должно использоваться как отель, уточняет он. Это нормальный срок, большинство гостиниц строится, чтобы работать дольше, считает Нагач.

Выбор звезды

Но, предоставив объект без конкурса, властям будет сложно контролировать, что получится: девелопер может построить, к примеру, апарт-отель и распродать его разным собственникам, говорит Мусакин. Стимулировать экономсегмент имеет смысл материально: например, госгарантиями по кредитам, считает он. По его словам, стоит перенять европейскую практику, когда девелопер, который строит отель «3 звезды» на кредиты, привлеченные при господдержке, подписывает с муниципалитетом договор о ценовой политике и в случае его нарушения ему пересчитывают проценты по рыночным ставкам.

Доходность отеля состоит не только из прибыли от размещения в номерах, но и от ресторанов, бизнес- и фитнес-центров и т.д. В сегменте «3 звезды» доля доходов от инфраструктуры меньше, чем в «5 звездах», но и операционные расходы невелики, говорит Тучкова: в итоге «3 звезды» приносят инвестору 18-20% годовых, что для «5 звезд» почти недостижимый показатель. Если измерять доходность не в процентах, а в деньгах, то за счет более высокой цены размещения 5-10% в «5 звездах» равны 20% в «3 звездах», возражает Нагач. Срок окупаемости «3 и 4 звезд» примерно 8-12 лет, быстрее всего — за 5-7 лет — окупаются хостелы. Инвестиции в последние составляют примерно 45000 евро на комнату в отличие от 75000 евро на номер с ванной в «2 звездах», 120000-130000 евро — для «3 звезд» и от 160000 евро — для «4 звезд», говорит Мусакин. В Петербурге окупаемость хороших отелей среднего класса в центре или у станций метро может составить 7-9 лет за счет их дефицита, считает Екатерина Лапина из АРИН.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

300-МЕТРОВЫЙ НЕБОСКРЕБ В ГРОЗНОМ БУДЕТ НАПОМИНАТЬ ЧЕЧЕНСКУЮ БАШНЮ

Власти Чечни планируют построить на территории будущего многофункционального комплекса "Грозный-Сити-2" 300-метровый небоскреб, стиль архитектуры которого можно назвать вайнахским.

На днях, главе Чеченской Республики Рамзану Кадырову представили проект нового многофункционального комплекса "Грозный-Сити-2". Как сообщает пресс-служба главы и правительства Чеченской Республики, Рамзан Кадыров предложил внести в архитектуру нового комплекса национальные мотивы. Так, по мнению Главы ЧР, фасад высотки должен напоминать чеченскую башню. "Нам бы хотелось видеть в новом комплексе национальные мотивы. Главное здание должно быть похоже на национальную башню вайнахов", - сказал Рамзан Кадыров.

Согласно проекту в комплекс "Грозный-Сити-2" войдут: 65-этажное жилое здание, кинотеатр, офисная зона, гостиница, фонтаны, бассейны, рестораны и даже научный центр.

Многофункциональный комплекс "Грозный-Сити-2" расположится напротив делового комплекса "Грозный-Сити", который находится на пересечении двух проспектов - имени Путина и имени Кадырова. Многофункциональный комплекс "Грозный-Сити" состоит из нескольких зданий, самым высоким из которых является 40-этажная башня "Олимп" (145 метров). В комплексе ведутся продажи. По словам грозненских риэлторов, стоимость жилья в "Грозный-Сити" достигает 80 тыс. рублей за 1 кв. м.

◆ [РБК Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В ПЕТРОЗАВОДСКЕ ОТКРОЕТСЯ САМЫЙ КРУПНЫЙ В КАРЕЛИИ ТРК

В 3 кв. 2014г. в Петрозаводске откроется современный ТРК с уникальным для столицы Карелии пулом фэшн-операторов и крытой ледовой ареной.

Общая площадь ТРК - 80 000 кв. м, арендная – 46 500 кв. м. Девелопер проекта – ООО «Торговый холдинг «Лотос» - один из основных игроков на рынке коммерческой недвижимости Петрозаводска. Новый ТРК будет расположен на выезде на международную трассу М18 «Кола» Санкт-Петербург - Норвегия, на пересечении двух основных автомагистралей Петрозаводска. В

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

окружении ТРК расположен район плотной жилой застройки и интенсивного нового строительства.

Автор коммерческой концепции проекта и эксклюзивный брокер - Colliers International Санкт-Петербург.

Коммерческая концепция ТРК предполагает наличие широкого ассортимента товаров, услуг и развлечений. В состав ТРК войдет первый в регионе гипермаркет DIY федерального уровня площадью около 8 000 кв. м, гипермаркет электронной и бытовой техники (2 000 кв. м), супермаркеты спортивных и детских товаров (1 000 кв. м каждый). В торговой галерее на площади около 25 000 кв. м. откроются 3 универмага и более 100 магазинов, одежды, обуви и аксессуаров, Зона развлечений включит 6-зальный мультиплекс, детский центр, фудкорт и рестораны, крытая ледовая арена площадью 1 200 кв. м, работающая круглый год.

Комплекс будет оснащен вместительной крытой и наземной парковкой на 1 200 машиномест.

◆ cre.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДЕПРЕССИВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ВЫЛЕЧАТ ТВОРЧЕСТВОМ

До конца года город определится с пилотным проектом креативного квартала.

В следующем месяце город объявит победителей конкурса на разработку финансово-экономической модели пилотного проекта креативного квартала Санкт-Петербурга. Выбран он будет из пяти объектов, среди которых тюрьма "Кресты", а также Адмиралтейство и Летний сад в Кронштадте. Аналитики считают, что шаги, предпринимаемые городом, верные, однако предостерегают от того, чтобы подобное развитие бывшей промышленной недвижимости стало массовым — для этого в Петербурге может просто не хватить "креативных мозгов".

Три из пяти кварталов, для которых требуется найти разработчика финансово-экономической модели, предложены городом. Среди них — 22 гектара тюрьмы "Кресты", которая освободится после переезда следственного изолятора на новую площадку в 2015 году, а также территория, включающая в себя объекты Адмиралтейства, Петровского дока и Летнего сада города Кронштадта, общей площадью 25 га (находится в процессе перевода в городскую собственность). Третья площадка — канатный цех завода "Красный гвоздильщик" — занимает

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

семь гектаров и принадлежит частному инвестору. Еще два проекта победитель должен будет предложить сам и согласовать с комитетом по инвестициям и стратегическим проектам.

На разработку финансово-экономической модели по этим кварталам дается всего один месяц. Затем из этих пяти кварталов будет выбран один, который и будет реконструирован. Ориентировочные сроки реализации проекта, исходя из зарубежного опыта, — три года, говорят в комитете.

Креативный квартал (креативная зона) — это многофункциональный комплекс для реализации творческих проектов, который управляется единым оператором. Задача этого оператора — создать максимально комфортные условия для интеграции участников кластера, которая будет включать три составляющих: создание интеллектуальной собственности, производство креативного продукта и его коммерциализация в рамках одного квартала.

В квартале должны располагаться взаимодополняющие друг друга объекты, объединенные единой творческой атмосферой. Это мастерские, выставочные пространства, зоны развлечений и творческой активности, залы для обучения, торговые площади, гостиницы, кафе, клубы, рестораны, офисы креативных организаций, бизнес-инкубатор перспективных компаний.

"Сегодня городу не хватает новых культурных пространств и объектов, пропагандирующих современное искусство. Одним из важных условий успешной работы таких пространств является их экономическая эффективность, которая достигается во многом за счет грамотного управления. Поэтому функция поддержки со стороны города и профессионального управления кварталом является ключевой", — говорят в комитете.

Участники рынка считают, что спрос на такие пространства будет, но успех проекта в большей степени зависит от его организации. По словам Марии Ромашевой, директора культурного центра "Лофт Проект Этажи", в Петербурге очень много студентов, которые и могли бы обеспечить заполняемость таких объектов. Но вопрос здесь стоит в управлении такими объектами. "Обычно у нас город предоставляет площади, а потом это все отдается на откуп большому количеству мелких арендаторов. Управление такими проектами должно осуществляться централизованно. Кроме того, план развития должен быть долгосрочным, не три года, а лет десять", — говорит Мария Ромашева.

По мнению Николая Казанского, генерального директора Colliers International, в Петербурге множество промышленных зданий, которые логичнее всего переводить в формат лофтов. "Но

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

офисы в них должны быть конкурентоспособны по цене. Цены в таких помещениях должны на 20-30 процентов быть ниже, чем на аналогичный оборудованный офис в том же районе", — комментирует он.

Владимир Княгинин, директор фонда "Центр стратегических разработок "Северо-Запад"", считает, что в Петербурге может быть недостаточно "креативных мозгов" для таких территорий. При этом со стороны города такие проекты вполне оправданны. "Если просто застроить эти территории жильем, город ничего не приобретает. Поэтому он идет по пути вегетативного, капиллярного развития", — говорит господин Княгинин. По его словам, срок разворачивания больших галерей составляет от трех до шести лет.

Некоторые же аналитики считают предложенные городом объекты спорными. "В данный момент ведется большое количество споров по поводу кластеров "Кресты" и завода "Красный гвоздильщик". Главное в случае реализации этих проектов в погоне за креативностью сохранить исторический облик города", — говорит Лилия Бруева, аналитик "Инвесткафе".

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ШАЛАШ ЛЕНИНА МОГУТ ОТДАТЬ ПОД ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ И РЕСТОРАНЫ

Ленинские земли были сокращены по решению Рослесхоза – ведомство уменьшило площадь музея с 8 до 2 га, передав изъятое Курортному лесопарку. Парламент Петербурга уже интересовался у губернатора судьбой музейных земель. В ответе из Смольного депутатов больше всего смутили строки о том, что изъять земли обратно у лесопарка не позволяет Лесной кодекс. Почему же тогда можно было забирать их у музея, задумались депутаты и решили написать градоначальнику еще раз. В одном из своих выступлений депутат Игорь Коровин заявил:

«Информируем Георгия Сергеевича о том, что территория музея сформирована в 1955 году. Данный участок был изъят из состава лесов, и Рослесхоз не имеет прав на изменение границ музея. Мы повторно просим разобраться в ситуации и сообщить, каким образом участок вернуть музею в размере 8 га».

Скорее всего, на участке будет построен очередной ресторан или несколько коттеджей, «от которых в Курортном районе проходу нет», пишут законодатели. Эксперты считают подобные версии вполне оправданными. Место интересное, перспективное и дорогое, говорит директор по инвестициям и консалтингу «Colliers International» в Петербурге Владимир Сергунин. По

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 – 23 октября
№ 47 (164)

словам эксперта, участок расположен «в непосредственной близости от строящегося «Лахта центра» «Газпрома», прямо на заливе, рядом с озером Разлив». Что касается стоимости, то все зависит от того, что можно развивать на этом месте. Так, в случае строительства жилья цена участка в 6 га могла бы быть оценена вплоть до 50-60 млн. долларов, пояснил Владимир Сергунин.

По мнению эксперта, именно жилая застройка – самая вероятная для этого участка. Также там могут появиться развлекательные и торговые зоны. Петербургские депутаты не впервые поднимают земельные вопросы такого рода. Ранее парламент озаботился тем, что коттеджные поселки могут потеснить петербургских звездочетов: элитное жилье плотным кольцом сжимается вокруг Пулковской обсерватории. В начале 2000-х почти 90 процентов территории охранной зоны были разбиты на участки, и, по неясным депутатам схемам, проданы частным собственникам. Данные о судьбе и владельцах еще 500 га в этой зоне и вовсе найти не удалось.

◆ [Business FM](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

KIRA PLASTININA ЗАВОЕВЫВАЕТ РЕГИОНЫ БЕЛОРУССИИ

Магазин площадью около 115 кв. м был открыт на нулевом этаже нового ТЦ «Марко-Сити», расположенного в самом центре города Витебск, на улице Ленина, прямо напротив летнего амфитеатра.

Услуги по подбору помещения оказала компания Colliers International.

По словам Андрея Алешкина, директора Colliers International в РБ, в ближайшее время ожидается открытие еще одного магазина в Минске, в ТЦ в составе с Центральным автовокзалом. Ожидается также развитие сети в регионах: областных центрах и ряде городов «стотысячников».

Kira Plastinina - быстро развивающийся международный бренд дизайнерской одежды для молодых девушек (в среднем ценовом сегменте). Первая Студия Стиля марки Kira Plastinina была открыта в 2007г. На сегодняшний день бренд представлен успешной розничной сетью: Россия – 168 Студий Стиля, Страны СНГ - 52 Студий Стиля (Украина, Казахстан, Белоруссия, Армения, Азербайджан).

◆ [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](#)