

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

General/Office

Девелоперов скрутят в транспортный узел

В условиях дефицита земли под застройку в пределах МКАД столичные власти предлагают девелоперам осваивать территории у станций метро и железной дороги.

Спрос на офисную недвижимость растёт

В 3 квартале 2012 г. офисный рынок Москвы пополнился 10 новыми зданиями общей площадью 176 537 кв. м.

Retail

Аркадий Ротенберг нашел торговое место

Его компании разрешили строить торговый центр.

Сибирский бургер

Сеть ресторанов Burger King, на 20 лет опоздавшая с выходом на российский рынок, намерена наверстать упущенное за счет Сибири, куда конкуренты еще не добрались.

Hotel

Здание гостиницы Radisson Slavyanskaya с участком продают за 5,27 млрд руб

СГУП по продаже имущества Москвы проведет 6 декабря аукцион по продаже здания гостиницы Radisson Slavyanskaya и участка на площади Европы в центре столицы, на котором оно расположено, начальная цена торгов составляет 5,27 миллиарда рублей, следует из информации на сайте СГУПа.

Около 300 отелей нужно построить Москве, чтобы выйти на уровень Берлина

Власти Москвы намерены выйти на уровень Берлина по объему гостиничного номерного фонда, для чего в столице нужно построить порядка 300 новых отелей, сообщил журналистам в среду на форуме MREF-2012 заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин.

Region

"Втб Девелопмент" разморозил проект у "Электросилы"

Госстройнадзор выдал разрешение на строительство.

Auchan показал прогрессию

Компания планирует открывать по два гипермаркета в год.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

Петербурге на площадях бывшей обувной фабрики «Скорород» откроется независимая театральная площадка

Основатели самого крупного в России театрального образовательного проекта «Легкие люди», который работает в Петербурге с 2009 года, завтра запустят первую в городе независимую театральную площадку в одном из зданий фабрики «Скорород».

Colliers International: Ставки аренды офисной недвижимости класса 'B' в Минске в начале 2013 года могут снизиться на 10-15%, класса 'A' – останутся неизменными

Как сообщил агентству "Бизнес-Новости" директор белорусского представительства международной консалтинговой компании Colliers International Андрей Алешкин, средние ставки аренды в Минске офисов класса "A" в настоящий момент колеблются в диапазоне EUR 35-37 (без НДС) за кв. метр.

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

24 – 26 октября
№ 48 (165)

General/Office

ДЕВЕЛОПЕРОВ СКРУТЯТ В ТРАНСПОРТНЫЙ УЗЕЛ

В условиях дефицита земли под застройку в пределах МКАД столичные власти предлагают девелоперам осваивать территории у станций метро и железной дороги. РБК daily удалось ознакомиться с программой создания в Москве 255 транспорт-но-пересадочных узлов (ТПУ), большая часть которых (162) превратится в капитальные многофункциональные комплексы. Здесь инвесторы смогут возвести около 4 млн кв. м коммерческой недвижимости. Об участии в этих проектах бизнесу придется договариваться с ГУП «Московский метрополитен», РЖД и МКЖД.

Всего в Москве планируется создать 279 ТПУ с перехватывающими стоянками. Так, 198 узлов должны появиться на уже существующих станциях метрополитена и железной дороги, 50 — на проектируемых, а 31 — вдоль Московской кольцевой железной дороги (МКЖД). Соответствующая отраслевая схема находится на рассмотрении Градостроительно-земельной комиссии (ГЗК), сообщили РБК daily в департаменте строительства города Москвы. Проектируемые ТПУ должны объединить в себе автовокзалы, станции метрополитена, пригородных электричек, а также остановки городского наземного транспорта.

Во вторник правительство Москвы актуализировало принятую в прошлом году программу формирования ТПУ и утвердило перечень первоочередных 255 узлов, которые должны появиться в столице до 2020 года. РБК daily удалось ознакомиться с этим документом. Интерес для девелоперов представляют 162 участка, где планируется разместить капитальные ТПУ с коммерческой инфраструктурой. «Все капитальные ТПУ, в том числе 13 автовокзалов, должны быть построены за счет инвесторов», — говорит руководитель департамента транспорта Москвы Максим Ликсутов.

Все, что можно построить за внебюджетные средства, мэр поручил отдать на откуп бизнесу, уточнил руководитель столичного стройкомплекса Марат Хуснуллин. По его данным, на базе ТПУ можно возвести 3,7 млн кв. м недвижимости.

В правительстве Москвы затруднились назвать объем необходимых инвестиций, так как они еще просчитываются. Участники проекта определили, что средний срок окупаемости вложений в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

капитальные ТПУ составит семь-десять лет. Сейчас идет проектирование 65 узлов, расположенных в самых загруженных местах с максимальным пассажиропотоком. В проекте постановления правительства Москвы (есть в распоряжении РБК daily) определены шесть крупнейших ТПУ, которые объединят в себе автовокзалы, станции метро, МКЖД и перехватывающие парковки. Это ВДНХ (благоустройство территории завершится в 2012 году, а капитальное строительство — в 2015-м), «Измайловский парк» (2013/2015), «Красногвардейская» (2013/2016—2020), а также «Юго-Западная» (определен лишь срок благоустройства — 2013 год), «Кузьминки» (2014) и «Саларьево» (сроки не определены).

Помимо обязательной функциональной части узла площадью от 5 тыс. до 30 тыс. кв. м, которая включает в себя паркинг, разворотные площадки, перроны, стоянки такси, залы ожидания и продажи билетов, девелоперы смогут построить также коммерческую инфраструктуру. «Она будет определяться исходя из пожеланий инвесторов и возможностей участка разместить такой объект», — отмечает Максим Ликсутов. По его словам, ограничений по сегментам коммерческой недвижимости не будет. «Если инвестор хочет по-строить магазины и офисы, пусть строит! Главное, чтобы он создал необходимую для пассажиров и общественного транспорта инфраструктуру ТПУ», — добавляет чиновник.

Приступить к возведению капитальных ТПУ, которые превратятся в крупные МФК, Москва рассчитывает в 2014 году. Чтобы участвовать в этих инфраструктурных стройках, инвесторам придется договариваться в ходе «квалификационного отбора» с ГУП «Московский метрополитен», ОАО «РЖД» и ОАО «МКЖД», которые стали заказчиками строительства капитальных ТПУ. В названных компаниях подтвердили эту информацию.

Львиную долю разрабатываемых проектов — 94 ТПУ — консолидировал «Московский метрополитен». Это предприятие, по словам источника в департаменте строительства, является «инициатором проекта». На долю РЖД сегодня приходится 37 ТПУ, а МКЖД — 31 узел.

«В проектах ТПУ у нас задействованы две структуры — дирекция железнодорожных вокзалов РЖД и ОАО «РЖД — Развитие вокзалов», — сообщил РБК daily высокопоставленный источник в госмонополии. По его словам, в ближайшее время стартуют 33 проекта, в том числе на «Тушинской», «Тимирязевской», «Автозаводской» и в «Царицыно». В свою очередь, МКЖД определила свой пилотный участок с пятью ТПУ — «Площадь Гагарина», «Лужники», «Кутузово», «Сити» и «Пресня».

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

СПРОС НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РАСТЁТ

В 3 квартале 2012 г. офисный рынок Москвы пополнился 10 новыми зданиями общей площадью 176 537 кв. м.

Согласно исследованию компании Colliers International, доля класса А в новом предложении составила 38% и была представлена двумя бизнес-центрами общей площадью 67 955 кв. м. Доля класса В – 62%, представлена восемью объектами общей площадью 108 582 кв. м. Большая часть зданий, введенных в эксплуатацию в этот период, пришлось на объекты нового строительства (77% от общей офисной площади), остальные 23% были реконструированы. С начала 2012 г. общий сток пополнился на 393 907 кв. м и составил 13,95 миллионов кв. м.

Традиционный летний спад спроса на офисную недвижимость в этом году не ощущался. По итогам 3 квартала было реализовано примерно 474 000 кв. м офисных площадей, что на 31% больше, чем во 2 квартале. Основной объем поглощенных помещений был арендован (86%). Сделки купли-продажи составили 14% от общей площади реализованных помещений.

Несмотря на более чем двукратное превышение поглощения офисных помещений над вводом новых площадей, уровень свободных помещений в 3 квартале 2012 г. вырос.

В 3 квартале 2012 г. средние ставки аренды на офисные помещения классов А и В демонстрировали стабильный рост. По итогам квартала средневзвешенные арендные ставки на помещения класса А достигли 860 долларов за кв. м. в год, не включая НДС и эксплуатационные расходы, увеличившись за квартал почти на 3%. Тем временем средневзвешенные ставки аренды на помещения класса В выросли на 11% и по итогам квартала составили 440 долларов за кв. м. в год.

В 4 квартале 2012 г. к вводу в эксплуатацию ожидаются примерно 260 000 кв. м офисных помещений. Почти 60% этих площадей составляет класс А, причем все здания класса А расположены за пределами ЦДР.

◆ arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

Retail

АРКАДИЙ РОТЕНБЕРГ НАШЕЛ ТОРГОВОЕ МЕСТО

Его компании разрешили строить торговый центр.

"ТПС Недвижимость" Аркадия Ротенберга и партнеров построит за \$400 млн свой первый торговый центр в Москве, рядом с Кутузовским проспектом. Это лишь третий проект строительства торгового центра, заявленный в Москве в этом году. Сейчас объем ввода торговых площадей в столице находится на минимальном уровне за десять лет.

Девелопер торгово-развлекательных центров "ТПС Недвижимость" получила разрешение на строительство торгцентра на западе Москвы, рассказал "Ъ" источник, близкий к компании. "Соответствующее решение Градостроительно-земельной комиссии было принято в конце прошлой недели", — пояснил он. Представитель "ТПС Недвижимости" подтвердил, что разрешение получено, а сделка по покупке участка площадью порядка 2,6 га закрылась в сентябре текущего года, ее сумма и продавец не раскрываются. Торговый центр с рабочим названием "Славянка" площадью около 140 тыс. кв. м будет построен на Славянском бульваре, владение 3. Арендваемая площадь ТЦ составит порядка 65 тыс. кв. м, уточнили в "ТПС Недвижимости". Предварительный объем инвестиций в проект — \$400 млн.

"Сейчас идет проработка технического задания, после чего пройдут конкурсы по выбору архитектурного бюро и генерального подрядчика проекта", — объясняет представитель ТПС.

"ТПС Недвижимость" на 79,9% принадлежит Grand Malls Development, которой через офшоры владеют Аркадий Ротенберг и его бывшие партнеры по Новороссийскому морскому порту Александр Пономаренко и Александр Скоробогатько. 10% ТПС — у Фонда федерального имущества Краснодар, собственники оставшегося пакета (10%) не раскрываются.

"Славянка" будет первым объектом "ТПС Недвижимости" в Москве. Сейчас в портфеле компании три строящихся торговых центра — в Сочи (155 тыс. кв. м), Новосибирске (124 тыс. кв. м) и Краснодаре (144 тыс. кв. м). В ближайшие пять лет девелопер планирует увеличить портфель до 12-15 ТЦ в Москве и городах-миллионниках общей площадью около 2 млн кв. м.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

Это третий проект строительства торгового центра, заявленный в Москве в этом году, напоминает начальник отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle Юлия Никуличева. Ранее "Ингеоком" (принадлежит семье Михаила Рудяка) объявил, что построит торговый центр на Ходынском поле, и ТВК "Авиапарк" получила разрешение на строительство одноименного центра в том же районе.

Объем ввода торговых площадей в Москве находится на минимуме за десять лет: по данным Colliers International, с начала года в Москве было введено всего 75,9 тыс. кв. м. В компании это объясняют тем, что большинство крупных проектов было заморожено из-за кризиса. Дополнительным препятствием для девелоперов торговых центров стало распоряжение мэра Москвы Сергея Собянина, который в 2010 году поручил ограничить строительство коммерческой недвижимости в пределах Третьего транспортного кольца и рассматривать новые проекты прежде всего с точки зрения их влияния на транспортную ситуацию в городе. Девелоперы переориентировались на торговые центры районного масштаба (от 5 тыс. до 25 тыс. кв. м), отмечают в Colliers. В итоге в первом полугодии 2012 года на рынок регионов вышло в 2,4 раза больше торговых площадей, чем за тот же период 2011 года, тогда как в Москве — в 4,6 раза меньше.

Кроме того, в Москве мало хороших площадок, отмечает управляющий партнер Praedium Investment Capital Светлана Кара. "Если участок под строительство рядом с метро, инвесторы выстраиваются в очередь", — утверждает она, добавляя, что девелоперов по-прежнему пугают административные барьеры.

Строить крупные торговые центры в Москве выгодно, уверен руководитель отдела торговой недвижимости Cushman & Wakefield Максим Карбасникофф. "Ежегодный объем расходов населения города в магазинах — \$120 млрд, это 25% общего показателя Франции", — говорит он, добавляя, что в Москве за прошедшие два года не открылось ни одного крупного объекта и есть дисбаланс спроса и предложения.

По словам руководителя оценки проектов "Промсвязьнедвижимости" Андрея Кирилкина, запад Москвы — один из самых интересных районов для инвестиций в торговую недвижимость. "Здесь активно строится жилье и живут потенциально платежеспособные покупатели с высоким уровнем достатка", — поясняет он.

Юлия Никуличева говорит, что место для "Славянки" потенциально удачное, так как станция метро "Славянский бульвар", рядом с которой будет ТЦ, собирает поток людей из Подмосковья,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

которым не надо ехать по пробкам до Киевского вокзала. Конкуренция в этом районе невысокая: напротив есть ТЦ "Времена года" (64 тыс. кв. м), но он в другой нише (люкс), есть еще "Филион" (120 тыс. кв. м, метро "Багратионовская"), который находится внутри района, а не рядом с основной трассой.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СИБИРСКИЙ БУРГЕР

Сеть ресторанов Burger King, на 20 лет опоздавшая с выходом на российский рынок, намерена наверстать упущенное за счет Сибири, куда конкуренты еще не добрались.

Мы на 20 лет опоздали с выходом на российский рынок, но намерены стать лидером в отрасли», — говорит гендиректор «Бургер рус» Дмитрий Медовой.

Сделать это компания собирается за счет Сибири. До сих пор российская Burger King была представлена только в Москве и области, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге. В России у сети 70 ресторанов, в мире — 12600. «Сибирь сейчас является для нас приоритетным регионом, здесь высокая покупательная способность и низкая конкуренция», — говорит Медовой.

Первые два сибирских ресторана Burger King откроются в Сургуте до конца года в торговых центрах «Аура Сургут» и «Сургут сити молл», рассказал президент направления EMEA Burger King Worldwide Хосе Сил. Брокеры этих торговых центров подтвердили, что ресторанная сеть арендует в них площади.

Сколько ресторанов, и в частности в Сибири, намерена открыть сеть в ближайшие два года, Сил и Медовой не раскрывают. Медовой сказал лишь, что компания планирует выйти во все крупные города региона. Всего Burger King намерена открыть в России несколько сотен ресторанов, лимита по их количеству у компании нет.

Инвестиции в открытие ресторана по франчайзингу составляют от \$314500 до \$2,65 млн (зависит от аренды и ремонта), включая первоначальный взнос в \$50000, говорится на сайте Burger King.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

Из международных сетей в Сибири сейчас работают KFC и Subway. KFC уже 10 лет открывает там как собственные, так и франчайзинговые рестораны, говорил в августе директор по внешним коммуникациям Yum! Restaurants International Russia & CIS Илья Политковский, но число таких ресторанов не называл. У Subway в Сибири 42 заведения, к концу года компания планирует увеличить их количество до 49, сообщила пресс-служба.

McDonald's работает в России более 20 лет, но до последнего времени не выходила восточнее Урала. Президент McDonald's в России и Восточной Европе Хамзат Хасбулатов в апреле объяснял это проблемами с логистикой и отсутствием поставщиков. «У нас уже подписаны соглашения с поставщиками, они готовы работать с сибирскими заведениями», — говорит Медовой.

Вскоре McDonald's передумала. «Пока мы ведем переговоры с мэрами [сибирских] городов, изучаем возможности присутствия, известно, что в Красноярске первое заведение сети откроется в конце 2013 — начале 2014 г.», — говорил в августе вице-президент по развитию сети в России Виктор Эйдемиллер. В «Сургут сити молле», по словам брокера проекта, McDonald's будет представлена. Получить комментарии представителя сети вчера не удалось.

Заходить в регионы, где конкуренты развиваются не очень активно, правильная стратегия, считает исполнительный директор консалтинговой компании Restcon Андрей Петраков. Выход в отдаленные регионы логичен, так как в Москве и Санкт-Петербурге практически не осталось качественных площадей, продолжает он. Нехватка мест действительно проблема, признает Медовой. По его словам, компания готова выходить и в другие регионы, если найдет подходящие площади.

Первый ресторан под брендом Burger King в 2010 г. по франчайзингу открыла компания «Бургер рус», принадлежащая совладельцу сети «Шоколадница» Александру Колобову. В июне было создано совместное предприятие по развитию сети, в котором 47,22% получил «ВТБ капитал», остальное — «Бургер рус» и Burger King Europe.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

Hotel

ЗДАНИЕ ГОСТИНИЦЫ RADISSON SLAVYANSKAYA С УЧАСТКОМ ПРОДАЮТ ЗА 5,27 МЛРД РУБ

СГУП по продаже имущества Москвы проведет 6 декабря аукцион по продаже здания гостиницы Radisson Slavyanskaya и участка на площади Европы в центре столицы, на котором оно расположено, начальная цена торгов составляет 5,27 миллиарда рублей, следует из информации на сайте СГУПа.

Общая площадь здания составляет 60,523 тысячи квадратных метров, а общая площадь участка по адресу площадь Европы, владение 2 - почти 3,24 гектара, указывается в документации к конкурсу.

"Нежилое здание, входящее в состав объекта, передано в аренду ООО "Славянская Гостиница и Деловой Центр" на основании договора от 26 октября 1990 года сроком до 31 декабря 2053 года. Земельный участок, входящий в состав объекта, передан в аренду ООО "Славянская Гостиница и Деловой Центр" на основании договора от 30 января 2002 года сроком до 31 декабря 2053 года", - уточняется в материалах СГУПа.

Шаг аукциона установлен в размере 263,5 миллиона рублей.

Окончание приема заявок на участие в аукционе намечено на 14 ноября 2012 года, а сам аукцион пройдет 6 декабря.

Ранее заместитель мэра Москвы по вопросам имущественно-земельных отношений Наталья Сергунина сообщала, что власти Москвы планируют продать гостиницу Radisson Slavyanskaya, а также 50% долю города в обществе, которое арендует отель. Она указывала, что общая сумма сделки будет составлять порядка 8 миллиардов.

"Что касается доли Москвы в обществе, которое арендует отель, то она пока продается по преимущественному праву. Владельцы второй половины ООО имеют преимущественное право на покупку доли города. Если в течение 90 дней они не примут решение о выкупе доли, то она будет выставлена на торги", - пояснила РИА Новости сотрудница пресс-службы СГУПа.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

Ранее власти Москвы уже сообщали о планах продажи гостиницы "Славянская". Предполагалось, что выкупить объект на внеконкурсной основе могут владельцы торгово-развлекательного центра "Европейский" Год Нисанов и Зарах Илиев.

Ранее власти Москвы продали на торгах гостиницу "Метрополь" за 8,874 миллиарда рублей. Покупателем стала компания "Охотный ряд Делюкс", подконтрольная Александру Клячину. В конце 2011 года другая знаковая гостиница Москвы "Националь" была продана на торгах по цене 4,675 миллиарда рублей. Объект приобрело ЗАО "Смарт финанс групп", действовавшее по поручению банкира Михаила Шишханова и представлявшая интересы его дяди Саита-Салама Гучериева.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОКОЛО 300 ОТЕЛЕЙ НУЖНО ПОСТРОИТЬ МОСКВЕ, ЧТОБЫ ВЫЙТИ НА УРОВЕНЬ БЕРЛИНА

Власти Москвы намерены выйти на уровень Берлина по объему гостиничного номерного фонда, для чего в столице нужно построить порядка 300 новых отелей, сообщил журналистам в среду на форуме MREF-2012 заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин.

По его словам, Москва считает необходимым увеличить гостиничный фонд города.

"Чтобы выйти на уровень Берлина, нам нужно построить порядка 6 миллионов квадратных метров или около 300 объектов", - уточнил Хуснуллин.

Он также добавил, что власти Москвы будут приветствовать инициативы инвесторов, готовы работать с инвесторами и намерены рассматривать их обращения в приоритетном порядке.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

Region

"ВТБ ДЕВЕЛОПМЕНТ" РАЗМОРОЗИЛ ПРОЕКТ У "ЭЛЕКТРОСИЛЫ"

Госстройнадзор выдал разрешение на строительство.

У президента «ВТБ Девелопмент» Александра Ольховского ушло почти семь лет на получение разрешения на строительство комплекса у станции метро «Электросила»

Фото: Никита Инфантьев / Коммерсантъ

Компания "ВТБ Девелопмент" получила разрешение на строительство многофункционального коммерческого комплекса около станции метро "Электросила". Проект, разработка которого началась еще десять лет назад, согласно разрешению должен быть построен всего за два месяца — в конце этого года завершается срок аренды участка у города. Представители девелопера официально ситуацию не комментируют, но надеются продлить аренду земли у города еще на несколько лет.

ООО "Нартекс" (дочерняя структура ВТБ) в конце сентября получило разрешение на строительство 21-этажного многофункционального коммерческого комплекса у станции метро "Электросила", рассказали "Ъ" в Службе госстройнадзора и экспертизы администрации Петербурга. Комплекс будет состоять из двух блоков. Площадь блока А переменной этажности (4, 6, 18, 21 этаж плюс два подземных этажа) составит 46,2 тыс. кв. м, площадь второго одноэтажного блока Б составит всего 420 кв. м. В комплексе (если судить по предыдущим презентациям проекта) предполагается разместить офисы — 24 тыс. кв. м, торговлю — 1 тыс. кв. м, кафе, рестораны — 1,4 тыс. кв. м и конференц-зал на 300 кв. м.

Проекту застройки территории в этом году уже исполнилось десять лет. В марте 2002 года участок у станции метро "Электросила" на срок не более 12 месяцев был предоставлен ЗАО "Агропромышленная корпорация "Земля"". В мае 2004 года компания заявила о начале строительства многофункционального коммерческого комплекса, но к строительству так и не приступила, а в 2006 году продала его ВТБ. По оценкам экспертов АРИН, стоимость сделки в тот момент могла составить \$2,5-3 млн. "Многофункциональный коммерческий торгово-офисный комплекс находится в стадии подготовки к проектированию. Место выбрано на основании его высокой инвестиционной привлекательности", — заявляли в ВТБ. Но и новому девелоперу пришлось непросто. Как рассказывал корреспонденту "Ъ" президент "ВТБ Девелопмент" Александр Ольховский, при проектировании возникло много сложностей, в частности, с

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

согласованием подземной части проекта с метрополитеном, над наклонным ходом которого располагается МФК. Следующая проблема возникла с высотным регламентом, отмененным Верховным судом. Первоначально планировалось, что в составе комплекса будет 80-метровая доминанта. В итоге, чтобы вписать проект в новый высотный регламент, "ВТБ Девелопменту" пришлось снизить высоту на 20 метров. На все это у девелопера ушло почти шесть лет.

Как сообщили в Службе госстройнадзора и экспертизы администрации Петербурга, срок разрешения завершается 30 ноября 2012 года одновременно со сроками завершения аренды участка у города. В компании "ВТБ Девелопмент" ситуацию официально не комментируют, но полагают, что это технический момент. "Все необходимые документы по продлению сроков аренды собраны и переданы в администрацию Петербурга. Надеемся, этот вопрос будет решен в ближайшее время", — заявил "Ъ" источник в компании.

Участники рынка, считают, что, несмотря на свою сложность и дороговизну, проект, если все-таки он состоится, будет успешен. "Территория вдоль Московского проспекта активно развивается, идет процесс формирования новой деловой зоны. Это усилило актуальность проекта именно теперь. Благодаря своему местоположению — прямо возле метро — этот проект будет востребован, спрос на офисы будет высоким при условии арендных ставок на уровне рынка", — говорит Николай Казанский, генеральный директор "Colliers International Россия". По словам Игоря Кокорева, менеджера проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, объект достаточно сложный в реализации и потому дорогой. "Размещение у наклонного хода метро и необходимость предусмотреть достаточный паркинг на компактном участке усложняют проект. Тем не менее он будет успешен благодаря качественной концепции, расположению рядом с метро, к тому же он стоит на первой линии значимой городской магистрали, соединяющей центр города и аэропорт. Также следует отметить, что рядом расположен съезд с ЗСД, что в перспективе обеспечит существенное преимущество данного места с точки зрения автомобильного транспорта", — считает господин Кокорев.

По данным Людмилы Ревы, директора компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, арендные ставки на торговую недвижимость в Московском районе колеблются в диапазоне 2,5-8,5 тыс. рублей за кв. м в месяц, при этом ставки на торговые помещения на первом этаже МФК, расположенного в непосредственной близости от станции метро "Электросила", составят 3,5-4 тыс. рублей за кв. м в месяц. "Арендные ставки на расположенные здесь офисные объекты находятся в диапазоне от 800 до 1,5 тыс. рублей за кв. м в месяц", — говорит она.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

AUCHAN ПОКАЗАЛ ПРОГРЕССИЮ

Компания планирует открывать по два гипермаркета в год.

Одна из крупнейших в мире продуктовых сетей Auchan объявила о своих планах развития в Украине: ежегодно компания будет открывать по два гипермаркета, общая сумма инвестиций составит около 40 млн евро в год. Основной конкурент ритейлера — немецкая сеть Metro Group развивается гораздо медленнее, открывая магазины только в собственных помещениях, отмечают эксперты.

Сеть Auchan планирует с 2014 года ежегодно открывать по два гипермаркета в стране, инвестируя в каждую торговую точку в среднем по 20 млн евро, заявил вчера журналистам генеральный директор "Ашан Украина" Жерар Гале. В 2014 году два магазина откроются в Киеве, один из них — в составе многофункционального комплекса "Вырлица". Потенциал развития в столице ритейлер оценивает в восемь-десять гипермаркетов (сейчас работают четыре торговые точки). "В следующем году открытий не будет, так как на согласование документации по земельным участкам уходит по шесть-девять месяцев", — пояснил господин Гале. Помимо Киева, компания ведет переговоры об открытии магазинов в Донецке, Харькове и Одессе.

Auchan Group занимает пятнадцатое место в мире среди продуктовых ритейлеров. Компания создана в 1961 году и на сегодня объединяет 1,4 тыс. гипермаркетов и супермаркетов в 12 странах. В 2011 году выручка компании выросла на 4,4%, до 44,4 млрд евро, чистая прибыль на 14,9%, до 810 млн евро. Почти треть выручки (29%) приходится на магазины, расположенные в Центральной и Восточной Европе (Украина, Россия, Польша, Венгрия, Румыния) и Азии (Китай, Тайвань).

В Украине Auchan работает с 2007 года после покупки 20% украинской сети супермаркетов "Фуршет". Для развития магазинов стороны создали совместное предприятие. Первый гипермаркет открылся в 2008 году в Киеве возле станции метро "Петровка". В 2009 году ритейлер приобрел три магазина у сети "О`кей". Сейчас сеть насчитывает восемь гипермаркетов — четыре в Киеве, по одному во Львове, Запорожье, Кривом Роге и Донецке. По данным GT Partners Ukraine, в Украине Auchan занимает пятое место по продажам среди розничных сетей, выручка компании в 2010 году составила 6 млрд грн (данные за 2011 год не представлены).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

Темпы роста Auchan выше, чем у работающих на рынке гипермаркетов западных сетей. Например, немецкая сеть Metro C&C за последние три года открывала по одному магазину (до 16 тыс. кв. м.), делая упор на магазины небольшого формата "Metro База" (до 2 тыс. кв. м). Сеть гипермаркетов Real, входящий в Metro Group, чье представительство работает в стране с 2007 года, насчитывает только два магазина. Из отечественных компаний более динамично, чем Auchan, развивается сеть Novus, которая за прошлый год открыла четыре гипермаркета. У других сетей, в частности "Народный" (входит в группу компаний "Фуршет"), "Мегамаркет" и "Амстор", за последние два года новых магазинов не появилось.

Основное развитие Auchan происходило за счет аренды помещений, отмечает директор департамента торговой недвижимости Colliers International в Украине Наталья Кравец. "Важную роль в их экспансии сыграла сделка по аренде помещений гипермаркетов, ранее занимаемых "О`кей" в Киеве, Запорожье и Кривом Роге. В то время как, например, Metro C&C развивается только на собственных площадях",— добавляет эксперт. По мнению госпожи Кравец, компании помогло и партнерство с "Фуршетом", который брал на себя решение вопросов по земельным участкам и административным делам.

В Real объяснили, что развиваются в Украине медленнее, чем планировали, именно из-за недостаточного предложения качественных торговых объектов. "Мы ведем переговоры по трем-четырем объектам уже в течение трех лет. Но проекты так и не были реализованы",— говорил ранее гендиректор сети Real в России и Украине Антониу Баптишта. В Auchan рассчитывают решить эту проблему, в частности, открывая магазины в составе торговых центров компании Immochan (входит в Auchan Group). "Мы планируем, что половина открытых гипермаркетов в Украине будет в составе наших торговых центров",— говорит директор по недвижимости "Иммошан Украина" Филипп Бертер.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЕТЕРБУРГЕ НА ПЛОЩАДЯХ БЫВШЕЙ ОБУВНОЙ ФАБРИКИ «СКОРОХОД» ОТКРОЕТСЯ НЕЗАВИСИМАЯ ТЕАТРАЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА

Основатели самого крупного в России театрального образовательного проекта «Легкие люди», который работает в Петербурге с 2009 года, завтра запустят первую в городе независимую театральную площадку в одном из зданий фабрики «Скороход». Открытие будет ознаменовано 30-часовым марафоном спектаклей, выставок, кино и перформансов. У проекта есть все шансы

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

стать одной из главных альтернативных сцен, хотя из-за удаленности от центра города первое время могут быть проблемы со зрителями, говорят представители театрального сообщества.

Многофункциональная площадка «Скорород» занимает 600 кв. м в одном из зданий, ранее принадлежавших одноименной обувной фабрике на Московском проспекте, рассказал РБК daily соучредитель проекта Александр Вайнштейн. Помещение арендовано на семь лет, собственника он не называет, поясняя лишь, что здание было приобретено у фабрики «Скорород» в 2006 году и владельцы были заинтересованы в поиске якорного арендатора на длительный срок. Объем вложений в ремонт и закупку оборудования составил порядка 10 млн руб., из них 50% вложили собственники здания, остальные средства поровну собственные и заемные.

Учредители проекта «Скорород» — Александр Вайнштейн, Татьяна Прияткина и Александр Кондратенко. Татьяна Прияткина после окончания Театральной академии вместе с друзьями создала театр Dzampano, сейчас она действующий театральный режиссер. Александр Вайнштейн — партнер Татьяны Прияткиной по основанному в 2009 году проекту «Легкие люди» — это самый крупный в России образовательный центр в сфере театра, Александр Кондратенко — директор арт-пространства ByeBueBallet, которое размещается в том же здании, что и «Легкие люди».

По словам Татьяны Прияткиной, работа Dzampano показала, что в городе частному театральному коллективу очень трудно существовать. «Кроме того что в негосударственных театрах актеры, художники, режиссеры традиционно работают бесплатно, так как затраты на аренду залов, помещений для репетиций, рекламу и создание спектаклей огромны, так еще и в случае постановок на сценах именитых театров публика уходит разочарованная, так как ждет чего-то в духе именно этого театра, а не частной труппы», — поясняет Татьяна Прияткина.

Стартовые вложения в проект окупятся в течение примерно двух с половиной лет, говорит Александр Вайнштейн. Основной источник дохода — сдача помещений в субаренду. Зрительный зал вмещает до 300 человек, при проведении фуршета — до 500 человек. Согласно официальному сайту проекта «Скорород», аренда всего помещения — 120—150 тыс. руб. По такой цене сдаются концертные площадки на 600—1000 человек, при аналогичном «Скоророду» метраже цена должна быть 200—300 руб. с человека в день, то есть в два-три раза ниже, оценивает заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург Василий Довбня.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

В течение первых двух сезонов «Скорород» должен принять около 200 спектаклей и перформансов и 12 фестивалей — по подсчетам организаторов, это 9 тыс. гостей в месяц и до 100 тыс. зрителей в год.

Режиссер оперного и драматического театра Василий Бархатов очень рад появлению «Скоророда» и верит, что проект разбавит ситуацию со сценическими площадками в Петербурге. «Сотрудничать с государственными театрами трудно, давит невыгодная система с бухгалтерией, дирекцией театральными зрелищными касс, печатью билетов, и если бы не «спасательные поплавки» в виде «ON.Театра» или Музея Достоевского, такие театры, как наш, давно бы погибли», — добавляет главный режиссер «Этюд-театра» Дмитрий Егоров. Он отмечает, что, конечно, из-за удаленности «Скоророда» от центра могут быть проблемы со зрителями. «Но благодаря большому залу, европейскому модульному станку у проекта есть все шансы со временем стать одной из главных альтернативных площадок», — подчеркивает режиссер.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

COLLIERS INTERNATIONAL: СТАВКИ АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА 'B' В МИНСКЕ В НАЧАЛЕ 2013 ГОДА МОГУТ СНИЗИТЬСЯ НА 10-15%, КЛАССА 'A' – ОСТАНУТСЯ НЕИЗМЕННЫМИ

Как сообщил агентству "Бизнес-Новости" директор белорусского представительства международной консалтинговой компании Colliers International Андрей Алешкин, средние ставки аренды в Минске офисов класса "А" в настоящий момент колеблются в диапазоне EUR 35-37 (без НДС) за кв. метр. В последнее время произошла корректировка ставок в сторону снижения после отмены коридорного коэффициента в офисном здании по ул. Интернациональная.

Ставки аренды офисных помещений класса "В" сложились в среднем на уровне EUR 15-23: класс "В1" – EUR 18-23 за квадратный метр, "В-2" – EUR 15-18 за метр. Такая разбежка, по словам Алешкина, объясняется тем, что часть офисных зданий данного класса была построена долевым способом, и дольщики имеют возможность демпинговать.

"Но в отличие от офисов класса "А" качественный "В"-класс полностью заполнен, так как в этом сегменте ничего нового не появилось", — констатирует Алешкин.

По его словам, в текущем году ожидается ввод в эксплуатацию офисных зданий различных классов общей площадью 200 тыс. кв. метров. Даже в случае ввода 50% площадей от

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24 – 26 октября
№ 48 (165)

заявленных объемов Алешкин ожидает корректировку ставок аренды офисов класса "B" в сторону снижения на 10-15% уже в начале следующего года. В то же время стоимость аренды офисных помещений класса "A", по оценкам эксперта, останется неизменной.

Одна из тенденций этого года – всплеск интереса к офисным зданиям со стороны IT-компаний различных стран, готовых арендовать офисные помещения от 1000 кв. метров и выше. "Предлагая арендовать большие площади, IT-сектор настаивает на скидках и сбивает ставки аренды", – отмечает Алешкин.

В последнее время активность проявляет банковский сектор. По словам Алешкина, ряд банков, в том числе с российским капиталом, ищут новые помещения для своих штаб-квартир и заявляют о готовности арендовать офисы от 3 до 7 тыс. кв. метров.

◆ [Агенство "Бизнес - новости"](#)

◆ ◆ [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](#)