

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

General/Office

Мэрия Москвы не знает, по какому пути пойдет развитие присоединенных территорий

Столичные власти заговорили о том, что перспективы проекта «Большая Москва» становятся все более туманными. Успех его реализации в мэрии связывали с переездом за МКАД федеральных чиновников.

Ярап Тобассо может купить 5 этажей в небоскребе "Меркурий" в "Москва-Сити"

Группа "Меркурий" Игоря Кесаева готовит сделку по продаже пяти этажей небоскреба "Меркурий" в Московском международном деловом центре "Москва-Сити" своему партнеру по табачному бизнесу — Ярап Тобассо International (JTI), сумма сделки может составить минимум 80 миллионов долларов.

Москва продает 20% в МФК с отелем "Swissotel Красные Холмы" за 2,8 млрд руб

Власти Москвы выставили на продажу по начальной цене 2,8 миллиарда рублей 19,87% уставного капитала ОАО "Москва-Красные холмы", которое владеет зданиями многофункционального комплекса, включающего бизнес-центр "Риверсайд Тауэрс" и гостиницу "Swissotel Красные Холмы" в центре столицы, следует из информации к торгам на сайте СГУП по продаже имущества Москвы.

Retail

Амма Development может возвести ТРЦ на месте бывшего рынка "Эмерал" в Москве

Компания Амма Development может построить торгово-развлекательный центр площадью около 100 тысяч квадратных метров и примерной стоимостью 100 миллионов долларов на участке 25-26 километр МКАД, где ранее располагался рынок "Эмерал".

Инвестбанкир поднялся на "Этаж"

Екатерина Игнатова продала свой ресторанный бизнес.

Регионы прочтут "Азбуку вкуса"

Ритейлер будет развиваться по франшизе.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

Region

Битва за «Москву»

Здание универмага «Москва» на Ленинском проспекте опять продано на аукционе.

Александр Лойфенфельд поселился в замке

Бизнесмен оформляет права на историческое здание в центре Киева.

Продается «Невский центр»

Финский концерн Stockmann выставил на продажу торговый центр «Стокманн Невский центр».

Недвижимость пришла в движение

Благодаря активности отечественных инвесторов и подготовке страны к проведению финальной части чемпионата Европы по футболу строительная отрасль и рынок недвижимости в 2011 году показали положительную динамику.

ТРК ЛОНДОН МОЛЛ откроется в сентябре 2013 года

FORT GROUP официально объявила о планируемой дате открытия нового торгово-развлекательного комплекса – ЛОНДОН МОЛЛ. Новый комплекс появится в результате реконцепции ТРК «Феличита» на ул. Коллонтай в Невском районе Санкт-Петербурга.

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

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

General/Office

МЭРИЯ МОСКВЫ НЕ ЗНАЕТ, ПО КАКОМУ ПУТИ ПОЙДЕТ РАЗВИТИЕ ПРИСОЕДИНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Столичные власти заговорили о том, что перспективы проекта «Большая Москва» становятся все более туманными. Успех его реализации в мэрии связывали с переездом за МКАД федеральных чиновников. Но их явное нежелание покинуть тесные министерства в пределах Садового кольца лишает новые территории центра притяжения деловой активности, призванного избавить старый город от пробок и перенаселенности.

Вельможный город

«Не знаю!» — таков был лаконичный ответ одного из заместителей мэра столицы на вопрос о будущем проекта правительственного центра на новых территориях и перспективах развития Большой Москвы. Этот проект стартовал полтора года назад с подачи экс-президента России Дмитрия Медведева, предложившего освободить столицу от чиновников и создать новый федеральный центр за пределами МКАД. Построить «вельможный город» планировалось в районе племсовхоза «Коммунарка» на землях, принадлежащих совладельцу «Русагро» Вадиму Мошковичу. Новый правительственный кластер должен был стать магнитом для крупного и среднего бизнеса, который вдохнул бы новую жизнь в бывшие подмосковные земли. По словам руководителя столичного стройкомплекса Марата Хуснуллина, только в ближнем поясе присоединенных территорий планируется создать до 1 млн рабочих мест.

«Появление такого количества чиновников, на наш взгляд, должно вызвать всплеск интереса со стороны частных инвесторов. Понятно, что такое сосредоточение властных органов будет вызывать большую потребность в поездках туда, соответствующей транспортной инфраструктуре, инфраструктуре обслуживания, офисных помещениях, сервисах, жилье, наконец. На наш взгляд, это создаст серьезный центр притяжения, в том числе для частных инвестиций», — рассказывал летом РБК заместитель мэра по вопросам экономики Андрей Шаронов (см. РБК daily от 02.08.12).

Без частных инвестиций Большую Москву не построишь, уверены участники международного конкурса на разработку концепции развития московской агломерации. Бюджет этого проекта, по оценке французской Antoine Grumbach et Associates, составляет 7,5 трлн руб. Около 872 млрд

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

руб., правда без учета затрат на жилую и транспортную инфраструктуру, насчитали специалисты архитектурно-дизайнерской мастерской Андрея Чернихова. Присоединение новых территорий на юго-западе станет вызовом для столицы, «резко увеличив дефицит финансовых ресурсов на реконструкцию изношенной инфраструктуры и городской среды в традиционных административных границах», уверены разработчики стратегии социально-экономического развития Москвы до 2025 года.

Стимулируя бизнес идти за МКАД в пределы нового федерального центра, правительство Москвы еще до официального расширения столицы начало рисовать грандиозные планы и закачивать бюджетные средства в инфраструктуру присоединяемых земель. Так, в конце 2011 года стройкомплекс приступил к реконструкции Варшавского и Каширского шоссе, которые наряду с Калужским шоссе станут основными транспортными коридорами присоединяемых территорий. Совокупная стоимость строительных работ на двух этих хордах составляет 19,3 млрд руб.

Москва уже финансирует продление Сокольнической ветки метро, которая также выходит на присоединенные территории. Сейчас строители заняты сооружением перегона от станции Юго-Западная до Тропарево-Никулино, затем ветка будет продлена до Румянцево и далее до Саларьево. В генплане, утвержденном в 2009 году, строительство метро до Румянцево предусматривалось в 2025 году, а Саларьево не фигурировало вовсе, поскольку до сих пор этот населенный пункт — деревня со 187 жителями. Ради этих станций горадминистрации пришлось пожертвовать строительством метро в Солнцево, 106 тыс. жителей которого ожидают прихода подземки не один десяток лет. Предусматривается, что и у Румянцево, и у Саларьево будут построены крупные транспортно-пересадочные узлы для подвоза жителей со всех концов Новой Москвы.

Программа транспортного развития этих территорий оценивается экспертами в 600 млрд руб. Она предусматривает также расширение до десяти полос Калужского шоссе с устройством дополнительных развязок, строительство в зоне от МКАД до ЦКАД трех поперечных связей, в том числе дороги Солнцево — Видное — Бутово и магистрали между аэропортами Внуково — Остафьево — Домодедово, создание линии скоростного трамвая и двух веток метро до Румянцево и Коммунарки. Между тем на все дорожно-транспортное строительство в Москве в течение ближайших пяти лет планируется выделять не более 200 млрд руб. ежегодно.

Девелоперская активность

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

Грандиозную инфраструктурную стройку бизнес воспринял как подтверждение намерений федеральных властей покинуть пределы Садового кольца. Чтобы попасть в новую струю, девелоперы на ходу паковали портфели проектов и расширяли земельный банк в юго-западном направлении. За шесть месяцев переходного периода в момент передачи Москве 148 тыс. га юго-западных территорий Подмосковья были сняты все административные барьеры: местные чиновники «всем все раздали — проекты планировок, разрешения на строительство», констатирует Марат Хуснуллин. По его словам, в Новой Москве сегодня возводится 15,6 млн кв. м недвижимости, тогда как в пределах МКАД выданы разрешения на строительство 32 млн кв. м.

Наибольшая девелоперская активность наблюдается в непосредственной близости от Коммунарки. Так, на участ-ке между МКАД, Калужским и Киев-ским шоссе и деревней Мамыри одобрены проекты на 7 млн кв. м, из них 3 млн кв. м уже строится, отмечает г-н Хуснуллин. Сегодня, по данным Penny Lane Realty, в Новой Москве запущено около 50 проектов жилой недвижимости, которая доминирует на карте новостроек присоединенных земель. И сосредоточена она в пределах 15 км от МКАД, добавляет генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Софья Лебедева. «Жилья на новых территориях уже достаточно строится — нам нужны новые рабочие места», — говорит Марат Хуснуллин.

Из-за неопределенности вектора развития юго-западных территорий спрос на коммерческую недвижимость здесь минимален, что влечет за собой ограниченность соответствующих проектов, объясняет региональный директор по исследованиям и аналитике рынка компании Knight Frank Ольга Ясько. Спрос на офисы в Новой Москве пока неочевиден, говорит партнер S.A. Ricci Алексей Богданов. По данным экспертов, един-ственным крупным нежилым проектом, стартовавшим после рождения идеи Большой Москвы, стало строительство в районе Коммунарки торгово-выставочного комплекса «Лотос-Сити» (1,5 млн кв. м).

Практически все девелоперские проекты (95%) были приобретены или анонсированы до объявления о расширении границ, отмечает коммерческий директор компании RDI Алексей Гусев. По его словам, юго-западная экспансия столицы лишь ускорила срок реализации проектов, поскольку девелоперы стремились минимизировать риск утраты земельных активов, утвердить всю граддокументацию и начать стройку. За последние полтора года на рынок недвижимости Новой Москвы вышло около десяти новых проектов многоэтажной застройки, шесть из которых локализованы в районе Коммунарки, добавляет генеральный директор «Метриум Групп» Мария Литинецкая. Этот продукт сформировали компании «Абсолют недвижимость», «Инвесттраст», «Крост», «Масштаб», МИЦ, «Мортон», «Ренова-Стройгруп», «Ферро-Строй» и Sezar Group.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

Активизацию девелоперов спровоцировал рост покупательского спроса на жилье, который, в свою очередь, подстегнуло расширение границ Москвы, объясняет руководитель аналитического центра компании ОПИН Екатерина Лобанова. По ее словам, только с начала 2012 года стартовали продажи в 17 жилых комплексах, реклама которых привлекает покупателей московской пропиской. В то же время директор отдела исследований рынка CBRE Валентин Гаврилов считает, что «текущие цифры и параметры рынка отражают попытку игроков сыграть на опережение и не показательны со стратегической точки зрения».

Дорога в никуда

На этих землях и раньше можно было строить, но форсировать девелоперский процесс до объявления о выносе федерального центра желающих не было, говорит высокопоставленный чиновник в мэрии. Оправдать надежды делового сообщества на главный центр притяжения, по его словам, Москва теперь не может. Несмотря на поручение Дмитрия Медведева проработать к 18 февраля 2013 года финансовую модель строительства федерального центра за МКАД, чиновники саботируют возможный переезд. Как уже писала РБК daily, первой почилла в бозе идея выселить на присоединенные к столице территории Госдуму и Совет Федерации. Такая возможность наверху уже не обсуждается, а поиск площадок для строительства объединенного парламентского центра ограничен старыми границами Москвы.

«Главная проблема сейчас в неопределенности ситуации, — говорит управляющий партнер «МИЭЛЬ — Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. — Даже министерства и ведомства зачастую не знают, что делать. Нередко девелопер, сдающий документы на свой проект, слышит в ответ: «Ждите определенности, мы не знаем, как быть».

Туман вокруг правительственного центра уже заставил столичные власти отложить реализацию ряда дорогостоящих инфраструктурных проектов. Еще весной этого года Ленинский проспект, имеющий прямой выход на новые территории, стоял в перечне приоритетов: реконструкцию этой вылетной магистрали предполагалось начать осенью одновременно с Можайским шоссе. Также на конец текущего года были намечены подготовительные работы на главной артерии Новой Москвы — Калужском шоссе. Эту дорогу планируется расширить до десяти полос и построить несколько крупных развязок, обеспечивающих подъезд в том числе к Троицку и Коммунарке. Стоимость реконструкции Марат Хуснуллин оценивал в 20 млрд руб.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

Сейчас горадминистрация скорректировала свои планы. И за Ленинский проспект, и за Калужское направление власти собираются взяться не раньше середины 2013 года. Соответствующий конкурс, по словам заммэра, будет объявлен в первом квартале. Объясняя причины этой отсрочки, Хуснуллин ссылается на необходимость завершить пересмотр проектов планировок в ближнем поясе от МКАД, которыми предусматривается строительство уже названных 7 млн кв. м недвижимости. Также, по словам чиновника, нужно внести корректировки в проект реконструкции Калужского шоссе из-за создания выделенной полосы для общественного транспорта.

Однако источник РБК daily в мэрии называет это отговорками: «Власти медлят, так как надеются, что Кремль более четко сформулирует свою позицию относительно перспектив развития Новой Москвы вообще и правительственного центра в частности». Кстати, в Адресной инвестиционной программе на 2013—2015 годы средства на расширение Калужского шоссе не заложены.

Затихли разговоры и о строительстве дополнительной ветки метрополитена в Коммунарку, на которой должна была находиться станция «Парламентский центр». По данным столичного департамента транспорта, стоимость строительства 1 км подземки обходится в 4—10 млрд руб. Это значит, что на линию протяженностью 4,5 км городу придется выделить финансирование в объеме 18—45 млрд руб. Впрочем, в стройкомплексе утверждают, что продление метро на новые территории никогда не стояло в списке приоритетов и всегда увязывалось с темпами развития этих территорий.

Первоначально назывался срок 2020 год, однако при ускоренном развитии правительственного центра (вице-премьер Аркадий Дворкович обещал, что чиновники начнут переезжать туда в 2015 году) мэрия готова была завершить работы на три года раньше. Источник РБК daily утверждает, что при этом ставка делалась на федеральные субсидии: «Линию к новым министерствам планировалось построить на средства госбюджета».

Поиск альтернативы

Отказ от переноса за МКАД федерального центра, считавшегося до сих пор основным магнитом для бизнеса, притормозит реализацию стратегии развития российской столицы до 2025 года. Согласно проекту стратегии только «новые территории предоставляют возможность существенно разгрузить центр нынешней Москвы за счет перехода от моноцентрической к полицентрической схеме планировки города». Этот пространственный маневр позволит

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

Белокаменной преодолеть среди прочего «транспортную разобщенность, низкую обеспеченность жильем и отсутствие условий для новых видов экономической деятельности».

Разработчики стратегии считают, что помимо офисов для компаний из сферы IT, медиа и бизнес-услуг на юго-западных землях целесообразно размещать инновационное производство товаров премиум-класса и соответствующие торговые сети.

В ближайшее время наибольший потенциал будут иметь районы, расположенные на расстоянии до 10 км от МКАД: лишь в этой зоне Новой Москвы есть приемлемая инфраструктура и ресурсы для ведения бизнеса, считает заместитель директора департамента оценки и консалтинга Colliers International Александр Закускин. По его мнению, пока не будет решен вопрос о единой концепции развития присоединенных территорий, девелоперы займут выжидательную позицию. Единый генплан Большой Москвы будет разработан до конца 2014 года, обещает Марат Хуснуллин.

Возвращение Новой Москвы в «старое Подмосковье» станет настоящим «геморроем», говорит высокопоставленный чиновник правительства Москвы. Чтобы окупить уже понесенные затраты, мэрии нужно срочно придумать иной магнит деловой активности в юго-западном «замкадье». Альтернативу правительственному кластеру в мэрии пока не называют.

Вообще, последние полтора года в правительстве Москвы не могли ответить на вопрос, как городу удастся заставить бизнес идти на новые территории и размещать там образовательные центры, инновационные производства, промышленность. Декларируемый вывод столичных промзон на периферию возможен при наличии как минимум адекватных площадок. По данным департамента земельных ресурсов столицы, лишь 3% новых территорий — 4 тыс. из 148 тыс. га — принадлежат городу и пригодны для застройки. Около 75 тыс. га занимают леса, а остальная земля находится под контролем лендлордов, которые не застроили лишь 25 тыс. га.

Тем не менее департамент развития новых территорий Москвы уже определил здесь «центры градостроительной активности» и «центры, планируемые под размещение объектов приложения труда», утверждают в стройкомплексе. «При любом исходе мы планируем создать на Калужском шоссе в районе Коммунарки административно-деловой центр на 250—300 тыс. рабочих мест», — говорит Марат Хуснуллин. По его словам, «этот процесс необратим».

Выходом из создавшейся ситуации может стать создание в юго-западных владениях столицы международного финансового центра (МФЦ). Этот проект до последнего времени был визитной

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

карточкой нового западного анклава Москвы — Рублево-Архангельского. Превратить неудавшийся «город миллионеров» в МФЦ рассчитывает Сбербанк, получивший многострадальную девелоперскую площадку в наследство от Сулеймана Керимова и недавно выкупивший ее у Михаила Шишханова. Глава Сбербанка Герман Греф вряд ли ослабит свою лоббистскую хватку в пользу Вадима Мошковича и прочих землевладельцев Новой Москвы, уверены эксперты. Тем не менее судьба этого проекта пока тоже неясна.

По словам главного архитектора Москвы Сергея Кузнецова, Рублево-Архангельское оказалось в числе «стратегически важных проектов на периферии», которые призваны «децентрализовать дисбалансную концентрацию мест досуга и отдыха в центре города». В стройкомплексе утверждают, что организационные схемы реализации этих проектов уже проработаны. Вопрос о создании МФЦ в районе Коммунарки в правительстве Москвы не обсуждается, заявил РБК daily Марат Хуснуллин. На совещаниях в Белом доме эта тема также не поднималась, сообщили РБК daily в аппарате первого вице-премьера Игоря Шувалова.

Говоря о Большой Москве на публике, московские чиновники демонстрируют оптимизм, который ищет оправдания в будущем, а не в настоящем. «Решение о присоединении территорий с годами еще больше будет оценено, так как оно даст Москве колоссальный потенциал для развития», — говорит Марат Хуснуллин. По его словам, Новая Москва — «это наш строительный потенциал, это наши будущие налоги».

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

JAPAN TOBACCO МОЖЕТ КУПИТЬ 5 ЭТАЖЕЙ В НЕБОСКРЕБЕ "МЕРКУРИЙ" В "МОСКВА-СИТИ"

Группа "Меркурий" Игоря Кесаева готовит сделку по продаже пяти этажей небоскреба "Меркурий" в Московском международном деловом центре "Москва-Сити" своему партнеру по табачному бизнесу — Japan Tobacco International (JTI), сумма сделки может составить минимум 80 миллионов долларов.

Издание поясняет, что сделки по покупке офисов в "Москва-Сити" являются редкостью — в основном компании предпочитают аренду.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

Источники рассказали газете, что переговоры находятся "на продвинутой стадии", а основные договоренности уже достигнуты.

"Для нас это будет одна из самых крупных сделок в рамках этого проекта",— приводит издание слова советника Игоря Кесаева по связям со СМИ Анатолия Ширяева, который подтвердил эту информацию.

Коммерческий директор компании "Меркурий Сити" Александр Эльстер рассказал газете, что общая площадь продаваемых помещений составит около 10 тысяч квадратных метров, расположенных в верхней части офисного блока.

"Поиск нового офиса связан с необходимостью расширения пространства и оптимизацией расходов в долгосрочной перспективе",— пояснил изданию директор по коммуникациям JTI Анатолий Верещагин.

Башня "Меркурий Сити" высотой 338,82 метра в ММДЦ "Москва-Сити" была признана самым высоким зданием Европы согласно рейтингу высотных зданий немецкой аналитической компании Emporis.

Общая площадь "Меркурий Сити" составляет 173,9 тысячи квадратных метров, из которых 143 тысячи квадратных метров приходится на 75-этажную надземную часть, в которой располагаются офисные помещения класса А и апартаменты класса люкс.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА ПРОДАЕТ 20% В МФК С ОТЕЛЕМ "SWISSOTEL КРАСНЫЕ ХОЛМЫ" ЗА 2,8 МЛРД РУБ

Власти Москвы выставили на продажу по начальной цене 2,8 миллиарда рублей 19,87% уставного капитала ОАО "Москва-Красные холмы", которое владеет зданиями многофункционального комплекса, включающего бизнес-центр "Риверсайд Тауэрс" и гостиницу "Swissotel Красные Холмы" в центре столицы, следует из информации к торгам на сайте СГУП по продаже имущества Москвы.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

"Перечень основной продукции ОАО - сдача внаем собственного недвижимого имущества, деятельность гостиницы с ресторанами", - указывается в сообщении.

Из него также следует, что в собственности ОАО "Москва-Красные холмы" находятся здания по адресу: Космодамианская набережная, дом 52, строения 1-6 и 13.

В строении 6 размещается гостиница "Swissotel Красные Холмы", а в строениях 1-5 - бизнес-центр "Риверсайд Тауэрс".

Как следует из материалов СГУПа, строение 1 имеет площадь 18 тысяч квадратных метров, строение 2 - около 9 тысяч квадратных метров, строение 3 - 13 тысяч квадратных метров, строение 4 - 11,5 тысячи квадратных метров, строение 5 - 18,5 тысячи квадратных метров, строение 6 - 25,9 тысячи квадратных метров, а строение 13 - 11,8 тысячи квадратных метров.

Также у ОАО оформлено разрешение на ввод в эксплуатацию по тому же адресу строения 7 площадью 16 тысяч квадратных метров и строения 11 площадью 3,4 тысячи квадратных метров, добавляется в информации к аукциону.

Площадь участков, на которых расположено недвижимое имущество ОАО, составляет 6,4 гектара вблизи Краснохолмского моста (договор аренды подписан сроком на 49 лет - с 1994 по 2043 года), указывается также в сообщении.

Окончание приема заявок на участие в аукционе намечено на 30 ноября 2012 года, а проведение аукциона - на 25 декабря 2012 года.

МФК расположен на стрелке Кремлевского острова в центре Москвы. В начале 90-х годов правительство Москвы и "Товарищество театральные архитекторов" приняли решение о строительстве в Москве делового и культурного центра - Российского культурного центра. Партнеры объединились с компанией Enka. Для создания делового комплекса была образована компания под названием "Москва - Красные Холмы". К концу 1998 года на берегу Москвы-реки было возведено 52,5 тысячи квадратных метров офисных площадей класса А.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

Retail

AMMA DEVELOPMENT МОЖЕТ ВОЗВЕСТИ ТРЦ НА МЕСТЕ БЫВШЕГО РЫНКА "ЭМЕРАЛ" В МОСКВЕ

Компания Amma Development может построить торгово-развлекательный центр площадью около 100 тысяч квадратных метров и примерной стоимостью 100 миллионов долларов на участке 25-26 километр МКАД, где ранее располагался рынок "Эмерал".

Издание отмечает, что переговоры о выкупе у Внешэкономбанка (ВЭБ) компанией Amma Development прав долгосрочной аренды участка площадью 27,3 гектара находятся уже в финальной стадии.

По словам участников рынка, которые приводит газета, окончательного решения о площади и концепции торгового центра пока еще не принято, но переговоры о покупке прав его долгосрочной аренды у Внешэкономбанка уже близятся к завершению.

Как напомнило издание процедура наблюдения в ООО "Эмерал" была введена Арбитражным судом Москвы 26 октября 2011 года.

"Основными кредиторами "Эмерала" являются ВЭБ и Связь-банк. В 2011 году ВЭБ выиграл в 9-м апелляционном суде иск к ООО «Эмерал» по взысканию участка размером 27,3 гектара. Земля выступала залогом по кредиту на 179,9 миллиона рублей. Всего же компания арендовала у города 28,4 гектара", - говорится в публикации.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИНВЕСТБАНКИР ПОДНЯЛСЯ НА "ЭТАЖ"

Екатерина Игнатова продала свой ресторанный бизнес.

У сети ресторанов "Этаж" сменился владелец. Екатерина Игнатова продала почти 99% своего ресторанного бизнеса управляющему директору Sberbank CIB Гору Нахапетяну. Все шесть лет с

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

момента основания "Этаж" остается убыточным: инвестбанкир намерен сделать его рентабельным за счет открытия новых заведений.

Первый ресторан "Этаж" открылся на Тверской улице Москвы в середине 90-х годов, но сетевым проектом стал только в 2006 году. Тогда и было зарегистрировано ООО "Рисонт холдинг", объединяющее сейчас 14 ресторанов "Этаж", по три заведения "Этаж Project" и "Этаж Караоке", два кафе-кондитерских "Эклер", а также ресторан "Троя", пиццерию "dal Капо" и DJ-бар Picasso. С 2010 года 99,98% долей "Рисонт холдинга" принадлежало Екатерине Игнатовой. Но с мая этого года, как следует из данных ЕГРЮЛ, госпожа Игнатова вышла из состава учредителей, а доля управляющего директора Sberbank CIB (ранее "Тройка Диалог") Гора Нахапетяна увеличилась с 0,005% до 99,98%. По 0,01% остались у гендиректора "Рисонт холдинга" Андраника Саркисяна и Анушавана Арзумяна.

Гор Нахапетян и представитель Екатерины Игнатовой подтвердили факт сделки. Теперь единственным существенным активом госпожи Игнатовой остается 13,14% акций банка "Международный финансовый клуб", который известен своими акционерами, крупнейшим из которых (27,74%) является Михаил Прохоров. По 19,71% принадлежит Сулейману Керимову, Виктору Вексельбергу и Александру Абрамову, но они готовы продать свои пакеты (см. "Ъ" от 16 октября).

Господин Нахапетян утверждает, что сделка по выкупу доли госпожи Игнатовой в сети "Этаж" носила рыночный характер, но ее сумму не называет. Руководитель департамента оценки "МЭФ-Аудит" Дмитрий Трофимов говорит, что в ресторанном секторе сделки, как правило, совершаются по мультипликатору 1-1,5 размера годовой выручки. По данным "СПАРК-Интерфакс", в 2011 году выручка "Рисонт холдинга" составила 64 млн руб. Получается, что Екатерина Игнатова могла выручить за свою долю в сети "Этаж" примерно 64-96 млн руб.

"Рисонт холдинг" не приносит прибыль с момента своего создания в 2006 году: так, в позапрошлом году убыток составил 12,9 млн руб., в прошлом году — 6,2 млн руб. По подсчетам "ВТБ Капитала", доля сети "Этаж" по количеству заведений в сегменте демократичных ресторанов (средний чек от \$20 до \$70) составляет 1,5%. Самым крупным игроком в этом секторе с долей в 19% является "Росинтер ресторантс" со своими ресторанами Il Patio, "Планета суши", T.G.I Friday's. По данным "ВТБ Капитала", в Москве на долю демократичных ресторанов приходится 58% всех существующих заведений. То есть оборот этого сегмента в 2011 году чуть превысил 100 млрд руб. (объем всего столичного рынка достиг 173,6 млрд руб.).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

Гор Нахапетян говорит, что готов увеличивать долю своей сети на рынке столицы: "Сейчас разрабатывается стратегия, предусматривающая открытие новых заведений под брендом "Этаж"". В среднесрочной перспективе демократичные рестораны по-прежнему будут занимать преимущественное положение, считает аналитик "Финама" Максим Клягин. Но, предупреждает он, этот сегмент постепенно будет сужаться за счет роста фаст-фуда, доля которого по всей стране с текущих 36,5% может увеличиться к 2017 году до 42%.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РЕГИОНЫ ПРОЧТУТ "АЗБУКУ ВКУСА"

Ритейлер будет развиваться по франшизе.

Уже в следующем году ритейлер "Азбука вкуса" может открыть свои первые франчайзинговые магазины. Пока сети премиум-сегмента не спешат развиваться по франшизе: из-за несоответствия требованиям свой первый подобный проект уже пришлось закрыть "Глобусу Гурмэ".

В начале декабря совет директоров "Азбуки вкуса" должен принять решение, будет ли сеть развиваться за счет франшизы, рассказал "Ъ" гендиректор компании Владимир Садовин. После этого "Азбука вкуса" начнет заключать договоры с партнерами, и первые франчайзинговые магазины сети могут открыться в регионах уже в 2013 году. По его словам, сейчас компания заканчивает разработку пакета соответствующих документов. В договор франшизы могут быть включены обязательный аудит работы франчайзи после определенного срока, по итогам которого "Азбука вкуса" сможет приостановить использование бренда, а также опцион на выкуп его бизнеса в будущем.

Сеть супермаркетов премиум-класса "Азбука вкуса" создана в 1997 году, насчитывает 50 магазинов общей площадью 34 тыс. кв. м в Москве и области. Выручка в 2011 году — около 21,6 млрд руб. (примерно \$734 млн по среднему курсу за год). Акционеры — экс-совладельцы Экспобанка Кирилл Якубовский, Андрей Вдовин, Павел Масловский и Питер Хамбро (у них почти 50% бумаг), контроль над сетью — у основателей Максима Кощеенко и Олега Лыткина. По размеру выручки в 2011 году, по версии Infoline, "Азбука вкуса" заняла 18-е место среди российских ритейлеров.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

Господин Садовин говорит, что "Азбуку вкуса" интересуют прежде всего города-миллионники, кроме Москвы и Санкт-Петербурга — здесь ритейлер уже развивается своими силами. Среди первых городов фигурирует Пермь, где к 2015 году "Азбука вкуса" хочет открыть три-пять супермаркетов площадью 450-1000 кв. м каждый, рассказал источник в компании. Франшиза позволит ритейлеру тратить на развитие существенно меньше денег — сейчас инвестиции в один собственный магазин достигают \$4 млн.

По данным Infoline за 2011 год, "Азбука вкуса" лидирует на продуктовом рынке ритейла по показателю выручки с квадратного метра за год, которая составила \$23 тыс., на второй позиции — "Ашан" с \$15,2 тыс. Средняя выручка с квадратного метра у франчайзинговых магазинов "Азбуки вкуса" будет ниже, чем у собственных магазинов, и не превысит \$12 тыс. в год, полагает гендиректор "Infoline-Аналитики" Михаил Бурмистров. По его словам, если учесть, что средняя торговая площадь партнерского объекта будет не менее 500 кв. м, а сеть станет открывать пять-десять магазинов в год, то это увеличит выручку ритейлера на 4-5%.

Самыми крупными сетевыми игроками в премиум-сегменте являются "Азбука вкуса", "Глобус Гурмэ", "Зеленый перекресток" (входит в X5 Retail Group) и "Седьмой континент — пять звезд". В отличие от обычных продуктовых ритейлеров премиальные сети не спешат развиваться по франшизе. Еще в ноябре 2007 года у "Глобуса Гурмэ" открылся первый и, как оказалось потом, единственный магазин по франшизе в Уфе: весной 2008 года компания прекратила партнерство с франчайзи из-за неудовлетворительного качества его работы. "Основной риск — человеческий фактор: неясно, насколько адекватно партнер может оценить свой потенциал для реализации требований сети", — комментирует планы "Азбуки вкуса" директор "Глобуса Гурмэ" Андрей Яковлев (семь магазинов, выручка в 2011 году \$68 млн). По его словам, в планах сети открытие до 15 точек (площадью 1,5 тыс. кв. м каждая) в европейских городах. "Открывать их все равно будет наша команда специалистов, а не партнеры", — отметил господин Яковлев. По его словам, инвестиции в проект составят максимум €76 млн, и сейчас ритейлер ведет переговоры с фондами о финансировании программы.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

БИТВА ЗА «МОСКВУ»

Здание универмага «Москва» на Ленинском проспекте опять продано на аукционе. Победителем жарких торгов стала неизвестная компания ООО «Инжспецстрой», пообещавшая заплатить за универмаг почти вчетверо больше стартовой цены.

За здание универмага «Москва» (22744 кв. м), судя по информации на сайте электронной площадки центра реализации, вчера развернулась нешуточная борьба. Как минимум восемь претендентов (среди которых — ООО «Русский кредит», «М.видео менеджмент», ООО «Мезонин», «Стандарт профиль» и т.д.) за 35 минут сделали 25 шагов. На 26-м победителем стало ООО «Инжспецстрой», пообещавшее заплатить за здание 2,78 млрд руб. при начальной цене торгов 751,19 млн руб.

Об этой компании до сих пор широко не известно. Ее собственником, как следует из данных СПАРК, является гендиректор Марина Назарова. Человек с такими же инициалами является членом совета директоров Хлебозавода № 6 на Кооперативной улице и гендиректором ООО «ПСК «Континенталь», которое должно было построить транспортно-пересадочные узлы рядом со ст.м. «Тушинская» и «Речной вокзал».

Универмаг, по словам Назаровой, приобретен в интересах стороннего инвестора. Назвать его она отказалась. Основная цель покупки объекта — «дать вторую молодость универмагу, вернуть прежний статус объекту и в конечном итоге привлечь интерес потребителя», говорит покупатель. Многолетний корпоративный конфликт и непрофессиональный менеджмент негативно отразились на имидже и работе универмага, считает она. В планах покупателя — реконструкция объекта, что потребует дополнительных инвестиций (называть их размер она не стала).

Универмаг «Москва» в декабре 2010 г. признан банкротом. Его общий долг — более 1,3 млрд руб. Крупнейшим кредитором был латвийский Parex banka. В конце 2011 — начале 2012 г. около 90% долгов купили структуры президента «Росэнергоатом» Владимира Палихаты. Структуры Палихаты скупили и около 90% акций ОАО «Универмаг «Москва», рассказывал сам Палихата. В июле этого года на аукционе объект приобрела фирма «Эй уан дирекшн» за 3,17 млрд руб., но в начале октября выяснилось, что договор с победителем так и не был заключен, поэтому он был выставлен на продажу повторно.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

Region

АЛЕКСАНДР ЛОЙФЕНФЕЛЬД ПОСЕЛИЛСЯ В ЗАМКЕ

Бизнесмен оформляет права на историческое здание в центре Киева.

Предприниматель Александр Лойфенфельд оформляет права на здание, известное в Киеве как замок барона Штейнгеля. На минувшей неделе Киевсовет выдал бизнесмену разрешение на землеустройство, что позволяет ему начать оформление прав на земельный участок, на котором стоит здание. Замок уже несколько лет выставлен на продажу, но реализовать такой объект, по мнению экспертов, будет непросто — здание давно требует реставрации, а поскольку оно является памятником архитектуры, перестраивать его нельзя.

Бизнесмен Александр Лойфенфельд занялся оформлением прав на здание замка барона Штейнгеля, расположенного по улице Ярославов Вал, 1. "В конце минувшей недели Киевсовет принял решение, которое дает мне возможность начать процедуру приватизации земельного участка, на котором расположен объект", — пояснил "Ъ" предприниматель. Речь идет о решении Киевсовета от 1 ноября, предоставляющем разрешение объединению совладельцев дома на разработку проекта землеустройства относительно отвода земельного участка площадью 6 соток для эксплуатации и обслуживания жилого здания. Все квартиры в этом доме были куплены господином Лойфенфельдом. "Их скупку я начал в 1998 году и завершил в 2006 году. С тех пор здание пустует", — отметил он.

Замок барона Штейнгеля построен в 1898 году в псевдогоthicком стиле. В советское время дом был отдан под коммунальные квартиры.

Здание с 2009 года выставлено на продажу. По какой цене оно продается, собственник сообщить отказался. Не стали комментировать эту тему и в украинском офисе консалтинговой компании Colliers International, которая ищет покупателей на здание. Гендиректор девелоперской компании KDD Петр Слипец уверен, что коммерческого смысла в покупке такого объекта нет. "Выкуп земли обойдется примерно в \$3 млн, само здание — в \$1-2 млн, а его реконструкция — еще в \$2,5 млн. Для того чтобы покупка такого объекта была экономически выгодной, его доходность должна составлять как минимум 12%. Учитывая ограничения, связанные с тем, что это здание — памятник архитектуры, получить такой доход будет сложно", — говорит эксперт. По

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

его мнению, покупка может быть интересна разве что частному лицу для собственного использования.

Со зданием замка связан громкий скандал. Активист гражданского движения "Сохрани старый Киев" Игорь Луценко вспоминает, что в начале прошлого года оппозиционные депутаты Киевсовета обнародовали информацию о том, что замок внесен в списки зданий, которые готовят под снос, так как он находится в аварийном состоянии. После многочисленных митингов и заверений владельца, что он отреставрирует здание, замок решили не сносить.

Вчера господин Лойфенфельд еще раз заявил "Ъ", что дом будет сохранен и это будет одним из условий его продажи. По его словам, оформление права собственности может занять 1,5 года.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРИШЛА В ДВИЖЕНИЕ

Благодаря активности отечественных инвесторов и подготовке страны к проведению финальной части чемпионата Европы по футболу строительная отрасль и рынок недвижимости в 2011 году показали положительную динамику. На первичный рынок жилья начали возвращаться покупатели, а сектор коммерческой недвижимости пополнили объекты, выход которых был отложен из-за экономического кризиса.

Мария Бабенко

В прошлом году доля строительного сектора составила 4,4% (126 748 млн грн) в общем объеме выпущенных товаров и предоставленных услуг и 3,6% (41 384 млн грн) — в структуре валовой добавленной стоимости. На операции с недвижимым имуществом, аренду и пр. пришлось 7,4% (211 856 млн грн) и 9,6% (109 399 млн грн) соответственно. Учитывая, что украинский рынок недвижимости продолжает испытывать дефицит заемных средств, показатели отрасли выглядят обнадеживающе. Внешнее финансирование для операторов отечественного рынка недвижимости пока остается недоступным, а внутренние заимствования достаются дорогой ценой. "Украина — одна из немногих стран, где девелопмент крупных объектов реализуется без привлечения банковского кредитования,— характеризует ситуацию руководитель департамента стратегического консалтинга компании UTG Виктор Оборский.— В Украине отсутствуют возможности для коллективного инвестирования, благодаря которому развивается европейский

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

рынок недвижимости. Поэтому девелопмент ведется только профессиональными компаниями за собственные средства. При этом если в Румынии и Болгарии доля иностранного девелопмента достигает 90%, в Польше — 80%, в России — 20-30%, то в Украине число зарубежных операторов близко к нулю".

Для иностранных компаний украинская недвижимость по-прежнему остается малопривлекательной из-за высокого уровня рисков. "Есть многочисленные институциональные инвесторы, заинтересованные в Восточной Европе, которые в данный момент не уверены в Украине,— комментирует директор инвестиционных услуг компании Colliers International в Центральной и Восточной Европе Джон Верпелети.— Если инвестор вкладывает деньги и строит объект, он хочет быть уверен, что сможет его продать. А когда у инвестора создается негативное впечатление об инвестиционном климате страны, он не хочет выходить на этот рынок. Но я вижу в Украине возможности, доказательством чему является успех тех, кто уже рискнул вложить деньги".

Строительный сектор

По данным Госстата, в 2011 году по договорам генподряда было выполнено строительных работ на сумму 60 454,3 млн грн. Впервые после кризисного падения строительная сфера показала годовой прирост в 11,1%. Доля построенных зданий в общем объеме достигает 47,9% (28 975,2 млн грн), на дороги, аэродромы и спортивные сооружения приходится 15,9% (9 585,5 млн грн). Данный сегмент, продемонстрировавший рост на 43,5%, оказал значительное влияние на общий положительный результат. Однако подобный прорыв во многом объясняется активной стадией подготовки к проведению Евро-2012. В текущем году основные работы завершились, и влияние этого фактора на отрасль нивелировалось. Поэтому по итогам 2012 года строители вряд ли продемонстрируют подобную положительную динамику. Так, за первые восемь месяцев текущего года объем строительных работ в сравнении с аналогичным периодом прошлого года снизился на 8%.

В настоящее время на рынке генподряда происходят укрупнение и вертикальная интеграция основных игроков. Среди наиболее заметных следует упомянуть "Алтис-холдинг", задействованный в строительстве нового терминала аэропорта "Львов", культурно-оздоровительного комплекса с аквапарком в Киеве и других объектов; компанию "К.А.Н. Строй", занятую на жилых и коммерческих объектах компании "К.А.Н. Девелопмент"; фирму ТММ, которая выступает генподрядчиком на собственных проектах и предоставляет услуги генподряда третьим сторонам; ФПГ "Альтком" (терминал аэропорта "Донецк", стадион "Арена Львов" и др.);

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

"Аэробуд" (терминал аэропорта "Борисполь", ЖК "Престиж Холл" и др.), а также ХК "Киевгорстрой", компанию "Основа-Солсиф" и другие.

Среди позитивных тенденций, имеющих место в строительной отрасли, эксперты называют преодоление практики серьезного затягивания сроков строительства. По информации директора проектной группы "Архиматика" Александра Попова, за последние два года 60% киевских новостроек, квартиры в которых поступили в продажу, ввели в эксплуатацию в заявленные сроки и около 3% — с опережением графика. Но при этом сроки окончания строительства 12% объектов были перенесены на 3-6 месяцев и еще 25% — на 7-12 месяцев. Для сравнения Александр Попов приводит данные за 2009-2010 годов, когда столичные застройщики задерживали сдачу 90% жилья, а срок простоя составлял 9-18 месяцев.

Впрочем, в Украине по-прежнему много замороженных строек. По данным Госстата, общее количество недостроенных зданий за 2011 год сократилось на 9,3% и составило 11347 единиц. В их числе 7319 (64,5%) временно приостановленных или законсервированных объектов. В столице меньше всего безжизненных стройплощадок — 32,6%, а в большинстве областей их доля составляет 50-90%. Львиная доля проектов (91,2%) не продвигается из-за отсутствия финансирования. Однако около половины застройщиков приостановленных объектов (56,7%) планируют продолжить строительство, еще 14% надеются продать недострои, и только 15,8% готовы прекратить работы и зафиксировать убытки.

Значительное влияние на строительную отрасль оказало принятие в феврале 2011 года новой редакции закона о градостроительной деятельности. "Эта инициатива призвана сократить сроки прохождения согласительных процедур при строительстве и упростить процесс согласования за счет введения принципа декларирования,— комментирует советник практики разрешения споров МЮФ Integrites Юлия Репина.— Также была введена процедура выделения земли, которая предусматривает передачу прав исключительно через земельные торги. В теории данные новации должны были снизить уровень коррупции, но практика показывает, что этих изменений пока недостаточно". В частности, операторы рынка указывают на факторы, которые препятствуют реализации закона "О регулировании градостроительной деятельности". "Положения закона опираются на такое понятие, как "зонинг", которого на сегодняшний день нет в нормативной базе,— уточняет Александр Попов.— До его разработки и внедрения у городов нет инструментов для отстаивания своих интересов в сфере регламентации застраиваемых территорий. Ведь сейчас местные управления архитектуры опираются на генпланы, которые определяют стратегию развития территорий, а детальное регламентирование застройки не предусматривают. Поэтому градостроительные условия и ограничения, которые выдаются

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

сегодня, принципиально ничем не отличаются от ранее действовавших архитектурных правил". Об ожидаемом влиянии упрощения разрешительных процедур на уровень цен на недвижимость пока говорить рано. По мнению господина Попова, изменения будут ощутимы через 2-2,5 года. Пока же на рынке преобладают объекты, которые получали разрешительные документы в докризисный период.

Жилищная недвижимость

В 2011 году в Украине было введено в эксплуатацию 9 410 тыс. кв. м жилой недвижимости. По отношению к провальному для рынка недвижимости 2009 году рост составляет около 47%. Однако объемы построенного жилья далеки от пиковых показателей 2008 года, в течение которого в эксплуатацию было сдано 10 496 тыс. кв. м площадей. Стоит отметить, что более половины от указанного в статистике за 2011 год объема приходится на одноквартирные объекты, в числе которых присутствуют усадебные дома постройки 1992-2008 годов, введенные согласно временному порядку. Поэтому для понимания ситуации на первичном рынке жилья достаточно важным показателем является количество многоквартирных домов, объекты в которых поступают в продажу. По данным профильного ресурса 100realty.ua, на протяжении 2011-го, а также в нынешнем году объем предложения на столичном первичном рынке жилья оставался относительно стабильным. В среднем квартиры предлагались в 130-140 новостройках. Наиболее заметными застройщиками, поставляющими объекты на рынок, были "К.А.Н. Девелопмент", UDP, ХК "Киевгорстрой", ИБК "Столица", ПСГ "Ковальская", компании ТММ, "Интергал-Буд".

По информации 100realty.ua, по состоянию на конец 2011 года средняя стоимость квадратного метра жилья составляла 13 175 грн, в сентябре 2012 года — 13 376 грн. "В 2009-2012 годах средняя стоимость квадратного метра во всех классах жилья в столице существенно не менялась,— комментирует ситуацию заместитель генерального директора девелоперско-строительной компании ТММ Алексей Говорун.— В Киеве значительное количество сделок осуществляется с жильем эконом-класса в нижнем ценовом сегменте — от 8 до 10 тыс. грн за кв. м. Большое количество предложений сосредоточено в ближайшем пригороде на правом берегу Днепра, что также оказывает давление на ценовую политику. В сегменте жилья более высоких классов выход новых проектов сдерживается ограниченным количеством мест для застройки в центре столицы".

Среди позитивных трендов эксперты называют возврат интереса к первичному рынку. "Заметной тенденцией стала переориентация потребительского спроса на новое жилье,— продолжает

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

господин Говорун.— Ведь для покупателей стало более важным состояние коммуникаций, общественных зон в доме и однородность социальной среды". По данным компании SV Development, если в январе 2011 года в Киеве было продано только 94 квартиры в новостройках, то к декабрю этот показатель достиг 811 единиц. В 2012 году тенденция только усилилась. В августе этого года в новостройках продали 1440 квартир, что в два раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года. Не последнее влияние на "первичку" оказали процессы, происходящие на финансовом рынке. "В начале 2011 года были активизированы, а осенью того же года приостановлены ипотечные программы банков,— отмечает Александр Попов.— Как следствие, в 2012 году банковские кредиты на первичном рынке привлекали не более 3% покупателей, так как большинство из них переориентировалось на рассрочку от застройщиков".

Наряду с возобновлением интереса к новому жилью проявились изменения покупательских предпочтений. "Более востребованными стали малогабаритные одно- или двухкомнатные квартиры площадью от 37 до 65 кв. м,— уточняет руководитель отдела маркетинга и PR компании "Интергал-Буд" Юлия Горох.— Основное предложение такого жилья сосредоточено в проектах, начатых после 2008-2009 годов". Значение приобретает не только метраж квартир, но и общая концепция объектов. В эконом-классе происходит переориентация на малоэтажные (до семи этажей) проекты, отмечают в компании UDP. Также становятся востребованными многофункциональные комплексы, инфраструктурное наполнение которых удовлетворяет различные запросы жителей. Стоит отметить, что теперь покупатели предпочитают объекты с готовностью от 60% и более, а покупки на стадии котлована ушли в прошлое.

Одним из наиболее резонансных нововведений на рынке жилья стала государственная ипотека. Программа "Доступное жилье" предусматривает кредитование нового жилья под 16% годовых, из которых заемщик самостоятельно выплачивает только 3%, а разницу компенсирует государство. По оценкам операторов рынка, эта программа может активизировать строительство жилья эконом-класса. В то же время звучат опасения, что данное начинание будет заморожено после парламентских выборов. "На реализацию данной программы государство выделило средства только на текущий год, а без продолжения финансирования дешевая ипотека прекратит свое существование,— отмечает Юлия Репина.— Застройщики со своей стороны считают программу невыгодной для частных компаний. Поэтому для эффективной реализации инициативы необходимо нормативно установить гарантии для привлечения частных инвесторов, что сделает механизм кредитования более прозрачным и законодательно защищенным". Кроме того, обеспокоенность юристов вызывает то, что закон "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно содействия ипотечному кредитованию" допускает в порядке исключения покупку доступного жилья путем заключения договора купли-продажи

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

имущественных прав. "В любое другое жилье частные средства можно инвестировать только при помощи целевых облигаций, через фонды финансирования строительства либо институты совместного инвестирования — более зарегулированные и дорогие, но менее рискованные для инвестора механизмы,— объясняет партнер ЮК "КПД Консалтинг" Владислав Кисиль.— Подобное упрощение механизма инвестирования направлено на уменьшение финансовой нагрузки на застройщика, но при отсутствии инструмента учета договоров купли-продажи имущественных прав (в виде публично доступного реестра, администрируемого государственным органом) риски инвестора, кредитующих учреждений и самого государства ощутимо увеличиваются".

Коммерческая недвижимость

В этом году на рынке появилось рекордное за последнее время количество новых объектов. Как отмечают эксперты компании CBRE, значительный объем нового предложения на фоне ограниченного спроса может привести к усилению конкуренции между объектами и снижению их стоимости. Наиболее интенсивный рост новых предложений отмечается на столичном рынке офисной недвижимости. "На стадии строительства сейчас находится рекордное количество профессиональных бизнес-центров класса А,— говорит руководитель отдела аналитики международной консалтинговой компании CBRE в Украине Марина Гавриленко.— В результате ввода в эксплуатацию нескольких объектов, реализация которых была начата в докризисные годы, ожидается появление на рынке порядка 100 тыс. кв. м".

За весь 2011-й и первую половину нынешнего года в сегменте торговой недвижимости был введен всего один объект — вторая очередь ТРЦ Dream Town (45 тыс. кв. м). Несмотря на амбициозные планы девелоперов еще в 2011 году сдать 250 тыс. кв. м, даже к концу 2012-го наиболее вероятно реализация только около 38% от заявленного объема".

Ситуация на рынке офисной недвижимости влечет за собой повышение уровня вакантности и некоторое снижение арендных ставок. "Предложение существенно превышает спрос,— характеризует ситуацию заместитель директора, глава отдела по работе с владельцами офисных помещений компании Jones Lang LaSalle Ukraine Андрей Жамкин.— Основным инструментом в борьбе девелоперов за арендаторов являются коммерческие условия, в особенности ставка аренды и продолжительность "арендных каникул". В итоге среди владельцев офисных зданий выигрывает тот, кто предложил более гибкие коммерческие условия, а не лучшее качество". Самая низкая доля свободных площадей и наиболее активный спрос со стороны арендаторов наблюдается в секторе торговой недвижимости, которая является

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

единственным живым сегментом на региональных рынках. По информации компании Jones Lang LaSalle Ukraine, девелоперы торговой недвижимости отдадут приоритет населенным пунктам с населением более 500 тыс. человек и городам-миллионникам.

Среди наиболее активных игроков рынка коммерческой недвижимости стоит отметить "К.А.Н. Девелопмент", "Торонто-Киев", ISTIL Group, НЕСТ (офисная недвижимость); сетевого девелопера "Аррикано", представленного дочерними компаниями "Панорама Групп", "Астра Проперти", "Призма Бета" и "Западные инвестиции". "Основными драйверами офисного, торгового и складского сегментов рынка недвижимости выступают локальные девелоперы, которые удерживают сильные позиции на национальном рынке,— комментирует в компании Jones Lang LaSalle Ukraine.— Международные компании в сфере девелопмента остаются более осторожными и нацеленными на покупку готовых активов. При этом основной спрос во всех секторах коммерческой недвижимости формируют именно международные арендаторы".

На сегмент гостиничной недвижимости наибольшее воздействие оказала подготовка к проведению Евро-2012. "Чемпионат Европы по футболу стал стимулом для более активного развития рынка гостиничной недвижимости как в столице, так и в других принимающих городах,— отмечает управляющий партнер международной консалтинговой компании CBRE в Украине Сергей Сергиенко.— В результате номерной фонд только в Киеве увеличился на 25%, особенно в категории 4-5-звездных отелей. Но это так и не привело к насыщению рынка". Примечательно, что даже после окончания чемпионата, по информации компании UTG, заполняемость гостиничных номеров в Киеве находится на уровне 60% в сравнении с 45% в 2011 году. В будние дни бизнес-туристы занимают до 80% номеров, а развитие leisure-туризма способствует заполнению гостиниц на 30% в выходные.

Одной из актуальных тенденций стал перенос ввода в действие многих проектов. "Владельцы объектов гостиничной недвижимости, которые не успели запуститься до сентября 2012 года и, соответственно, попасть под действие налоговой льготы, решили, что спешить некуда, и отложили сроки выхода на рынок,— комментирует в компании UTG.— Поэтому в 2013 году планируется открытие сразу нескольких отелей: Renaissance Marriott 4, Hilton, Aloft, Park Inn. Появилось также большое количество новых проектов, что свидетельствует о значительном интересе к гостиничному рынку Украины со стороны международных компаний".

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

ПРОДАЕТСЯ «НЕВСКИЙ ЦЕНТР»

Финский концерн Stockmann выставил на продажу торговый центр «Стокманн Невский центр». Его стоимость оценивается в \$400-500 млн.

Stockmann Group ищет покупателя на ТЦ «Стокманн Невский центр». Продажа ТЦ рассматривается как один из вариантов укрепления финансового состояния группы, сообщается в ее отчетности. Если будут достигнуты договоренности по условиям, сделка будет закрыта в течение 2013 г., говорится в сообщении. Второй вариант, который позволил бы расширить источники финансирования и снизить долговую нагрузку перед банками, — выпуск облигаций, говорится в отчетности группы. Чистый долг Stockmann Group за девять месяцев 2012 г. уменьшился на 2% до 895 млн евро по сравнению с тем же периодом в прошлом году.

«Стокманн Невский центр» общей площадью 103000 кв. м расположен в центре Петербурга на пересечении Невского проспекта и улицы Восстания, он открылся в конце 2011 г. Инвестиции — около 170 млн евро. На семи этажах размещено около 70 магазинов, гастроном, 15 точек общепита, фитнес-центр, салон красоты, спа и офисы. Арендопригодная площадь центра — 42700 кв. м, из них 19000 занимает универмаг Stockmann, еще 5000 кв. м — офисы, говорит партнер S. A. Ricci в Петербурге Роман Евстратов. По его оценке, средняя арендная ставка — около \$600 за 1 кв. м в год.

Стоимость центра может составлять \$400-500 млн, оценивает гендиректор Colliers International в России Николай Казанский. Ставка капитализации по этой сделке — около 8,5-9%, срок окупаемости — 12-13 лет, считает управляющий активами торговой недвижимости Accent Real Estate Investment Managers Алексей Ванчугов. По его словам, актив может привлечь скандинавские инвестфонды, российских инвесторов интересует более высокая доходность. «Невский центр» может быть интересен иностранным фондам, готовым вкладывать значительные средства в развитие объекта, который находится в сложной конкурентной ситуации, говорит представитель «Адаманта» Елена Мариничева. Стратегия «Адаманта» — самостоятельно строить торговые центры и управлять ими, добавляет она. Конкурентами «Невского центра» Мариничева называет ТЦ «Галерея» площадью 192000 кв. м и стрит-ритейл Невского проспекта. В конце 2011 г. Morgan Stanley Real Estate Fund VII выкупил «Галерею» за \$1,1 млрд у казахстанской Meridian Capital.

«Стокманн Невский центр» расположен на магистральной трассе города с высоким потребительским трафиком, говорит Ванчугов. В нем подобран хороший пул арендаторов,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

сфокусированный на аудиторию «средний плюс», добавляет Евстратов. Вероятно, Stockmann Group продает «Невский центр» прежде всего как бизнес, а не как недвижимость, считает Ванчугов. Инвесторов заинтересует известный финский бренд и наличие у центра долгосрочных арендных контрактов, говорит он.

У Stockmann Group 700 магазинов в 16 странах мира. Выручка от розничного бизнеса в России и на Украине за девять месяцев 2012 г. — 266 млн евро против 220 млн евро за тот же период прошлого года.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТРК ЛОНДОН МОЛЛ ОТКРОЕТСЯ В СЕНТЯБРЕ 2013 ГОДА

FORT GROUP официально объявила о планируемой дате открытия нового торгово-развлекательного комплекса – ЛОНДОН МОЛЛ. Новый комплекс появится в результате реконцепции ТРК «Феличита» на ул. Коллонтай в Невском районе Санкт-Петербурга.

Проект разработало английское архитектурное бюро Charman Taylor. Реконцепция затронет центральную часть торгового центра площадью 41000 м. кв. В результате исчезнут «мертвые зоны», малопосещаемые покупателями. Изменятся планировочные решения - два блока будут объединены в единое целое.

В рамках реконцепции будет произведена и существенная ротация арендаторов. Полностью изменится пул арендаторов, будет усилена фэшн-составляющая. [Сдачей в аренду обновленного комплекса занимается департамент развития FORT GROUP и Colliers International - эксклюзивный брокер объекта.](#)

Общая площадь ТРЦ 83 000 кв.м., арендопригодная площадь – 61 300 кв.м. Наземная парковка – 1 500 машино-мест.

По словам Романа Евстратова, директора департамента торговой недвижимости S.A.Ricci – Санкт-Петербург, партнера эффективность инвестиций в реконцепцию комплекса будет зависеть от того, насколько успешно будет реализована концепция и как быстро будет проходить заполняемость арендаторами. «Учитывая то, что у комплекса сложилась достаточно непростая репутация, решение о глубокой реконцепции, включающей не только реконструкцию комплекса,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

01 – 07 ноября
№ 50 (167)

ротацию арендаторов, но и смену названия, основной идеи, было принято верно. При этом, стоит отметить, что создать в этом комплексе мощную зону притяжения для fashion-операторов, учитывая конкурентное окружение, в которое входит «Мега», достаточно непросто. С другой стороны, новая концепция включает в себя увеличение развлекательной составляющей. В связи с этим комплекс может составить конкуренцию «Меге», если в комплекс «зайдут» fashion-якоря. Если брокерская кампания пройдет успешно, то инвестиции в реконцепцию окупятся за 4-5 лет», - добавил эксперт.

◆ arendator.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](#)