

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 - 27 ноября  
№ 54 (172)

## General/Office

### Город построит метро и дороги к стройплощадкам сенатора Мошковича

Сенатор и основной владелец компании «Авгур Эстейт» Вадим Мошкович оказался едва ли не единственным девелопером и лендлордом, который выиграл от расширения Москвы вне зависимости от того, переедет за МКАД федеральное правительство или нет.

### Крупный импортер автомобилей арендовал 5 тыс. кв. м офисов в Москве

Официальный импортер и дистрибьютор автомобилей марки Mitsubishi в России компания "Рольф Импорт" арендовала около 5 тыс. кв. м офисных площадей в бизнес-центре класса А "Кругозор".

### MR Group придется урезать на четверть проект на «Водном стадионе»

Столичные власти продолжают планомерно реализовывать политику децентрализации коммерческих площадей. Девелопер MR Group получил разрешение на строительство МФК, включающего офисы, торговый центр и апартаменты, у станции метро «Водный стадион».

### REX Meetings. Молл соберет журналистов и консультантов на бизнес-завтрак

11 декабря ГК Молл соберет консультантов, журналистов и девелоперов на бизнес-завтрак REX Meetings. Участники мероприятия обсудят итоги года в трех сегментах коммерческой недвижимости и поговорят об инвестициях.

### На территории "Золотого острова" высотность застройки ограничат 20 метрами

Высота застройки на "Золотом острове" не может превышать 20 метров, сообщили в пресс-службе департамента градостроительной политики Москвы.

### На месте кожевенного предприятия в Москве построят жилой и офисно-деловой комплексы

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 - 27 ноября  
№ 54 (172)

Строительство жилого и офисного-делового комплекса с социальными объектами предполагается на территории предприятия по производству искусственных кож по адресу Витебская ул., вл. 9.

### Территорию Измайловского Кремля в Москве предлагается увеличить и частично застроить

Градостроительно-земельная комиссия Москвы одобрила проект градостроительного плана земельного участка Измайловского Кремля, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе Москомстройинвеста.

## Retail

### Акционеры не вынесли Spar

Александр Мамут и Сергей Иноземцев разделили бизнес.

### На битву идут женщины

Анна Никандрова, директор департамента торговой недвижимости Colliers International Санкт-Петербург, выступит в качестве модератора на битве «Арендатор vs. Арендодатель» на «Retailer congress 2012. Торговая недвижимость».

## Hotel

### Строительство отеля Hyatt у стадиона "Динамо" может стоить 126 млн евро

Инвестиции в строительство одного квадратного метра гостиницы Hyatt Regency в рамках проекта "ВТБ Арена парк" в Москве составят 3,5 тысячи евро, а общая площадь отеля превысит 36 тысяч квадратных метров, сообщил в интервью РИА Новости в понедельник старший вице-президент банка ВТБ, председатель совета директоров ЗАО "ВТБ Арена" Андрей Перегудов.

## Region

### Киев занимает второе место в Восточной Европе по строящимся торговым площадям и арендным ставкам

В Киеве – около 800 000 кв. м площадей в профессиональных торговых объектах.

### Генпрокуратура РФ откроет в Петербурге свое представительство

Генпрокуратура РФ собирается открыть в Петербурге свое представительство.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 - 27 ноября  
№ 54 (172)

## Рынок недвижимости Индонезии откроют для иностранцев

Власти страны в очередной раз заговорили о необходимости упрощения условий продажи недвижимости иностранцам. Если изменения все-таки будут приняты, произойдет резкий скачок цен на жилье в Индонезии, уверены аналитики.

## В пустыне близ Дубая построят крупнейший в мире торговый центр

Власти Дубая намерены начать строительство в эмирате крупнейшего в мире торгового центра.

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

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

## General/Office

### ГОРОД ПОСТРОИТ МЕТРО И ДОРОГИ К СТРОЙПЛОЩАДКАМ СЕНАТОРА МОШКОВИЧА

Сенатор и основной владелец компании «Авгур Эстейт» Вадим Мошкович оказался едва ли не единственным девелопером и лендлордом, который выиграл от расширения Москвы вне зависимости от того, переедет за МКАД федеральное правительство или нет. Как выяснила РБК daily, столичные власти профинансируют строительство метро и двух автомобильных дорог к стройплощадкам г-на Мошковича. Так, своими транспортными магистралями обзаведутся бизнес-парк Саларьево и жилые комплексы в Коммунарке.

### НОВАЯ МОСКВА В КОЛЛАПСЕ

Эйфория от расширения Москвы помогла девелоперам «ближнего пояса» привлечь тысячи покупателей жилья и коммерческой недвижимости. Уже сейчас в юго-западном Замкадье столицы выданы разрешения на строительство 16,23 млн кв. м недвижимости, в том числе 12,15 млн кв. м жилья. Наибольшая девелоперская активность наблюдается в непосредственной близости от поселка Коммунарка, где столичные власти планировали разместить новый федеральный центр. Так, на участке между МКАД, Калужским и Киевским шоссе и деревней Мамыри одобрены проекты на 7 млн кв. м, из них 3 млн кв. м уже строятся, сообщил глава стройкомплекса Марат Хуснуллин.

Мэрия обещает обеспечить эти площадки новой транспортной инфраструктурой. Чиновники вынуждены сделать это, иначе Новая Москва, призванная спасти белокаменную старушку от пробок, сама окажется в транспортном коллапсе. Дороги здесь и так работают на пределе. «Транспортный каркас Новой Москвы едва выдерживает градостроительную нагрузку с населением 60 тыс. человек, тогда как сегодня здесь проживают 232 тыс. человек!» — сетуют в Москомархитектуре. В то же время мэрия рассчитывает создать на присоединенных территориях 2 млн рабочих мест и построить для будущих 1,5 млн жителей около 100 млн кв. м недвижимости. Программа транспортного развития столичного Замкадья на юго-западе оценивается экспертами в 600 млрд руб.

### БОЛЬШОЙ КУШ

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

Строительство метро и основных дорог на присоединенных территориях станет исключительно бюджетным бременем. Самый большой куш этой ин-фраструктурной стройки сорвет основной владелец агрохолдинга «Русагро» Вадим Мошкович, который является также одним из крупнейших лендлордов и застройщиков Новой Москвы. Именно к его стройплощадкам проведут линии метро и новые дороги. Как выяснила РБК daily, город профинансирует строительство двух дорог и метрополитена к поселку Коммунарка и деревне Саларьево.

Остальным девелоперам остаться в стороне не удастся. «Они будут участвовать в наполнении соответствующего Дорожного фонда и таким образом финансировать строительство транспортных развязок и подъездных путей», — заявил руководитель департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин. По его словам, сейчас проектирование и строительство этих объектов будет идти через бюджет, однако по мере наполнения Дорожного фонда столица надеется компенсировать свои траты на транспортную инфраструктуру.

Принадлежащая г-ну Мошковичу компания «Авгур Эстейт» реализует проект А101, который предполагает строительство 20 млн кв. м жилья, 3 млн кв. м коммерческой недвижимости и 0,6 млн кв. м социальных объектов. Площадь застройки составляет 13 тыс. га, из них 3 тыс. га вдоль Калужского шоссе (в границах 3—23 км от МКАД) принадлежат «дочке» «Авгур Эстейта» — ГК «Масштаб». Сегодня эта структура реализует несколько жилых проектов, в том числе «Москва А101», «Квартал А101», «Кронбург», «Вяземское», а также проект индустриального парка «Индиго».

## С ГОРНОПРОХОДЧЕСКИМ ЩИТОМ

В Новую Москву уже продлевают Сокольническую линию метро. Протяженность перегона «Юго-Западная» — «Тропарево» — «Румянцево» — 4,6 км, а стоимость строительства — 20 млрд руб. Программой развития столичного метрополитена, утвержденной весной текущего года, предусматривалось, что от «Румянцево» ветка пойдет до «Солнцево», где проживает 160 тыс. человек. Однако осенью планы стройкомплекса неожиданно изменились. Марат Хуснуллин заявил, что конечным пунктом Сокольнической линии станет «Саларьево» — станция у одноименной деревни с постоянным населением 200 человек, а в Солнцево подземка придет только после 2015 года из Раменок.

Источник в горадминистрации сообщил РБК daily, что расстояние от «Румянцево» до «Саларьево» составляет порядка 1,5 км. Это значит, что тоннели и станция обойдутся бюджету

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

в 6—8 млрд руб. Кроме того, в Саларьево запланировано строительство депо и крупного транспортно-пересадочного узла с перехватывающей парковкой.

Необходимость тянуть метро в деревню чиновники объяснили ее большим потенциалом. В Саларьево запроектированы логистические, торговые и складские комплексы, заявил РБК daily г-н Хуснуллин. Там уже строится крупный технопарк «Индиго» общей площадью 450 тыс. кв. м, добавил Владимир Жидкин. Именно этот индустриальный комплекс Вадима Мошковича является сегодня одной из точек роста ближнего пояса Новой Москвы.

Если за МКАД решат создавать правительственный центр, ветка от Саларьева может быть продлена в Коммунарку, где сегодня активно расстраивается г-н Мошкович, говорит источник в правительстве Москвы. Другие варианты — строительство двух дополнительных радиусов от станций Третьего пересадочного контура, например от «Мичуринского проспекта» и «Каширской». «В Коммунарке метро будет! — заверил Марат Хуснуллин. — Если на данной территории будет сконцентрировано 1,5—2 млн рабочих мест, мы никаким другим транспортом людей не вывезем и не привезем».

## ДОРОГА К ДОМУ

В новом году стройкомплекс начнет тянуть к стройкам Вадима Мошковича две автотрассы. По словам Владимира Жидкина, в Адресной инвестиционной программе 2013 года закладывается 5,2 млрд руб. на проектирование шести дорог второй категории и строительство двух из них. В число приоритетов попали центральная дорога Коммунарки, а также участок протяженностью 4,8 км между деревнями Саларьево и Мамыри, который свяжет Калужское и Киевское шоссе. «По этим объектам предусматривается расширение полотна с двух до четырех полос, создание заездных карманов и по возможности дублеров», — говорит г-н Жидкин.

Для реализации проектов «Авгур Эстейта» на территории Коммунарки и близлежащего района сегодня сформированы уникальные условия, считает генеральный директор «Метриум Групп» Мария Литинецкая. По ее мнению, московская прописка, близость к МКАД и богатая транспортная инфраструктура обеспечат жилым новостройкам Вадима Мошковича темпы продаж, существенно превышающие среднерыночные показатели. Сегодня они составляют около 2—3 тыс. кв. м квартир в месяц с одного корпуса.

Главной проблемой всей Новой Москвы и Коммунарки в частности является транспортная доступность, вернее, ее отсутствие, отмечают эксперты. «При улучшении транспортной

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

ситуации за счет строительства ветки метро, расширения существующих и создания новых магистралей востребованность жилой и коммерческой недвижимости может заметно вырасти», — говорит генеральный директор компании «Миэль-Новостройки» Софья Лебедева. Так, по ее мнению, появление метро может капитализировать жилые новостройки на 15%.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## КРУПНЫЙ ИМПОРТЕР АВТОМОБИЛЕЙ АРЕНДОВАЛ 5 ТЫС. КВ. М ОФИСОВ В МОСКВЕ

Официальный импортер и дистрибьютор автомобилей марки Mitsubishi в России компания "Рольф Импорт" арендовала около 5 тыс. кв. м офисных площадей в бизнес-центре класса А "Кругозор". Об этом сообщается в пресс-релизе инвестиционная компания O1 Properties, которая является собственником здания.

"Рольф Импорт" заключил договор сроком на 7 лет. Офис компании будет располагаться на третьем этаже строения 2. Дистрибутор переедет в новый офис в начале 2013 года.

[Консультантом сделки выступила компания Colliers International.](#)

Бизнес-центр "Кругозор" расположен на Юго-Западе столицы между Профсоюзной улицей и Ленинским проспектом. Два корпуса восемь и тринадцать этаже общей арендуемой площадью более 50 тыс. кв. м выполнены в стиле hi-tech. Здания имеют панорамное остекление и современное качественное оснащение. В бизнес-центре располагаются два ресторана, столовая, фитнес-клуб и просторный паркинг на 721 машиноместо.

Основными арендаторами офисного комплекса также являются крупные международные компании, среди которых Volkswagen, Citibank, SCANIA, NewTech Services, IBM и другие.

O1 Properties является одним из крупнейших собственников офисной недвижимости класса А и В+/В в Москве. Компания владеет и управляет портфелем из десяти готовых бизнес-центров в ключевых деловых районах столицы России общей арендуемой площадью 396 тыс. кв. м. Также, компании принадлежит один девелоперский проект, доля которого составляет менее 1% от общей рыночной стоимости портфеля O1 Properties.

◆ [РБК Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

## MR GROUP ПРИДЕТСЯ УРЕЗАТЬ НА ЧЕТВЕРТЬ ПРОЕКТ НА «ВОДНОМ СТАДИОНЕ»

Столичные власти продолжают планомерно реализовывать политику децентрализации коммерческих площадей. Девелопер MR Group получил разрешение на строительство МФК, включающего офисы, торговый центр и апартаменты, у станции метро «Водный стадион». Однако компании, судя по всему, придется урезать проект на четверть.

Градостроительно-земельная комиссия при мэре Москвы (ГЗК) на днях согласовала строительство очередного проекта коммерческой недвижимости вблизи МКАД. Согласно информации, размещенной на сайте Москомстройинвеста, на Головинском шоссе, вл. 5, вблизи станции метро «Водный стадион» предполагается построить многофункциональный комплекс площадью 276,4 тыс. кв. м.

Девелоперский проект на этом участке реализует MR Group. Заместитель генерального директора компании Ирина Дзюба рассказала РБК daily, что в мае столичные власти уже согласовывали компании строительство здесь 359 тыс. кв. м. Информацию об изменении параметров застройки в компании пояснить не смогли, сославшись на отсутствие на руках протокола последнего заседания ГЗК.

«Мы уже приступили к первой фазе МФК «Водный» площадью около 166 тыс. кв. м», — отметила г-жа Дзюба. Ко второму кварталу 2014 года компания построит торговый центр (50,9 тыс. кв. м), офисную башню (61,6 тыс. кв. м), подземный паркинг (31,3 тыс. кв. м, 1,1 тыс. машино-мест), а также наземную парковку (1 тыс. мест).

Первая очередь МФК с учетом стоимости участка может потребовать вложений в размере 250 млн долл., подсчитала начальник департамента торговых площадей Jones Lang LaSalle Татьяна Ключинская. Окупаться первая фаза будет более семи лет, полагает старший консультант отдела стратегического консалтинга Knight Frank Алексей Стрелецкий. При этом средние ставки аренды офисов класса А в округе эксперт оценил в 690 долл. за 1 кв. м в год без операционных расходов и НДС.

В материалах ГЗК также содержится информация о том, что в составе будущего комплекса предусмотрена гостиница на 168 номеров. Как пояснили РБК daily в MR Group, речь идет о строительстве апартаментов и апарт-отеля в рамках второй фазы, где объем офисных площадей решено свести до минимума. Апартаменты на «Водном стадионе» обойдутся в 4 тыс.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

долл. за 1 кв. м с оснащением, считает директор направления стратегического консалтинга CBRE Полина Жилкина.

Заместитель директора департамента оценки и консалтинга Colliers International Александр Закусин оценил стоимость строительства всего МФК «Водный» с учетом новых параметров, утвержденных ГЗК, в 550—600 млн долл.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## REX MEETINGS. МОЛЛ СОБЕРЕТ ЖУРНАЛИСТОВ И КОНСУЛЬТАНТОВ НА БИЗНЕС-ЗАВТРАК

11 декабря ГК Молл соберет консультантов, журналистов и девелоперов на бизнес-завтрак REX Meetings. Участники мероприятия обсудят итоги года в трех сегментах коммерческой недвижимости и поговорят об инвестициях.

Максим Карбасников, руководитель отдела торговой недвижимости Cushman and Wakefield расскажет о новостях ретейла, [Ольга Побуковская, директор департамента офисной недвижимости Colliers International - об офисах](#), Константин Фомиченко, заместитель директора департамента складской и индустриальной недвижимости Knight Frank - о складах. Тему инвестиций раскроет Jones Lang LaSalle. Вход по предварительной записи.

◆ [ShopandMall](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## НА ТЕРРИТОРИИ "ЗОЛОТОГО ОСТРОВА" ВЫСОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ ОГРАНИЧАТ 20 МЕТРАМИ

Высота застройки на "Золотом острове" не может превышать 20 метров, сообщили в пресс-службе департамента градостроительной политики Москвы.

"Высотные ограничения застройки участка "Золотого острова", выходящего на Болотную площадь, утверждены комиссией по рассмотрению вопросов осуществления градостроительной деятельности в границах достопримечательных мест и зон охраны объектов культурного наследия", - сказал сотрудник пресс-службы "Интерфаксу" в понедельник.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

По его словам, на участке, находящемся в охранной зоне Кремля от Болотного каменного моста до бывшего английского посольства на Софийской набережной, высотные отметки внутренних корпусов установлены на уровне 17 м а дома, расположенного рядом с Большим Каменным мостом - 20 м.

"Всего на "Золотом острове" планируется реконструировать объекты общей площадью 9 тыс. кв. м, а максимальная площадь предполагаемой застройки не превысит 27 тыс. кв. м. При этом внешние фасады зданий будут выполнены в камне, что создаст нейтральный фон при осмотре территории из Кремля", - сказал представитель департамента.

◆ [Интерфакс](#)

◆◆ [К содержанию](#)

## НА МЕСТЕ КОЖЕВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ В МОСКВЕ ПОСТРОЯТ ЖИЛОЙ И ОФИСНО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКСЫ

Строительство жилого и офисного-делового комплекса с социальными объектами предполагается на территории предприятия по производству искусственных кож по адресу Витебская ул., вл. 9. "Градостроительно-земельная комиссия Москвы одобрила градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) и утвердила технико-экономические показатели застройки для реализации инвестиционного проекта по строительству жилого и офисного-делового комплекса с социальными объектами", - сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе Москомстройинвеста.

По словам представителя комитета, проект одобрен в рамках комплекса мероприятий, проводимых правительством Москвы по реорганизации промышленных и производственных территорий города.

"Ранее земельный участок площадью 9,97 га был предоставлен предприятию по производству искусственных кож и пленочных материалов ОАО "ИСКОЖ" для дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений. На этом участке расположено 20 строений, которые находятся в собственности предприятия", - сказал сотрудник пресс-службы.

Он сообщил, что согласно разработанному проекту планировки, на участке будет построено 301 400 кв. метров различной недвижимости, в том числе 241 400 кв. метров из них - наземная часть. "Объем жилой застройки составит 60% (144 840 кв. метров), нежилой - 40% (96 560 кв. метров). В составе нежилой части предусмотрены детский сад на 175 мест, школа на 440, торгово-развлекательный комплекс площадью 43 500 кв. метров, офисно-деловые объекты площадью 34 тыс. кв. метров, социальные и коммерческие объекты площадью 10 тыс. кв. метров", - рассказали в пресс-службе.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ТЕРРИТОРИЮ ИЗМАЙЛОВСКОГО КРЕМЛЯ В МОСКВЕ ПРЕДЛАГАЕТСЯ УВЕЛИЧИТЬ И ЧАСТИЧНО ЗАСТРОИТЬ

Градостроительно-земельная комиссия Москвы одобрила проект градостроительного плана земельного участка Измайловского Кремля, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе Москомстройинвеста.

"Площадь земельного участка по адресу: Измайловское шоссе, вл. 73Ж составляет 17 785 кв. метров. В настоящее время на рассматриваемой территории действует стихийная парковка, а объектов капитального строительства нет", - сказал сотрудник пресс-службы.

Он отметил, что в рамках мероприятий по развитию и расширению территории комплекса Измайловского Кремля планируется строительство международного многофункционального торгово-делового комплекса площадью 6 515 кв. метров.

Также по его словам, проектом градостроительного плана земельного участка предусмотрена организация парковки на 65 автомобилей.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

## Retail

### АКЦИОНЕРЫ НЕ ВЫНЕСЛИ SPAR

Александр Мамут и Сергей Иноземцев разделили бизнес.

Московский и подмосковный лицензиаты голландской розничной сети Spar решили поделить бизнес. "Спар Ритейл" Александра Мамута и "СВА Трейдинг" Сергея Иноземцева создали общую управляющую компанию (УК) "Спар" для открытия новых магазинов еще в сентябре 2010 года. Однако проект не пошел: за два года не было открыто ни одной торговой точки.

О том, что партнерство двух лицензиатов голландской Spar — ЗАО "Спар Ритейл" (работает на территории Москвы, в Костромской, Ярославской и Владимирской областях) и ЗАО "СВА Трейдинг" (Московская область) — в рамках управляющей компании "Спар" завершилось, "Ъ" сообщил совладелец "СВА Трейдинг" Сергей Иноземцев. Владелец "Спар Ритейл" Александр Мамут подтвердил эту информацию. Он пояснил, что управляющая компания, которая была создана в сентябре 2010 года для объединения бизнеса партнеров, "просто не нужна на этом этапе роста".

Теперь подразделением Александра Мамута занимается Виктор Балашов, бывший операционный директор формата супермаркет X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток" и "Карусель"). Сергей Иноземцев продолжит управлять "СВА Трейдинг".

Голландская компания Internationale Spar Centrale B. V. объединяет независимых операторов розничной и оптовой торговли, работающих по договорам франшизы, — всего более 12 тыс. магазинов в 36 странах мира. Выручка Spar в России составила 33 млрд руб. (+15,1%), количество магазинов — 291, их торговая площадь — 132,7 тыс. кв. м.

"Спар Ритейл" принадлежит структурам Александра Мамута, который владеет 61% через фонд A&NN Capital Management, 36% — у фонда Russian Retail Growth Fund, 3% — у экс-гендиректора компании Дмитрия Маслова. По данным Infoline за 2011 год, выручка компании составила 6,7 млрд руб. (+0,3%), количество магазинов — 33, торговая площадь насчитывает 22,9 тыс. кв. м.

Акционеры "СВА Трейдинг" — Сергей Иноземцев, Вячеслав Самонов, Виктор Алямовский (им принадлежит по 32,5% ЗАО) и Александр Мочалкин (2,5%). Оборот компании составил 4,7 млрд

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

руб. (+12%), количество магазинов — 9, торговая площадь — 12,1 тыс. кв. м. В структуре выручки за прошлый год сети магазинов под брендом Spar это 20% и 14% соответственно.

Стратегическое партнерство ритейлеров не предполагало слияния действующего бизнеса, зато все новые магазины должны были открываться новой управляющей компанией, в которой у "СВА Трейдинг" была доля в 35%, а у "Спар Ритейл" — 65%, управлением занимался Сергей Иноземцев. Но новых магазинов с тех пор открыто так и не было.

По данным СПАРК, прибыль "СВА Трейдинг" в 2010 году составила 8,2 млн. руб., а в 2011 году — 117,3 млн руб. "Спар Ритейл" наращивала убыток, который в 2010 году составил 625 млн руб., а в 2011 году — 1,3 млрд руб., при этом долг компании увеличился с почти 3,8 млрд руб. в позапрошлом году до 5 млрд. руб. в прошлом.

За два года партнерства команде менеджеров УК "Спар" под руководством господина Иноземцева удалось улучшить операционные показатели "Спар Ритейл", например, добиться положительной EBITDA, однако вывести бизнес на уровень положительной чистой прибыли в связи с огромной долговой нагрузкой оказалось невозможно, отмечает глава "Infoline-Аналитика" Михаил Бурмистров.

"Возможно, наилучшим исходом было бы закрытие убыточных торговых объектов и формирование нового операционного бизнеса на базе наиболее эффективных магазинов, соответствующих стандартам Spar", — рассуждает господин Бурмистров.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## НА БИТВУ ИДУТ ЖЕНЩИНЫ



Анна Никандрова, директор департамента торговой недвижимости Colliers International Санкт-Петербург, выступит в качестве модератора на битве «Арендатор vs. Арендодатель» на «Retailer congress 2012». Торговая недвижимость».

Анна Никандрова уже много лет является одним из ведущих экспертов на рынке торговой недвижимости как России, так и в Европе. В профессиональной копилке специалиста числятся сделки по аренде

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

объектов торговой недвижимости, привлечение новых проектов, разработка концепции и сдачи в аренду торговых комплексов, взаимодействие с крупнейшими международными и федеральными арендаторами и девелоперами (Fort Group, SRV Group, SIIС, Dorinda Invest, Stockman, «Титан Девелопмент»).

За годы работы Анна Никандрова привлекла несколько новых проектов и проконтролировала работы по маркетингу и сдаче в аренду таких знаковых проектов Санкт-Петербурга и на Северо-Запада как ТРК «Жемчужная Плаза», ТЦ «Невский «Центр» («Стокманн»), ТРК «Европолис» («Кантемировский»), ТРК «Лондон Молл» («Феличита»), ТРК «Сити-Молл», «Титан Арена» (г. Архангельск), «Мурманск Молл», «Северная Нагорная», ТРК в Петрозаводске и проч.

В свое время Анна Никандрова заключила 500 брокерских сделок (из них более 100 - в ТРК «Галерея») и приняла участие в реализации крупнейших ТЦ Петербурга - «Питерлэнда», «Гранд Каньона», «Пулково-3», «Светлановского», «Невского Колизея» и др.

Именно умение находить компромиссы и большой опыт по совместной работе как с ритейлерами, так и владельцами торговой недвижимости привлекли внимание ИД Retailer к Анне Никандровой. 5 декабря 2012 г. на «Retailer congress 2012. Торговая недвижимость» эксперт станет одним из модераторов на битве «Арендатор vs. Арендодатель».

WOW! Блиц-опросы спикеров «Retailer congress 2012. Торговая недвижимость» на тему «Топ-менеджер или человек?». Простые вопросы непростым людям помогут вам разобраться в том, кто есть кто на рынке торговой недвижимости России!

## **Блиц-опрос Анны Никандровой:**

**«Азбука Вкуса» или «Пятерочка»?**

Азбука Вкуса

**Hugo Boss или H&M?**

В сочетании

**Канны или Екатеринбург?**

Канны

**Лично или через пресс-службу?**

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

Лично

**Мобильный на визитке: есть или нет?**

Есть

**Переговоры или рутина?**

Переговоры

**Обычно: спикер или гость?**

Спикер-Гость

Напоминаем, что «Retailer congress 2012. Торговая недвижимость» состоится 5 декабря 2012 г. в Москве (отель Lotte Hotel Moscow). На мероприятии соберутся представители девелоперских и брокерских компаний, а также активно растущих розничных сетей, чтобы обсудить проблемы и тенденции рынка торговой недвижимости и рассказать о своих достижениях в 2012 г. и планах на 2013 г.

◆ [Retailer.ru](http://Retailer.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

## Hotel

### СТРОИТЕЛЬСТВО ОТЕЛЯ HYATT У СТАДИОНА "ДИНАМО" МОЖЕТ СТОИТЬ 126 МЛН ЕВРО

Инвестиции в строительство одного квадратного метра гостиницы Hyatt Regency в рамках проекта "ВТБ Арена парк" в Москве составят 3,5 тысячи евро, а общая площадь отеля превысит 36 тысяч квадратных метров, сообщил в интервью РИА Новости в понедельник старший вице-президент банка ВТБ, председатель совета директоров ЗАО "ВТБ Арена" Андрей Перегудов.

Таким образом, общий объем инвестиций в строительство отеля может составить около 126 миллионов евро.

"В жилой фонд гостиницы войдут 298 номеров и 40 сьютов. Также под управлением Hyatt будут находиться 56 апартаментов бизнес-класса площадью от 150 до 250 квадратных метров", - рассказал Перегудов.

По его словам, апартаменты планируется сдавать в аренду, стоимость которой может составить от 15 тысяч долларов в месяц.

Собеседник агентства также рассказал, что компания создала прототип будущего стандартного гостиничного номера "де люкс" Hyatt, так называемый mock-up room, который позволяет протестировать дизайнерские решения, а также оценить бюджет гостиницы и оптимизировать его.

Перегудов добавил, что прототип номера обычно стоит дороже "промышленной" версии, которая, по его словам, для этого номера оценивается в 80-85 тысяч долларов.

"Кстати, у одной гостиницы может быть до пяти "прототипов", а нам удалось с первого раза попасть в цель. Как mock-up rooms мы сделали два номера - "кинг" и "твин", а также коридор гостиницы", - рассказал Перегудов.

Старший вице-президент банка ВТБ добавил, что на 13-ом этаже отеля расположится "Ридженси Клуб", на 14-м этаже появится Sky-бар, также в гостинице откроется два ресторана, конгресс-центр, несколько больших конференц-залов общей площадью 660 квадратных метров, а также



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

VIP-залы и свадебные залы для торжественных мероприятий, полноразмерный бассейн, спа и фитнес-центр.

Проект "ВТБ Арена парк" предполагает реконструкцию центрального стадиона "Динамо", а также строительство академии спорта "Динамо" и многофункционального городского центра, включающего гостиницу, офисы и апартаменты, на Ленинградском проспекте в Москве. Компания "ВТБ Арена" является инвестором проекта.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

## Region

### КИЕВ ЗАНИМАЕТ ВТОРОЕ МЕСТО В ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЕ ПО СТРОЯЩИМСЯ ТОРГОВЫМ ПЛОЩАДЯМ И АРЕНДНЫМ СТАВКАМ

В Киеве – около 800 000 кв. м площадей в профессиональных торговых объектах. Это почти вчетверо меньше, чем в Москве. Но в пересчете на численность населения обеспеченность торговыми площадями в обеих столицах находится на одном уровне (если учитывать неофициальные данные, то обеспеченность в Киеве в полтора раза ниже).

Сегодня близки к завершению новые проекты и в регионах – в Харькове (2 фаза ТРЦ «Магелан»), Черкассах (ТРЦ «Любава»), Симферополе (2 фаза ТРЦ «Южная Галерея») и другие. Немало и проектируется, например, ТРЦ «Никольский» и «Левада Молл» в Харькове и Manhattan Mall в Киеве. Будут ли нужны эти и другие новые объекты завтра?

Кому магазин?

Управляющий партнер инвестиционной компании Capital Times Эрик Найман считает: из-за того, что украинцы в разы беднее россиян, новые объекты торговой недвижимости будут стоять пустыми, без товарооборота. По его мнению, рынок торговой недвижимости ожидает коррекция. Сегодня в залоге у банков находятся десятки объектов коммерческой недвижимости в небольших городках, областных центрах и Киеве, которые не могут быть проданы даже по ликвидационной цене в \$200-300/кв. м

Алексей Струлев, генеральный директор Arricano Group

В некоторых украинских городах, по мнению генерального директора Arricano Development Алексея Струлева, этот рынок действительно на грани насыщения. Показательны в этом смысле пустующие месяцами торговые помещения в ТРЦ или на центральных улицах. Например, высокая вакантность в торговых центрах Днепропетровска и Николаева. «Еще не забыта всеобщая эйфория неуклонного роста цен на недвижимость, при которой деньги были «горячие» и инвестирование, скорее, было модным трендом, чем продуманным планом. Важно вынести правильные уроки из предыдущих ошибок», – подчеркивает Струлев.

Но в целом перенасыщения рынка как в Киеве, так и в большинстве областных центров опасаться рано. Марина Крестинина, глава консалтинга и аналитики отдела услуг в сфере недвижимости Ernst & Young в Украине, отмечает, что вакантность качественного предложения в столице составляет всего лишь 0-2%. На региональных рынках – повыше, однако для успешных проектов нормальная вакантность – всего 5%.

Вряд ли эту ситуацию изменят новые ТЦ: из заявленных к вводу на 2012 г. в Киеве 250 000 кв. м в эксплуатацию сдали меньше половины: ТЦ «РайОн» (22 400 кв. м) и ТРЦ Ocean Plaza (72 000

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

кв. м). Остальные перенесены на следующий год, но в силу экономической нестабильности и эти планы могут не реализоваться.

«Новые торговые центры – это же как замена фондов на производстве: всегда лучшее, более современное приходит на смену застывшему, не комфортному», – считает Струлев. Сегодня в залоге у банков находятся десятки объектов коммерческой недвижимости в небольших городках, областных центрах и в Киеве. Это имущество, оказавшееся в распоряжении банка, порой не может быть продано даже по ликвидационной цене в \$200-300/кв. м – они никому не нужны. На качественно новые объекты торговой недвижимости спрос иной. Показательна продажа ТРЦ Ocean Plaza – еще до того, как он был открыт, им хотели владеть несколько претендентов, что и позволило выручить от продажи сумму, вдвое превышающую инвестиции в проект.

1280 метров престижа

Наивысшие ставки в торговых центрах Киева – \$100-125 за кв. м – характерны для небольших магазинов площадью до 50 кв. м. В Праге и Варшаве – такие же. Огромный разрыв с Москвой очевиден, но там гораздо больше потенциал рынка.

А вот предельная ставка на главных торговых улицах в Киеве выше, чем в других восточноевропейских столицах – почти \$290 по сравнению с \$220 в Праге, \$195 в Афинах или, например, \$125 в Варшаве (в польской столице разрыв между стоимостью аренды в ТЦ и на торговых улицах минимален). Такие цены в Киеве достигаются в магазинах площадью 200-300 кв. м на Крещатике. Это связано с тем, что зона в центре украинской столицы, которая может считаться оживленной, пешеходной, центральной и торговой, гораздо меньше, чем в Варшаве, Праге или Афинах, и в той же Москве.

«В Киеве несколько торговых улиц – Крещатик, Сагайдачного, Красноармейская, Леси Украинки и некоторые прилегающие к ним улочки, но для большинства ритейлеров важно разместить магазин именно на Крещатике», – поясняет Крестинина. А объем предложения здесь ограничен, многие здания – исторические памятники, их реконструкция затруднена и требует значительных вложений. Торговые помещения контролируют всего несколько групп собственников, что позволяет удерживать высокие цены.

Фото socmart.com.ua

Дефицит – основная причина, почему, например, украинцы так долго ждали выхода на рынок бренда Zara. Ритейлер не мог найти помещение на Крещатике необходимой площади. Это же сдерживает и крупнейшие сети универмагов – Stockmann, Debenhams и другие, которым для старта требуются магазины в центре площадью в 7000-10 000 кв. м.

По данным Ernst & Young, в Киеве ставки для типичных секций галереи (от 100 до 250 кв. м) в качественных торговых центрах составляют от \$50 до 80 за «квадрат». Для «якорей» они

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

гораздо ниже: супермаркеты платят по \$20-25, гипермаркеты – \$10-12, операторы развлечений (кинотеатры, детские зоны, боулинги) – \$12-13.

Торговля не сворачивается даже в тяжелые времена. Поэтому рынок торговой недвижимости менее цикличен, чем, например, офисной. Если компания терпит крах, она сокращает сотрудников и покидает офис. Но эти же сотрудники продолжают тратить свои сбережения. По мнению Струлева, в ближайшие 10 лет дефицит качественных торговых центров в Киеве будет сохраняться. «Пока высоки ставки в ТРЦ, а с открытием новых они будут снижаться и приближаться к среднеевропейским. Процесс этот достаточно плавный», – считает генеральный директор Arricano Development.

◆ [Forbes Украина](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ГЕНПРОКУРАТУРА РФ ОТКРОЕТ В ПЕТЕРБУРГЕ СВОЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО

Генпрокуратура РФ собирается открыть в Петербурге свое представительство. Об этом сообщает газета «Коммерсантъ» со ссылкой на собственные источники. Ведомство уже обратилось в Росимущество с просьбой подыскать здание в центре города площадью 2 тыс. кв. м.

По сведениям издания, в северную столицу переедут подразделения, отвечающие за обеспечение участия прокуроров в рассмотрении дел Верховным судом (ВС) и управление по обеспечению участия прокуроров в надзорной стадии уголовного судопроизводства.

В обоих управлениях работают порядка 30-40 человек.

Помимо этого, в Петербург переедут сотрудники Главной военной прокуратуры, которые будут участвовать в работе военной коллегии ВС, сообщает издание.

По оценкам экспертов АБН, стоимость здания в 2 тыс. кв. м. в центре Петербурга может обойтись в 300 млн рублей. Однако участники рынка отмечают, что если переезд и состоится, то явно не на условиях коммерческой сделки.

Так, директор по инвестициям и консалтингу Colliers International Санкт-Петербург Владимир Сергунин отмечает, что обычно решения о предоставлении здания для подобных структур принимаются на уровне федерального правительства, а переезд осуществляется за счет

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

бюджетных средств. Скорее всего, представительство Генпрокуратуры займет помещение одного из госучреждений, считает он.

«Есть ряд зданий в Петербурге, которые занимают федеральные госучреждения. Возможно, произойдет ротация, и одно из таких зданий займет Генпрокуратура», - сказал Владимир Сергунин.

Как сообщал ранее АБН, в середине ноября президент Владимир Путин предложил перевести из Москвы в Петербург Верховный Суд, Высший Арбитражный Суд и Судебный департамент при Верховном Суде.

Управделами президента Владимир Кожин сообщил, что процесс переезда судов в Петербург займет 2,5 года и обойдется в 50 млрд рублей. Переезд начнется после того как для судей будут построены офисы и жилье в бывшей промзоне на Петроградской стороне, которая должна превратиться в элитный квартал «Набережная Европы». По словам Владимира Кожина, большую часть необходимых денег можно получить за счет реализации имущества, которым суды располагают в Москве.

Конституционный суд переехал в Северную столицу в 2008 году.

◆ [Агенство бизнес-новостей](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ИНДОНЕЗИИ ОТКРОЮТ ДЛЯ ИНОСТРАНЦЕВ

Власти страны в очередной раз заговорили о необходимости упрощения условий продажи недвижимости иностранцам. Если изменения все-таки будут приняты, произойдет резкий скачок цен на жилье в Индонезии, уверены аналитики.

Сильный спрос на аренду жилья в Джакарте со стороны экспатов привел к тому, что цены взлетели в этом году на 15%. Владельцы элитных апартаментов, расположенных недалеко от центра столицы, получают хорошие доходы от сдачи недвижимости в аренду. В центре города в таких квартирах проживает около 45 тыс. иностранцев.

Горячий спрос на аренду жилья может превратиться в покупательский бум, как только власти страны одобряют закон о предоставлении иностранцам права приобретать недвижимость в Индонезии на свое имя. Правительство уже объявило о том, что хочет открыть рынок

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

недвижимости для иностранцев. При этом покупка земельных участков по-прежнему будет запрещена.

По планам властей, после принятия поправок к закону иностранцы смогут запрашивать разрешение на приобретение недвижимости в собственность (Building Ownership Certificate (SKBG)), которое, тем не менее, не будет давать прав на владение земельным участком, передает The Telegraph.

"В настоящий момент в Индонезии действуют законы, похожие на правила, принятые в Таиланде. Иностранец может приобрести недвижимость или земельный участок в собственность только на имя местного жителя - как правило, супруга или близкого родственника", - рассказывает представитель компании Fraser & Co Нил Дженсен.

"Новые правила будут касаться определенного типа зданий, которые расположены, как правило, в Джакарте и на островах Бали и Батам. При этом приобрести там недвижимость нерезиденты смогут только если доля иностранной собственности в конкретном доме не превышает 40%", - добавляет специалист.

По словам представителя компании Colliers International Ферри Саланто, высокий спрос со стороны экспатов на аренду дорогих квартир в Джакарте стал для правительства страны убедительным аргументом в пользу того, что пришло время открыть рынок недвижимости для иностранцев.

Подробнее о способах приобретения недвижимости в Индонезии для иностранцев можно прочитать в статье на портале Prian.ru.

◆ [PRIAN.ru](http://PRIAN.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## В ПУСТЫНЕ БЛИЗ ДУБАЯ ПОСТРОЯТ КРУПНЕЙШИЙ В МИРЕ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

Власти Дубая намерены начать строительство в эмирате крупнейшего в мире торгового центра.

Центр построят в пустыне близ города Дубай и он будет называться "Мухаммед бен Рашид Сити" в честь эмира Дубая.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 ноября  
№ 54 (172)

На территории гигантского торгового центра будут находиться около 100 отелей, а также жилые районы. Помимо этого там будут располагаться озелененные территории и сады, общая площадь которых на 30% превысит площадь зеленых насаждений в лондонском Гайд-парке. Примечательно, что крупнейший торговый центр в мире на данный момент также находится в Дубае. Он располагается напротив самого высокого небоскреба в мире "Бурдж-Халифа". Между двумя зданиями располагается искусственное озеро, в центре которого находится самый большой в мире фонтан.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

---

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)