

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

## Office/ General

### Московские власти могут продать владельца 27 га на территории АМО «ЗиЛ»

О возможной продаже «Мосземсинтеза», который сейчас полностью принадлежит Москве.

### Heitman совершил первую сделку по покупке недвижимости в России

Международный фонд Heitman купил одно из трех офисных зданий класса А в комплексе «Метрополис» в Москве.

### "Дон-строй" сдал "Оружейный"

Структуры Алишера Усманова покупают бизнес-центр на "Маяковской".

### УК «Уникор» получила свидетельство о праве собственности на МФК «Саммит»

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в июле 2011 года имущественные права УК «Уникор» на многофункциональный комплекс «Саммит» были зарегистрированы в Едином государственном реестре прав с выдачей соответствующего свидетельства.

### Офисные здания с премиальным расположением

Рынок зданий с премиальным расположением позволяет утверждать, что данный сегмент в силу своей уникальности и ограниченных объемов предложения пользуется устойчивым спросом на разных этапах развития рынка и потому при ухудшении экономической ситуации начинает восстанавливаться существенно раньше других сегментов. Об этом говорится в анализе Colliers International.

## Retail

### Kika по-русски

Сеть гипермаркетов мебели и товаров для дома, совладельцами которой являются бывшие топ-менеджеры «М.видео» Михаил Кучмент и Александр Зайонц, разорвала франчайзинговый договор с австрийской Kika, одним из крупнейших в Европе игроков этого рынка.

### Собянин намерен довести до европейского уровня объем торговых площадей в Москве

Мэр Москвы Сергей Собянин на встрече с руководителями крупнейших российских и зарубежных компаний в сфере торговли и услуг в среду заявил, что объем торговых площадей в городе должен

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

быть увеличен в два раза, таким образом, достигнув европейского уровня.

**Собянин поддерживает идею организации торговли на первых этажах домов-новостроек**

На первых этажах строящихся жилых домов в Москве могут появляться торговые площади, заявляет мэр столицы Сергей Собянин.

## Industrial

**X5 Retail Group арендовала площади в «Волжском Индустриальном Парке»**

В рамках региональной экспансии компания X5 Retail Group арендовала 16 тыс. кв.м. в складском комплексе класса А «Волжский Индустриальный Парк» в Нижнем Новгороде.

## Hotels

**Ведомственный отель "Росатом" "Байкал" продан в Москве за 426,5 млн руб.**

Ведомственная гостиница госкорпорации "Росатом" "Байкал", расположенная в Москве по адресу Космодамианская набережная, 4/22, продана в четверг с превышением от стартовой цены на 42 миллиона рублей - за 426,5 миллиона рублей.

## Regions

**Строители все чаще используют Интернет для продвижения проектов**

Рекламные стратегии строительных компаний претерпели ряд изменений после кризиса.

**"Росвагонмаш" займется расселением**

Группа строит сеть гостиниц в России.

**Архитекторы придумают проект плавучего отеля для фортов Кронштадта**

Союз московских архитекторов объявил открытый конкурс на лучший проект плавучего форт-отеля для комплекса фортов Кронштадта.

**Отель Hyatt Regency Sochi откроет двери в конце 2013 г**

Отель Hyatt Regency Sochi под управлением компании Hyatt Hotels Corporation, откроется в Сочи в конце 2013 года.

---

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

28 июля, № 81

## Offices / General

### МОСКОВСКИЕ ВЛАСТИ МОГУТ ПРОДАТЬ ВЛАДЕЛЬЦА 27 ГА НА ТЕРРИТОРИИ АМО «ЗИЛ»

О возможной продаже «Мосземсинтеза», который сейчас полностью принадлежит Москве, рассказал «Ведомостям» чиновник мэрии. Близкий к компании источник говорит, что этот вопрос обсуждается, но окончательного решения нет. Представитель департамента имущества сообщил, что «Мосземсинтез» «не значится в плане приватизации».

«Мосземсинтез» был создан правительством Москвы в 2009 г. для консолидации городских земель под последующую застройку. Автором идеи чиновники называли бывшего руководителя Москонтроля Александра Рябина, он же возглавлял совет директоров компании (в прошлом году против него было возбуждено уголовное дело по факту получения взятки).

«Мосземсинтез» должен был получить площадки, которые московское правительство намеревалось отбирать или выкупать у застройщиков, не способных реализовать свои проекты. Уже через несколько месяцев после создания компании московское правительство приняло решение увеличить ее уставный капитал до 8,11 млрд руб. Из них 5,4 млрд руб. город внес деньгами, а 2,7 млрд руб. — имуществом. Это здание АМО «ЗиЛ»<sup>ЗАО</sup> с относящимся к нему участком земли, 100% ОАО «Строительная сберегательная касса» (ССК) и контрольный пакет ОАО «Московская управляющая финансовая компания» (создано для перебазирования промпредприятий). На месте здания АМО «ЗиЛ» «Мосземсинтез» собирался создать «общественно-деловой центр», но пока только довел свой участок до 27 га. ССК не достроила жилой комплекс на юго-западе Москвы, «Мосземсинтез» намеревался возвести около 40 000 кв. м. Все эти активы были внесены в капитал компании, однако активной деятельности она не вела, говорит чиновник мэрии.

«Мосземсинтез» также значился заказчиком и координатором застройки 58 га в Раменском — эту землю компания «Интеко» Елены Батуриной продала компании «Премьер-эстейт» за 12,7 млрд руб. В декабре прошлого года Главное следственное управление при ГУВД Москвы возбудило уголовное дело в отношении неустановленных лиц из числа сотрудников Банка Москвы, которые содействовали выдаче кредита ЗАО «Премьер-эстейт» на 12,76 млрд руб.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

Сейчас власти определяются с дальнейшей судьбой «Мосземсинтеза»: не исключено, что компания будет продана с единственным активом — участком на территории АМО «ЗиЛ», а остальные активы из нее будут выведены, рассказал московский чиновник.

Гендиректор коммуникационной группы «Земер» Илья Терентьев оценивает 27 га на ЗиЛе в \$135 млн. Идея московских властей состоит в том, чтобы разместить весь завод на территории до 50 га, высвободив остальные земли — 230 га — под другие проекты. Мэр Сергей Собянин ранее сообщал, что здесь может разместиться высокотехнологичное производство. По словам заммэра Москвы Андрея Шаронова (интервью с ним читайте на стр. 05), это производство как раз и могло бы появиться на участке «Мосземсинтеза».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## HEITMAN СОВЕРШИЛ ПЕРВУЮ СДЕЛКУ ПО ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

Международный фонд Heitman купил одно из трех офисных зданий класса А в комплексе «Метрополис» в Москве, сообщил Heitman на своем сайте. Продавец — компания Capital Partners, выступающая девелопером комплекса.

Комментарии Capital Partners и Heitman получить не удалось.

Heitman Organization — международная компания, занимающаяся инвестициями в недвижимость. Ее штаб-квартира находится в Чикаго. Активы фонда составляют более \$22 млрд, указано на сайте компании. 50% компании принадлежит ключевым руководителям, 50% — Old Mutual plc, специализирующейся на предоставлении глобальных финансовых сервисов.

Это первая сделка Heitman в России. В Москве экономика динамично развивается, это приобретение станет первым шагом компании на российском рынке, цитирует сайт World Property Cannel слова Гордона Блэка, старшего управляющего директора европейского фонда прямых инвестиций в недвижимость Heitman. Компания рассматривает и другие объекты в Москве: офисные и складские здания, деловые центры, знает Станафорд.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

Арендуемая площадь купленного здания 22 170 кв. м, крупнейшие арендаторы — Procter&Gamble и Mazda, в числе других — несколько ритейлеров. По словам одного из арендаторов, никаких извещений о смене владельца компания не получала. По его словам, до окончания действующего договора аренды (его срок он назвать отказался), ставки не могут быть пересмотрены.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## "ДОН-СТРОЙ" СДАЛ "ОРУЖЕЙНЫЙ"

Совладелец "Металлоинвеста" Алишер Усманов договаривается о выкупе у компании "ДС Девелопмент" (часть группы "Дон-Строй") почти всех офисных площадей в строящемся бизнес-центре "Оружейный" в районе станции метро "Маяковская". Сюда должны переехать медийные и телекоммуникационные компании бизнесмена — "МегаФон", издательский дом "Коммерсантъ", холдинг ЮТВ.

О готовящейся сделке "Ъ" сообщили два консультанта. "ДС Девелопмент" уже второй год пытается продать свои крупные строящиеся объекты — бизнес-центры "Оружейный" (общая площадь — 152 тыс. кв. м, из которых офисная часть — 90 тыс. кв. м), Nordstar Tower (147 тыс. кв. м) и ТРЦ "Щука" (100 тыс. кв. м), для того чтобы расплатиться со Сбербанком (общий долг — 20 млрд руб.). Источник "Ъ" в Сбербанке подтвердил информацию о переговорах между структурами господина Усманова и "ДС Девелопмент" по "Оружейному". В пресс-службе Сбербанка официально заявили, что не располагают информацией по этой сделке. Гендиректор "ДС Девелопмент" Иван Ситников от комментариев отказался.

Один из собеседников "Ъ", знакомый с ситуацией, утверждает, что переговоры между "ДС Девелопмент" и структурами Алишера Усманова завершены на 90%. Предполагается, что бизнесмену достанутся около 75 тыс. кв. м офисных площадей, остальное останется у Сбербанка.

Пока объект достроен на 50-60%, еще не менее года потребуются на завершение стройки, говорят консультанты. Получается, что за свои площади бизнесмен может заплатить \$142-240 млн.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

ООО "ДС Девелопмент" было создано в рамках реорганизации бизнеса группы "Дон-строй": этой компании перешли проекты по строительству коммерческой недвижимости общей площадью 1,5 млн кв. м. Проекты по строительству жилья были переданы в ЗАО "Дон-строй инвест", контролируемое ВТБ — еще одним крупнейшим кредитором господ Блажко и Зеленова (задолженность — около 80 млрд руб).

После ввода "Оружейного" в эксплуатацию, по данным источников "Ъ", в бизнес-центр переедут принадлежащие господину Усманову медиакомпания, в частности, издательский дом "Коммерсантъ", "Гамма РВ" (радио "Коммерсантъ FM"), создаваемый "Коммерсантъ ТВ", ЮТВ (каналы "Муз ТВ", "Семерка" и др., господин Усманов владеет 50% медиахолдинга). В этом же здании расположатся штаб-квартиры сотового оператора "МегаФон", где Алишеру Усманову принадлежит 31,1%, и Mail.ru Group (45,4% голосующих и 26,9% обыкновенных акций). В "МегаФоне" официально не комментируют эту информацию. Но источник "Ъ", близкий к оператору, сообщил, что возможность переезда компании в это здание рассматривается. "Прошлым летом "МегаФон" приобрел "Синтерру", что сильно увеличило штат компании", — объясняет собеседник "Ъ" необходимость переезда.

Компенсировать затраты на покупку "Оружейного" господин Усманов может за счет продажи штаб-квартиры "Коммерсанта" на улице Врубеля (около 30 тыс. кв. м) и трех офисных зданий, принадлежащих "МегаФону", на Кадашевской набережной и Воронцовской улице, прогнозируют консультанты. На продаже этих объектов можно выручить \$325-350 млн, подсчитала Светлана Кара.

Деньги нужны "ДС Девелопмент", чтобы реструктурировать долг перед Сбербанком: госбанк готов пойти на это, но при условии, что девелопер погасит часть задолженности. Чтобы выполнить это условие, владельцы "ДС Девелопмент" пытались найти покупателя на 20-25% своего бизнеса. Среди претендентов назывались владельцы "Трансмашхолдинга" и "Кузбассразрезугля" — Искандар Махмудов и Андрей Бокарев, но никаких договоренностей с ними достигнуто не было, утверждают источники "Ъ" (см. "Ъ" от 23 марта, 20 апреля и 25 мая).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

## УК «УНИКОР» ПОЛУЧИЛА СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА МФК «САММИТ»

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в июле 2011 года имущественные права УК «Уникор» на многофункциональный комплекс «Саммит» были зарегистрированы в Едином государственном реестре прав с выдачей соответствующего свидетельства.

Открытие МФК «Саммит» состоится осенью текущего года и будет приурочено к открытию первого в России пятизвездочного отеля международного оператора InterContinental на территории комплекса.

Общая площадь МФК «Саммит» составляет около 64 000 кв.м., из них площадь гостиницы InterContinental Moscow Tverskaya 5\* – около 17 000 кв.м., торговые площади – более 6 000 кв.м., и 18 500 кв.м. занимает уже начавший свою работу бизнес-центр класса А.

Среди якорных арендаторов МФК «Саммит» – Сбербанк России, Sanofi-Aventis, Samsung Electronics и Hogan Lovells.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ С ПРЕМИАЛЬНЫМ РАСПОЛОЖЕНИЕМ

Рынок зданий с премиальным расположением позволяет утверждать, что данный сегмент в силу своей уникальности и ограниченных объемов предложения пользуется устойчивым спросом на разных этапах развития рынка и потому при ухудшении экономической ситуации начинает восстанавливаться существенно раньше других сегментов. Об этом говорится в анализе Colliers International.

Ужесточение политики столичных властей в отношении строительства офисной недвижимости в центре Москвы привело к снижению доли зданий с премиальным расположением на рынке. Если в 2005 г. она составляла 7,7% от общего объема офисной недвижимости, то к середине

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

2011 г. снизилась до 6,3%. Для сравнения: доля бизнес-центров класса А за этот период выросла с 11,5% до 16,6%.

Это связано не только с вынужденной децентрализацией нового строительства в Москве, но и с растущим спросом на качественную офисную недвижимость за Третьим транспортным кольцом, вследствие чего девелоперы все чаще обращаются к реализации проектов класса А за пределами центрального делового района и, соответственно, увеличивается доля помещений класса А на офисном рынке Москвы. Особенность сегмента офисной недвижимости с премиальным расположением заключается в том, что количество объектов для реконструкции и участков под строительство подобных зданий крайне ограничено. Поэтому по мере расширения географии застройки доля таких помещений на столичном рынке офисной недвижимости сокращается.

Примечательно, что в 2005–2007 гг. средневзвешенные арендные ставки в зданиях с премиальным расположением и в бизнес-центрах класса А были сопоставимы. Однако с 2007 г. до середины 2008 г. из-за ограниченного предложения помещений с премиальным расположением и существенного увеличения спроса ставки аренды в этом сегменте выросли почти на 60%. Для зданий класса А прирост арендных ставок за этот период оказался намного меньше – около 20%. Это обусловлено увеличением объемов строительства офисных зданий за пределами Третьего транспортного кольца, где ставки аренды существенно ниже, чем в центральном деловом районе.

По итогам первого полугодия 2008 г. средневзвешенная арендная ставка в зданиях с премиальным расположением составляла \$1910/ кв. м / год, в бизнес-центрах класса А – \$1440/ кв. м / год. Площади в отдельных бизнес-центрах предлагались по базовым ставкам аренды, превышающим \$2000/ кв. м / год. В качестве примеров можно привести такие здания, как «Романов Двор» (\$2000/ кв. м / год), «Легион II» (\$2045/ кв. м / год), «Балчуг Плаза» (\$2200/ кв. м / год), «Четыре Ветра» и «Бутик-Офис» (\$2360/ кв. м / год).

Таким образом, с 2005 г. до середины 2008 г. ставки аренды на помещения с премиальным расположением выросли в 2,5 раза, а в бизнес-центрах класса А – в 1,9 раза. Уровень вакантных площадей по состоянию на II квартал 2008 г. составлял 4,5% в зданиях с премиальным расположением и 6,3% в офисных центрах класса А.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

Ухудшение экономической ситуации осенью 2008 г. привело к снижению арендных ставок и росту доли свободных помещений во всех сегментах офисного рынка. Минимальные средневзвешенные ставки аренды (\$770/ кв. м / год) и максимальный уровень вакантных площадей (примерно 16,5%) в зданиях с премиальным расположением были зафиксированы во второй половине 2009 г. Например, арендные ставки в таких бизнес-центрах, как «Романов Двор», «Четыре Ветра» и «Балчуг Плаза», в этот период снизились до \$650–1250/ кв. м / год. Для сравнения: в классе А арендные ставки в этот период составляли \$590/ кв. м / год, а доля вакантных помещений – 21%. Таким образом, с середины 2008 г. до конца 2009 г. средняя ставка аренды в зданиях с премиальным расположением упала в 2,5 раза, достигнув уровня 2005 г., а в бизнес-центрах класса А – в 2,4 раза, до уровня 2002–2003 гг.

Первые признаки оживления спроса, за которыми последовало повышение арендных ставок и снижение уровня вакантных площадей в зданиях с премиальным расположением, отмечались уже в первой половине 2010 г. Для сравнения: в бизнес-центрах класса А доля свободных помещений в I квартале 2010 г. продолжала расти, а ставки аренды оставались на прежнем уровне; снижение уровня вакантных площадей и положительная динамика арендных ставок были зафиксированы лишь во II квартале.

В первом полугодии 2010 г. арендные ставки в зданиях с премиальным расположением поднялись на 20%, а уровень вакантных площадей снизился до 11%. В классе А прирост ставок аренды за этот период составил всего 4%, а доля свободных помещений находилась на уровне 20%.

Во второй половине 2010 г. оживление спроса отмечалось уже во всех сегментах офисного рынка. В конце 2010 г. средневзвешенная арендная ставка в зданиях с премиальным расположением составляла \$1100/ кв. м / год, а в некоторых зданиях ставки аренды доходили до \$2000/ кв. м / год («Бутик-Офис» – \$1990/ кв. м / год, «Ветошный» – \$2000/ кв. м / год). Доля свободных помещений к этому моменту снизилась до 8,6%: в 2010 г. были сданы в аренду или проданы несколько зданий с премиальным расположением, в том числе бизнес-центры «Четыре Ветра» и «Баркли Плаза».

Для сравнения: средневзвешенная арендная ставка в классе А была почти в два раза ниже (\$630/ кв. м / год), а уровень вакантных площадей – в два раза выше (17,1%), чем в зданиях с премиальным расположением. Таким образом, в 2010 г. прирост ставок аренды в сегменте зданий с премиальным расположением составил 44%, а в классе А – 7%.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, N° 81

В первом полугодии 2011 г. средневзвешенная арендная ставка в бизнес-центрах класса А возросла до \$700/ кв. м / год, или на 11%. Это свидетельствует об увеличении спроса на помещения класса А, позволяющем застройщикам повышать ставки. Примечательно, что в зданиях с премиальным расположением средневзвешенная ставка аренды за этот период несколько снизилась (до \$1035/ кв. м / год) при одновременном сокращении уровня вакантных площадей (до 7,6%). Это стало следствием вывода с рынка наиболее дорогих объектов в этом сегменте. Например, во II квартале 2011 г. были заключены две сделки по аренде помещений в бизнес-центре «Легенда Цветного» общей площадью примерно 13 000 кв. м, а также был снят с рынка бизнес-центр «Ветошный», где во втором полугодии 2010 г. арендные ставки составляли \$2000/ кв. м / год.

Проведенный анализ динамики и текущего состояния рынка зданий с премиальным расположением позволяет утверждать, что данный сегмент в силу своей уникальности и ограниченных объемов предложения пользуется устойчивым спросом на разных этапах развития рынка и потому при ухудшении экономической ситуации начинает восстанавливаться существенно раньше других сегментов. Это выражается в более высоких темпах роста арендных ставок и более активном поглощении свободных помещений, чем в остальных сегментах офисного рынка.

По мнению аналитиков Colliers International, тенденции, которые наблюдались на рынке зданий с премиальным расположением в 2010 г. и первом полугодии 2011 г., во втором полугодии 2011 г. будут характерны и для других сегментов офисной недвижимости. Мы прогнозируем дальнейший рост арендных ставок и снижение уровня вакантных помещений в зданиях классов А и В, прежде всего в центральном деловом районе, где ожидается дефицит предложения, связанный с ужесточением градостроительной политики московских властей.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, N° 81

## Retail

### КИКА ПО-РУССКИ

ООО «Домашний интерьер», управляющее сетью гипермаркетов мебели и товаров для дома под брендом Kika, сообщило о выходе из франчайзингового соглашения с австрийской Kika / Leiner group. Компания продолжит развивать сеть магазинов под собственным розничным брендом Hoff (расшифровывается как Home of furnishing, что дословно означает «Дом для создания интерьера»), говорится в сообщении «Домашнего интерьера». Гипермаркеты будут переименованы в течение августа.

Совладелец сети Михаил Кучмент на вопрос о причинах расторжения договора с Kika отвечать не стал. Он сообщил, что работа по собственной розничной концепции позволит «лучше учитывать специфику российского рынка». При этом, по словам Кучмента, эта концепция будет аналогична прежней, поставщики сети и ее ценовая политика также не будут меняться. Затраты на ребрендинг пяти магазинов он оценил в 20 млн руб.

Представители Kika / Leiner group из австрийской штаб-квартиры вчера не ответили на вопросы «Ведомостей».

«Австрийская модель Kika в России сильно эволюционировала. Российские владельцы стали искать свою нишу, адаптировать ассортимент к рынку и заключали прямые контракты с поставщиками. Возможно, встал вопрос о пересмотре условий франчайзинга», — предполагает Михаил Кокорич, совладелец «Уютеры».

«Домашний интерьер» управляет пятью гипермаркетами общей площадью 56 000 кв. м в Москве, Самаре, Краснодаре, Ростове-на-Дону и Воронеже. В планах компании — открытие еще пяти гипермаркетов в ближайшие два года с увеличением торговых площадей до 100 000 кв. м. Этой осенью откроется флагманский магазин сети площадью 18 000 кв. м на пересечении Ленинградского шоссе и МКАД, сказал Кучмент.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, N° 81

## СОБЯНИН НАМЕРЕН ДОВЕСТИ ДО ЕВРОПЕЙСКОГО УРОВНЯ ОБЪЕМ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В МОСКВЕ

Мэр Москвы Сергей Собянин на встрече с руководителями крупнейших российских и зарубежных компаний в сфере торговли и услуг в среду заявил, что объем торговых площадей в городе должен быть увеличен в два раза, таким образом, достигнув европейского уровня.

"Я считаю, что мы должны выходить как минимум на среднеевропейский уровень обеспеченности торговыми площадями", - сказал С.Собянин на встрече с представителями бизнеса в Белом зале московской мэрии.

По его словам, сейчас Москва вдвое меньше обеспечена торговыми площадями по сравнению с Европой. Градоначальник отметил, что торговля в российской столице является важнейшим сектором экономики. "Розничная торговля в Москве достигает 18% от объема всей торговли страны. Оборот составляет около 3 трлн рублей. В ней задействовано 1,3 млн москвичей. Это важнейшая отрасль для Москвы с точки зрения создания рабочих мест и доходов бюджета, с точки зрения удовлетворенности потребителей", - сказал С.Собянин.

При этом он подчеркнул, что ситуация в торговле не является благополучной.

Так, С.Собянин сообщил, что в Центральном административном округе столице сосредоточено практически 52% от объема торговли в Москве.

"Это означает, что и больше торговых площадей размещено в ЦАО. Если сопоставить с другими административными округами, например, с Северо-Западным, то количество торговых площадей по сравнению с Центральным округом почти в три раза меньше", - заметил мэр.

Он подчеркнул, что нехватка торговых площадей в городе приводит к высоким арендным ставкам. "Это прямым образом влияет и на цены (товаров - ИФ)", - отметил С.Собянин.

Кроме того, он заметил, что неравномерное распределение торговли по Москве ухудшает транспортную ситуацию в городе.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

В связи с этим, по словам мэра, власти намерены создать специальную отраслевую схему размещения торговых объектов.

"В соответствии с этим город должен выделять земельные участки для строительства торговых площадей", - сообщил С.Собянин.

Кроме того, по словам градоначальника, власти должны оказывать поддержку как мелкорозничной торговле, так и сетевым компаниям. "Они не должны противоречить друг другу, они должны дополнять", - сказал С.Собянин.

На встрече с мэром присутствовали представители организаций "Опора России", Московской торгово-промышленной палаты, Ассоциации компаний розничной торговли, Ассоциации предприятий быстрого питания, Федерации рестораторов и ательеров, а также представители таких крупных сетевых компаний как X5 Retail Group, "Ашан", "Метро", "Техносила" и других.

На встрече обсуждалась подготовка подпрограммы "Развитие оптовой и розничной торговли общественного питания и бытовых услуг Москвы", которая разрабатывается в рамках госпрограммы Москвы "Стимулирование экономической активности" на 2012-2016 годы.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## СОБЯНИН ПОДДЕРЖИВАЕТ ИДЕЮ ОРГАНИЗАЦИИ ТОРГОВЛИ НА ПЕРВЫХ ЭТАЖАХ ДОМОВ-НОВОСТРОЕК

На первых этажах строящихся жилых домов в Москве могут появляться торговые площади, заявляет мэр столицы Сергей Собянин.

"В принципе, я думаю, это реализуемая вещь", - сказал С.Собянин на встрече с руководством крупнейших российских и зарубежных компаний в сфере торговли и услуг в среду.

Мэр подчеркнул, что даст поручение Москомархитектуре, чтобы при проектировании жилых домов была предусмотрена возможность размещать на первых этажах торговые площади.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

Он добавил, что подобное проектирование в последующем обязательно будет реализовываться застройщиками совместно с инвесторами.

Власти Москвы намерены в перспективе отказаться от нестационарной мелкорозничной торговли путем развития малых семейных магазинов, сообщил, в свою очередь глава департамента торговли и услуг города Михаил Орлов.

"В недалеком будущем в Москве должно быть много удобно расположенных малых, в том числе семейных, магазинов. Причем, в значительной степени они будут специализироваться: мясные лавки, молочные магазины, булочные, гастрономия, хозяйственные товары и другие", - сказал М.Орлов.

По его мнению, в настоящее время развитию системы малых магазинов препятствуют отсутствие необходимых помещений, а также уверенности бизнеса в "долгосрочных, предсказуемых правах на помещение". Также, по мнению чиновника, развитию таких магазинов мешает неразвитость оптового звена.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

## Industrial

### X5 RETAIL GROUP АРЕНДОВАЛА ПЛОЩАДИ В «ВОЛЖСКОМ ИНДУСТРИАЛЬНОМ ПАРКЕ»

В рамках региональной экспансии компания X5 Retail Group арендовала 16 тыс. кв.м. в складском комплексе класса А «Волжский Индустриальный Парк» в Нижнем Новгороде.

В арендованных помещениях будет расположен распределительный центр компании, который обеспечит потребности торговых точек на территории всей Нижегородской области. Срок договора аренды составляет 5 лет. [Консультантом сделки выступила международная компания Colliers International.](#)

«Волжский индустриальный парк» - крупнейший и единственный реализуемый на текущий момент проект полноценного индустриального парка класса А общей площадью 180 000 кв.м. в Нижегородской области. Комплекс расположен в Кстовском районе, к югу от Нижнего Новгорода, на федеральной трассе М7.

Финансирование проекта осуществляется инвестором проекта, американским инвестиционным фондом Amstar Global Partners, совместно с Европейским Банком Реконструкции и Развития, девелопером выступает компания Griffin Partners. Проект имеет статус «приоритетного» на территории Нижегородской области и пользуется личной поддержкой губернатора Валерия Павлиновича Шанцева.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

## Hotels

### ВЕДОМСТВЕННЫЙ ОТЕЛЬ "РОСАТОМА" "БАЙКАЛ" ПРОДАН В МОСКВЕ ЗА 426,5 МЛН РУБ

Ведомственная гостиница госкорпорации "Росатом" "Байкал", расположенная в Москве по адресу Космодамианская набережная, 4/22, продана в четверг с превышением от стартовой цены на 42 миллиона рублей - за 426,5 миллиона рублей, говорится в сообщении ОАО "Российский аукционный дом", на площадке которого проходили торги.

В пресс-релизе сообщается, что стартовая цена 100% акций ОАО "Гостиничный комплекс "Байкал" составляла 384,5 миллиона рублей, а шаг торгов был равен 3 миллионам рублей.

Как указывается в материалах, продажа осуществлялась по поручению ОАО "ЦентАтом" - компании, созданной в структуре "Росатома" специально для распоряжения непрофильными активами.

Победителем торгов стало ООО "Миртэк Групп", отмечается в пресс-релизе.

Трехэтажный особняк на Космодамианской набережной, построенный в 1901 году архитектором Благовещенским как доходный дом с трактиром, был передан предшественнику "Росатома" - Министерству среднего машиностроения - в 1961 году для размещения в нем ведомственного отеля.

В 1989 году гостиница расширилась за счет еще одного корпуса, который в основном предназначался для зарубежных специалистов. Общая площадь здания составляет сегодня 3,136 тысячи квадратных метров.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

## Regions

### СТРОИТЕЛИ ВСЕ ЧАЩЕ ИСПОЛЬЗУЮТ ИНТЕРНЕТ ДЛЯ ПРОДВИЖЕНИЯ ПРОЕКТОВ

Рекламные стратегии строительных компаний претерпели ряд изменений после кризиса. Стандартные методы продвижения, такие как наружная реклама и реклама на телевидении, используются активно, но все большее значение для информирования потенциальных покупателей приобретает Интернет. В рамках самих рекламных акций застройщики стремятся предложить не только скидки, но и бонусы приобретаемого продукта.

В рекламе застройщики стали чаще делать акцент на очевидные преимущества предлагаемого продукта: близость к метро, сроки сдачи, готовность квартир, указание на то, что квартиры продаются с отделкой, говорит руководитель отдела продвижения LСMС Наталья Сулова. По словам заместителя гендиректора компании НДВ СПб Александра Коваленко, лучшим маркетинговым ходом является добавление определенных опций к реализуемой недвижимости: несколько вариантов отделки или, например, 50-процентная скидка на покупку места в паркинге.

Директор департамента долевого строительства АРИН Елена Амирова добавляет, что сегодня одним из основных элементов в рекламе является упоминание ипотечных программ от одного или нескольких банков. «Людей интересуют две вещи: цена и длительность платежа», — подтверждает директор департамента корпоративных коммуникаций ЗАО «Управляющая компания «Эталон» Михаил Духовный. Среди спецпредложений компании он отмечает скидку на первый взнос и на определенный объект, рождественские скидки на все квартиры, специальные цены на квартиры большого метража.

В «Северном городе» кроме традиционных скидок при 100-процентной оплате или повторной покупке летом действует спецпредложение для иногородних покупателей — компенсация стоимости переезда, рассказывает начальник отдела маркетинговых коммуникаций холдинга RВI Инна Тарасова. Рост продаж во второй очереди проекта «Новый Оккервиль» отмечен при проведении новогодней акции, в рамках которой предоставлялась скидка 2011 руб. с каждого

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

квадратного метра, рассказывает начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин.

Наружная реклама обеспечивает застройщикам около 50% звонков клиентов, говорит Елена Амирова. Наружная реклама и Интернет — лидеры в эффективности в премиальном сегменте, на каждый из этих источников приходится по 30—40% от общего количества звонков, рассказывает начальник отдела маркетинга «Строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» Анна Мироновская. Городская домостроительная компания за последний год провела несколько кампаний, и с учетом целевой аудитории использовались наиболее массовые каналы: наружная реклама, стикеры в вагонах метрополитена, реклама на наземном транспорте, Интернет, специализированная пресса, говорит начальник отдела маркетинга компании Галина Чесаева.

Наиболее эффективной является реклама на телевидении, но все больше компаний уходит в интернет-продвижение, а реклама в печатных СМИ становится скорее имиджевой, говорит директор департамента новостроек АН «Бекар» Ольга Литвиченко.

На рынке строящегося жилья важен диалог с покупателем, его легче всего построить в Интернете, считает директор по развитию компании ЛЭК Надежда Калашникова. [«Наиболее эффективен микс наружной рекламы, рекламы на телевидении, в метрополитене», — добавляет заместитель директора департамента консалтинга «Colliers International Санкт-Петербург» Евгения Васильева.](#)

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## "РОСВАГОНМАШ" ЗАЙМЕТСЯ РАССЕЛЕНИЕМ

УК "РВМ Капитал", которую на рынке связывают с ОАО РЖД, возглавил советник президента монополии Сергей Орлов. Под его руководством РВМ, входящая в группу "Росвагонмаш" и владеющая акциями порта Усть-Луга и страховой компании ЖАСО, будет строить гостиницы по всей России. В планах 20 комплексов, три из которых уже построены и управляются Rezidor. По

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

оценкам экспертов, весь проект обойдется РВМ в 12-14 млрд руб. и обеспечит второе место среди российских гостиничных компаний.

Управляющая компания инвестиционной группы "Росвагонмаш", под управлением которой находится около \$1,3 млрд, получила нового гендиректора. По данным сайта РВМ, этот пост занял советник президента ОАО РЖД Владимира Якунина Сергей Орлов (курирует коммерческие и инвестиционные вопросы). Он заменил ушедшего из компании Вадима Корсакова.

По словам источника "Ъ" в РВМ, Сергей Орлов и до назначения работал в группе, возглавляя ее совет директоров. "Когда ушел Вадим Корсаков, встал вопрос о поиске нового руководителя, но было принято решение не привлекать человека "снаружи" для минимизации рисков", — говорит собеседник "Ъ".

Инвестиционная группа "Росвагонмаш" состоит из одноименного ЗАО и УК "РВМ Капитал". Акционеры УК не раскрываются, акционерами ИГ "Росвагонмаш", по данным СПАРК на 1 января 2010 года, были ИФК "Экспресс капитал" (30%), "Транскредитлизинг" (дочерняя структура Транскредитбанка, 24,9%), ОАО "Ленгипротранс" (24,9%) и ТД РЖД (19,9%). По данным СПАРК, УК "РВМ Капитал" принадлежит 99% акций страховой компании ЖАСО, а также доли в ТД РЖД, портовой "Компании "Усть-Луга"", крупнейшем предприятии по добыче марганцевых руд "ЧЕК-СУ.ВК" и других проектах.

Сергею Орлову в качестве руководителя УК придется продолжить текущие проекты компании, в числе которых, как выяснил "Ъ", создание крупной сети региональных гостиниц. Собеседник "Ъ" рассказал, что в 2008 году компания создала фонд для строительства гостиниц на вокзалах.

"Но в этом году мы окончательно отошли от этой схемы. Будем строить там, где это удобно туристам и бизнесменам", — говорит собеседник "Ъ". В пресс-службе группы уточнили, что планируется построить 20 гостиниц, десять из которых находятся в стадии проектирования и оформления документов на строительство, а три — в Казани, Астрахани и Ижевске — уже сданы (ими управляет компания Rezidor, один из лидеров мирового гостиничного бизнеса).

Ориентировочные параметры каждой гостиницы: три звезды, площадь — 8 тыс. кв. м, около 170 номеров. "Это формат недорогих, доступных гостиниц для среднего класса", — пояснили в группе. Однако после завершения строительства РВМ планирует выйти из проекта,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

зафиксировав прибыль через продажу гостиниц стратегическому инвестору. В компании добавили, что уже имеют опыт ведения девелоперских проектов — фондам компании принадлежит бизнес-центр "Домников" и офисный комплекс "Мякининская пойма" в Москве. Если группа реализует свои планы, то по количеству номеров ее гостиничная сеть войдет в тройку крупнейших в России. Сейчас лидируют "Азимут" (около 4 тыс. номеров) и "Интурист" (2,8 тыс. номеров).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## АРХИТЕКТОРЫ ПРИДУМАЮТ ПРОЕКТ ПЛАВУЧЕГО ОТЕЛЯ ДЛЯ ФОРТОВ КРОНШТАДТА

Союз московских архитекторов объявил открытый конкурс на лучший проект плавучего форт-отеля для комплекса фортов Кронштадта, говорится в сообщении на сайте союза.

В акватории Финского залива на 17 искусственных островах в период с 1704 года по 1916 год были возведены форты различных типов в поддержку военно-морской базы Балтийского флота города Кронштадта и для защиты Санкт-Петербурга с моря.

"Этот уникальный комплекс фортификационных сооружений с точки зрения разнообразия и одновременности строений практически остался единственным в мире", - подчеркивается в сообщении.

Из него следует, что плавучие форт-отели должны сыграть роль "дополнительной функции" в туристических целях для существующих фортов Кронштадта, каждый из которых в зависимости от особенностей объемно-планировочного решения представляет из себя частично музейный "экспонат" и в то же время коммерчески функционирующий объект.

Конкурс является открытым. К участию в нем допускаются дипломированные архитекторы в возрасте до 35 лет (и авторские коллективы архитекторов).

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, № 81

Для проведения итогов конкурса будет создано жюри, состоящее из почетных гостей фестиваля, ведущих архитекторов стран-участниц фестиваля, а также организаторов фестиваля.

Регистрация участников продлится до 21 августа 2011 года. Подведение и объявление итогов конкурса пройдет 11 сентября 2011 года.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ОТЕЛЬ HYATT REGENCY SOCHI ОТКРОЕТ ДВЕРИ В КОНЦЕ 2013 Г.

Отель Hyatt Regency Sochi под управлением компании Hyatt Hotels Corporation, откроется в Сочи в конце 2013 года, сообщает гостиничный оператор. Договор об управлении новым отелем, строительство которого уже началось, подписано между Hyatt Hotels Corporation и "Юг-Новый Век", дочерней компанией "Снегири Девелопмент".

"Открытие Hyatt Regency Sochi позволит нам укрепить позиции брендов Hyatt на одном из главных туристических рынков России", - отметил старший вице-президент по недвижимости и развитию сети Hyatt Hotels & Resorts в Европе, Африке и на Ближнем Востоке Питер Норман (Peter Norman), добавив, что с получением права проведения Олимпийских Игр в 2014 году город обрел новый статус.

Новая гостиница станет частью портфолио Hyatt в России, которое в настоящее время представлено отелями Ararat Park Hyatt Moscow и Hyatt Regency Ekaterinburg. Проект 27-этажного здания Hyatt Regency Sochi разработан с применением современных архитектурных решений. В качестве основных материалов в его отделке будут использовать цветное стекло и металл. В отеле, рассчитанном на 176 номеров и 26 сьютов, откроют ресторан, лаунж зону, два бара, конференц-зал, 10 переговорных комнат, а также спа-центр с восемью комнатами и открытым бассейном. Гостиница расположится в центральной части города.

"Hyatt Regency Sochi - это наш приоритетный проект, и в его создании примут участие архитекторы из шотландского бюро RMJM, а также французское дизайнерское агентство Valode & Pistre.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28 июля, N° 81

Возведением этого уникального объекта руководит ведущая девелоперская компания Турции Rasen Construction. Мы уверены, что Hyatt Regency Sochi станет центром курортной жизни Сочи и займет лидирующие позиции среди пятизвездочных отелей черноморской ривьеры", - сообщил генеральный директор "Снегири Девелопмент" Сергей Демин.

"Hyatt Regency Sochi пополнит портфолио бренда Hyatt Regency, включающего 143 гостиницы по всему миру и станет первым отелем Hyatt на крупнейшем российском курорте. Мы надеемся, что туристы и деловые путешественники, приезжающие в Сочи, по достоинству оценят гостеприимство Hyatt, известное во всем мире", - управляющий директор Hyatt Hotels & Resorts в Европе, Африке и на Ближнем Востоке заявил Gebhard Rainer (Gebhard Rainer).

Гостиничная корпорация Hyatt (Hyatt Hotels Corporation) - одна из ведущих международных гостиничных сетей, предлагающая на сегодня услуги более чем 450 отелей и курортов в 43 странах мира. Штаб-квартира корпорации находится в Чикаго.

Портфолио компании "Снегири Девелопмент" на сегодняшний день объединяет 19 завершенных проектов в Москве и регионах России. К 2012 году "Снегири" планируют ввести в эксплуатацию более 1 миллиона квадратных метров современной жилой и коммерческой недвижимости.

Компания была основана в 1992 году. В связи с расширением географии деятельности в 2003 году она была переименована в ОАО "СТ Групп Регион", а в сентябре 2007 года вся группа "СТ" провела ребрендинг и вывела на рынок новый единый бренд - "Снегири".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)