

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, N° 19 (136)

## General/Office

### Строительный потенциал "новой" Москвы оценили в 100 миллионов "квадратов"

На присоединяемых к Москве подмосковных территориях можно построить более 100 миллионов квадратных метров жилья, коммерческой недвижимости и предприятий для создания рабочих мест.

### Интеко выходит на рынок управления

ЗАО «Интеко», полгода назад перешедшее от Елены Батуриной к Михаилу Шишханову, начинает приобретать активы.

### Финны купили «Бахрушинский дом»

Фонд UFG Real Estate, который входит в группу UFG Asset Management, объявил о продаже столичного офисного центра «Бахрушинский дом» за \$47 миллионов.

## Retail

### Россия вылетела из двадцатки самых привлекательных для розничных сетей стран мира

Россия теперь не входит даже в двадцатку самых интересных для иностранных ритейлеров развивающихся стран, показало исследование A.T.Kearney.

### Арендаторы разобрали торговые помещения в центре Москвы

Предложение торговой недвижимости внутри Садового кольца за год (с мая 2011 г. по май 2012 г.) уменьшилось почти на 40%, подсчитали аналитики RRG. Их мониторинг включает как отдельно стоящие магазины (стрит-ритейл), так и помещения в торговых и многофункциональных центрах.

### Богатые тоже плачут: чем неудобна квартира в центре Москвы

Жизнь людей, которым посчастливилось стать обладателями квартиры в центре Москвы, не так уж и безоблачна, утверждают риелторы, опрошенные РИА Новости.

### Галицкий ближе к Walmart

Российская розничная сеть «Магнит» опередила второго в мире по выручке ритейлера — французскую группу Carrefour — по капитализации.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

## Москва устроила торг

В 2011 году в городе было построено всего шесть торговых центров.

## «Детский мир» и «умные» игрушки

«Детский мир» покупает российские магазины британской розничной сети развивающих игрушек Early Learning Centre у аптечной сети «36,6» и Дмитрия Кушаева.

## Hotel

## У Дома Наркомфина выстроилась очередь

ВЭБ хочет превратить его в гостиницу.

## Несколько крупных гостиниц могут появиться на территории Ходынского поля

Гостиница "Ханой", а также несколько крупных гостиниц на территории Ходынского поля будут построены в Москве, сообщил журналистам на пресс-конференции в пятницу руководитель Москомстройинвеста Константин Тимофеев.

## Гостиничный бизнес в России: экспансия в регионы

Гостиничный бизнес в России стабильно растет.

## Regions

## Comedy Club Production совместно с ГК «Ташир» открыли в Петербурге первое Comedy Cafe

Резиденты Comedy Club отныне смогут развлекать петербуржцев на собственной площадке.

## День открытий

В Петербурге открываются два торговых комплекса суммарной площадью 250 тыс. кв. м.

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

15 – 18 июня, № 19 (136)

## General/Office

### СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ "НОВОЙ" МОСКВЫ ОЦЕНИЛИ В 100 МИЛЛИОНОВ "КВАДРАТОВ"

На присоединяемых к Москве подмосковных территориях можно построить более 100 миллионов квадратных метров жилья, коммерческой недвижимости и предприятий для создания рабочих мест. Об этом заявил руководитель комитета по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства столицы (Москомстройинвест) Константин Тимофеев.

Чиновник отметил, что несмотря на огромный инвестиционный потенциал "новой" Москвы, перед властями не стоит задачи быстрого освоения этих территорий. "Это долгий период, на десятилетия", - сказал Тимофеев.

Тимофеев также подчеркнул, что на присоединяемых территориях уже заключено инвестиционных контрактов на строительство 7 миллионов квадратных метров жилья. Основная часть этих строек расположена в радиусе 15-20 километров от МКАД.

Представители мэрии расходятся в оценке строительного потенциала "новой" Москвы. Изначально мэрия сообщала, что за 20 лет на новых землях планируется возвести не менее 60 миллионов квадратных метров жилья и 45 миллионов "квадратов" коммерческих и общественных площадей. Мэр Сергей Собянин говорил о строительстве 30 миллионов квадратных метров недвижимости, а его заместитель по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин - о 180 миллионов квадратных метров.

Депутат Госдумы РФ Владимир Ресин, бывший глава столичного стройкомплекса отмечал, что на комплексное освоение присоединяемых территорий может уйти 50-100 лет.

С 1 июля текущего года площадь Москвы официально увеличится на 160 тысяч гектаров и в итоге столица будет граничить с Калужской областью. К Москве перейдет 21 муниципальное образование, в том числе города Троицк, Щербинка, Московский.

◆ [Lenta.ru](http://Lenta.ru) Недвижимость

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

## ИНТЕКО ВЫХОДИТ НА РЫНОК УПРАВЛЕНИЯ

ЗАО «Интеко», полгода назад перешедшее от Елены Батуриной к Михаилу Шишханову, начинает приобретать активы. Федеральная антимонопольная служба удовлетворила ходатайство компании на покупку 100% «Великанинвест», занимающейся управлением коммерческой недвижимостью.

В ведении компании находится офисно-жилой комплекс на Николаямской улице площадью 15 тысяч кв. м (бывший офис группы «Бородино»). Как сообщили СМИ представители «Интеко», сделка уже завершена. По оценкам экспертов Colliers International, на сегодняшний момент офисный центр на Николаямской улице может стоить около \$75-85 млн.

Бизнес-центр был построен в 2008 году структурами ГК «Бородино» Тиграна Нерсисяна за \$45 млн. При этом кредит на строительство на 100 млн рублей, взятый в Связь-банке, не был погашен. В результате судебного разбирательства (банк требовал вернуть 146 млн рублей, с учетом штрафов и пени) взыскание хотели обратить на бизнес-центр, однако иск был отозван.

Собственниками «Великанинвеста» ранее значились компании группы «Бородино», однако с 2011 года компания перешла к кипрскому оффшору (впрочем, некоторые эксперты утверждают, что конечным владельцем по-прежнему является ГК «Бородино»).

По мнению Алексея Белоусова, коммерческого директора Capital Group, любая компания, имеющая крупный девелоперский бизнес в сфере коммерческой недвижимости, заинтересована в создании собственной управляющей компании. «Только в этом случае можно быть уверенным, что здание находится в идеальном состоянии. Когда управление объектом осуществляет внешняя организация, работающая в договорных отношениях, собственнику очень сложно сохранить контроль над состоянием объекта», - отмечает эксперт.

Логично, что для создания управляющей структуры «Интеко» уже существующую компанию. «Это вопрос стратегии. Более экономичный вариант – покупать готовую компанию с опытом и сложившейся структурой», - поясняет г-н Белоусов.

Отметим, что это первая публичная сделка «Интеко» после смены владельца: в конце 2011 года 95% акций компании купил у Елены Батуриной Михаил Шишханов, еще 5% выкупил «Сбербанк-инвестиции». Компания обошлась инвесторам в \$600 млн, плюс взятые на себя кредитные обязательства. Накануне появилась информация о том, что компания может войти в проект

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

строительства бизнес-центра «Минск-Сити» в Белоруссии за \$5 млрд. Препятствием инвестору – российской нефтегазовая компания «Итера» - из проекта выходит из-за возможных убытков, вызванных снижением стоимости жилья. Сейчас с «Интеко» ведутся переговоры. В комплексе планируется построить 3,5 млн кв. м жилья, офисов, торговых центров и гостиниц.

Вообще же эксперты говорят о возрождении «Интеко». «Думаю, что в настоящее время мы наблюдаем «новый» выход на рынок такого профессионального и заметного игрока как «Интеко». После смены владельца компании прошел естественный период, который потребовался на разработку стратегии дальнейшей деятельности компании, ту или иную внутреннюю перестройку. Теперь «ИНТЕКО» не только де-юре, но и де-факто заявляет о себе, как об игроке на рынке коммерческой недвижимости, в том числе и в сфере инвестиций и управления», - говорит Денис Колокольников, председатель совета директоров группы компаний RRG.

Управляющий бизнес может быть очень кстати, если девелопер войдет в проект «Минск-Сити». «Для подобных масштабных комплексов (к которым, например, относится и «Москва-Сити») собственная служба управления является необходимым условием. В противном случае, впоследствии, чтобы вернуть здание в нормальное состояние, потребуются значительные вложения, в первую очередь, в инженерные системы. Инженерия в современных объектах в зависимости от степени их сложности составляет до 30-40% себестоимости квадратного метра», - поясняет г-н Белоусов.

◆ [CRE](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ФИННЫ КУПИЛИ «БАХРУШИНСКИЙ ДОМ»

Фонд UFG Real Estate, который входит в группу UFG Asset Management, объявил о продаже столичного офисного центра «Бахрушинский дом» за \$47 миллионов. Покупателем выступила финская инвестиционная компания Sponda Plc. Эксперты отмечают, что перед продажей собственник сделал целый ряд очень успешных улучшений в отношении актива, поэтому сделка с компанией Sponda – это хорошая возможность зафиксировать прибыль.

Продажа «Бахрушинского Дома» - первый выход фонда UFG Real Estate Fund II, который был сформирован в 2008 году. По словам Михаила Тарасова, управляющего директора UFG Real Estate, данная сделка отвечает стратегии фонда инвестировать в качественные объекты

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

коммерческой недвижимости с центральным местоположением и добиваться увеличения капитализации активов за период владения фондом. Матиаш Церьяк, директор департамента инвестиционных услуг Colliers International, отмечает, что основной причиной продажи, скорее всего, послужило выгодное предложение со стороны Sponda Plc. «Для UFG Real Estate это хорошая возможность зафиксировать прибыль по данному активу», - говорит эксперт.

«Бахрушинский Дом» был построен в 2002 году. Его общая площадь составляет 5 тыс. кв. м. Офисный центр расположен на улице Бахрушина, 32-1, на внутренней стороне Садового кольца, напротив Площади Павелецкого вокзала. В здании, помимо офисных помещений, также располагаются помещения street-retail. В настоящее время «Бахрушинский Дом» полностью сдан в аренду. По оценке Андрея Постникова, регионального директора отдела финансовых рынков и инвестиций Jones Lang LaSalle, средняя «чистая ставка» по зданию может быть порядка \$1000 за кв. м в год или выше. «С учетом хороших условий долгового финансирования, 100% сдачи в аренду на длительный срок, выигрышного местоположения и привлекательной суммы сделки такой объект может оцениваться инвесторами под 9-9,5% начальной ставки капитализации», - добавляет господин Постников.

UFG Real Estate приобрел здание в 2010 году у австрийской Akron Group. Компания Jones Lang LaSalle выступила агентом по продаже. Условия первоначальной сделки не разглашаются. По оценке Матиаша Церьяка, ее сумма могла составить около \$35 млн. Как отмечает Андрей Постников, перед продажей собственник офисного центра сделал целый ряд очень успешных улучшений в отношении актива: как здания в целом, так и арендного потока. «Благодаря этому, актив вырос в цене и в настоящий момент демонстрирует хорошие показатели по внутренней норме доходности. Если бы инвестор продолжил держать актив, то внутренняя норма доходности, скорее всего, снизилась», - полагает он.

Алексей Рябичев, руководитель отдела офисной недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, также считает, что фонд UFG Real Estate выбрал подходящее время для продажи офисного центра. «Согласно макроэкономическим прогнозам, на сегодняшний день существует вероятность очередного финансового кризиса, который может прийти до конца текущего года. Если это случится, цены на недвижимость упадут. Поэтому сегодня для большинства инвесторов самое оптимальное – уходить в деньги, чтобы потом приобрести другие объекты, лучшие по качеству, большие по размеру, но по сниженным ценам», - объясняет эксперт.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

Фонд UFG Real Estate входит в группу UFG Asset Management. Под управлением UFG находятся активы на сумму свыше \$1,2 млрд. В настоящее время UFG Real Estate владеет девятью объектами, включая офисные центры класса А в Москве и индустриальный парк «Федоровское» в Санкт-Петербурге. Среди других знаковых активов UFG Real Estate – фермерское хозяйство на площади 28 тыс. гектар в Брянской области. Кроме того, компания совместно с Hines International также строит аутлет-центр площадью 20 тыс. кв. м вблизи аэропорта Пулково. Как отмечают в UFG Real Estate, в настоящее время фонд продолжает активно искать новые возможности для инвестирования преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге.

◆ [arendator.ru](http://arendator.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

## Retail

### РОССИЯ ВЫЛЕТЕЛА ИЗ ДВАДЦАТКИ САМЫХ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ДЛЯ РОЗНИЧНЫХ СЕТЕЙ СТРАН МИРА

Россия теперь не входит даже в двадцатку самых интересных для иностранных ритейлеров развивающихся стран, показало исследование А.Т.Кearney. Привлекательность отечественного розничного рынка для иностранцев резко снижается из-за нехватки недвижимости, высоких административных рисков и сильных локальных игроков, считают эксперты.

Россия в рейтинге наиболее перспективных стран для инвестиций в розничную торговлю А.Т.Кearney (The 2012 Global Retail Development Index) опустилась на 26-е место, уступив Бразилии, Индии, Китаю, Грузии, а также Шри-Ланке, Ботсване и Панаме. В прошлом году Россия впервые оказалась вне десятки наиболее привлекательных розничных рынков, заняв 14-е место в рейтинге. Еще в 2009 г. страна занимала, по оценке А.Т.Кearney, вторую строчку списка (в 2010 г. рейтинг не составлялся).

Рейтинг А.Т.Кearney включает 30 развивающихся стран. По оценке консультантов, самым привлекательным для ритейлеров рынком второй год подряд остается Бразилия. Ее сильные стороны — растущая экономика, высокий уровень потребления, многочисленное городское население и снизившиеся политический и финансовый риски. В пятерку лидеров вошли еще две страны Латинской Америки — Чили (страна сохранила за собой 2-е место с 2011 г.) и Уругвай (4-е место, что на одну строчку ниже, чем в прошлом году). Третьим номером стал Китай, занимавший в 2011 г. только 6-е место. Топ-5 замыкает Индия, которая в прошлом году была на 4-м месте.

«Российский рынок определенно больше не является рынком зарождающихся возможностей, он скорее входит в ту фазу, когда его необходимо будет сравнивать с более развитыми странами в Европе», — объясняет один из соавторов исследования, управляющий партнер московского офиса А.Т.Кearney Пер Хонг. Рынок прошел этап становления и сейчас находится в более зрелой фазе развития, резюмирует Хонг.

Но и два года назад российский рынок не всех иностранных ритейлеров встречал приветливо. Попытки двух крупнейших в мире розничных сетей, Walmart и Carrefour, выйти в Россию не увенчались успехом. В феврале 2010 г. французы свернули российский бизнес, закрыв два

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

запущенных к тому времени магазина. В кратко- и среднесрочной перспективе Carrefour не может стать лидером рынка, объяснила компания причины отступления. В декабре 2010 г. свое представительство в России закрыла и Walmart, хотя позднее наняла известного российского розничного менеджера, экс-руководителя X5 Retail Group Льва Хасиса, для управления международной экспансией.

Для иностранных компаний перспектива построить в России розничный бизнес с нуля, без покупки локального игрока, представляется все менее реальной, соглашается партнер консалтинговой компании BDO в России Елена Хромова. «Иностранных инвесторов пугают традиционные российские проблемы: готовой качественной недвижимости мало, а строительство новых торговых центров сопряжено с высокими административными рисками, сложностью поиска земли, проблемами с коммуникациями», — объясняет Хромова. Шведская IKEA, например, еще в 2011 г. объявила, что готова открыть три магазина мебели на территории Москвы, но поиски земельных участков под проекты продолжаются до сих пор.

Кроме того, напоминает Хромова, позиции российских игроков в ритейле очень сильны, конкуренция нарастает вместе с распространением современных сетевых розничных форматов. В 2011 г. иностранные сети развивались в России медленнее, чем российские, следует из отраслевого рэнкинга Infoline & Retailer top-100. В десятку лидеров по приросту торговых площадей иностранцы не вошли: ее возглавил «Магнит», увеличивший торговую площадь на 547 900 кв. м, за ним идут «Дикси», X5 Retail Group, «М.видео», «Центробувь», «Спортмастер». По динамике выручки иностранцы тоже отстали: французская Auchan увеличила продажи в России за прошлый год на 9,5% в рублях, германская Metro Cash & Carry — на 18,6%, в то время как «Магнит» — на 42,1%, X5 — на 32,5%.

Впрочем, считает Хонг, не стоит расценивать 26-е место как потерю привлекательности российского рынка в целом для иностранных ритейлеров: перспективы роста и фундаментальные показатели рынка вполне благоприятны, ведущие российские игроки увеличивают выручку больше чем на 30% ежегодно. Кроме того, добавляет он, международных ритейлеров может привлечь то, что в отличие от западных потребителей российские не начали экономить и тяготеют к брендам класса люкс и премиум.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

## АРЕНДАТОРЫ РАЗОБРАЛИ ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

Предложение торговой недвижимости внутри Садового кольца за год (с мая 2011 г. по май 2012 г.) уменьшилось почти на 40%, подсчитали аналитики RRG. Их мониторинг включает как отдельно стоящие магазины (стрит-ритейл), так и помещения в торговых и многофункциональных центрах. Сейчас незаполненными остались лишь торговые центры «с непроработанной концепцией», а на главных торговых улицах города свободные помещения стали сдаваться за день, утверждают консультанты.

Татьяна Ключинская, региональный директор департамента торговой недвижимости Colliers International, вспоминает, что «в прошлом году свободными были торговые центры “Цветной” и “Москва”, сейчас они заполнены». Нулевой показатель вакантности в лучших объектах в ЦАО наблюдают и брокеры Cushman&Wakefield. Не заполнены на 100%, по словам Лады Белайчук, главы аналитиков компании, лишь торговые центры «с непроработанной концепцией»: в числе таких она приводит «Военторг» и «Неглинную плаза». Что касается стрит-ритейла, то на «топовых премиальных улицах» центра (Тверской, Петровке и Столешниковом переулке), по словам Белайчук, свободные площади если и появляются (по одному-два магазина на каждую улицу), то тут же сдаются. «Например, на Тверской ротация арендаторов — 10-15% в квартал», — рассказывает она. В кризисные 2008-2009 гг. уровень свободных помещений в торговых помещениях в центре столицы оценивался в 8-9%.

Ирина Смирнова, консультант компании «Магазин магазинов в ассоциации с CBRE», заявляет, что арендаторы решаются снимать помещения в центре, несмотря на то что много денег там не заработают. «От Красной площади до Пушкинской нет ритейлеров, которые получали бы здесь доход», — утверждает она. По ее словам, ставки на лучшие помещения (ими считаются дома напротив Центрального телеграфа, до и после Столешникова переулка) могут достигать до \$10 000 за кв. м в год. «Ритейлеры выделяют специальные бюджеты для оплаты аренды, которые проходят как рекламные. Если помещение маленькое, то цена вообще баснословная», — свидетельствует Смирнова. На Садовом кольце ставки аренды, по ее словам, ниже: \$1200-2200 за кв. м в год, в зависимости от профиля ритейлера, месторасположения магазина и его технических характеристик (большой подвал и мало энергопотребностей сильно снижают ставку). «Заявок много на помещения и на самом Садовом, и внутри его, — говорит консультант. — А предложений по факту настолько мало, что всем приходится ждать».

«Мы помним о запрете строительства торговых центров в центре Москвы. Новые здесь не строятся, а построенные сдаются», — объясняет возросший спрос на торговую недвижимость Ключинская. По данным Cushman&Wakefield, если считать только качественные объекты, то на

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

самом Садовом кольце расположено всего пять ТЦ, а внутри его торговая недвижимость находится в 27 торговых и многофункциональных комплексах. «Но поскольку твердого определения, что такое качественный ТЦ, нет, то расхождения вполне допустимы», — говорит Белайчук. RRG, например, насчитал внутри Садового 21 торговый центр. Помещения стрит-ритейла в центральном кластере, по данным РРГ, занимают 750 000 кв. м.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## БОГАТЫЕ ТОЖЕ ПЛАЧУТ: ЧЕМ НЕУДОБНА КВАРТИРА В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

Жизнь людей, которым посчастливилось стать обладателями квартиры в центре Москвы, не так уж и безоблачна, утверждают риелторы, опрошенные РИА Новости. В качестве основных проблем, с которыми приходится регулярно сталкиваться обитателям престижного и дорогого Центрального округа, эксперты называют нехватку доступных магазинов рядом с домом, дефицит паркингов и "переизбыток" грабителей и мошенников.

### Очарование старой Москвы

Согласно наблюдениям управляющего партнера офиса "Университет" холдинга "Миэль" Аллы Вишневской, больше всего востребованы у желающих стать жителями Центрального административного округа квартиры в старых московских особняках, в сталинских высотках, а также "современные" квартиры в домах начала XX века - периода расцвета модерна.

"Жить в историческом центре Москвы – это особые ощущения", - подчеркивает собеседница агентства, отмечая, что именно на территории ЦАО, где расположены важнейшие государственные учреждения страны, почти все железнодорожные вокзалы, офисы крупнейших компаний, театры, памятники культуры, истории и архитектуры, зародилась Москва.

Но, конечно, не только особый дух и атмосфера исторического центра столицы привлекает сюда потенциальных покупателей жилья – по мнению директора департамента продаж элитной недвижимости Penny Lane Realty Александра Зиминского, жить в Центральном округе Москвы, прежде всего, престижно.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

"Первым фактором престижности жилья всегда будет месторасположение, и московская "карта престижности" пока неизменна. Кремль ведь остается там же, где он и был, а соответственно, самые дорогие и востребованные районы тоже остаются на своих местах", - поясняет он.

С таким однозначным заявлением согласны и в "Миэле". По данным риелторов, в рейтинге факторов, формирующих стоимость объектов столичной недвижимости бизнес-класса и выше, на первом месте стоит именно месторасположение, а на втором – состояние объекта.

## Переплата за центр

Информация, что самые дорогие предложения по продаже квартир в столице находятся именно в ЦАО, вряд ли для кого-то станет большим открытием.

По данным генерального директора компании "Миэль-Брокеридж" Алексея Шленова, самая дорогая квартира в центре и в целом в Москве – это 12-комнатные апартаменты площадью 465 квадратных метров в монолитно-кирпичном доме в районе Арбат. Сейчас квартира продается за 25 миллионов долларов (то есть примерно по 53,7 тысячи долларов за квадратный метр).

При этом средняя цена квадратного метра, по данным холдинга "Миэль", в современных жилых комплексах на первичном рынке в центре Москвы составляет в среднем 16-17 тысяч долларов, а на вторичном рынке с ремонтом - около 20 тысяч долларов. В то же время в ряде проектов, например, в Гранатном переулке, дом 6, стоимость квартир без отделки начинается от 30 тысяч долларов за "квадрат".

Тем, кто не располагает такими суммами, приходится искать предложения в старых домах.

"Порой для людей, которые хотят жить в центре в домах с хорошими видовыми характеристиками, но обладают бюджетом от 500 тысяч до 850 тысяч долларов, нет другой альтернативы, кроме как покупка квартиры с качественным ремонтом в сталинском доме или доме дореволюционной постройки. Цена квадратного метра в современных жилых комплексах бизнес-класса в центре обойдется в 2-3 раза дороже", - подчеркивает Вишневская.

Сегодня жилье в элитных новых домах в центре в районе станции метро "Кропоткинская" может стоить до 30 тысяч долларов за квадратный метр, а в "сталинках" - 10-12 тысяч долларов за "квадрат", сравнивает эксперт.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

Переплату собственно за проживание именно в центре риелторы оценивают "в разы".

Просторная двухкомнатная квартира площадью 70 квадратных метров с отличным ремонтом, расположенная в районе Цветного бульвара, обойдется покупателю в 23 миллиона рублей, а точно такое же по площади и качеству предложение на Большой Академической улице стоит уже 13 миллионов рублей, приводит пример руководитель департамента городской недвижимости компании "НДВ-Недвижимость" Светлана Бирина.

Впрочем, в ЦАО, по данным собеседницы агентства, встречаются и относительно недорогие предложения – правда, это, как правило, неудобные квартиры гостиничного типа.

Так, "однушку" в пятиэтажном кирпичном доме рядом с метро Тверская, по словам эксперта, можно купить за 5,4 миллиона рублей. Но общая площадь объекта равна всего 18 квадратным метрам, а площадь кухни - 3 квадратным метрам.

Стоимость экономичной "двушки" с центральным местоположением составляет 8,1 миллиона рублей – за такие деньги в районе Цветного бульвара на втором этаже четырехэтажного дома 1867 года постройки продается квартира площадью 38 квадратных метров в плохом состоянии, добавляет Бирина.

"Центральный округ стал чрезвычайно дорогим, порой необоснованно. Малогабаритная "двушка" площадью 38 квадратных метров в типовой панельной девятиэтажке в обычном районе стоит 5-6 миллионов рублей, но если ее адрес Калошин переулок, стоимость квартиры достигает 10,5 миллиона. Вот так "место красит", а точнее, повышает вдвое стоимость даже морально и физически устаревшего жилья", - констатирует Вишневецкая.

## Парковочные неудобства

Кроме особой атмосферы и престижности, по словам собеседников РИА Новости, привлекательность центра для многих покупателей недвижимости можно объяснить и более приземленными причинами.

В частности, риелторы отмечают, что живущим в ЦАО удобно добираться до мест работы, учебы и отдыха - ведь именно здесь сосредоточена деловая и культурная жизнь города.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

"Жизнь в центре дает определенный комфорт передвижения, так как добраться отсюда в любую точку Москвы можно за небольшой промежуток времени, что крайне актуально при ритме жизни современного мегаполиса", - развивает мысль управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости "Усадьба" Наталья Кац.

Впрочем, у этого "плюса" исторической части Москвы есть и обратная сторона – тяжелая транспортная ситуация, а именно высокий трафик, узкие улицы и нехватка парковок.

В самом дорогом районе города – на Остоженке - в каждом элитном жилом комплексе предусмотрены подземные паркинги в среднем из расчета два машиноместа на квартиру, но наземных или подземных паркингов для тех, кто приезжает в район на работу и на учебу, нет, рассказывает Зиминский.

Как результат - "гостям" Остоженки приходится парковать машины на обочинах дорог, что в свою очередь создает неудобства для местных жителей.

В феврале 2012 года зампрефекта ЦАО Сергей Федоров рассказывал, что власти пока не смогли организовать в Центральном округе парковки для 20 тысяч машин.

Однако если для решения транспортных проблем в центре Москвы еще можно предпринять хоть какие-то меры, то экология в округе уже не улучшится, уверена представительница агентства "Усадьба" Кац.

"Очень мало районов, где есть зелень. Поэтому традиционно высок спрос на Патриаршие пруды и Фрунзенскую набережную и значительно ниже спрос на дома на четной стороне Тверской улицы", - говорит она, поясняя, что район Фрунзенской набережной пользуется любовью покупателей благодаря многочисленным скверам и паркам, где можно гулять с детьми.

## Магазинный дефицит

Тверская улица, по словам экспертов, помимо отсутствия зеленых зон, невыгодно выделяется среди других районов ЦАО также и по другому параметру – по обеспеченности населения доступными продуктовыми магазинами.

В целом, как следует из данных риелторов, центр столицы неплохо обеспечен торговыми площадями - по этому показателю ЦАО является лидером среди округов Москвы. На каждую

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

тысячу жителей здесь приходится почти 1,7 тысячи квадратных метров общих торговых площадей, тогда как в среднем по Москве эта цифра составляет около 600 квадратных метров на тысячу человек, указывает директор по развитию "Миэль-Коммерческая недвижимость" Елена Мишина.

"Однако для проживающих, например, на Тверской улице вопрос приобретения продуктов или услуг первой необходимости по адекватным ценам остается серьезной проблемой", - подчеркивает собеседница агентства.

Она объясняет это тем, что средние ставки аренды торговых помещений на Тверской улице составляют 4-4,5 тысячи долларов за квадратный метр в год, а многие мировые бренды размещают здесь свои флагманские магазины. Так что в основном на этой улице, получившей гордое звание главного торгового коридора столицы, находятся магазины одежды, обуви, ювелирных изделий, электроники, сувениров, а не продуктов или, например, хозяйственных товаров.

[В свою очередь руководитель отдела услуг корпоративным клиентам департамента торговой недвижимости Colliers International Владимир Александровский считает, что дефицит дешевых продуктовых магазинов наблюдается во всем Центральном округе Москвы в целом.](#)

"В последнее время в центре исчезла большая часть несетевых магазинов продуктов, которые, во-первых, не выдерживают конкуренции со стороны сетей, а во-вторых, не выдерживают высокие ставки аренды недвижимости", - поясняет он.

Между тем, если для состоятельного человека покупки в супермаркетах премиум-класса - обычное дело, то обычной семье, которой квартира в ЦАО досталась по наследству, это не по карману, подчеркивает Бирина из "НДВ-Недвижимость".

"Им приходится искать более дешевые торговые точки, которые не всегда расположены в шаговой доступности", - продолжает свою мысль эксперт.

Решить эту проблему чисто рыночными способами, по мнению Александровского, невозможно - улучшить ситуацию может поддержка городскими властями магазинов, предлагающих дешевые продукты, настаивает собеседник агентства.

Небезопасный премиум

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

В компании Penny Lane в качестве еще одного недостатка центра Москвы, о котором зачастую редко склонны задумываться потенциальные покупатели жилья, называют еще и проблемы с безопасностью.

"Премиальное расположение квартиры отнюдь не гарантирует безопасность", - предупреждает Зиминский.

По данным Penny Lane, Арбат и Тверская улица являются одними из самых небезопасных районов Москвы.

"Уличные кражи и мошенничество представляют основной характер правонарушений на Старом Арбате, а большая часть преступлений в Тверском районе – это офисные кражи и уличные мелкие грабежи, в том числе с целью вымогательства", - рассказывает эксперт.

Он связывает это с тем, что центр привлекает большое количество приезжих, которые являются излюбленными жертвами грабителей и мошенников.

В некоторых районах ЦАО, как добавляет Зиминский, немалое беспокойство жителям доставляют заброшенные территории – так, в Басманном районе, по его словам, есть заброшенный стадион "Локомотив", который облюбовали бомжи и бродячие собаки.

## Привлекательные конкуренты

Тем не менее, несмотря на перечисленные недостатки проживания в центре Москвы, люди по-прежнему стремятся сюда, и ограничивают их в этом стремлении в основном высокие цены.

По данным "НДВ-Недвижимость", доля ЦАО составляет около 10% от общего количества сделок по покупке жилья в Москве.

"Кстати, человека, прожившего в центре Москвы не один десяток лет, а то и с самого рождения, бывает трудно убедить поменять место жительства, даже если за этим последует расширение жилплощади", - признается Бирина.

Впрочем, с другой стороны, люди, живущие в других округах Москвы, часто не едут в центр, помня о его проблемах и преимущественно дороговизне, добавляет она.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

По мнению Бириной, по привлекательности для проживания центру Москвы вполне могут составить конкуренцию районы "Аэропорт", "Сокол", "Гагаринский", "Филевский парк", "Ломоносовский" и "Академический".

"География покупательского спроса не зациклена на центре и с каждым годом расширяется", - согласен Зиминский.

К наиболее востребованным отдаленным районам он причисляет "Крылатское", "Хорошево-Мневники", "Строгино", "Раменки", "Покровское-Стрешнево".

"Безусловно, эти районы не могут конкурировать с ЦАО по уровню престижности, но у них есть свои не менее важные преимущества, такие как экология, близость лесопарковых зон и крупных водоемов", - говорит эксперт Penny Lane.

Так что на квартире в центре Москвы, что называется, свет клином не сошелся. Тот, для кого престижность места проживания не главное, может приобрести квартиру и в "нецентральных" округах столицы. А если исторический центр столицы все-таки манит близостью к работе, учебе или культурным объектам, а пробки на дорогах, отсутствие парковок, мест для прогулок с ребенком и недорогих магазинов не пугают, смело ищите жилплощадь в ЦАО. Тем более что, по данным экспертов, в центре Москвы продается немало и вполне недорогих квартир, пусть и не слишком комфортных.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ГАЛИЦКИЙ БЛИЖЕ К WALMART

Российская розничная сеть «Магнит» опередила второго в мире по выручке ритейлера — французскую группу Carrefour — по капитализации.

Капитализация «Магнита» — как капитализация «Карфура», инвесторы сошли с ума», — написал в субботу в твиттере Сергей Галицкий, основатель «Магнита» и самый крупный его акционер (напрямую на конец 2011 г. ему принадлежало 38,66%). К закрытию торгов в пятницу капитализация «Магнита» составляла \$13,079 млрд (LSE), а Carrefour (Парижская биржа) — \$12,26 млрд.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

Таким образом, «Магнит» стал восьмым в списке самых дорогих публичных продуктовых ритейлеров, в котором лидируют WalMart (капитализация — \$229,2 млрд), Target(\$38,7 млрд) и Tesco(\$37,6 млрд).

Представитель «Магнита» заявил, что компания считает неправильным комментировать ситуацию, и посоветовал прислушаться к мнению аналитиков.

Аналитик «Ренессанс капитала» Наталья Загвоздина объясняет, что «Магнит» уступает Carrefour по выручке и EBITDA в абсолютном значении, но инвесторы готовы покупать компанию по более высоким мультипликаторам, потому что она обещает более быстрые темпы роста и работает на развивающемся рынке.

Выручка «Магнита» в 2011 г. составила \$11,4 млрд, EBITDA — \$939,9 млн, мультипликатор EV/EBITDA — 10,5. У Carrefour при выручке в \$105,2 млрд и EBITDA в \$5 млрд показатель EV/EBITDA составляет 5,4.

Carrefour остро чувствует кризис в Европе — 66% ее продаж формируется именно в этом регионе, пишут аналитики JPMorgan. За последние три года капитализация Carrefour снизилась на 24%, или примерно на 7 млрд евро, компания даже сменила гендиректора.

В середине марта Carrefour стоила \$17 млрд, а «Магнит» — \$13,7 млрд. Но уже 18 апреля стоимость компаний сравнялась: по \$13,6 млрд. С тех пор капитализация российской сети почти не изменилась, а французская подешевела.

В отличие от «Магнита» у Carrefour в последние годы было много внутренних проблем и ошибок, продолжает Загвоздина, в том числе отказ от экспансии в России. В 2010 г. Carrefour закрыла оба российских магазина, не желая тратить усилия на рынке, где не сможет стать лидером даже в среднесрочной перспективе.

В последний год Carrefour борется с издержками и пытается улучшить положение на родине, во Франции. В конце прошлой недели французская сеть объявила, что продаст бизнес в Греции партнеру — компании Marinopoulos — за \$278 млн.

По данным Bloomberg, WalMart пытается поглотить активы Carrefour в Латинской Америке, в том числе в Бразилии.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

«Carrefour — большая корпорация, решения в ней принимаются медленно, а Галицкий с его энергией сам нацелен на постоянный рост и действует смело. Часть капитализации “Магнита” — это вера инвесторов в Галицкого», — считает Загвоздина. Галицкий с апреля 2006 г. занимает позицию гендиректора ОАО «Магнит».

Выручка «Магнита» за пять месяцев выросла по сравнению с тем же периодом 2011 г. на 32,3%. Пока результаты «Магнита» соответствуют прогнозу компании по росту выручки на 2012 г. в 30-35%, указано в обзоре БКС. По прогнозу JPMorgan, рост продаж Carrefour в I квартале составил 1,9%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## МОСКВА УСТРОИЛА ТОРГ

В 2011 году в городе было построено всего шесть торговых центров.

Москва заняла 17-е место в двадцатке городов мира по объему построенных в 2011 году торговых площадей по версии CBRE. В 2012 году рейтинг российской столицы может существенно вырасти: к открытию запланированы около десяти торговых центров площадью почти 300 тыс. кв. м.

Согласно исследованию CBRE, Москва заняла 17-е место в рейтинге городов мира по вводу торговых помещений в 2011 году с показателем 134 тыс. кв. м, Санкт-Петербург на 16-м месте со 152 тыс. кв. м. Первые четыре строчки рейтинга у китайских городов Шэньян (1 млн кв. м), Ухань (574 тыс. кв. м), Чэнду (461,9 тыс. кв. м) и Гуаньчжоу (383 тыс. кв. м). В исследование вошли данные по 180 городам; площадь торговых центров, открывшихся в них прошлом году, составила 7,8 млн кв. м.

По состоянию на январь 2012 года, суммарно в 180 городах в стадии строительства находится 26,9 млн кв. м торговых площадей. Половина из них приходится на Китай (Тяньцзинь, Шэньян и Чэнду), в Азии в целом находится 70% начатых торговых центров. В рейтинге городов по объему строящихся торговых центров Москва оказалась на 24-м месте (430 тыс. кв. м), Санкт-Петербург на четыре строчки выше с показателем 567 тыс. кв. м.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

По словам регионального директора департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяны Ключинской, показатели ввода торговых центров в 2011 году были рекордно низкими за всю историю рынка торговой недвижимости. "В Москве было запущено шесть торговых центров, открытие многих объектов было перенесено на 2012 год", — отмечает она. В частности, в прошлом году не был введен в эксплуатацию ТЦ "Калейдоскоп" (у станции метро "Сходненская" на 119 тыс. кв. м), напоминает руководитель отдела исследований и консалтинга "Магазина магазинов" в ассоциации с CBRE Андрей Васютин. В первом квартале текущего года в Москве не открылось ни одного торгового центра.

По оценкам госпожи Ключинской, до конца 2012 года в Москве откроется десять торговых центров, а прирост площадей по итогам года составит 291 тыс. кв. м, что на 52% больше, чем в 2011 году. "Это сопоставимо с докризисными показателями. В 2007 году объем торговых площадей в Москве увеличился на 280 тыс. кв. м", — добавила она. Сейчас общий объем рынка торговой недвижимости в Москве составляет 3,18 млн кв. м, на стадии строительства находятся 18 торговых центров на 600 тыс. кв. м.

По сравнению с Европой, обеспеченность торговыми помещениями в России низкая. По данным Colliers на июнь текущего года, она составляет 271 кв. м на 1 тыс. жителей, тогда как средний показатель, к примеру, в Восточной Европе достигает 350 кв. м. В Москве обеспеченность торговыми помещениями составляет 480 кв. м на 1 тыс. человек, и это одна из причин, по которой ставки аренды остаются высокими, отмечает гендиректор агентства "InfoLine-Аналитика" Михаил Бурмистров. Аренда в московских торгцентрах в зависимости от вида деятельности арендатора составляет \$120-4500 за 1 кв. м в год. "Обеспеченность площадями будет расти, но это не приведет к снижению ставок аренды: российские девелоперы не готовы опускать их даже при невысоком спросе на помещения", — отмечает господин Бурмистров. По словам Татьяны Ключинской, в 2012 году ставки будут расти на уровне прошлого года — тогда рост составил 10-15% на лучших объектах.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «ДЕТСКИЙ МИР» И «УМНЫЕ» ИГРУШКИ

«Детский мир» покупает российские магазины британской розничной сети развивающих игрушек Early Learning Centre у аптечной сети «36,6» и Дмитрия Кушаева. Сделка должна быть закрыта к

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

1 августа. ELC представлена в столице 19 точками, средняя площадь каждой около 200 кв. м. Наши эксперты оценили данную сделку.

Почему «36,6» и Дмитрий Кушаев решили продать магазины ELC?

Алексей Могила, директор департамента торговой недвижимости компании Penny Lane Realty

Это не профильный бизнес для аптечной сети «36.6», продажа развивающих игрушек не приносит такой прибыли, как аптеки. До кризиса ряд торговых сетей начинали развивать параллельные бизнесы в ритейле, чтобы диверсифицировать свою корзину. Как правило, это потребовало больше специализации и сейчас крупным компаниям экономически не целесообразно содержать 2-3 различных направления. Это течение рынка, и решение продать магазины ELC - больше экономический, чем политический вопрос.

Владимир Александровский, руководитель отдела услуг корпоративным клиентам департамента торговой недвижимости Colliers International

Мотивы могут быть разными, но наиболее очевидными причинами продажи ELC для «36.6» является общее положение дел компании. Сейчас речь идет о стабилизации основного актива. Думаю, что акционеры решили избавиться от непрофильного бизнеса. Для г-на Кушаева возникла возможность вовремя продать свой миноритарный пакет.

Илья Красильников, ведущий специалист по работе с брендами NAI Besar

Без комментариев.

Юрий Тараненко, директор департамента коммерческой недвижимости группы компаний RRG

Можно предположить, что инициатива принадлежала покупателю: сеть «Детский мир» является лидером в своем сегменте и продолжает интенсивно развиваться. Так, по данным исследования группы компаний RRG рынка детских товаров в 38 городах РФ, проведенного в конце 2011 года, на рынке активно действуют около 20 операторов. При этом доля сети «Детский мир» – наибольшая и по количеству магазинов (22% магазинов), и по представленности в различных городах (более 30 городов из 38). В такой ситуации представляется вполне логичным, что «Детский мир» решил присоединить сеть, реализующую развивающие детские игрушки. Помимо

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

расширения ассортимента в наиболее популярном на сегодняшний день направлении, сеть приобретает и 19 магазинов.

Илья Шуравин, директор департамента торговой недвижимости, партнер S.A. Ricci

Без комментариев.

Какова ориентировочная сумма сделки?

Алексей Могила

Сумма сделки может составить от \$7 до \$9 млн.

[Владимир Александровский](#)

Не берусь определять точную сумму сделки, но думаю, что оценка будет строиться на базе выручки, и о 100% речь идти не будет. Учитывая ситуацию, коэффициент 0.7 - 0.8 - это максимум, на что могут рассчитывать продавцы.

Илья Красильников

Без комментариев.

Юрий Тараненко

Без комментариев.

Илья Шуравин

Сумма сделки из расчета примерно 5-8 млн руб за каждый магазин.

Как вы оцениваете перспективы развития сети «Детский мир» с учетом нового приобретения?

Алексей Могила

Без комментариев.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

Владимир Александровский

Считаю, что данная сделка даст возможность «Детскому миру» выйти на новый для себя рынок развивающих игрушек и попробовать свои силы в этом перспективном сегменте. Однако, учитывая масштаб основного бизнеса компании, не стоит говорить о серьезном изменении ее основных показателей за счет нового приобретения. Не стоит переоценивать и перспективу. Развитие формата ELC в ближайшие годы возможно только в крупных «богатых» городах и, даже удвоив количество магазинов, можно сильно «перегрузить» рынок. Так что для «Детского мира» - это приобретение будет скорее «умной игрушкой», чем инструментом повышения эффективности и увеличения оборота.

Илья Красильников

На российском рынке практически отсутствуют сетевые ритейлеры детских товаров, работающих с форматом развивающих товаров. С учетом этого «Детский мир» сделает выгодное приобретение, открыв для себя новый перспективный сегмент. ELC стабильно развивающаяся компания, магазины которой гармонично дополняют существующий пул «Детского Мира». Кроме того, благодаря отлаженной системе взаимодействия внутри «Детского Мира» компания сможет договариваться о привлекательных условиях аренды при открытии новых точек и переподписании старых договоров.

Юрий Тараненко

Перспективы видятся очень хорошие. Во-первых, это приобретение даст возможность резкому увеличению сети (сразу 19 магазинов). Во-вторых, развивающие игры и игрушки в последнее время являются одним из наиболее востребованных (и даже модных) товаров среди покупателей. Поэтому с точки зрения доходности, новое «приобретение» должны быть удачным.

Илья Шуравин

«Детский мир» давно планировал опробовать малый формат, и с учетом очень качественного расположения ELC в торговых центрах мы оцениваем потенциал этого бизнес-направления как очень высокий.

◆ [arendator.ru](http://arendator.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

## Hotel

### У ДОМА НАРКОМФИНА ВЫСТРОИЛАСЬ ОЧЕРЕДЬ

ВЭБ хочет превратить его в гостиницу.

На Дом Наркомфина в центре Москвы появился еще один претендент. Как стало известно "Ъ", его хочет выкупить и приспособить под гостиницу ВЭБ. Госкорпорация ведет переговоры с Альфа-банком, добившимся в суде взыскания этого здания со своего должника — владельца группы "Коперник" Александра Сенаторова. Бизнесмен настаивает, что продолжает судиться с "Альфой" и продавать дом не намерен.

Структуры ВЭБа рассматривают возможность покупки Дома Наркомфина (4 тыс. кв. м) на Новинском бульваре, рассказал "Ъ" гендиректор ОАО "Новинский бульвар, 31" (принадлежит ВЭБу, управляет торгово-офисным центром "Новинский пассаж") Антон Чернов. По его словам, в этом здании после реставрации планируется открыть гостиницу. Планы ВЭБа подтвердил высокопоставленный чиновник в мэрии, добавив, что кроме отеля в Доме Наркомфина может быть создано арт-пространство со студиями для художников и галереями. Но, отмечает собеседник "Ъ", процесс осложняется тем, что у объекта несколько собственников.

Сейчас 6 из 46 квартир в Доме Наркомфина принадлежат городу. До 20 июня департамент жилищной политики, по словам его представителя, завершит оформление документов на отселение жильцов этих квартир, после чего помещения могут быть проданы. Еще 6 квартир принадлежит частным владельцам, с которыми ВЭБу придется договариваться отдельно. Остальные 34 квартиры в свое время выкупил владелец группы "Коперник" (бывшая МИАН) Александр Сенаторов, также планировавший создать здесь за \$60 млн бутик-отель. Но из-за долга \$7 млн бизнесмен вынужден был отдать заложенные 12 квартир Собинбанку. В феврале Мещанский райсуд удовлетворил иск офшора Dalemont Ltd, контролируемого Альфа-банком, о взыскании имущества господина Сенаторова. Среди активов были и оставшиеся у бизнесмена квартиры в "Доме Наркомфина".

"Мы оспариваем это решение суда. Продавать квартиры в Доме Наркомфина я не намерен", — заявил "Ъ" Александр Сенаторов. Владелец "Коперника", которому Альфа-банк изначально выдал \$185 млн, судится с банком с 2009 года. Бизнесмен уже отдал кредитору бизнес-центры

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

"На Красной Пресне" (15 тыс. кв. м) и "Северное сияние" (37,8 тыс. кв. м), а также 6 тыс. кв. м в жилом комплексе "Коперник" на Большой Якиманке. Сейчас долг Александра Сенаторов, по версии банка, составляет \$60 млн — бизнесмен настаивает на сумме \$40 млн.

Источник "Ъ", близкий к одной из структур "Альфа-групп", знает об интересе ВЭБа. "Предметных переговоров пока нет", — говорит он. В Альфа-банке от комментариев отказались.

ВЭБ заинтересован в покупке Дома Наркомфина, так как ему принадлежит располагающийся по соседству торгово-офисный центр "Новинский пассаж". Ранее в рамках санации банка "Глобэкс" структурам ВЭБа перешло здание прачечной Дома Наркомфина. Кроме того, в марте этого года градостроительно-земельная комиссия, возглавляемая мэром Сергеем Собяниным, решила передать ВЭБу соседний участок под паркинг. "Мы планируем комплексное освоение этой территории, которое включает также ребрендинг Новинского пассажа и обновление инженерных систем центра", — отмечает господин Чернов. По его словам, в начале июня в Москомархитектуре прошла презентация концепции освоения этой территории. Ее подготовил архитектор Алексей Гинзбург — внук Моисея Гинзбурга, по проекту которого в 1930 году был построен Дом Наркомфина, признанный памятником архитектуры в стиле конструктивизма. Алексей Гинзбург сообщил, что кроме бутик-отеля здесь планируется паркинг на 500-600 машин и воссоздание части здания прачечной по проекту его деда.

Город заинтересован, чтобы реставрация Дома Наркомфина началась как можно быстрее, заявил "Ъ" глава департамента культурного наследия Москвы Александр Кибовский. "Мы готовы рассмотреть ту концепцию, которая позволит сохранить Дом Наркомфина как объект культурного наследия", — добавил он.

У экспертов нет единого мнения относительно стоимости реставрации объекта. Алексей Гинзбург говорит, что в ценах 2007 года затраты составляли \$10-15 млн. Сейчас это может стоить \$40 млн, не исключает коммерческий директор Capital Group Алексей Белоусов. Руководитель архитектурного бюро "Проект Меганом" Юрий Григорян отмечает, что научная реставрация более старых памятников в Москве обходится в \$15-25 тыс. за 1 кв. м.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

## НЕСКОЛЬКО КРУПНЫХ ГОСТИНИЦ МОГУТ ПОЯВИТЬСЯ НА ТЕРРИТОРИИ ХОДЫНСКОГО ПОЛЯ

Гостиница "Ханой", а также несколько крупных гостиниц на территории Ходынского поля будут построены в Москве, сообщил журналистам на пресс-конференции в пятницу руководитель Москомстройинвеста Константин Тимофеев.

"Недавно мы продлевали и рассматривали несколько крупных гостиничных проектов. Гостиница "Ханой" будет строиться. По гостинице "Пекин" принято решение, а также по крупным гостиницам, которые будут строиться на территории Ходынского поля", - пояснил Тимофеев.

Он отметил, что много иностранных инвесторов готовы строить в столице гостиницы.

Чиновник считает, что ухудшение инвестиционного климата в городе не наблюдается, наоборот, возросло число обращений инвесторов в органы власти на получение градостроительной документации.

"Город активно рассматривает вопросы инвесторов. В прошлом году было рассмотрено более двух тысяч вопросов, и 70% контрактов город продлевает", - подчеркнул Тимофеев.

По его мнению, в Москомстройинвест обращаются представители российских и зарубежных структур, готовых вкладываться в столичную экономику.

Примерно в 80% случаев, отметил Тимофеев, интерес инвесторов связан с реализацией проектов строительства на уже имеющихся у застройщиков земельных участках.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ГОСТИНИЧНЫЙ БИЗНЕС В РОССИИ: ЭКСПАНСИЯ В РЕГИОНЫ

Гостиничный бизнес в России стабильно растет. По развитию услуг в секторе традиционно лидируют Москва и Санкт-Петербург, на их долю приходится около 70% оборота на рынке.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

Международные гостиничные операторы расширяют свое присутствие на российском рынке. Уже в ближайшее время планируется построить порядка 160 отелей, которые будут соответствовать международным стандартам.

Лидируют столицы и по ценам: в Москве номер в 3-звездочной гостинице обойдется в \$200 в сутки, а в отеле с 4-5 звездами - более чем в \$400. Для сравнения, в среднем по России за сутки придется отдать менее \$150.

Во время кризиса цены на аренду номеров не упали, а повысились, комментирует основатель портала Indriksons.ru Игорь Индриксонс. По его словам, самое интересное, что в регионах цены на отели того же класса, что в Москве, цены выше.

Впрочем, цены не пугают постояльцев: спрос на качественные услуги стабильно высок. Мировые сети стремятся на российский рынок, предпочитая не строить отель с нуля, а выкупать уже готовые гостиницы и делать там реконструкцию, повышая "звездность".

Вследствие относительно малого числа 2- и 3-звездочных гостиниц в Москве, все большую популярность набирают "суперэкономные" варианты: хостелы, где гостям сдают не номера, а койкоместа. Сутки в таком отеле обойдутся от 450 руб. до 2,5 тыс. Цена зависит от количества соседей в комнате.

Владелец сети Bear Hostels Данил Мишин признает, что бизнес хостелов высокорентабельный. "Инвестиции возвращаются достаточно быстро", - утверждает он, оценивая в среднем полную окупаемость изначальных вложений за три года. "Самая главная особенность этого бизнеса – низкий порог входа. Сюда легко войти и легко выйти из него. Поэтому рынок достаточно быстро растет, на нем появляется все больше и больше игроков", - говорит Мишин.

Сейчас в северной столице в отличие от Москвы процент малых отелей высок. Динамично развивается сектор также в Сочи, Геленджике и Краснодарском крае и в районе озера Байкал. Каждый год в России количество номерного фонда малых отелей увеличивается вдвое.

Акулы гостиничного бизнеса начали экспансию в регионы. Причин для ажиотажа несколько: низкий уровень конкуренции, более высокая рентабельность по сравнению с Европой, развитие бизнес-туризма. По данным опросов, свыше 40% иностранных гостей приезжают в Россию с деловым визитом.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

"Основным посылом к развитию гостиничного бизнеса в регионах является развитие бизнес-туризма", - комментирует директор департамента Colliers International Татьяна Тикова. По ее словам, несмотря на рост интереса к роскошным номерам и 5-звездочным гостиницам, наибольшая востребованность сегментом как в Москве, так и в регионах остается у гостиниц среднего класса.

Еще одна новая тенденция в гостиничном бизнесе – дополнительный пакет услуг. Теперь практически каждая 4-5-звездочная гостиница располагает своим ночным клубом, развлекательным центром, бассейном и солярием. Многие отели развивают СПА-направление. Разумеется, для этого необходимо вложить серьезные инвестиции в оборудование и обучение персонала. Однако затраты могут окупиться уже через год. Пока подобные проекты развиваются в основном в крупных городах, но моду постепенно подхватывают и регионы.

◆ [Вести 24](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

## Regions

### COMEDY CLUB PRODUCTION СОВМЕСТНО С ГК «ТАШИР» ОТКРЫЛИ В ПЕТЕРБУРГЕ ПЕРВОЕ COMEDY CAFE

Резиденты Comedy Club отныне смогут развлекать петербуржцев на собственной площадке. Продолжая партнерство с группой компаний «Ташир», Comedy Club Production откроет первое в Петербурге и седьмое в России Comedy Cafe в новом торговом центре «Рио». Объем инвестиций в создание заведения эксперты оценивают на уровне 10 млн руб. Размещение первой точки в крупном торговом комплексе позволяет заведениям общественного питания получить серьезный трафик без дополнительных затрат, отмечают эксперты, однако не исключают, что благодаря раскрученности бренда новые кафе могут появиться и в формате стрит-ритейла.

Под Comedy Cafe в ТЦ «Рио», построенном группой компаний «Ташир» Самвела Карапетяна совместно с бизнесменами из Словакии, отведено порядка 150 кв. м. Comedy Cafe — проект, который совместно развивают ГК «Ташир» и Comedy Club Production, пояснил вице-президент ГК «Ташир» Артак Эвоян. Первое кафе было открыто в 2009 году в ТЦ «Рио» в Москве, сейчас заведения работают в комплексах «Ташира» в Ярославле, Калуге, Туле, Реутове и Белгороде. У «Ташира» пока нет других проектов в Петербурге, однако в компании не исключают, что Comedy Club Production может развивать точки и самостоятельно. Получить комментарий от представителей Comedy Club Production в пятницу не удалось. Ранее сообщалось, что до 2014 года партнеры собирались открыть 50 заведений, вложив порядка 50 млн долл.

Помимо Comedy Cafe собственными брендами ГК «Ташир», представленными в ТК «Рио» в Петербурге, станут кинотеатр «Синема Стар», пиццерия Tashir pizza и гипермаркет товаров для дома «Наш дом». Последний в других регионах больше ориентирован на формат DIY (товары для дома, строительные и отделочные материалы), а в Петербурге — на формат household (товары для дома и интерьера) премиум-класса, поясняет советник вице-президента ГК «Ташир» Марина Газе.

Объем инвестиций в оборудование Comedy Cafe не разглашается. По оценке экспертов, вложения могли составить до 10 млн руб., срок окупаемости — порядка трех лет. По оценке директора по развитию бизнеса департамента торговой недвижимости «Colliers International Санкт-Петербург» Анны Никандровой, средний чек в Comedy Cafe в Москве составляет 700—

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

1000 руб., в Петербурге он будет примерно на 15% ниже. Посещаемость заведения может достигать порядка 4—6 тыс. человек в месяц, полагает аналитик «Инвесткафе» Антон Сафонов.

В торговых центрах сейчас становятся все более востребованы индивидуальные форматы, а не только заведения и магазины крупных мировых и российских сетей, поэтому проект Comedy Cafe должен быть востребован клиентами, полагает Анна Никандрова. Успешность проекта, по мнению менеджера проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игоря Кокорева, будет во многом обусловлена мощной медийной поддержкой бренда Comedy.

Антон Сафонов поясняет, что размещение в торговом комплексе позволяет сразу получить большой трафик без сильных маркетинговых затрат. «Аналогичного результата можно было бы добиться только разместив заведение в месте с большим количеством потенциальных клиентов, то есть где-либо в центре города, но при этом сразу выросли бы издержки», — добавляет эксперт. В то же время аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин отмечает, что открытие заведений вне партнерства с ГК «Ташир» также вероятно. «Вопрос только в финансировании и подборе подходящих локаций», — считает он.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ДЕНЬ ОТКРЫТИЙ

В Петербурге открываются два торговых комплекса суммарной площадью 250 тыс. кв. м.

Сегодняшний день будет богат на открытие торгово-развлекательных центров. В городе состоится официальный запуск ТРЦ "Рио" во Фрунзенском районе и комплекса "Питерлэнд" в Приморском районе. Инвестиции в реализацию первого проекта оцениваются в \$120 млн, второго — в \$350 млн. Суммарная площадь торговых центров — 250 тыс. кв. м. Эксперты считают, что относительным минусом обоих проектов является затрудненность транспортной доступности.

ТРЦ "Рио", расположенный на пересечении улиц Салова, Белградской и Фучика, построен группой компаний "Ташир". Общая площадь комплекса составляет 70 тыс. кв. м. Якорными арендаторами торгово-развлекательного центра стали гипермаркет "О'Кей", H&M, "Детский мир", кинотеатр "Синема Стар", компьютерный центр "Кей" и другие ритейлеры. Среди операторов фудкорта будут работать McDonald's, Tashir Pizza, "Теремок", Subway, "Шоколадница", Cinnabon,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

Comedy Cafe. Стоит отметить, что "Синема Стар", Comedy Cafe, Tashir Pizza также входят в группу компаний "Ташир".

Объем инвестиций в проект, по данным компании, составляет \$120 млн.

Группа компаний "Ташир" была основана в 1999 году предпринимателем Самвелом Карапетяном. По данным сайта ГК, "Ташир" объединяет около 200 компаний в различных сферах бизнеса, однако основным является девелопмент в сфере коммерческой недвижимости. На конец 2011 года ГК "Ташир" построила и управляет более чем 65 объектами коммерческой недвижимости общей площадью свыше 1,7 млн кв. м.

По словам Ольги Аткачис, руководителя отдела торговой недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, локация торгового центра недостаточно выгодна, так как в ближайшем окружении объекта нет жилых массивов. "В непосредственной близости расположены авторынок и складские объекты, при этом транспортная доступность объекта осложняется постоянными заторами на основных транспортных магистралях. Комплекс сможет привлекать посетителей за счет продуманной концепции и сильного состава арендаторов. Следует отметить, что уже до конца года в ближайшем окружении объекта появятся два торговых комплекса холдинга "Адамант", которые разместятся над новыми станциями метрополитена Фрунзенского района", — говорит госпожа Аткачис.

По ее оценкам, арендная ставка для предприятий общепита может составить \$800 за кв. м в год для ресторанов площадью от 150 до 350 кв. м; \$520 за кв. м в год для зоны фудкорта, где представлены операторы площадью от 50 до 150 кв. м; для торговой галереи, помещений площадью до 200 кв. м, арендная ставка может составлять до \$1,2 тыс. за кв. м в год, для площади от 200 до 1 тыс. кв. м — до \$260 за кв. м в год; для гипермаркета арендная ставка могла составить \$140-160 за кв. м в год.

[Анна Никандрова](#), директор по развитию бизнеса департамента торговой недвижимости "Colliers International Санкт-Петербург", считает, что объект имеет все предпосылки для успеха. По мнению госпожи Никандровой, потенциальную аудиторию торгового комплекса составит покупательский поток, который сгенерирует гипермаркет "О'Кей".

Владислав Николаев, руководитель направления торгового консалтинга Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, считает, что, несмотря на очень сложное местоположение и высокий уровень конкуренции со стороны существующего ТРК "Радуга" и строящегося ТРК около станции метро

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 – 18 июня, № 19 (136)

"Бухарестская", в проекте собран неплохой пул арендаторов. "Возможно, для проекта было бы лучше посадить не собственный кинотеатр, а привлечь более известную сеть", — говорит господин Николаев.

Опрошенные "Ъ" эксперты указывали на то, что транспортная доступность "Рио" недостаточно хорошая. Однако в ГК "Ташир" отмечают, что к концу 2012 года в десяти минутах от ТРЦ откроют станцию метро "Бухарестская".

Аналитики говорили о таком же минусе ТРК "Питерлэнд", который также официально открывается сегодня. Ранее на эти претензии в УК "Питерлэнд" отвечали, что рядом с комплексом будет остановка водного такси, неподалеку пройдет Западный скоростной диаметр и будет открыта станция метрополитена.

Сам "Питерлэнд" расположен в Приморском районе на земельном участке площадью 6 га. Заказчиком и застройщиком комплекса выступает ЗАО "Стремберг". Общая площадь "Питерлэнда" — 180 тыс. кв. м, арендопригодная площадь — 80 тыс. кв. м. Торговая галерея будет насчитывать более 130 магазинов. Площадь крупнейшего в России аквапарка составляет 25 тыс. кв. м. Помимо этого, в состав комплекса войдут теннисные корты, гостиница на 550 номеров. Объем инвестиций в реализацию проекта — около \$350 млн. Эксперты указывали на то, что пул арендаторов у "Питерлэнда" подобрался хороший.

Открытие "Питерлэнда" несколько раз переносилось. Еще в 2011 году в компании объясняли смещение сроков многими факторами: пересмотром концепции торговой галереи и пула арендаторов, появлением новых арендаторов, ранее не представленных в Петербурге. Аналитики же связывали перенос сроков с задержкой заполняемости комплекса арендаторами и, как следствие, с тем, что последние не успевали провести отделочные работы в своих помещениях.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [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](#)