

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, N° 22 (139)

General/Office

Чиновникам предложили заработать на переезде за МКАД

Компания Coalco Development предложила правительству РФ свой проект строительства города чиновников за МКАДом, на котором, как оказалось, можно заработать.

Матиаш Церьяк, директор департамента инвестиционных услуг Colliers International:

Освобождающиеся площади отдадут под гостиницы и офисы класса В/В+.

Аркадий Ротенберг строит с проверенными партнерами

Предприниматель оказался совладельцем компании "ТПС Недвижимость".

Никита Михалков снимает "Лужники"

Он просит у мэрии 8 га под дворец кинофестивалей и торговлю.

John Deere арендует около 3 тыс. кв. м. офисов в "Вивальди Плаза"

Московский офис John Deere будет располагаться в новом бизнес-центре "Вивальди Плаза", сообщила пресс-служба владельца объекта инвестиционной компании O1Properties.

Retail

Подключаются к сети

Онлайн-продажи занимают около 2% в общем объеме продаж в России. Но регионы могут увеличить эту цифру на порядок

Магазины для своих

Ставки капитализации торгцентров в Москве составляют 9% против 5% в Париже. Однако зарубежных игроков в этом сегменте мало.

Торговля на переменах

Российский ритейл ждет перестройка: большинство торгцентров построено в начале века и требует обновления. Иначе они потеряют покупателей.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

Industrial

Банк Москвы разморозил свой строительный бизнес

Столичные власти решили разморозить девелоперский бизнес Банка Москвы, который развивался под эгидой компании «Кузнецкий мост девелопмент» (КМД).

Европейская промышленность и логистика: долгосрочная перспектива

В рамках исследования, проведенного компанией Colliers International, были проанализированы основные макроэкономические причины, способствующие развитию логистического рынка Европы в ближайшие 10 лет

"Глория Джинс" примеряет экспансию

Компания планирует выйти на зарубежные рынки.

Regions

В Санкт-Петербурге стартовал CRE Summit 2012

На площадке Crown Plaza Hotel в Санкт-Петербурге открылся 7-ой ежегодный Commercial Real Estate Summit 2012.

В петербургском ТК «Стокман Невский центр» станет больше арендаторов класса премиум

В торговом комплексе «Стокманн Невский центр», который был открыт финским концерном всего полтора года назад, этой осенью начнется масштабная программа по ротации арендаторов.

На площадке Набережной Европы проведена проверка Стройнадзора, работы будут продолжены

Строительные работы на площадке "Набережной Европы" были временно приостановлены. Специалисты Стройнадзора проводили проверку, поскольку жители соседних домов пожаловались на вибрацию. Остановить реализацию столь крупного проекта (стоимостью \$2 млрд) на такой стадии может только сам девелопер, говорят эксперты.

Депутаты просят передать Ленобласти здание военных в Басковом переулке площадью 5 тыс. м2

Депутаты областного парламента попросили президента РФ передать в собственность региона здание стоимостью около \$10



Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

млн, принадлежащее Минобороны.

Samsung стала якорным арендатором бизнес-центра «101 Tower»

Девелоперская компания «К.А.Н. Девелопмент» и консалтинговая компания Colliers International (Украина) объявили о заключении крупнейшей в Украине сделки аренды на рынке офисной недвижимости.

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

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

General/Office

ЧИНОВНИКАМ ПРЕДЛОЖИЛИ ЗАРАБОТАТЬ НА ПЕРЕЕЗДЕ ЗА МКАД

Компания Coalco Development предложила правительству РФ свой проект строительства города чиновников за МКАДом, на котором, как оказалось, можно заработать.

Владелец Coalco Development Василий Анисимов предложил российскому правительству заработать на переезде за МКАД \$4 млрд, пишут «Ведомости». Для этого новый город чиновников должен размещаться на его землях неподалеку от «Домодедово». На реализацию данного проекта В.Анисимов просит предоставления ему госгарантии на 30 млрд руб. и права управлять освобождающейся недвижимостью министерств и ведомств.

Бизнесмен намерен строить правительственный центр через специализированного оператора — ГУП, который в конце станет владельцем всей недвижимости нового федерального центра. Coalco может стать заказчиком по строительству всего комплекса, а также подрядчиком отдельных зданий.

Сообщается, что строительство новых зданий бюджету не будет стоить ни копейки, напротив, принесет прибыль. В предложении Coalco говорится, что строительство недвижимости для чиновников обойдется не дороже \$9 млрд. По расчетам бизнесмена, общая площадь зданий у Москвы составляет 2 млн кв. м. Эти помещения предлагается реконструировать из расчета затрат \$1500 на 1 кв. м. Половину недвижимости можно переоборудовать под апартаменты и жилье, 30% — под гостиницы, 20% — под офисы. Недвижимость предлагается продать в среднем по \$10 000 за «квадрат». Таким образом, доход от распродажи отремонтированной недвижимости может составить \$20 млрд. А за вычетом налогов доход по проекту может составить около \$4 млрд.

Где разместится правительственный центр выяснится в ближайшее время. 9 июля рабочая группа под руководством вице-преьера Аркадия Дворковича должна представить премьеру РФ Дмитрию Медведеву варианты размещения правительственного центра за пределами Москвы. По данным издания, на заседании будут обсуждаться два варианта — Коммунарка и городской округ Домодедово.

Отметим, что задуматься о переезде было предписано всем федеральным чиновникам. Завершая президентский срок, Д.Медведев подготовил список органов власти, которые могут

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

покинуть столицу в связи с переездом на территории, присоединяемые к Москве с 1 июля. В списке переезжающих за МКАД оказались Совет федерации, Госдума, министерства, администрация президента, аппарат правительства (Белый дом), Генпрокуратура, Следственный комитет, Счетная палата, Высший арбитражный суд, Верховный суд и т.д. Правда, переезд чиновников за МКАД может состояться не раньше 2014г.

Как отмечал ранее А.Дворкович, территории «новой Москвы», на которой будут размещаться чиновники, еще не спроектированы. Стоимость мегапереезда тоже была неизвестна, однако заранее сообщалось, что переезд не создаст дополнительной нагрузки на бюджет. Изначально предполагалось, что стоимость освобождаемой недвижимости покроет затраты при строительстве новых помещений.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)



МАТИАШ ЦЕРЬЯК, ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ИНВЕСТИЦИОННЫХ УСЛУГ COLLIERS INTERNATIONAL:

Освобождающиеся площади отдадут под гостиницы и офисы класса В/В+.

Учитывая тот факт, что большие объемы земли в «новой Москве» находятся именно в частных руках, строительство комплекса таких зданий на основе государственно-частного партнерства – логичное решение вопроса. Нельзя однозначно утверждать, что новый комплекс административных зданий разместится именно на землях Coalco: у компании Василия Анисимова есть очень крупный конкурент в лице «Масштаба». Дождемся окончательного решения по выбору места, которое как нам говорит власть, будет принято не раньше 2014г., когда будет сформировано понимание о планах по застройке и развитию «новой Москвы».

Что касается переселения чиновников за МКАД, то пока рано говорить о степени влияния их переезда на рынок коммерческой недвижимости Москвы. Исходя из планировочных решений и технических особенностей, полагаю, что высвобождающиеся площади будут перераспределены в основном в гостиничный сегмент и офисный класса В/В+.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

АРКАДИЙ РОТЕНБЕРГ СТРОИТ С ПРОВЕРЕННЫМИ ПАРТНЕРАМИ

Предприниматель оказался совладельцем компании "ТПС Недвижимость".

Аркадий Ротенберг расширяет свое присутствие в девелоперском бизнесе. Предприниматель оказался совладельцем компании "ТПС Недвижимость", созданной его бывшими партнерами по Новороссийскому морскому порту Александром Скоробогатько и Александром Пономаренко и строящей в регионах торговые центры. Предприниматели рассчитывают, что в будущем их совместный бизнес будет стоить около \$5 млрд.

О своем участии в бизнесе "ТПС Недвижимость" Аркадий Ротенберг рассказал в интервью журналу Forbes. Представитель компании подтвердил, что господа Ротенберг, Пономаренко и Скоробогатько являются ее совладельцами. Представитель Аркадия Ротенберга сообщил, что бизнесмен вошел в компанию в 2011 году, подробности сделки не раскрываются. "Это перспективный бизнес. Мы рассчитываем стать заметной на рынке компанией", — уточнил собеседник "Ъ".

Сейчас 79,9% "ТПС Недвижимости" принадлежит зарегистрированному на острове Джерси фонду Grand Malls Development, 10% — у Фонда федерального имущества Краснодар, собственники оставшихся 10% не раскрываются. В свою очередь, по данным Forbes, акционерами Grand Malls Development выступают траст Indigo Global Investments Ltd Александра Пономаренко и Александра Скоробогатько и Roseport Overseas Аркадия Ротенберга. Им принадлежит 1 млн и 0,5 млн акций Grand Malls Development соответственно ценой \$1 каждая. Исходя из этого, доля Аркадия Ротенберга в "ТПС Недвижимости" может достигать 26,63% (без учета 10% пакета, собственники которого не раскрываются).

В портфеле девелопера — три строящихся торговых центра в Сочи (155 тыс. кв. м), Новосибирске (124 тыс. кв. м) и Краснодаре (144 тыс. кв. м). Ранее в собственности "ТПС Недвижимости" были два офисных здания на Покровке в Москве площадью около 13 тыс. кв. м, которые были переданы в управление. "Сейчас "ТПС Недвижимость" специализируется только на торгово-развлекательных центрах", — пояснили в пресс-службе компании. В ближайшие пять лет "ТПС Недвижимость" планирует сформировать портфель из 12-15 торговых центров в Москве и городах-миллионниках площадью около 2 млн кв. м. В интервью Forbes Александр Пономаренко отметил, что в будущем "компания с такими активами будет стоить около \$5 млрд".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

По оценкам управляющего директора Praedium Oncor International Михаила Геца, сейчас портфель проектов "ТПС Недвижимость" стоит \$550-600 млн.

Участники рынка отмечают, что "ТПС Недвижимость" придерживается агрессивной стратегии развития. "Компания смотрит не только землю, но и долевое участие в проектах, хотя ее интересует контроль в них. Сейчас это один из самых активных инвесторов строительства торговых центров", — отмечает один из консультантов.

За последние несколько лет Аркадий Ротенберг собрал внушительный портфель активов на строительном рынке. Среди них — компания "Паритет", возводящая монолитные дома в Калуге, Твери, Звенигороде (50 на 50 с бизнесменом Михаилом Черкасовым). В октябре 2010 года стало известно, что Аркадий Ротенберг выкупил у Михаила Абызова долю в компании "Мостотрест", занимающейся строительством железнодорожных и автомобильных мостов и путепроводов, большая часть заказов которой приходится на объекты в рамках подготовки к Олимпиаде-2014 в Сочи. В конце декабря 2010 года стало известно, что господин Ротенберг стал совладельцем Северо-западной концессионной компании (СЗКК), строящей первый участок автотрассы Москва—Петербург (50% СЗКК принадлежит французской Vinci, остальное — у Аркадия Ротенберга и группы "Н-Транс"). Также ранее источники "Ъ" рассказывали, что господин Ротенберг владеет 12,5% гостиницы "Москва" рядом с Кремлем.

В 2012 году журнал Forbes оценил состояние Аркадия Ротенберга в \$1 млрд (94-е место в списке 200 богатейших бизнесменов России). Среди других его активов — СМП-банк (37,3%), "Стройгазмонтаж".

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НИКИТА МИХАЛКОВ СНИМАЕТ "ЛУЖНИКИ"

Он просит у мэрии 8 га под дворец кинофестивалей и торговлю.

Режиссер Никита Михалков хочет построить в "Лужниках" не только дворец кинофестивалей, но и торговые площади, гостиницы и рестораны. Для этого проекта он уже присмотрел себе участок, занятый крытыми кортами и дворцом спорта "Дружба", и теперь пытается заручиться поддержкой мэрии. Год назад мэр Москвы Сергей Собянин, наоборот, приказал ликвидировать в "Лужниках" торговлю, заявив, что это место для отдыха и спорта.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

Две недели назад президент Московского международного кинофестиваля Никита Михалков направил Сергею Собянину письмо (копия есть у "Ъ"), поблагодарив мэра "за содействие в выделении земли для строительства дворца кинофестивалей в районе комплекса "Лужники"". Кинорежиссер обещает построить здесь самый крупный в Европе кинозал (300 мест) формата 4DX со спецэффектами, самый большой в России зал IMAX на 550 зрителей и площади для музея кино. "Однако,— продолжает Никита Михалков,— я глубоко убежден, что для успешного запуска задуманного проекта... необходима хорошо продуманная... концепция". По мнению режиссера, инфраструктура дворца должна состоять не только из кинозалов и концертных площадок, но и гостиницы, торговых помещений, кафе и ресторанов. Для этих целей президент ММКФ просит у мэра выделить на территории спорткомплекса 7,79 га между улицей Лужники, Лужнецкой набережной и Комсомольским проспектом у станции метро "Воробьевы горы".

О том, что вопрос с выделением городом участка в "Лужниках" уже решен, пресс-служба господина Михалкова сообщила РИА "Новости" в марте этого года.

Тогда в департаменте земельных ресурсов заявили информагентству, что у них нет сведений о землеотводе под дворец. Официальных документов на этот счет нет до сих пор, сообщил вчера "Ъ" высокопоставленный чиновник в мэрии. "Никаких мероприятий по размежеванию земель и процедур по передаче участков "Лужников" в аренду или бессрочное пользование не проводилось",— подтверждает представитель спорткомплекса. В "Лужниках" сообщили, что письма не видели, и направили за комментариями к акционерам комплекса (25% город владеет напрямую, по столько же — у принадлежащих мэрии ЦТК и "Усадьба-Центр"). В пресс-службе мэра от комментариев отказались. В Союзе кинематографистов России, возглавляемом Никитой Михалковым, сообщили, что не имеют отношения к этому проекту. В приемной режиссера с ним не связали.

Источник "Ъ" в окружении Никиты Михалкова утверждает, что процесс по землеотводу запущен. Он предполагает, что строительство дворца частично профинансирует город, частично — длинные кредиты банков. До ограничения строительства в пределах Третьего транспортного кольца на запрашиваемой господином Михалковым территории можно было построить до 200 тыс. кв. м, сейчас — вдвое меньше, отмечает управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. По его подсчетам, объем инвестиций может составить \$200 млн.

Согласно кадастровой карте Росреестра, участок в "Лужниках", указываемый в письме Никиты Михалкова, уже плотно застроен. Здесь находится дворец спорта "Дружба", который является

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

тренировочной базой женской команды "Динамо" по волейболу и где проводятся соревнования по баскетболу, гандболу. На этой территории расположен также крытый корт со школой тенниса, площадки для мини-футбола и пляжного футбола. Правда, в своем письме мэру Никита Михалков упоминает развитие спортплощадок.

С приходом Сергея Собянина в мэрию город начал консолидировать пакет ОАО "ОК "Лужники"". По неофициальной информации, весной 2011 года экс-гендиректору комплекса Владимиру Алешину и его семье, владевшим 22,5% "Лужников", город выплатил €10 млн. ""Лужники" должны принадлежать городу", — заявлял мэр. Как только мэрия получила "Лужники", она сразу закрыла действующий там рынок. Сергей Собянин тогда отмечал, что территория "Лужников" — это не автовокзал, а спорткомплекс, "люди должны приходить туда заниматься спортом, отдыхать, а не участвовать в оптовой торговле". Кроме того, в спорткомплексе пройдут матчи чемпионата мира по футболу в 2018 году.

Сейчас основные мероприятия ММФК проходят на Новом Арбате в киноцентре "Октябрь" (40% — у города, 60% — у "Газпром-медиа"). Под строительство дворца кинофестивалей еще при мэре Юрии Лужкове в 1998 году чиновники выделили по просьбе Никиты Михалкова 4,7 га на Коровьем Валу. Мэрия обещала помочь профинансировать стройку. Но спустя 12 лет господин Лужков отменил свое же распоряжение, сославшись на то, что строительство дворца на этом участке невозможно.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

JOHN DEERE АРЕНДУЕТ ОКОЛО 3 ТЫС. КВ. М. ОФИСОВ В "ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА"

Московский офис John Deere будет располагаться в новом бизнес-центре "Вивальди Плаза", сообщила пресс-служба владельца объекта инвестиционной компании O1Properties.

Стороны объявили о заключении долгосрочного договора на аренду 2766 кв. м. офисной площади. Заезд арендатора запланирован на август 2012 года. Условия сделки стороны не разглашают.

"В настоящее время офис John Deere расположен в бизнес-центре класса А "Кругозор", который также принадлежит O1 Properties. Не имея возможности предоставить дополнительную площадь в этом бизнес-центре, O1 Properties предложила арендатору необходимый объем в бизнес-

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

комплексе "Вивальди Плаза", досрочно расторгнув текущий договор аренды без штрафных санкций", - прокомментировал генеральный директор O1 Properties Александр Островский.

Компания John Deere специализируется на производстве сельскохозяйственной, садово-парковой, лесозаготовительной и дорожно-строительной техники.

Инвестиционная компания O1 Properties - это один из крупнейших собственников офисной недвижимости класса А и В+/В в Москве. Компания владеет и управляет портфелем из восьми готовых бизнес-центров в ключевых деловых районах столицы России общей арендуемой площадью 321 тыс. кв. м. Также, компании принадлежат два девелоперских проекта, доля которых составляет 5% от общей рыночной стоимости портфеля O1 Properties. Рыночная стоимость портфеля активов компании (включая два девелоперских проекта) на 31 декабря 2011 года оценивается в 2,1 млрд долларов США.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

Retail

ПОДКЛЮЧАЮТСЯ К СЕТИ

Развлечение для шопоголиков

Татьяна Ключинская, региональный директор департамента торговой недвижимости Colliers International:

«Шопинг в торговых центрах сейчас воспринимается населением как некий «фан», хобби и даже как средство снятия стресса»

Онлайн-продажи занимают около 2% в общем объеме продаж в России. Но регионы могут увеличить эту цифру на порядок

Цифровые технологии бросают вызов привычным формам торговли, отмечают опрошенные «Ведомостями» эксперты. Их развитие приводит к тому, говорит Борис Овчинников, партнер Data Insight, что все больше людей делают покупки через интернет или заходят в магазины, чтобы «пощупать» то, что они потом приобретут во всемирной сети.

Е-конкуренты

Андрей Васюткин, аналитик компании «Магазин магазинов в ассоциации с CBRE», наблюдает растущую конкуренцию между онлайн- и офлайн-торговлей в таких сегментах, как бытовая техника и электроника, одежда и обувь. Чтобы сохранить(или увеличить) число клиентов, торговые сети создают новые форматы магазинов, говорит эксперт. «Крупные ритейлеры активно развивают комбинированные схемы, когда товар заказывается в интернете, а получается в обычном магазине», — отмечает Овчинников.

Интернет-магазины есть у «М.видео», «Эльдорадо», Media Markt. «Наша задача — быть там, где находятся покупатели: это и интернет, и мобильные приложения», — говорит Антон Пантелеев, представитель «М.видео». Сети готовы и доставить товар клиенту, и согласиться на самовывоз.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

X5 Retail Group создала интернет-площадку E5.ru, где продает не только продукты, но и бытовую технику и электронику. Забрать товар интернет-покупатель может в специальных шкафах, стоящих в «Перекрестках». Сеть использует развитую систему дистрибуции в России, говорит Кирилл Гродинский, гендиректор интернет-магазина E5.ru. Он пока не готов комментировать, насколько успешен эксперимент, но заявил о намерении X5 Retail Group расширить присутствие в онлайн-сфере.

Миллиарды в интернете

Хотя темпы роста интернет-торговли в России превышают европейские показатели почти в полтора раза, но пока сильно их ниже, говорят аналитики Colliers International со ссылкой на Data Insight: за прошлый год ее объемы выросли на 33% — с 240 млрд до 320 млрд руб. Аналитики Wikimart онлайн-продажи 2011 г. оценивают в \$11,8 млрд (свыше 350 млрд руб.). Для сравнения: интернет-магазины Великобритании, по данным Colliers Int., наторговали в 2011 г. на 59,4 млрд евро (около 2,4 трлн руб.).

Доля интернета в общем объеме продаж в России сейчас не превышает 1,6-2%, отмечают опрошенные «Ведомостями» эксперты. По словам Овчинникова, в наиболее интернетизированных сегментах, вроде книг или портативной электроники, этот показатель составляет около 10-15%.

Сравнивать объемы продаж онлайн и офлайн не совсем корректно, в силу того что российский рынок интернет-торговли только зарождается, считает Пантелеев. Онлайн-магазин сети, по его признанию, дает лишь 10% от московского оборота «М.видео».

Директор по связям с общественностью Wikimart Татьяна Патрацкая объясняет сложившуюся структуру онлайн-потребления удобством покупки и предсказуемостью этих категорий товаров. «Очень часто товар выбирается в офлайн-магазине, а приобретается в интернете — дешевле, удобнее, доставка в нужное место», — перечисляет она.

В аутсайдеры аналитики Step by Step ставят продукты питания и автозапчасти. «Даже в Европе доля интернет-торговли в обороте Auchan занимает менее 5%», — признает Мария Курносова, директор по внешним коммуникациям «Ашан Россия».

По словам Марины Безугловой, заместителя гендиректора «ГфК-Русь», препятствием развитию онлайн-торговли является недоверие потребителей к высоким технологиям. «Насколько

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

безопасен способ оплаты, соответствует ли купленная вещь заявленным качествам», — перечисляет эксперт опасения клиентов, отмечая, что со временем они пройдут.

Прогресс и регионы

На долю Москвы и Санкт-Петербурга приходится около 40% покупателей через интернет, тогда как доля е-продаж в регионах еще достаточно низкая, говорит Патрацкая. «Нет логистических компаний, которые обеспечили бы доставку онлайн-покупок по стране качественно и по доступным ценам», — считает она.

Несмотря на это, рост онлайн-продаж в регионах, по оценке Data Insight, почти в два раза превосходит столичный показатель (+40% в прошлом году против немногим более +20%). Подсчеты аналитиков подтверждают и ритейлеры. По словам Марии Назамутдиновой, руководителя PR-направления холдинга Ozon, в конце 2011 г. региональные продажи компании обогнали столичные.

Захватить клиента

К 2015 г. объем рынка онлайн-торговли в России вырастет в 2,5 раза, уверена Анастасия Птуха, председатель совета директоров Step by Step. «В 2015 г. покупки в сети будут совершать 13-15 млн россиян на 50 млрд руб. в месяц», — прогнозирует она. По мнению Безугловой, Россия имеет шанс догнать развитые рынки по онлайн-продажам, когда доступ в интернет будет иметь не 50% населения, как сейчас, а 70% и более, как во многих других странах.

Развитие e-commerce снижает необходимость поездок в торговые центры, отмечает Екатерина Земская из Jones Lang LaSalle. Чтобы не потерять клиентов, ритейлеры устраивают шоурумы, а девелоперы предусматривают все больше развлечений в ТЦ, отмечает она. По мнению Гродинского, победа онлайн над традиционными магазинами в продажах таких товаров, как книги, крупная бытовая техника, электроника, мебель экономкласса, — вопрос недалекого будущего.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

МАГАЗИНЫ ДЛЯ СВОИХ

Ставки капитализации торгцентров в Москве составляют 9% против 5% в Париже. Однако зарубежных игроков в этом сегменте мало.

Иностранные компании проявляют интерес к российской торговой недвижимости, ориентируясь на ее высокую доходность, почти вдвое превышающую, например, европейскую, говорит Максим Гасиев, гендиректор Colliers International. По его словам, в этот сектор до кризиса активно инвестировали турецкая Enka (сейчас владеет 10 ТЦ в Москве) и шведская IKEA (14 ТРК в России). Сейчас последняя притормозила экспансию в России, в частности, отложив строительство «Меги» в Мытищах.

Кто тут строит

На отечественном рынке преобладают местные игроки, рассказывает Наталия Тишендорф, директор по России и СНГ Jones Lang LaSalle: «Они имеют доступ к властям и могут получить необходимые согласования». Иностранцы же, планировавшие до кризиса войти в Россию, старались найти местного партнера, который мог бы открыть необходимые двери. По завершении строительства, отмечает Тишендорф, зарубежный инвестор обычно выкупал долю партнера, как это сделала, например, Immofinanz. Она в 2011 г. выкупила долю «Патеро девелопмента» в ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино». По данным Colliers Int., иностранным игрокам полностью или частично принадлежат 25 торгцентров в Москве арендуемой площадью около 1,4 млн кв. м.

Сброс активов

Сейчас они предпочитают продавать активы, мобилизуя средства из-за нестабильности европейской экономики, отмечает Гасиев. Венгерская TriGranit вышла из проекта ТЦ «Мозаика» в Москве, французская Apsys Group уступила «Галс-девелопмент» долю в ТЦ «Лето» в Санкт-Петербурге, австрийский Volksbank Real Estate продал 40% ТЦ «Времена года» российскому фонду Romanov Property Holdings, перечисляет он.

После кризиса активность зарубежных игроков в России сошла на нет, сожалеет Эдуард Тишко, коммерческий директор «Макси девелопмента» (реализует пять проектов ТЦ в регионах). Строящиеся сейчас в России качественные торгцентры (по данным компании «Магазин

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

магазинов в ассоциации с CBRE», таковых около 70), как правило, «имеют российское происхождение», отмечает аналитик Андрей Васюткин.

«Иностранцам сложнее строить ТРЦ в стране, где они не понимают бизнес-процессов и не знают правил игры», — объясняет Петр Исаев из Capital Group. Сейчас, по его словам, девелопментом торгцентров в основном занимаются «российские компании локального уровня».

Кто кредитует

«После кризиса локальные девелоперы раньше, чем федералы, стали проявлять активность и выходить на рынок с хорошим продуктом», — уверяет Тишко. Ольга Антонова, директор департамента по работе с арендаторами Cocus Group, считает, что локальному игроку без большого опыта и надежных активов сложно выйти на рынок с серьезными объемами застройки — кредит ему вряд ли предоставят. «Банки уже обожглись в 2008-2009 гг., получив на баланс огромные проекты и не имея представления о том, что с ними делать», — дополняет коллегу Исаев. Поэтому, говорит он, сейчас компании, которая себя не зарекомендовала, получить деньги на проект практически невозможно.

Около 20 банков в настоящее время кредитуют недвижимость в России, что на треть меньше, чем до 2008 г., отмечает Тишендорф. Однако объемы финансирования, по ее словам, почти не уменьшились. Хотя лидеры на рынке заемного финансирования по-прежнему Сбербанк, ВТБ и Газпромбанк, активизировались и иностранные кредиторы (Raiffeisen, Unicredit, Aareal), говорит Александр Зинковский, аналитик Cushman & Wakefield. Впрочем, отмечает он, их объемы кредитования гораздо ниже: «Банки предпочитают крупных и надежных девелоперов и качественные проекты».

За кем будущее

Зарубежные игроки привозят в Россию новые форматы — например, аутлеты под Москвой строят польская Fashion House Group и американский Hines. «Но иностранцы реализуют планы медленнее. Отечественные [девелоперы] преваляют», — отмечает Антонова. Она полагает, что и далее масштабные проекты будут реализовывать федеральные компании. Исаев считает, что последние активны на кризисном рынке, тогда как локальные — на растущем. «Если мы войдем во вторую фазу кризиса, федералы могут проглотить регионалов, — полагает он. — У них больше возможностей». Тишендорф согласна, что федеральный бренд («Рио» у ГК

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

«Ташир», «Июнь» у ГК «Регионы», «Аура» у Renaissance Development) сильно ускоряет сдачу объектов в аренду.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТОРГОВЛЯ НА ПЕРЕМЕНАХ

Российский ритейл ждет перестройка: большинство торгцентров построено в начале века и требует обновления. Иначе они потеряют покупателей.

В лучших ТЦ опять возрождаются листы ожидания и растут ставки, их менее успешные конкуренты вынуждены проводить реконструкцию или менять концепцию, объясняет Татьяна Ключинская, региональный директор Colliers International. Особенно часто вопрос о переменах встает в городах с высоким уровнем конкуренции — Москве, Петербурге, Екатеринбурге, отмечает она.

Стимулы от конкурентов

Насыщение московского торгового рынка многих подтолкнуло к активным действиям, согласен Андрей Васюткин, аналитик «Магазин магазинов в ассоциации с CBRE». «Океанариум в ТЦ «Рио» на Дмитровском шоссе появился не из-за того, что это самый рентабельный и удобный для арендодателя объект», — усмехается он. Представитель ГК «Ташир», построившей «Рио», не отрицает, что на МКАД и за ней можно строить только торгцентры с мощными магнитами в виде развлечений. «Ташир», по его словам, вложил в океанариум десятки миллионов долларов и отдал под этот объект часть территории, предназначавшейся для подземной парковки.

Даже самый удачный торгцентр после пяти лет работы вынужден меняться, чтобы удерживать покупателей, — это нормальный жизненный цикл, уверен Михаил Свердлов из Cushman & Wakefield. Не испытывающие проблем с посещаемостью «Атриум» и «Европейский» и те постоянно проводят ротацию арендаторов и затевают какие-то перестройки, добавляет он.

Сейчас ряд долгосрочных договоров аренды пересматривается, что дает собственникам простор для маневра, говорит Алексей Могила из Penny Lane Realty. Многие торгцентры включают в контракты пункт о праве арендодателя при необходимости переместить арендатора на новое, аналогичное по качеству и площади, место. Необходимость обычно возникает при

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

реконструкции или реконцепции, отмечает Свердлов. Если перемены ограничиваются перебазируванием арендаторов, владельцы тратятся только на оплату «переезда» и отделки нового помещения — в среднем от \$700 до \$1200 за 1 кв. м, подсчитывает он.

Цена изменений

А вот реконцепция ТРК «Академ-парк» (бывший ТЦ «Грейт») в Петербурге обошлась владельцам в \$17 млн, приводит пример Роман Евстратов, партнер «S.A. Ricci — СПб». Мебельный центр «Грейт» (общей площадью 32 500 кв. м и арендуемой — 21 000 кв. м) располагался рядом с метро, но его посещало не более 10 000 человек в день, рассказывает эксперт. С января по октябрь 2011 г. магазин был закрыт: в нем снесли внутренние перегородки, сделали ремонт, надстроили этаж и привлекли новых арендаторов — международные бренды. В итоге посещаемость увеличилась более чем в 2 раза, арендный доход вырос в 3,5 раза, рассказал Евстратов.

В Москве «Энка» провела полную реконструкцию ТРЦ «Капитолий» на Ленинградском шоссе, сейчас возводит новый «Капитолий» (бывший «Рамстор») на Ярцевской улице. «Компания сочла, что в старом виде здание не соответствует требованиям рынка, а добавление к торговой функции офисов и апартаментов требует сноса здания и строительства с нуля», — сообщает Свердлов. «Капитолий» на Ярцевской из ТЦ площадью 20 000 кв. м превратится в МФК (общей площадью 235 000 кв. м, 60 000 кв. м — торговой). Этот проект обойдется «Энка» в \$400 млн, сказал «Ведомостям» сотрудник компании.

Кино как якорь

«К нам все чаще обращаются собственники, которые вынуждены изменить концепцию торгцентра», — рассказывает Васюткин. Хотят, например, избавиться от зон, в которые покупатели не заходят, или даже лишних этажей, рассказывает он. Не всегда речь идет о проектах, при создании которых были допущены ошибки, часто к переменам подталкивает транспортная ситуация, признает Васюткин.

В Москве расширяется метро, создаются новые пересадочные узлы и владельцы расположенных рядом ТЦ задумываются о том, как изменятся потоки покупателей, объясняет консультант. Если раньше на окраине ритейл-парк надо было заполнять якорями-гипермаркетами, то с открытием станции метро на этом месте сможет работать и торговая галерея, говорит Васюткин. При ухудшении транспортной ситуации стоит подумать о развитии

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

развлекательных зон и позвать арендаторов, к которым поедут с другого конца города, продолжает аналитик.

Иногда комплекс, расположенный не столь далеко от центра города и нормально работающий в будни, ставит перед собой задачу привлечь посетителей и в выходные. Хорошее решение — построить мультиплекс, говорит Свердлов. Так сделали владельцы ТЦ «Семеновский» — в конце 2011 г. в надстройке на крыше открыли кинотеатр «Кронверк синема».

От дисконта до бутика

Меняться приходится центрам, работающим во всех сегментах, говорит гендиректор «ЕСЕ Русланд» Штефан Цайзельмайер. Торговые центры класса люкс и премиум серьезно пострадали от финансового кризиса — они теряли покупателей из-за отсутствия четкой концепции продвижения бренда и неопределенного состава арендаторов, рассказывает он. Сейчас они должны соответствовать вкусам потребителей, которые становятся все более требовательными. В 2010 г. ЕСЕначала готовить реконцепцию галереи «Времена года» на Кутузовском проспекте, в результате которой там на 50% изменился состав арендаторов. Была расширена ресторанная зона, улучшена навигация по ТЦ, появились швейные ателье, модные студии красоты, залы для вечеринок, рассказывает Свердлов.

В 2011 г. чистая операционная прибыль ТЦ выросла на 30%, гордится Цайзельмайер. В 2012 г. у ТЦ появился новый совладелец — фонд, созданный RD Group. Компания также купила в 2011 г. Dream House. Сейчас RD Management Services, как рассказал ее гендиректор Армен Сарухян, занимается реконцепцией ТЦ, включая подбор арендаторов, разработку общей с ними маркетинговой стратегии, а также намерена соорудить на втором этаже летнюю веранду ресторана.

Но пока в Москве прошло реконцепцию не более 2% существующих ТЦ, в Петербурге — менее 1%, резюмирует Евстратов. В столице полностью изменились три торговых центра: «Охотный Ряд», превратившийся из галереи бутиков в торгцентр для среднего класса, ЦУМ, ставший универмагом класса люкс, и «Вэймарт», в 2011 г. назвавший себя аутлет-центром Brand City и сделавший ставку на продажу брендовых коллекций со скидкой до 70%. Вячеслав Шиколов, партнер Brand City, рассказал на круглом столе «Ведомости-недвижимость», что на реконцепцию компания потратила 2,5 года: «Мы рассчитываем не на дорогие марки, а хотим сделать торгцентр класса средний плюс. У нас еще не заполнены все галереи». Проходимость, по словам Шиколова, сейчас составляет 3000-4000 человек в день: «Над трафиком нужно работать,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

мы еще не давали рекламу». Это пример экстренного перепозиционирования, считает Свердлов. «Появление по соседству торгкомплекса “Вегас” просто уничтожило “Вэймарт”, его владельцам пришлось искать выход», — объясняет он.

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

БАНК МОСКВЫ РАЗМОРОЗИЛ СВОЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ БИЗНЕС

Столичные власти решили разморозить девелоперский бизнес Банка Москвы, который развивался под эгидой компании «Кузнецкий мост девелопмент» (КМД). Правительство города согласилось предоставить своей бывшей кредитной организации землю на Пятницкой улице для строительства торгово-офисного комплекса. Это будет инвестпроект, реализованный на открытом рынке, а не в хозяйственных интересах Банка Москвы. Участвовать в нем будет «дочка» КМД — ЗАО «Техноинжиниринг ЛВ».

Градостроительно-земельная комиссия (ГЗК) согласилась предоставить Банку Москвы участок 0,0415 га на Пятницкой улице (вл. 40). Город разрешил объединить его с соседним участком 0,07 га и построить админи-стративное здание. Земля выделяется банку на внеконкурсной основе по схеме предварительного согласования места размещения объекта, следует из протокола ГЗК (есть в распоряжении РБК daily). Этот проект был одобрен столичными властями еще в 2002 году, а в прошлом году Сергей Собянин продлил срок проектирования объекта до марта нынешнего.

На Пятницкой планируется воз-вести офисно-торговый комплекс общей площадью 3,62 тыс. кв. м, сообщили РБК daily в Банке Москвы. В настоящий момент проектирование завершено, очищена и подготовлена стройплощадка. Окончательные сроки реализации проекта и объем инвестиций будут уточнены после его окончательного утверждения и согласования с городом, заметили в Банке Москвы. Инвестиции могут составить 14,5—18,1 млн долл. — из расчета 4—5 тыс. долл. за 1 кв. м, считает глава представительства RD Group Роман Ткаченко.

МФК на Пятницкой является инвестиционным проектом, который будет реализован на открытом рынке, а не в хозяйственных интересах Банка Москвы. Вернуть вложенные средства девелопер сможет в течение четырех-шести лет, полагает директор отдела исследований рынка CBRE Валентин Гаврилов. Аренда офисной и торговой недвижимости на Пятницкой колеблется в диапазоне 500—1000 и 900—1500 долл. за 1 кв. м в год соответственно, отмечает старший

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

консультант департамента оценки активов группы «НЭО Центр» Мергел Пилосян. А продажная цена комплекса может достигать 8—10 тыс. долл. за «квадрат», добавляет партнер S.A.Ricci Владимир Авдеев.

В проекте примет участие партнер-соинвестор — ЗАО «Техноинжиниринг ЛВ», утверждают в Банке Москвы. Эта компания относится к группе спецзаемщиков банка, по которой были созданы резервы на сумму 24,8 млрд руб., говорится в акте проверки, проведенной Центробанком летом прошлого года.

По данным ЕГРЮЛ, основным акционером компании «Техноинжиниринг ЛВ» является ЗАО «Кузнецкий мост девелопмент» (контролирует 99%). КМД находится во владении двух ООО — «Предприятие «Сибнефтегаз» (99%) и «Производственное объединение «Монтаж» (1%). Раньше КМД считался девелоперским подразделением Банка Москвы, который тем не менее официально отрицал причастность к этой компании.

До отставки Юрия Лужкова, по данным ЕГРЮЛ на 3 сентября 2010 года, Банк Москвы контролировал 0,0008% ЗАО «Финансовый ассистент», которому принадлежало 20% акций предприятия «Сибнефтегаз». Сегодня в распоряжении Банка Москвы находится более половины акций «Финансового ассистента» и ПО «Монтаж», указано в списке аффилированных лиц банка.

После продажи Банка Москвы группе ВТБ контроль над КМД перешел к структурам, которые представляют интересы обновленного банка. Так, Борис Шемякин уступил должность президента компании Арману Мартиросяну.

По данным официального сайта КМД, порт-фель его проектов превышает 1 млн кв. м. Сегодня в активе компании 12 девелоперских проектов в Москве, один в Липецке и три в Минске. «Офис на Пятницкой» входит в столичный пул проектов КМД. В настоящее время Банк Москвы проводит ревизию активов КМД с целью их дальнейшего распределения (путем продажи) между девелоперскими подразделениями группы ВТБ, говорит источник, знакомый с ситуацией. По его словам, часть проектов КМД поделят между собой «ГАЛС-Девелопмент», «Дон-Строй Инвест» и «ВТБ Недвижимость».

В «ГАЛС-Девелопменте» сообщили, что компания уже занимается тремя проектами КМД — «Корнет» (строительство 54,2 тыс. кв. м жилья на Садовнической улице), River Mall (торгово-развлекательный центр площадью 258 тыс. кв. м на Автозаводской улице) и «Олимпийский» (МФК на 80 тыс. кв. м на Олимпийском проспекте). КМД продолжит девелоперский бизнес при

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

финансовом участии Банка Москвы, но сосредоточится на эксклюзивных проектах премиум-класса в центре столицы, утверждает источник, близкий к руководству компании.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ГЛОРИЯ ДЖИНС" ПРИМЕРЯЕТ ЭКСПАНСИЮ

Компания планирует выйти на зарубежные рынки.

Один из крупнейших российских одежных ритейлеров — "Глория Джинс" — решил развивать международную розницу. Через два года компания планирует выйти на рынки Китая, Бразилии, Ирана и Вьетнаме. Экспансия может быть профинансирована за счет продажи портфельному инвестору до 30% компании.

Основатель "Глории Джинс" и ее крупнейший акционер Владимир Мельников рассказал "Ъ", что сейчас компания занимается разработкой стратегии по развитию розницы за рубежом: в Китае, Бразилии, Иране и Вьетнаме. Консультируют "Глорию Джинс" KSA, McKinsey и JDA, говорит господин Мельников.

По его словам, в названных странах начинается набор персонала, чтобы уже в 2014 году открыть первые магазины. Сколько конкретно магазинов будет открыто на первом этапе — пока точно не определено. При этом ритейлер уже имеет собственные центры дизайна и мерчендайзинга в Стамбуле, Шанхае, Сан-Паулу, Чикаго, Лос-Анджелесе, Сеуле, Токио, Вьетнаме, Ростове-на-Дону и Шахтах.

"Глория Джинс" создана в 1988 году Владимиром Мельниковым в Ростове-на-Дону, специализируется на продаже одежды, обуви и аксессуаров под марками Gloria Jeans и Gee Jay в России и на Украине. Фабрики компании (более 30) находятся в России, Китае и Вьетнаме. Основным акционером ОАО "Глория Джинс" — Владимир Мельников, ему, по данным "СПАРК", принадлежит 54,38% компании, Людмиле Мельниковой принадлежит еще 42,5%, оставшиеся чуть более 3% компании — у Тамары Еременко и Олега Крячкова.

Планы по зарубежной экспансии связаны в том числе со снижением темпов роста одежного рынка в России, говорит Владимир Мельников. "Через несколько лет в России невозможно будет расти на 15-20% в год", — считает он. Глава "Infoline-Аналитика" Михаил Бурмистров

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

соглашается: темпы роста рынка одежды в России постепенно замедляются. В 2011 году он вырос на 28,7% (до \$50 млрд), в 2012 году, согласно прогнозу, прибавит 16,5% (до \$59 млрд), тенденция к снижению темпов роста продолжится и в 2013-2015 годах. Господин Бурмистров напоминает, что в одежно-обувном секторе развитие за рубежом (в Европе) с 2011 года осуществляет лишь "Центробувь", к концу этого года компания намерена довести количество магазинов Centro в Польше до 60. Акционер "Центробуви" Сергей Ломакин считает, что "Глория Джинс" при международном развитии может столкнуться лишь с одним риском — конкуренцией с местными компаниями, которые знают рынок лучше и могут себе позволить держать более низкие цены.

Международное развитие может быть профинансировано за счет продажи до 30% компании. По словам господина Мельникова, в качестве портфельного инвестора в этом случае финансирования выступит международный банк. Претендентов несколько, утверждает он, не уточняя названия потенциальных инвесторов.

На конец 2011 года количество магазинов "Глории Джинс" составило 435, а выручка — 15,5 млрд руб. (\$530 млн), EBITDA — 3,7 млрд руб. (\$126 млн), соотношение долг/EBITDA — почти 0,9. Прогноз на конец 2012 года по магазинам — 600, выручке — 28 млрд руб. (\$934 млн), EBITDA — 7 млрд руб. (\$234 млн), соотношение долг/EBITDA — 0,6. Сам Владимир Мельников оценивает компанию в 42 млрд руб. (\$1,4 млрд), исходя из мультипликатора в шесть EBITDA по 2012 году. По данным Infoline за 2011 год, "Глория Джинс" среди компаний сегмента одежды и обуви занимает четвертую позицию по выручке, уступая "Спортмастеру", "Центробуви" и "Адидас".

Согласно данным Knight Frank, во многих странах Азии, а также в Бразилии рост арендных ставок за последние два-три года составил 30%. Так, центральные торговые улицы Гонконга могут стоить сейчас \$15 тыс. за 1 кв. м в год. На конец 2011 года в Сан-Паулу и Рио-де-Жанейро аренда обходилась в более \$5 тыс. за 1 кв. м в год. При этом в Москве арендные ставки на аналогичные помещения на наиболее дорогих улицах внутри Садового кольца составляют от \$2,5-5 тыс. за 1 кв. м.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

Industrial

ЕВРОПЕЙСКАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ И ЛОГИСТИКА: ДОЛГОСРОЧНАЯ ПЕРСПЕКТИВА

В рамках исследования, проведенного компанией Colliers International, были проанализированы основные макроэкономические причины, способствующие развитию логистического рынка Европы в ближайшие 10 лет.

В то время, как ключевые развивающиеся рынки, Китай и Индия, готовы занять большую долю в мировой экономике, ожидается, что их объём торговли с Европой будет расти. Мы изучим, где это расширение торговли, вероятно, начнется и закончится на континенте в будущем. Также мы проанализируем рост экономики в Восточной Европе как с точки зрения производства, так и потребления, рассмотрев возможные запросы, которая возросшая экономическая активность возложит на существующую инфраструктуру, а также ключевую роль, которую развитие инфраструктуры должна сыграть в обеспечении прогнозируемого роста. Турция занимает стратегическое положение между Европой и Азией, и, возможно, играет ключевую роль в содействии торговли между ними. Мы изучим, какую форму, вероятно, примет это взаимодействие. Между тем, с точки зрения внутренней инфраструктуры, развивающаяся инфраструктура в странах Восточной Европы будет играть ключевую роль в более тесном её объединении с мировой и Западно-Европейской экономикой, что позволяет делать очень позитивные прогнозы относительно возможного экономического роста, который может быть достигнут. Мы оценим текущее и будущее состояние сети автомагистралей Польши вместе с другими основными транспортными коридорами. Наконец, назовем несколько ключевых рынков, которые, по нашему мнению, имеют потенциал стать новыми центрами логистики, а также определим существующие центры с потенциалом для дальнейшего заметного роста.

Рост торговли с Азией будет способствовать созданию новых цепей поставок и развитие инфраструктуры

В настоящее время основной торговый путь в Европу и из Европы проходит через порты линии Гавр – Гамбург. Эти порты обеспечивают доминирующее европейское ядро, в то время, как активность в более периферийных портах Средиземноморья сравнительно невысока. Тем не менее, постоянное движение в структуре мировой торговли, вероятно, окажет значительное влияние на дальнейшее развитие логистической инфраструктуры в Европе в будущем. В то время, как доля Китая и Индии в мировом производстве заметно повысится в течение следующего десятилетия, это означает увеличение

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

объемов торговли между США и Европой относительно более традиционного торгового пути между США и Европой. Учитывая требования снизить деловые и экологические издержки в цепи поставок, ожидается стимулирование дополнительной торговли с Азией, которая бы шла через южные порты Европы. Это в сочетании с экономическим ростом и увеличением промышленного производства в Восточной Европе и дальнейшей интеграцией региона в глобальную цепочку поставок будет и впредь стимулировать необходимые инвестиции в инфраструктуру. Это, однако, все временные факторы. Реализация запланированных усовершенствований инфраструктуры и портовых мощностей в Восточной Европе, конечно, окажется ограничением торговли и экономического роста.

В Европе появляются новые центры потребления и производства

Если посмотреть на рисунок 3, мы увидим ожидаемое абсолютное увеличение потребительских расходов в Европе с 2011 по 2020 год. Сразу выделяется присутствие Польши в высшей лиге, с общей долей потребительских расходов в экономике выше, чем в большей части старой Европы, за исключением Франции и Великобритании. Еще следует отметить хорошие показатели в Чешской Республике и Румынии. Как ожидается, обе страны покажут больший рост, чем большинство более крупных Западноевропейских стран. Этот рост потребительских расходов будет стимулировать увеличение поставок товаров в эти страны. Ключевым также является тот факт, что увеличение размера этих рынков сделает прямые цепочки поставок более масштабируемыми и экономически эффективными и поможет управлять их национальными рынками логистики. Низкий уровень заработной платы, сильные транспортные связи с Германией и Центральной Европой и независимые, плавающие валюты окажутся ключевыми в обеспечении роста промышленного производства в странах Восточной Европы в краткосрочной и среднесрочной перспективе. В долгосрочной перспективе укрепление связей в глобальных цепочках поставок будет способствовать поддержанию роста – обеспечение совершенствования инфраструктуры продолжится. В целом, наибольший рост производственной активности в Европе будет в Германии и Польше, чьи экономики тесно взаимосвязаны. Рост промышленного производства в Чешской Республике и Румынии будет выше роста Австрии, Франции, Испании и Швеции, что означает дальнейшее смещение производства на восток.

Турция играет ключевую роль в растущем морском и железнодорожном фрахте между Европой и Азией

Находясь на «шёлковом пути» между Европой и Азией, Турция будет играть ключевую роль в содействии торговли между двумя континентами и будет способствовать тому, что торговля станет экономически эффективной и экологически чистой. В первую очередь развитие крупных

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

«хабов»-портов, с большой глубиной, в Кандарли (Измир) и Мерсин, позволит крупнейшим контейнерным судам (емкостью 10,000 + TEU) швартоваться и переправлять свои товары с помощью небольших судов в ключевые порты такие, как порты северной Адриатики Копер и Триест, например, или даже через порты Черного моря. Развитие крупных портов на севере Адриатики и на Черном море и улучшение связей с остальной Европой будет ключевым аргументом против прохождения судов через Гибралтар к главным северным портам. Кроме того, железнодорожное сообщение Турции с Ближним Востоком, Ираном и Пакистаном позволит товарам поступать в Европу как через ж/д сообщение через Стамбул, так и порты Черного моря. Связи между Стамбулом и Европой были разработаны в рамках CREAM, финансируемый ЕС проект создан для улучшения общих условий работы для железнодорожных грузовых перевозок по коридору, идущему от портов Северного моря в Турцию и Грецию. Железнодорожный путь также пересекает европейские ключевые ж/д и автомобильные коридоры в Будапеште, Любляне, Зальцбурге и Вене, предоставляя доступ на рынки Центральной и Восточной Европы. Значительные инвестиции продолжают поступать во внутренние сети железных дорог Турции с планом развития до 2023 года, предполагающим строительство 14.336 км дополнительных путей, из которых 10.000 км для скоростных поездов. Это будет способствовать росту сухопутных связей между Европой и Ближним Востоком.

С предполагаемым большим экономическим ростом стран Восточной Европы возникает давление на инфраструктуру, которая должна его обеспечить

По мнению Владислава РЯБОВА, директора департамента индустриальной, складской недвижимости и земли Colliers International, прогнозируемый рост грузового оборота вызовет необходимость наращивания современных складских мощностей в России. Москва по-прежнему является основным логистическим «хабом» России и занимает основную долю в хранении товаров. На сегодняшний день качественные складские комплексы (суммарно более 100.000 кв. м в каждом отдельном регионе) представлены в следующих городах: Москва, Санкт-Петербург, Ростов-на-Дону, Казань, Самара, Уфа, Екатеринбург, Новосибирск. При этом вакантность складских площадей в Москве составляет не более 2%, в Санкт-Петербурге – 6,2%, в Екатеринбурге – менее 2%, в Казани – 1%».

Значительное увеличение масштабов производства и потребления в Восточной Европе, которое мы ожидаем в следующем десятилетии и в последующий период, начнет оказывать все большее давление на цепочки поставок. Логистическая активность вокруг крупных портов таких,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

как Гамбург, постепенно станет менее привлекательной по сравнению с такими опциями, как доставка напрямую прямо в Труймясто или использование транзитных «хабов» в восточной части Средиземного моря, обеспечивающих порты в северной Адриатике. Большие планы расширения этих новых портов наряду с одновременным улучшением автомобильных и железных дорог будет способствовать их дальнейшему продвижению, как растущих логистических центров, при условии, что запланированные инвестиции поступят. Предлагаемое будущее расширение портов Северной Адриатики увеличит ёмкость контейнерных перевозок до шести миллионов TEU к 2020 году, помогая переправлять товары через них в Европу. Улучшение железнодорожного сообщения поможет управлять грузами между портами Северной Адриатики и Европы. Тем не менее, существуют ограничения на железнодорожные мощности, так что постоянное развитие будущих железнодорожных коридоров будет играть ключевую роль. Точно так же развитие автомобильного сообщения с этой точкой, особенно того, которое связывает этот регион с Польшей, будет иметь жизненно важное значение. Ряд ключевых дорог в польской дорожной сети по-прежнему должен быть доведен до стандарта автомагистрали, а именно – А1 и А4 для улучшения связей с Германией. Улучшенная транспортная система, соединяющая север Адриатики с Верхней Силезией, центральную Польшу и Труймясто, также окажется ключевой в обеспечении стран Балтии. Инвестиции в портовые мощности и глубоководные объекты наряду с развитием дорог обеспечит Труймясто возможность превращаться в крупный центр контейнерных перевозок в соответствии с ростом экономического положения в Польше. Лодзь имеет возможность превратиться в один из ключевых узлов распределения Польши, учитывая его центральное положение, а также будет уделено внимание Вроцлаву и Верхней Силезии для поддержки больших концентраций населения.

Выводы

В этой статье мы кратко затронули ряд ключевых макроэкономических факторов, которые повлияют на ситуацию на европейских рынках логистики в течение следующего десятилетия и позднее. Заметным внутренним европейским фактором является расширение экономического масштаба в Восточной Европе, а за её пределами – рост экономики в Азии. Их объединяет необходимость введения новых маршрутов поставок и улучшения инфраструктуры. Наряду с этим, мы рассмотрели, как параллельное развитие инфраструктуры, часто под эгидой ЕС, скорее всего, будет формировать будущие цепочки поставок. Это продолжается по текущей траектории, с учетом текущей неопределенности, нависшей над Еврозоной. Тем не менее, важно отметить, что большая часть запланированного развития, которая будет финансироваться из бюджета ЕС, ещё не попала под большое давление. Таким образом, текущие экономические проблемы не могут серьезно повлиять на развитие инфраструктуры в краткосрочной и среднесрочной перспективе. В следующей серии статей мы рассмотрим более

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

подробно влияние этих изменений на конкретные рынки такие, как Польша. Мы также сосредоточим внимание на конкретных вопросах инфраструктуры таких, как развитие больших контейнерных судов и требования, которые они возлагают на порты и внутренние районы услуг.

Ключевые факты

Китай и Индия намерены играть всё более важную роль в мировой торговле в течение следующего десятилетия и позднее. Торговля между Европой и Азией заметно увеличится, оказывая давление на существующие цепочки поставок и создание новых. Появление больших и сильных экономик в Восточной Европе будет играть ключевую роль в формировании новой инфраструктуры и цепи поставок в Европу. Польша, в частности, развивается, что влияет на основные силы, способствует развитию новой инфраструктуры, производству и росту потребительского спроса. Порты Северной Адриатики будут играть всё более важную роль по мере расширения объёмов контейнерных перевозок.

Появление нового глубоководного порта в Турции будет способствовать росту фрахта в Восточном Средиземноморье. Стамбул уже интегрирован в европейскую железнодорожную сеть, расширены и улучшены пути, это будет стимулировать увеличение потока грузов через юг к восточным границам Европы. [По материалам исследования Colliers International](#)

◆ [Складской комплекс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

Regions

В Санкт-Петербурге стартовал CRE Summit 2012

На площадке Crown Plaza Hotel в Санкт-Петербурге открылся 7-ой ежегодный Commercial Real Estate Summit 2012.

Более 200 экспертов отрасли собрались на пленарном заседании «Градостроение». Участники обсудят ситуацию на рынке коммерческой недвижимости России - комплексные подходы к девелопменту городов и взаимодействие с городской администрацией.

Затем дискуссии продолжатся в трех залах саммита. Темы обсуждения - девелопмент, инвестиции и управление объектами недвижимости.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

В ПЕТЕРБУРГСКОМ ТК «СТОКМАН НЕВСКИЙ ЦЕНТР» СТАНЕТ БОЛЬШЕ АРЕНДАТОРОВ КЛАССА ПРЕМИУМ

В торговом комплексе «Стокманн Невский центр», который был открыт финским концерном всего полтора года назад, этой осенью начнется масштабная программа по ротации арендаторов. Ожидается, что число магазинов в центре вырастет на 10—12% и серьезно увеличится доля арендаторов класса средний плюс и премиум. Ротация позволит приблизить арендаторов к уровню самого универмага «Стокманн» и повысить посещаемость объекта, говорят аналитики.

Привлекать новых арендаторов в ТК «Стокманн Невский центр» будет компания Colliers International, эксклюзивный договор со Stockmann был подписан в июне, сообщили в Colliers. В процессе ротации, как подчеркивают в компании, ТК должен усилить свои позиции как самый крупный торговый объект, ориентированный на сегменты средний плюс и премиум. По словам директора по развитию бизнеса департамента торговой недвижимости «Colliers International Санкт-Петербург» Анны Никандровой, необходимость в повышении класса магазинов диктует уровень универмага и гастронома, а также сложившийся портрет потребителя. «Мы видим хороший результат работы марок в этом сегменте», — говорит она. Сейчас в «Стокманне»

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

насчитывается более 80 магазинов, в том числе сегмент средний плюс и премиум составляют около 60% от 50 тыс. кв. м арендопригодной площади. Среди уже имеющихся арендаторов г-жа Никандрова называет Longchamp, Sergio Bustamante, Pandora, Harold, Ray Ban, Soho, Tommy Hilfiger, Napapijri, Orchestra, Jacadi.

Работа по брокериджу уже началась, первые изменения будут заметны нынешней осенью, в целом программа рассчитана на несколько лет, по мере того как будут истекать действующие договоры. В процессе ротации число магазинов вырастет на 10—12% за счет изменения планировочных решений и усиления состава операторов модной одежды благодаря привлечению новых брендов. Анна Никандрова отмечает, что переговоры ведутся, например, с брендами Gerard Darel, Pinko, Cacharel. По оценке Colliers, результатом ротации должно стать увеличение посещаемости ТК на 15%, однако абсолютных цифр в компании не называют. «Первостепенная цель — увеличить средний чек и процент конвертации посетителей в покупателей», — добавляет г-жа Никандрова.

Торговая галерея «Невского центра» сейчас имеет достаточно размытую концепцию, в ней представлены операторы совершенно разного уровня, и с учетом сравнительно небольшого размера данный фактор не способствует успешности в отличие от, например, расположенной неподалеку «Галереи», говорит менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank в Санкт-Петербурге Игорь Кокорев. «Заявленные цели корректировки концепции позволят сконцентрироваться на определенных сегментах, не пытаясь охватить все сегменты рынка, упрочить свою рыночную нишу», — считает эксперт. Руководитель проектов Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Анастасия Балмочных добавляет, что ротация арендаторов в ТК — необходимый инструмент для поддержания высокого интереса потенциальных покупателей к объекту. «Бренды, представленные в самом универмаге «Стокманн», дадут хорошую синергию брендам класса средний плюс и премиум в торговой галерее, и это станет новым этапом в жизни объекта», — отмечает она. Между тем руководитель отдела проектного брокериджа ASTERA Светлана Чернышева подчеркивает, что и сейчас в «Невском центре» представлен актуальный пул востребованных брендов и посещаемость комплекса высокая. «Даже соседство брендов, присутствующих и в соседней «Галерее», позволяет этим магазинам успешно вести работу», — говорит она.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

НА ПЛОЩАДКЕ НАБЕРЕЖНОЙ ЕВРОПЫ ПРОВЕДЕНА ПРОВЕРКА СТРОЙНАДЗОРА, РАБОТЫ БУДУТ ПРОДОЛЖЕНЫ

Строительные работы на площадке "Набережной Европы" были временно приостановлены. Специалисты Стройнадзора проводили проверку, поскольку жители соседних домов пожаловались на вибрацию. Остановить реализацию столь крупного проекта (стоимостью \$2 млрд) на такой стадии может только сам девелопер, говорят эксперты.

Днем во вторник в Центре экспертно-технического сопровождения сообщили, что Госстройнадзор Петербурга приостановил строительные работы на площадке "Набережной Европы".

Работы были остановлены после того, как жители домов по проспекту Добролюбова пожаловались на сильную вибрацию, сообщили также в службе.

Специалисты Стройнадзора выехали на площадку, познакомились с результатами мониторинга и приняли решение приостановить работы до устранения вибраций, отметили в Центре экспертно-технического сопровождения.

При этом данные последнего мониторинга показали, что вибрации снизились, сообщили также в службе. Мониторинг работ будет проводиться и дальше.

Позднее со своим комментарием выступили и представители "ВТБ-Девелопмент", которые занимаются проектом "Набережная Европы". Приостановки работ не было, был лишь небольшой перерыв на то время, пока специалисты Стройнадзора проводили мониторинг, сообщили представители компании.

В "ВТБ-Девелопмент" ожидают, что работы будут вестись в плановом режиме, поскольку технологии при строительстве не нарушаются, отметили также представители компании.

Девелопер проекта должен уважительно относиться к жителям города, иначе непонятно, зачем вообще строить дома, констатирует глава петербургского офиса Colliers International Николай Казанский. В то же время зачастую и жители соседних домов воспринимают ситуацию излишне эмоционально и преувеличивают проблемы.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

Если бы жалобы жителей были полностью оправданными, реализацию даже столь крупного проекта могли бы и приостановить, но гарантии этого нет, считает эксперт.

То, что ВТБ — государственная компания, в данном случае играет и за и против нее: с одной стороны, у девелопера больше возможностей, с другой, с него спрашивают куда больше, чем если бы инвестор был частным, отмечает Николай Казанский.

Другие эксперты вообще сомневаются, что в домах на другой стороне проспекта Добролюбова могут быть какие-то серьезные вибрации. Серьезных строительных работ на объекте пока не ведется, напоминает Knight Frank Saint-Petersburg Николай Пашков.

Возможно, некоторые жители, которым не нравится, что рядом с ними что-то строят, хотели бы получить от ВТБ компенсацию в каком-нибудь виде, предполагают наблюдатели.

Ни одного случая, когда проект, дошедший до такой стадии реализации, как "Набережная Европы", был бы остановлен, эксперты вспомнить не могут. Если серьезные нарушения присутствуют, то строительство приостанавливается раньше, говорит Николай Пашков. "Наши девелоперы, конечно, не ангелы, но вряд ли они совершают столь вопиющие нарушения, потому что их цель все-таки не нарушать закон, а строить дом", — отмечает эксперт.

Если кто-то и может остановить реализацию столь крупного проекта на такой стадии, то только сам девелопер, отмечают наблюдатели. Но в случае с ВТБ, который уже вложил в строительство немало миллиардов, такого развития событий аналитики рынка не ожидают.

◆ DP.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДЕПУТАТЫ ПРОСЯТ ПЕРЕДАТЬ ЛЕНОБЛАСТИ ЗДАНИЕ ВОЕННЫХ В БАСКОВОМ ПЕРЕУЛКЕ ПЛОЩАДЬЮ 5 ТЫС. М2

Депутаты областного парламента попросили президента РФ передать в собственность региона здание стоимостью около \$10 млн, принадлежащее Минобороны.

Письмо с просьбой о передаче в собственность комплекса зданий площадью 5 тыс. м2 в Басковом пер. за подписью экс-спикера Александра Худилайна (ныне главы Карелии) ушло президенту еще в конце мая. "Депутаты вынуждены работать в одном здании с администрацией

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

региона в крайне стесненных условиях", - отмечено в обращении. Ответа народные избранники пока не получили, но президент Владимир Путин дал распоряжение министру обороны Анатолию Сердюкову "проработать и доложить" этот вопрос.

Комплекс находится в ведении Министерства обороны РФ и выставлен на продажу в рамках программы приватизации высвобождаемого военного имущества (до 2009 года там располагался штаб противовоздушной обороны, в настоящее время здание пустует). Вчера военное ведомство так и не смогло продать его с аукциона за 321,4 млн рублей - не нашлось покупателей, так что шансы получить здание у народных избранников есть.

Комплекс включает в себя здание штаба с офицерской и солдатской столовыми площадью 4,9 тыс. м², земельный участок 4,5 тыс. м², здание склада, казармы, гараж, медсанчасть, музей. Эксперты оценивают его в \$2 тыс. за 1 м² и аукционную стоимость считают вполне адекватной. "Все здания такого типа довольно непростые с точки зрения реконструкции, а ставки аренды в них невысоки. Понятно, что шквала интересантов нет", - поясняет Николай Казанский, глава Colliers International.

Проблема размещения органов власти стоит перед Ленобластью довольно остро. Регион арендует у города несколько зданий, а некоторые находятся у него в собственности. В частности, область владеет зданием на Суворовском пр., 67, где расположены аппарат губернатора, правительства, некоторые комитеты, депутатский корпус; бизнес-центром на Торжковской ул. (там располагается Леноблизбирком и ряд комитетов); арендует здание по адресу: ул. Смольного, 3, и еще ряд городских зданий. О строительстве собственного административного центра власти области после прихода нового губернатора в мае 2012 года пока не говорят, хотя последнее десятилетие только и обсуждалось, где его можно разместить.

◆ DP.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

SAMSUNG СТАЛА ЯКОРНЫМ АРЕНДАТОРОМ БИЗНЕС-ЦЕНТРА «101 TOWER»

Девелоперская компания «К.А.Н. Девелопмент» и консалтинговая компания Colliers International (Украина) объявили о заключении крупнейшей в Украине сделки аренды на рынке офисной недвижимости.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

26 – 27 июня, № 22 (139)

Компания Samsung, производитель телекоммуникационного и цифрового медиаоборудования, стала якорным арендатором бизнес-центра «101 Tower», расположенного в Киеве по ул. Льва Толстого, 57, сообщает Commercial Property.

Долгосрочный договор аренды офисных помещений площадью 15 700 кв.м был заключен с опцией дальнейшего расширения до порядка 22 000 кв.м для арендатора. [В данной сделке Colliers International \(Украина\) представляла интересы арендодателя, компании «К.А.Н. Девелопмент».](#)

БЦ «101 Tower» представляет собой 27-этажный бизнес-центр класса А общей площадью 61 850 кв.м с выгодным месторасположением в центральном деловом районе Киева. Внутренняя инфраструктура БЦ «101 Tower» включает многоуровневый паркинг, фитнес-центр с бассейном 25 м, конференц-залы, ресторан с лобби-баром, столовую, отделение банка, минимаркет, салон красоты и многое другое. Согласно концепции бизнес-центра, с 8 по 27 этаж размещены офисные помещения.

◆ [Arendator.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

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