

## Retail

### Аркадий Новиков накроет ЦУМ

Как стало известно «Ъ», в реконструкции ЦУМа примет участие столичный ресторатор Аркадий Новиков. По его заказу французское архитектурное бюро Axel Schoenert Architectes Associes (ASAA) разрабатывает проект надстройки целого стеклянного этажа.

## Regions

### Автомобили в Санкт-Петербурге: Дилерам стало тесно

Бурный рост числа автосалонов позади. Обострившаяся конкуренция между дилерами привела к тому, что рентабельность их бизнеса снизилась вдвое — до 5%.

### Sheraton дрейфует к морю

Второй российский отель под маркой Sheraton в скором времени появится в Ростове-на-Дону. Компания, которая получила лицензию на эту марку, планирует построить еще два, один из которых — в Сочи.

### Красноярцам покажут питерскую «Ленту»

Как стало известно «ДК», в Красноярск заходит петербургская продовольственная сеть «Лента». Компания построит свой гипермаркет в центре города.

## Investment

### Страны Европы, Ближнего Востока и Африки восстанавливают объем инвестиций

Согласно последнему исследованию, проведенному Colliers International – международной консалтинговой компанией, предоставляющей услуги в области коммерческой недвижимости, – во второй половине 2008 г. ожидается медленное, но устойчивое восстановление объемов инвестиций в странах Европы, Ближнего Востока и Африки после резкого сокращения числа заключаемых сделок в результате мирового финансового кризиса.

## Retail

### **АРКАДИЙ НОВИКОВ НАКРОЕТ ЦУМ**

Как стало известно «Ъ», в реконструкции ЦУМа примет участие столичный ресторатор Аркадий Новиков. По его заказу французское архитектурное бюро Axel Schoenert Architectes Associes (ASAA) разрабатывает проект надстройки целого стеклянного этажа. В отличие от других торговых центров в ЦУМе никогда не было ресторанной зоны, но господина Новикова опередил бывший партнер Лев Хасис, компания которого «Глобус Гурмэ» 17 апреля открывает в ЦУМе гастроном и несколько баров.

О том, что над ЦУМом будет надстроен шестой стеклянный этаж, где разместятся рестораны, «Ъ» рассказали московские ритейлеры. По словам одного из них, концепцию проекта разрабатывает французское архитектурное бюро Axel Schoenert Architectes Associes. Как пояснил представитель ASAA, площадь надстройки составит 6 тыс. кв. м. «Под навесом будут располагаться три ресторанные площадки и зона VIP с видом на Красную площадь, дизайн которых также разрабатывает ASAA», — уточнил собеседник «Ъ». На сайте бюро ([www.as-architecture.com](http://www.as-architecture.com)) указано, что заказчиком проекта выступает группа компаний Аркадия Новикова. Бывший сотрудник Mercury уточнил, что идея надстройки возникла еще несколько лет назад, рассматривалась даже возможность соединить ее воздушным переходом с Большим театром.

Генеральный менеджер Mercury Александр Реебок подтвердил «Ъ» существование проекта, но детали сообщить отказался. В пресс-службе ТД ЦУМ сообщили, что ведут переговоры с ГК Аркадия Новикова о строительстве стеклянного этажа, но окончательная концепция еще не утверждена. «Проект находится в сырой стадии, рассматривается несколько вариантов, окончательное решение будет принято буквально на днях», — сообщила представитель ГК Аркадия Новикова Татьяна Мельникова. Раскрыть условия, на которых ресторатор занимается этим проектом (соинвестирование, аренда площадей и пр.), госпожа Мельникова отказалась. О сотрудничестве Mercury и Аркадия Новикова знает ресторатор Роман Рожниковский: «Я слышал об этом проекте как об уже имеющем место в портфеле Аркадия». По оценке председателя совета директоров «СУИ Холдинга» (занимается реконструкцией Большого театра) Азария Лапидуса, надстройка ЦУМа без учета отделки может стоить около \$18 млн.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 Апреля, № 55

Mercury создана в 1994 году. Занимается торговлей товарами класса люкс — одеждой, аксессуарами и автомобилями. Компанию контролируют предприниматели Леонид Фридланд и Леонид Струнин. Финансовые показатели не раскрываются; по экспертным оценкам, чистая выручка в 2007 году — около \$1 млрд. Группа компаний Аркадия Новикова была создана в 1992 году. Он совладелец более 20 концептуальных ресторанов, в том числе «Царской охоты», «Веранды у дачи», «Маркета», «Ванили», Vogue-cafe, «Галереи», демократичных сетей, например «Пяти звезд», и др. Совокупный оборот ГК в 2007 году составил \$170 млн.

Mercury приобрела ЦУМ в 2002 году, выкупив контрольный пакет у Льва Хасиса (сейчас — гендиректор X5 Retail Group) и еще нескольких инвесторов. В 2004 году началось строительство второй очереди универмага, которое увеличило общую площадь ЦУМа почти в два раза — более чем на 30 тыс. кв. м. В отличие от других торговых центров в ЦУМе никогда не было ресторанной зоны. Но господина Новикова опередил Лев Хасис: его сеть «Глобус Гурмэ» еще весной 2006 года договорилась о размещении в ЦУМе магазина. Открытие гастронома «ЦУМ Глобус Гурмэ», четырех баров и одного кафе запланировано на 17 апреля. Они займут около 1 тыс. кв. м на минус первом этаже ЦУМа. «Гастроном и рестораны, безусловно, повысят посещаемость универмага», — уверен Роман Рожниковский.

На новостях о реконструкции котировки ЦУМа существенно выросли, обратили внимание аналитики. По итогам на 14 апреля капитализация ОАО ТД ЦУМ составила \$381 млн. При этом за пять торговых дней с 8 по 14 апреля акции ОАО выросли в цене на ММВБ почти на 50% — с 76 руб. до 113 руб., в РТС — на 32%. Объем торгов был небольшим: на ММВБ он был максимальным — 1,6 млн руб. — 10 апреля, в РТС не превышал \$90 тыс. Но на внебиржевом рынке наблюдался всплеск активности: 10 апреля были заключены две сделки по ЦУМу суммарным объемом 55,3 млн руб., что в 1,5 раза превысило суммарный биржевой объем торгов этими бумагами с начала года.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **АВТОМОБИЛИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ: ДИЛераМ СТАЛО ТЕСНО**

Бурный рост числа автосалонов позади. Обострившаяся конкуренция между дилерами привела к тому, что рентабельность их бизнеса снизилась вдвое — до 5%. В последние два года дилеры строили по 20-25 центров в год и довели число автосалонов до 218, посчитал управляющий партнер London Consulting & Management Group Дмитрий Золин. С его оценкой согласен гендиректор группы «Олимп» Евгений Войтенков. В городе работает, по его словам, около 100 дилеров и рынок близок к насыщению.

Обилие салонов одной марки заставляет дилера совершенствовать внутренние процессы, говорит гендиректор салона «Рольф-Октябрьская» Мария Мироновская. Чтобы повысить основной показатель эффективности дилера — рентабельность на одно складское место, компании ускоряют оформление и предпродажную подготовку автомобиля, рассказывает гендиректор дилера GM «Лаура» Михаил Логутенко. В среднем по городу этот показатель составляет около 5%, говорит менеджер одного из московских дилеров.

Рентабельность успешной дилерской компании, по оценке Войтенкова, сократилась за последние два-три года вдвое — до 5%, а по некоторым, самым дешевым, маркам не превышает 3%. Увеличение объемов продаж ведет к росту затрат на персонал и аренду, объясняет Войтенков. Новые автоцентры приведут к снижению рентабельности дилеров и, возможно, к банкротству некоторых из них, прогнозирует Войтенков.

Два года назад для дилера популярной марки достаточно было небольшой площадки в несколько сотен квадратных метров, а взрывной рост продаж в 2005-2007 гг. привел к тому, что дилеры вынуждены арендовать складские площади, на что уходит до трети дилерской маржи, рассказывает топ-менеджер одного из петербургских дилеров Ford.

Некоторые автопроизводители уже прекратили выдачу разрешений дилерам на строительство новых автосалонов. Mazda в Петербурге продает четыре автосалона, новые пока строить не будет, рассказывает Мария Магауйр, PR-менеджер российского представительства Mazda. В этом году General Motors

откроет девятый автосалон и на этом приостановит развитие в городе, говорит представитель GM CIS. А Ford намерен увеличивать количество автосалонов в Петербурге, утверждает пресс-секретарь российского подразделения Ford Екатерина Кулиненко. В мае один из дилеров — «ТДВ-авто» откроет десятый салон Ford в Петербурге. Это подтвердил председатель совета директоров «ТДВ-авто» Виктор Вайсберг. По словам Кулиненко, Ford не интересуют внутренние экономические показатели дилера, компания предъявляет требования только к финансовой состоятельности владельца салона — его способности инвестировать в строительство центра и закупать в дальнейшем у производителя партии автомобилей. А Mazda анализирует и бизнес-план дилера. Компания должна быть уверена в том, что его рентабельность позволит точке продаж работать долгое время, а не закрыться через год-два, говорит Магуайр.

Обеспеченность площадями автосалонов на душу населения в Петербурге в полтора раза выше, чем в Москве, поэтому не стоит ждать бурного развития в ближайшие годы, говорит директор департамента инвестконсалтинга петербургского офиса Colliers International Николай Казанский.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **SHERATON ДРЕЙФУЕТ К МОРЮ**

Второй российский отель под маркой Sheraton в скором времени появится в Ростове-на-Дону. Компания, которая получила лицензию на эту марку, планирует построить еще два, один из которых — в Сочи. Восьмого апреля 2008 г. ростовская девелоперская компания «Ли́ра» (входит в ГК «Мегаполис») получила лицензию на использование товарного знака Sheraton американской компании Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc на территории РФ. Информация об этом есть на сайте Роспатента.

Вице-президент Starwood Hotel & Resorts Марко Феррари пояснил, что между компаниями был подписан договор на реализацию проекта в Ростове-на-Дону, где в январе 2009 г. планируется открыть отель Sheraton Rostov-on-Don (200 номеров).

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 Апреля, № 55

Новый отель в Ростове будет создан в офисно-гостиничном центре «Сиверса», застройщиком которого является компания «Мир комвек» (девелопер проекта — «Ли́ра»), рассказал директор по маркетингу этой компании Вадим Лаптев. Он отметил, что каркас здания уже готов на 80%. Общая площадь центра составит примерно 40 000 кв. м, из которых около половины займет гостиница. «Около 1500 кв. м отеля займет конференц-холл и 800 кв. м — спа и фитнес-зона», — уточнил Феррари.

Это не единственный Sheraton, который может появиться на юге России. Как заявила помощник собственника «Мегаполиса» Ирина Власова, «Ли́ра» выступает девелопером еще двух проектов отелей — в Ростовской области и Сочи. Феррари из Starwood Hotel & Resorts отказался обсуждать любые другие проекты компании в России, уточнив лишь, что сейчас компания рассматривает варианты управления еще 50 российскими отелями.

О том, что «Ли́ра» планирует построить в Сочи отель, которым будет управлять Sheraton, знает ведущий специалист краснодарского агентства недвижимости Macon realty Денис Сериков. Инвестиции в проекты не называются. Директор компании Hotel Consulting & Development Group Александр Лесник оценил строительство одного номера в отеле класса Sheraton в \$250 000 (проект в Ростове-на-Дону обойдется в \$50 млн). Цену офисной составляющей он оценил в 35 000-37 000 руб. за 1 кв. м (весь проект — 700-740 млн руб.).

Заместитель директора ростовского четырехзвездочного отеля «Дон плаза» Андрей Демишин говорит, что Sheraton в Ростове-на-Дону будет четырехзвездочным. Гендиректор «Penny Lane Realty Сочи» Сергей Никитин отмечает, что средняя стоимость номера может достигать \$250-300. На юге не хватает подобных отелей, считает Никитин, большинство существующих гостиниц были построены еще в советские времена.

К югу России присматриваются и другие крупные участники индустрии гостеприимства, в частности Holiday и Hilton, отмечает Никитин, а Starwood — это один из крупнейших игроков на рынке. По словам стратегического партнера компании «Новое качество» Михаила Геца, спрос на гостиницы в Сочи растет на 100% в год, а удовлетворяется только на 20%, в Ростове уже заявлено несколько крупных проектов (Rezidor, Hyatt и Hilton) и через 5-7 лет рынок может насытиться.

Согласно официальным данным Starwood, сейчас компания управляет в России одним пятизвездочным отелем Sheraton в Москве, московским кантри-клубом Le Méridien и отелем Le Royal Méridien National. На сайте компании также говорится, что в 2009 и в 2010 гг. в Санкт-Петербурге откроются отели под марками W Hotel и Le Méridien.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **КРАСНОЯРЦАМ ПОКАЖУТ ПИТЕРСКУЮ «ЛЕНТУ»**

Как стало известно «ДК», в Красноярск заходит петербургская продовольственная сеть «Лента». Компания построит свой гипермаркет в центре города. Эксперты считают: местный рынок продритейла близок к насыщению, и, чтобы на нем удержаться, питерцам придется чем-то удивить красноярского покупателя.

По словам начальника отдела маркетинга «Ленты» Алексея Орлова, фирма уже приобрела земельный участок в Центральном районе города, на ул. Караульной, и приступает к строительству гипермаркета. Его общая площадь — 12 тыс. кв. м. Ассортимент составит 15 тыс. наименований товаров. «Это будет гипермаркет эконом-класса. Мы в одном формате соединили три: дискаунтер, гипермаркет и cash&carry. То есть у нас в сети недорогие цены, широкий ассортиментный ряд и качественный сервис», — пояснил г-н Орлов.

«Фишкой» своего проекта федералы сделают продукцию под собственными торговыми марками. Алексей Орлов: «Такой ход дает нам возможность продавать качественный товар недорого. А это привлекает покупателя».

Сумма инвестиций в проект — более \$20 млн. Запустить гипермаркет питерцы планируют во втором квартале 2009 г. Свой интерес к Красноярску «Лента» объясняет ненасыщенностью местного рынка продритейла. Алексей Орлов: «В Красноярске сегодня работают 9 гипермаркетов. Это 0,98 магазина на 100 тысяч жителей. В Санкт-Петербурге этот показатель — 1,13. Соответственно, потенциал для роста в этом регионе еще есть».

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 Апреля, № 55

Красноярские продритейлеры соглашаются с федеральным конкурентом. Иван Козьмин, директор по развитию и эксплуатации компании «РегионМарт» (развивает сеть «Поляна»): «Рынок продритейла в сегменте гипермаркетов в Красноярске действительно не насыщен. Я думаю, места хватит еще для нескольких проектов».

Однако, по словам генерального директора сети супермаркетов «Командор» Олега Сипетого, к моменту открытия «Ленты» в Красноярске уже запустятся несколько федеральных гипермаркетов. «В скором времени в городе начнут работу ТРК «Планета», «Огни», «Июнь», где якорными арендаторами выступают крупные федеральные продовольственные сети. Конкуренция резко усилится, и тогда покупателей надо будет чем-то «зацепить». На мой взгляд, в этом случае собственными торговыми марками красноярцев не удивишь. Во-первых, private label сегодня есть у большинства местных сетей. Во-вторых, красноярцы должны привыкнуть к новым брендам, а на это уйдет много времени».

◆ [Деловой квартал](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Investment

### **СТРАНЫ ЕВРОПЫ, БЛИЖНЕГО ВОСТОКА И АФРИКИ ВОССТАНАВЛИВАЮТ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ**

Согласно последнему исследованию, проведенному Colliers International – международной консалтинговой компанией, предоставляющей услуги в области коммерческой недвижимости, – во второй половине 2008 г. ожидается медленное, но устойчивое восстановление объемов инвестиций в странах Европы, Ближнего Востока и Африки после резкого сокращения числа заключаемых сделок в результате мирового финансового кризиса.

В «Обзоре инвестиционного потенциала рынков стран Европы, Ближнего Востока и Африки – 2008», специалисты компании Colliers International высказывают предположение, что во многих странах Восточной Европы, включая Россию, Польшу, Румынию, Сербию и Болгарию, в 2008 г. ожидается большой приток инвестиций, чем в 2007 г.

В отчете сообщается, что объем инвестиционных продуктов, нуждающихся в качественном финансировании, на рынках Восточной Европы по-прежнему превышает объем качественного предложения, что ведет к росту форвардного финансирования и числа покупок проектов на стадии строительства. [Георгий Киров, глава отдела инвестиционного и корпоративного консалтинга Colliers International в Болгарии, сообщил: «В настоящее время инвестиционный рынок Юго-восточной Европы ощущает нехватку функционирующих инвестиционных продуктов, поэтому многие из недавно заключенных сделок представляют собой форвардные покупки строящихся объектов. В отдельных случаях инвесторы также обеспечивают финансирование строительства».](#)

На данный момент финансовый кризис сильнее всего затронул страны Западной Европы, особенно Великобританию, где наблюдался наибольший спад доходности. [Марк Чарлтон, директор исследовательского отдела Colliers CRE в Лондоне, заметил: «Происходящая переоценка британской недвижимости, по всей вероятности, сделает ее более привлекательной для инвесторов во второй половине 2008 года».](#)

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 Апреля, № 55

Согласно обзору Colliers International, доходность в Ирландии продолжает оставаться одной из самых низких в регионе, тогда как в России, Сербии и Хорватии эта величина является одной из наивысших среди стран Европы, Ближнего Востока и Африки. Хотя изменение доходности было наиболее существенным в Великобритании, где в некоторых случаях доходность увеличилась на 75 базисных пунктов, в Испании, Франции, Германии, Италии и Нидерландах также наблюдался рост доходности во второй половине 2007 г. Напомним, что приток иностранных инвестиций в экономику России за прошедший год составил 75–80 млрд долл. (по данным Министерства финансов РФ).

По оценкам аналитиков Colliers International, инвестиции в коммерческую недвижимость составили около 15–18 млрд долл. (18%). Вложения иностранных инвесторов в российские девелоперские проекты обусловлены такими факторами, как рост доверия к российскому рынку и высокий спрос со стороны арендаторов, а также все еще ограниченным предложением качественных функционирующих объектов. Нельзя не отметить влияние мирового финансового кризиса на рынок капитала в России, замедлившего деловую активность на несколько месяцев с лета 2007 г. В связи с дефицитом ликвидности в банковской сфере возникали затруднения с получением проектного финансирования. Однако в последнем квартале 2007 года ситуация стала улучшаться и к концу года пришла в норму, хотя банки стали более внимательно подходить к оценке проектов.

Сергей Гипш, управляющий партнер Colliers International (Россия и СНГ) заметил, что «пока финансовый кризис затронул Россию меньше, чем страны с большими объемами ипотечного кредитования. Здесь все еще перспективный сектор недвижимости с более высокой доходностью по проектам, чем в Европе».

Джос Шуссель, глава группы инвестиций в странах Европы, Ближнего Востока и Африки компании Colliers International, делает следующий вывод: «В некоторых странах финансовый кризис почти не затронул рынок недвижимости, а рынок аренды во многих странах остался вполне жизнеспособным. Восстановление мировой финансовой стабильности и оздоровление экономики по обе стороны Атлантики позволяет ожидать постепенного увеличения доходности начиная с 2009 года».

◆ [Guide to Property](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

COLLIERS  
INTERNATIONAL