2008

Commercial Real Estate Market
DIGEST NEWS

30 мая, № 81

Offices / General

City's Top-End Office Rents Double in a Year

Top-end office rates in central Moscow are now the second-priciest in the world after occupancy costs almost doubled over the past year, a survey released Wednesday said.

Retail

Война колец

Четвертое транспортное кольцо перераспределит покупательские потоки.

Orco присоседился к «Горбушке»

Люксембургский девелопер Orco Property Group купил у «Рубин девелопмент» многофункциональный торговый комплекс «На Багратионовском».

Hotel

A Stalin Antique, Now With the Hilton Touch

After an expensive, 2 1/2 year makeover, the Leningradskaya was finally ready for its close-up at a grand opening Saturday.

Гостиницы в Москве — по конкурсу

Как стало известно «Ведомостям», 10 компаний исключены из списка генеральной схемы размещения гостиниц в Москве, среди них «Интеко» и «Базэл».

Regions

Новый логистический комплекс класса «А» открылся в Новосибирске

ОАО «Машкомплект» открыло в Новосибирске складской терминал площадью 10 тыс. кв. метров с административно-хозяйственным зданием.

2008

Commercial Real Estate Market

DIGEST NEWS

30 мая, № 81

COLLIERS INTERNATIONAL

Our *Knowledge* is your Property

2008

Commercial Real Estate Market
DIGEST NEWS

30 мая, № 81

Offices / General

CITY'S TOP-END OFFICE RENTS DOUBLE IN A YEAR

Top-end office rates in central Moscow are now the second-priciest in the world after occupancy costs almost doubled over the past year, a survey released Wednesday said. Occupancy costs for offices in the capital posted a 93 percent rise in ruble terms over the 12 months to the end of March, making it the second-fastest riser of the 173 cities surveyed after Vietnam's Ho Chi Minh City, a study by CB Richard Ellis said. Prices for top-end offices in Moscow now stand at up to $2,500 per square meter per year, making it second in terms of overall cost behind London's West End. Top rents in the West End come in at almost $3,250, while inner central Tokyo is in third place and Mumbai in fourth, the twice-yearly report said.

The highest rates in midtown Manhattan, the most expensive location in the United States, were posted at about $1,100 per square meter — well under half of what you would pay in Moscow. Despite torpid global economic conditions and last summer's credit crunch, office occupancy costs worldwide are outstripping inflation rates, with much of the rise down to the developing economies. «These cost increases are dominated by emerging markets, caused by both supply and demand imbalance and the depreciation of the dollar relative to local currencies,» Raymond Torto, chief economist at CB Richard Ellis, said in a statement. «In some of these emerging markets, Class A office space is seriously lacking,» Torto said.

In Moscow, however, the soaring rates come against a background of a record number of new office developments coming onto the market across the board. In the past six months alone almost 1 million square meters of new office space has hit the market, and a further 1.5 million square meters is expected to be made available by the end of the year. Major developments to have come online recently are the 84,500-square-meter Federation Tower in Moskva-City and the 60,000-square-meter Kosinskaya Plaza to the south of the city. Although rental rates for some top-end offices in the city center have undoubtedly doubled over the past year, analysts warned against generalizing the overall picture in Moscow. «You have to be careful when talking about a market the size of Moscow,» said Paul Blackman, regional director for Colliers International office property department. Vacancy rates in central Moscow are currently hovering at about the 3.5 percent mark but rise to 7.5 percent outside the Third Ring Road.

Average rates for Class A offices are about $1,700 per square meter per year — excluding operating expenses and value-added tax — and Class B+ rental rates remain between $700 and $800 per square meter per year, according to a separate report from CB Richard Ellis. Given the sharp hike in supply, price rises should cool over the next 12 months, Blackman said. Demand, however, would still be very strong. «This year we are meeting a point where demand and supply is becoming more balanced — as witnessed by the slower growth in rates this year,» Blackman said. «At the present time there is a certain mismatch between what certain landlords are asking for and what potential tenants are willing to pay,» he said.

For foreign business representatives, news of Moscow's record rises and the difficulties associated with finding office space came as no surprise. «Small- and medium-sized enterprises seeking smaller-sized or startup premises are experiencing ongoing difficulties in finding appropriate office space in Moscow,» said Neil Cooper, director of the Russo-British Chamber of Commerce. «Any area below 500 meters is usually snapped up and demands an instant decision from the tenant,» Cooper said. «In a highly inflationary environment, this puts particular pressure on smaller companies with limited budgets.» But despite the struggle, not even sky-high prices are enough to deter firms keen to cash in on the country's booming economy. GDP in 2007 grew by just over 8 percent. «Whilst a major obstacle to starting up business in Russia, I have not heard of any prospective foreign investor being driven out of the market as a consequence,» Cooper said.

♦ The Moscow Times

♦ ♦ К содержанию

2008

Commercial Real Estate Market
DIGEST NEWS

30 мая, № 81

Retail

ВОЙНА КОЛЕЦ

Четвертое транспортное кольцо перераспределит покупательские потоки. Сегодня МКАД - фактически единственная трасса, где можно оптом и по приемлемым ценам приобрести продукты и товары для дома. Но начало работ по строительству Четвертого транспортного кольца (ЧТК) уже привело к появлению девелоперских проектов крупноформатных ТЦ вблизи новой магистрали. Стоит ли ожидать конкуренции между двумя торговыми коридорами, и не приведет ли она к перераспределению, казалось бы, устоявшихся торговых потоков?

Культурная традиция

За последние 5-6 лет торговые комплексы, расположенные на МКАД, успели стать не просто магазинами для шопинга, но и традиционным местом воскресного времяпрепровождения. «Наиболее крупные ТЦ, посещение которых занимает как минимум 3-4 часа, уже сформировали некую культуру проведения выходных, - полагает директор отдела офисной недвижимости компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko Наталия Орешина. - В них люди не только делают покупки, но и отдыхают после тяжелой рабочей недели».

Впрочем, этой культуры вполне могло бы и не быть, не займи московские власти 5-8 лет назад крайне жесткую позицию по отношению к девело-перам, желающим открыть крупноформатные ТЦ в городской черте. В частности, IKEA так и не удалось пролоббировать в 2001 году свой проект строительства торгового комплекса площадью 70 000 кв. м на пересечении Третьего транспортного кольца (ТТК) и Кутузовского проспекта. «Причина отказа в этом случае, как и в целом ряде других, была одна, - объясняет руководитель Департамента потребительского рынка и услуг Москвы Владимир Малышков. - Столь крупные проекты неизбежно создали бы тяжелую транспортную ситуацию в тех районах, где их хотели построить девелоперы».

Определенный резон в этой позиции есть. «Существующая сеть автодорог не рассчитана на подобные нагрузки в пиковые часы посещения ТЦ, и уже сейчас есть примеры, наглядно иллюстрирующие это», - говорит руководитель направления торгово-развлекательной недвижимости компании GVA Sawyer

Андрей Васюткин. В частности, он приводит в пример крупноформатный ТЦ «Л 153» на Люблинской улице, где в ноябре 2004 года разместился «Ашан». Транспортная ситуация в районе после этого действительно резко ухудшилась. Впрочем, списывать нежелание чиновников пускать в столицу крупные ТЦ на одни лишь возможные пробки было бы наивно. «Делайте скидку на то, что тогда инвесторы еще не умели "договариваться" с властями», - объяснил на условиях анонимности директор по торговой недвижимости крупной девелоперской компании. Другой собеседник ББ, гендиректор инвестиционно-строительной фирмы, заметил, что в те времена еще не была проработана технология согласования столь крупных торговых проектов, было непонятно, через кого это делать, а также неясна стоимость таких мероприятий. «После того как несколько крупных проектов были заморожены на стадии выпуска распорядительных документов, девелоперы обратили внимание участки, прилегающие к МКАД, но лежащие вне юрисдикции Москвы», - объяснил он.

Главная улица страны

Однако какими бы причинами ни руководствовался мэр Москвы Юрий Лужков, зажигая красный свет на пути крупных сетевых ритейлеров, факт остается фактом: с начала 2000-х годов девелоперы начали активно осваивать пустовавшую до того момента МКАД. В противовес столице подмосковные власти приняли их с радостью. И не прогадали — не без налоговых поступлений от гипермаркетов иТРЦ бюджет Московской области вырос в 10 раз с 2000 года (только «Ашан» выплачивает налогов на сумму более 350 млн рублей в год). «Колонизация» этого торгового коридора началась со строительных гипермаркетов «Твой Дом» «Гвоздь-1», в 2000-2001 годах «окопавшихся» на 166-м км МКАД и Волоколамском шоссе, 103, соответственно. Когда же в 2002 году свои двери для посетителей открыла расположенная на 21-м км Калужского шоссе «МЕГА», всем стало окончательно ясно, что торговля на МКАД — это всерьез и надолго. В результате, по данным Colliers International, сегодня в этом торговом коридоре насчитывается 24 ТЦ общей площадью около 1,5 млн кв. м, самыми крупными из которых можно назвать три «МЕГИ» (180000, 250 000 и 270 000 кв. м), а также «Гранд-2» (103000 кв. м) и «ЕвроПарк» (86 000 кв. м).

«Доля торговых центров на МКАД в общем объеме предложения на московском рынке торговой недвижимости составляет 23%, - добавляет Андрей Васюткин. - Причем в течение ближайших двух лет данный показатель может увеличиться до 35% -конечно, в том случае, если все заявленные проекты выйдут на рынок». А таковых сегодня немало. По данным GVA Sawyer, всего до 2010 года планируется

ввод около 1,3 млн кв. м торговых площадей у МКАД. И это еще весьма скромные оценки: так, по информации регионального директора по торговой недвижимости компании Colliers International Максима Гасиева, к 2010 году запланирован ввод в строй более 10 крупных торговых объектов общей площадью более 2,4 млн кв. м. Самыми масштабными из них станут «Абрамцево» (109-й км МКАД, общая площадь - 389 000 кв. м), «Ашан» (Новокосино) (7-й км МКАД, 302 000 кв. м) и «Три Кита» на пересечении МКАД и Горьковского шоссе (300 000 кв. м).

Кольцевая реальность

Однако столь масштабные планы девелоперов в отношении МКАД поневоле вызывают вопрос – не переоценили ли они перспективы самого крупного в России торгового коридора? И прежде всего, подобные опасения возникают в связи со строительством Четвертого транспортного кольца, которое собираются завершить к 2015 году. Несмотря на то, что работы по созданию трассы только начались, девелоперы предсказывают новому торговому коридору большое будущее.

Руководитель департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Ольга Широкова полагает, что строительство ЧТК окажет существенное влияние на рынок торговой недвижимости, так как продолжающийся рост доходов населения, сопровождающийся увеличением потребительских расходов, а также недостаток свободных площадок под застройку обусловит быстрое развитие этой магистрали в качестве торгового коридора. И процесс, как говорится, уже пошел. По данным Colliers International, в настоящее время в непосредственной близости от будущей трассы строится уже 10 торговых объектов, в том числе крупнейший в черте города ТЦ «Золотой Вавилон» (Ростокино), общая площадь которого составит без малого 240 000 кв. м. А если учитывать, что и сегодня вблизи будущего ЧТК уже действуют 7 крупных ТК, в том числе «Рамстор Капитолий» (130 000 кв. м, проспект Вернадского, 6) и «Город» (128 000 кв. м, Рязанский проспект, 2), то можно понять тревогу инвесторов, вложивших деньги в проекты на МКАД и теперь опасающихся, что ввод в строй ЧТК увеличит сроки окупаемости их объектов.

Конкурентные преимущества

Какие же конкурентные преимущества имеет ЧТК перед МКАД? Что особенного эта трасса может предложить потребителям? «Она пройдет через большинство спальных районов Москвы, а следовательно, станет весьма привлекательной для сотен тысяч людей с точки зрения транспортной доступности, - предполагает

Ольга Широкова. - В конце концов, лучше уж стоять в пробках поблизости от дома, чем на въездах и выездах с МКАД». Согласен с коллегой и Андрей Васюткин: по его мнению, преимуществом ТЦ, расположенных на ЧТК, перед объектами на МКАД при прочих равных условиях можно назвать более высокую численность населения в первичной зоне охвата (торговой зоне).

Крупные торговые объекты вблизи МКАД

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м	Год открытия
Функционирующие				
XL III	Мытищи, Коммунистическая улица, д. 1	55 000	25 000	2005
XL («СМ Квадрат»)	Мытищи, Ярославское шоссе, 1-й км	16 000	12 000	2001
«Арфа»	МКАД, 73-й км, д. 7	22 000	7800	2003
«Ашан» (Алтуфьево)	МКАД, 84-й км	–	18 000	2005
«Ашан» (Красногорск)	4-й Мякининский проезд, д. 11	20 000	17 000	2004
«Ашан» (Марфино)	МКАД, 53-й км	52 000	24 000	2003
«Ашан» (Мытищи)	Мытищи, Осташковское шоссе, д. 1	34 000	21 800	2002
«Вэймарт»	МКАД, 26-й км	31 100	14 400	2002
«Вэйпарк»	МКАД, 71-й км	50 000	38 300	2004
«Гвоздь-1» («Новомитинский»)	Волоколамское шоссе, д. 103	17 500	11 500	2001
«Гранд-2»	Химки, Бутаково улица, д. 4	103 000	50 000	2003
«ЕвроПарк»	Рублевское шоссе, д. 62	86 500	39 200	2005
«Крокус Сити»	МКАД, 66-й км	61 000	29 000	2002
«Лейпциг»	Академика Варги улица, д. 8, корп. 1	12 300	6800	2000
«Лига»	Химки, Ленинградское шоссе, вл. 5	36 000	20 000	2003
«МЕГА» (Теплый Стан)	Калужское шоссе, 21-й км	180 000	135 000	2002
«МЕГА» (Белая Дача)	МКАД, 14-й км	380 000	183 000	2007
«Мосмарт II»	Дмитровское шоссе, д. 116Д	26 000	21 200	2004
«Мосмарт» (Боровское шоссе)	МКАД, 47-й км	75 500	27 200	2007
«Рамстор-Сити»	Правобережная улица, д. 1	72 000	29 400	2002
«СпортХит»	Сколковское шоссе, д. 31	32 000	15 400	2004
«Твой Дом»	МКАД, 24-й км	50 000	18 000	2001
«Твой Дом» (Мякининская пойма)	МКАД, 66-й км	40 000	–	2000
«Час Пик»	МКАД, 87-й км	25 000	16 000	2006
Планируемые				
«Абрамцево»	МКАД, 104-й км	389 000	–	2009
«Ашан» (Новокосино)	МКАД, 7-й км	302 000	–	–
«Три Кита» (Реутов)	МКАД / Горьковское шоссе	300 000	–	–
«Левобережный»	МКАД, 80-й км	227 000	–	2010
«Эмерал»	МКАД, 25-й км	220 000	–	–
«Каширский Молл»	МКАД, 24-й км	200 000	–	2009
«Рио»	Дмитровское шоссе, д. 163	179 000	–	2008
«Шоколад»	Энтузиастов шоссе, вл. 102	170 000	–	2008
ТЦ (Новокосино)	МКАД, 4-й км	144 000	–	2009
ТЦ	МКАД / Осташковское шоссе	125 000	–	–
ТЦ	Варшавское шоссе, вл. 170Г	90 000	–	–
«Желмоли» (шоссе Энтузиастов)	МКАД, 109-й км	61 000	–	2009

Источник: Colliers International

Крупные торговые объекты вблизи МКАД

«А это, в свою очередь, позволит размещать объекты, в которых разрыв между количеством посетителей в будние и выходные дни не будет стол высоким, как в ТЦ на МКАД», - говорит эксперт. Последнее, кстати, уже давно стало настоящей головной болью для инвесторов, вложившихся в торговлю на МКАД. Достаточно сказать, что, по данным занимающейся измерениями покупательских потоков компании «Ватком», в выходные каждую «МЕГУ» посещает в среднем 90 000-100 000 покупателей, в то время как в будни — только 50 000-60 000. В то же время средний поток покупателей торговых центров на МКАД в будни в 4-6 раз менее плотный, чем в ТЦ спальных районов столицы. Наконец, по мнению старшего аналитика девелоперской компании «Развитие» Семена Глухарева, еще одним преимуществом ТЦ около ЧТК можно назвать близость к станциям метро - по мнению специалиста, это позволит привлечь в магазины дополнительных покупателей, которые по тем или причинам не имеют личного автотранспорта. Таким образом, вряд ли стоит удивляться данным Colliers International, согласно которым уже сегодня ведется проектирование 6 торговых объектов вблизи ЧТК общей площадью 389 000 кв. м, среди которых такие гиганты, как, например, ТЦ на Краснопресненском проспекте (230 000 кв. м). К слову, столь масштабные планы девелоперов были бы невозможны без своеобразного «благословения» столичных мастей, которые теперь всячески приветствуют крупноформатную торговлю вблизи ЧТК. «Четвертое транспортное кольцо станет широкой и удобной трассой, и строительство рядом с ней крупных торговых центров будет удобным для жителей спальных районов, а также не должно привести к серьезным транспортным проблемам», - говорит Владимир Малышков. В свою очередь пожелавший сохранить анонимность директор по торговой недвижимости крупного столичного девелопера полагает, что определенную роль здесь сыграли и налоги. Видя, сколько миллионов долларов получает бюджет области в виде соответствующих отчислений со стороны девелоперов на МКАД, «отцы города» также захотели получить свою курицу, несущую золотые яйца.

Не съем, так понадкусываю

В том, что ЧТК как торговый коридор весьма перспективно, сомнений нет. Вопрос в другом - как активное развитие этой трассы девелоперами изменит торговые потоки столицы и скажется на самочувствии МКАД. По словам начальника отдела маркетинга компании «Ватком» Алексея Князева, соответствующих подсчетов еще никто не проводил, более того - не выработана даже их методика. Однако, по мнению большинства опрошенных ББ экспертов, сделать прогнозы в отношении

исхода борьбы между ЧТК и МКАД можно двумя путями, основываясь на опыте взаимоотношений Третьего транспортного кольца и МКАД. «Если рассматривать вопрос в этой плоскости, то открытие практически не отразилось на развитии МКАД в качестве торгового коридора», - вспоминает Ольга Широкова. С ней согласна и Наталия Орешина.

ТЦ на Четвертом транспортном кольце

Торговые центры:

1. «Золотой Вавилон» (Ростокино)
2. «АСТ»
3. «АСТ» (II фаза)
4. «Семеновский»
5. «Город»
6. «Москворечье»
7. «Варшавский»
8. «Гудзон»
9. ТЦ на улице Кржижановского
10. ТЦ на Нахимовском проспекте
11. «Университет»
12. «Рамстор Капитолий»
13. «Воробьевы горы»
14. «Океанариум» на Поклонной горе
15. «Времена Года»
16. ТЦ на Багратионовском проезде
17. ТЦ на Краснопресненском проспекте
18. «Пятая Авеню»
19. «Метрополис»
20. «Тряпка»
21. ТЦ на Алтуфьевском шоссе
22. «Молл Гэллери» (Сигнальный)
23. «Молл Гэллери» (Сигнальный, II фаза)

Источник: Colliers International

Однако не все придерживаются подобной точки зрения. «Сравнивать ТТК и ЧТК в отношении МКАД некорректно уже хотя бы по той причине, что в декабре 2003 года, когда сдавалось Третье транспортное, в Москве была серьезная нехватка торговых площадей, в связи с чем они и не стали полноценными конкурентами, — говорит Семен Глухарев. - Когда же через 2-3 года в Москве будут введены в эксплуатацию заявленные сегод-1я объекты, объемы рынка превысят средние показатели обеспеченности торговыми площадями западноевропейских столиц, и конкуренция между и ЧТК развернется по-настоящему».

Торговые центры, расположенные вблизи Четвертого транспортного кольца

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Год ввода в эксплуатацию
Функционирующие			
«Рамстор Капитолий»	Вернадского проспект, д. 6	130 000	2006
«Город»	Рязанский проспект, д. 2, корп. 2	128 000	2006
«Времена Года»	Кутузовский проспект, вл. 48	64 000	2007
«Пятая Авеню»	Маршала Бирюзова улица, д. 32	44 000	2004
«Варшавский»	Варшавское шоссе, д. 87Б	30 000	2005
«АСТ»	Измайловское шоссе, д. 71	26 000	2007
«Молл Гэллери»	Сигнальный проезд, д. 17	25 000	2005
Строящиеся			
«Золотой Вавилон» (Ростокино)	Мира Проспект, д. 211	240 000	2009
«Метрополис»	Ленинградское шоссе, д. 16	205 000	2008
«Гудзон»	Каширское шоссе, вл. 12	145 000	2008
ТЦ	Багратионовский проезд, 5	62 000	2008
«Океанариум»	Поклонная гора	49 000	2011
«Семеновский»	Семеновская площадь, 1	40 000	2008
ТЦ	Алтуфьевское шоссе, вл. 8	40 000	-
«Москворечье»	Москворечье улица	30 000	2009
«Воробьевы Горы»	Мосфильмовская улица, д. 70	25 000	2008
«Тряпка»	Ленинградское шоссе, д. 23	25 000	2008
Проектируемые			
ТЦ	Краснопресненский проспект, вл. 5	230 000	-
«Университет»	Вернадского проспект / Ломоносовский проспект	43 000	-
ТЦ	Новочеремушкинская улица, вл. 35/38	40 000	-
«АСТ» (2-я фаза)	Измайловское шоссе, д. 71	26 000	-
«Молл Гэллери» (2-я фаза)	Сигнальный проезд, д. 17	25 000	2009
ТЦ	Вавилова улица, 64/1	25 000	2009

Источник: Colliers International

Кроме того, сравнивать ТТК и ЧТК некорректно еще и потому, что первая трасса при всех своих достоинствах находится на некотором удалении от спальных районов, в то время как вторая пройдет прямо сквозь них — чего стоит хотя бы участок от шоссе Энтузиастов до Рязанского проспекта. Таким образом,

фактически единственный способ подсчитать, как скажется ввод в строй ЧТК на МКАД, - это проанализировать существующие сегодня торговые потоки. По данным компании «Ватком», в выходные ТЦ на МКАД посещают 2,5-3 млн человек, в будни — 1,25—1,5 млн, т.е. ежемесячно они обслуживают 53,25 млн посетителей. Около 25% из них приезжают за покупками из Московской области, а 75% — из столицы. Проведя несложные арифметические действия, полу чаем, что москвичи ежемесячно отдаются шопингу на МКАД примерно 39,2 млн раз. Для того чтобы решить вторую часть уравнения, которое позволит понять суть конкуренции между МКАД и ЧТК, необходимо обратиться к результатам социологических опросов. Несмотря на то, что консультанты, связанные соглашениями о конфиденциальности с девелоперами, для которых проводили подобные исследования, официально озвучить эти данные не смогли, они предоставили ББ свои выкладки. Усредняя цифры, можно прийти к выводу, что отказаться от регулярных торговых вылазок на МКАД и остановиться на ЧТК при прочих равных готовы 25-28% опрошенных. Таким образом, можно предположить, что если девелоперам удастся возвести большинство анонсированных ими объектов в срок и наполнить их теми же арендаторами, которые сегодня делают погоду на МКАД, к 2013-2015 годам этот торговый коридор потеряет около 10,4 млн покупателей-москвичей в месяц. Конечно, эти цифры - лишь черновые прикидки и к ним нужно относиться с изрядной долей скепсиса. Однако они позволяют понять, что своевременное строительство ЧТК плюс грамотный девелопмент позволят инвесторам хорошо заработать на этом новом торговом коридоре столицы.

От МКАД к ЦКАД

Впрочем, естественная «убыль» москвичей, которые сегодня приносят в кассы ТЦ у МКАД миллионы, не станет для последних трагедией. Своеобразную руку помощи им протянут жители Подмосковья. «Сейчас именно они формируют существенную долю целевой аудитории этого торгового коридора, - говорит директор департамента консалтинга компании Penny Lane Realty Юрий Мереминский. - И наличие не просто стабильного, а постоянно увеличивающегося спроса со стороны жителей области позволит поддержать успешное функционирование большого количества объектов на МКАД». Согласна с коллегой и Наталия Орешина. По ее мнению, к 2013-2015 годам, то есть к моменту ввода в строй ЧТК, в Подмосковье окончательно сформируется активно развивающаяся дуга Подольск - Раменское - Большое Домодедово, в которой будут проживать минимум 3-5 млн человек. «И для них ТЦ на МКАД будут не просто выгодны. но и очень удобны», - резюмирует эксперт. Поэтому наиболее вероятным видится

такой сценарий развития событий, при котором «отсеявшихся» в результате открытия ЧТК 20-25% покупателей-москвичей МКАД компенсирует жителями Подмосковья. Happy end? «Я бы так не сказал, - полагает Семен Глухарев. - Не удивлюсь, если уже через 3-4 года торговле на МКАД придется выдерживать серьезную конкуренцию с Центральной кольцевой автодорогой Московской области (ЦКАД), постановление о строительстве которой в прошлом году бы» принято Правительством Российской Федерации».

♦ Белый Бизнес

♦ ♦ К содержанию

ORCO ПРИСОЕДИЛСЯ К «ГОРБУШКЕ»

Люксембургский девелопер Orco Property Group купил у «Рубин девелопмент» многофункциональный торговый комплекс «На Багратионовском «, говорится в сообщении компаний. Он расположен в Багратионовском проезде, неподалеку от торгового центра «Горбушка» и Кутузовского проспекта. Общая площадь — 122 300 кв. м, из них около 54 400 кв. м сдается в аренду и 39 000 кв. м — парковка. В сообщении говорится, что уже 98% комплекса сдано в аренду. Среди будущих арендаторов — Zara, Promod, Marks & Spencer, C&A, «Детский мир», кинотеатр «Синема парк» и боулинг-центр «Космик». Седрик Амблар, представитель Orco Property Group в России, передал через помощника, что сумма сделки превышает $300 млн. С представителями «Рубин девелопмента» связаться не удалось. Комплекс удачно расположен, считает Андрей Закревский из Knight Frank: в этом районе дефицит торговых центров, где можно найти продуктовые магазины и одежду европейских марок, но там много жителей с доходами выше среднего. Формат комплекса, его размер и арендаторы должны сделать объект успешным, соглашается Владимир Авдеев, из S. A. Ricci / King Sturge. Orco Property уже приобрела у «Система-галс» гостиничную часть комплекса на Покровке. Среди других проектов — складской комплекс «Молком» (более 100 000 кв. м). Endurance Residential Subfund, принадлежащий Orco, собирается вложить около $200 млн в строительство жилья в конно-спортивном комплексе «Отрада».

♦ Ведомости

♦ ♦ К содержанию

2008

Commercial Real Estate Market
DIGEST NEWS

30 мая, № 81

Hotel

A STALIN ANTIQUE, NOW WITH THE HILTON TOUCH

After an expensive, 2 1/2 year makeover, the Leningradskaya was finally ready for its close-up at a grand opening Saturday. All was in place. In the luxurious Stalin-era lobby, dozens of guests ogled the chandeliers, glittering as new, and a historic pair of shining bronze lions. Smart-suited staff stood in attendance, ready for Mayor Yury Luzhkov to cut the ceremonial red ribbon.

Yet, this being the opening of a posh Moscow hotel, there was naturally a holdup. Luzhkov was detained, staff said — stuck in scheduling hell between a meeting with city pensioners and a power station opening with Unified Energy System boss Anatoly Chubais. Guests shrugged, sipped their drinks, chatted — and slowly faded away.

Yet while the ribbon cutting — the second planned in a month — would have to wait, the renaissance of the formerly scruffy Stalin-era Hotel Leningradskaya into a five-star Hilton with a polished exterior and a world-class name appeared otherwise complete.

Towering over Komsomolskaya Ploshchad northeast of the city center, near the spot where the Leningradsky, Kazansky and Yaroslavsky stations are situated, the imposing 132-meter-high, 28-story wedding-cake structure was built from 1949 to 1953 as one of Josef Stalin's famed «Seven Sisters» — a combination of architectural styles ranging from Naryshkin Baroque to Gothic influence and Russian Orthodox, mixed in with a dollop of Soviet homage to victory in World War II.

Luzhkov, whose city government holds a 30 percent stake in the hotel, has lauded the restoration work on the Leningradskaya. It has also, less usually for a City Hall-backed project, won praise from preservationists. «It meets the highest standards while all historical and architectural forms remain intact,» Luzhkov said in February, announcing the completion of work by contractor Mospromstroi, said to have cost upward of $100 million. «For the last seven years, the hotel was at a virtual standstill and was never [fully] utilized.» The opening to paying guests, expected in June, comes at the end of a process started in earnest in September 2006, when the world-famous Hilton group signed a long-term franchise agreement with proprietor JSC Sadko Hotel, that would allow the Russian company to run the hotel under the Hilton brand.

Sadko signed a separate deal with Interstate Management Services, the largest independent U.S. hotel management company with more than 80 hotels under the Hilton family of brands in North America, to operate the hotel. For Hilton, making its first foray into the Russian hospitality market, the reconstruction of the old Leningradskaya has been both meticulous and painstaking. Each of the guest rooms — including 39 executive suites and one presidential suite — had to be rebuilt and expanded, at a cost of $16,000 per room.

The grandiose reconstruction reduced the number of rooms from 329 to 273, the result of an effort to expand each room from 18 to 33 square meters to bring them into compliance with Hilton standards. All now are equipped with individual climate control, LCD televisions, high-speed and Wi-Fi Internet. The renovation also transformed an old Stalin-era bomb shelter in the basement, which has now been transformed into a modern health club with a 12-meter swimming pool, beauty salon and sauna.

«Our aim was not only to restore and bring back the beauty of this historical heritage, but also complement it with new upscale facilities, latest technologies and highest level of standards and hospitality of an international five-star hotel,» Jьrg Beginen, the hotel's general manager, said in a statement. Yet, as another hospitality season rolls in, industry officials and analysts said the addition of another hotel in the high-class segment is only a trickle for a city that still finds it difficult to cope with large influxes of visitors, from business travelers to football fans.

The cheapest room at the Leningradskaya will start at 12,000 rubles ($500) per night, while the presidential suite will set guests back 65,000 rubles ($2,750). The extra capacity it has brought also pales in comparison — at least in numerical terms — with the loss of other city-center hotels in recent years. The sprawling 3,000-room Hotel Rossiya — easier on the budget than any of its city center rivals — was torn down in 2006 but the Zaryadye project, designed to provide five-star accommodation in its place, so far remains on the drawing board, mired in messy legal argument. Yelena Ristavaara, director of consulting at Colliers International, said that even another high-class hotel in the city was a drop in the bucket.

Perennial delays in opening completed hotels and the difficulty of overcoming bureaucratic hurdles could make many developers wary, industry participants said. Bureaucratic difficulties earlier last month caused the Leningradskaya's first scheduled opening date to be delayed for a month, said an official at the hotel who requested anonymity because he was not authorized to speak on the subject. «After completing the preparations for a grand opening in April, administrators 'failed to receive the right

papers' for the opening to go ahead,» the source said. Luzhkov's no-show on Saturday, however, would only be a technical holdup and would not affect the guests who booked rooms next month, hotel employees said on the sidelines of the event. Longer delays were experienced by another luxury hotel, the 11-story Ritz-Carlton, which only opened its doors in June 2007, instead of in October 2006, after months of delay attributed to waiting for approval to connect to the city's electricity grid. Yury Mereminsky, director of consulting at Penny Lane Realty, said such delays did no favors for the city's perceived business climate or tourism business. «There's an acute shortage of quality hotels, [given] the high growth in tourism, especially in the past year,» Mereminsky said. «Moscow needs to double the number of hotel [rooms] to satisfy current demand.»

♦ The Moscow Times

♦♦ К содержанию

ГОСТИНИЦЫ В МОСКВЕ — ПО КОНКУРСУ

Как стало известно «Ведомостям», 10 компаний исключены из списка генеральной схемы размещения гостиниц в Москве, среди них «Интеко» и «Базэл». Теперь им придется участвовать в конкурсе, чтобы получить право на строительство этих отелей. Из перечня «мест размещения гостиниц с правообладателями» правительства Москвы неожиданно исчезли 15 отелей. Об этом свидетельствует постановление столичного правительства № 84. Права строить гостиницы по 15 адресам лишились 10 компаний, среди них «Интеко», структура Олега Дерипаски «Верин вэл», компания «Европейские технологии и сервис», которая владела «Трансвааль-парком», и др. «В основном речь идет об уполномоченных компаниях правительства Москвы, которые несколько лет назад получили участки и должны были построить на них гостиницы. Москонтроль посчитал это нарушением», — рассказывает источник в мэрии. Комитет по контролю и регулированию инвестпрограмм (Москонтроль) задумывался как орган, который должен был поддерживать «конкуренцию на рынке инвестиций в сфере строительства». Для этого комитет собирался проанализировать все разработанные документы по застройке и акты разрешенного использования участков, а в случае незаконного предоставления участков — расторгнуть договоры. Право построить 13 гостиниц из 15 исключенных из перечня будет разыграно на конкурсной основе,

указывается в документе. Аукционы по этим объектам — в планах, сообщил представитель пресс-службы департамента по конкурентной политике Москвы.

«Интеко» собиралось построить три отеля уровня «3 звезды». На сайте компании до сих пор указано, что гостиницу на Ленинградском шоссе, 21, и бизнес-отель на пр-те Мира, 98, планируется построить до 2009 г., конференц-отель в Нагатинском Затоне — до 2010 г. «Мы выполнили функции уполномоченной компании, завершив разработку проектной документации», — сообщил представитель пресс-службы «Интеко». Сказать, будет ли компания участвовать в конкурсе, представитель пресс-службы затруднился. ООО «Верин вэл» не будет строить апарт-отели на ул. Льва Толстого, вл. 14-16, и ул. Знаменка, вл. 15-17. Участок на Толстого уже занят объектами недвижимости Минобороны, а на Знаменке расположен объект культурного наследия, говорит близкий к компании источник. «Мы собираемся участвовать в аукционе по строительству гостиницы на улице Магнитогорская», — говорит пресс-секретарь «Базэла» Сергей Рыбак. Представитель «Рувенчур фанд», собиравшийся строить гостиницу на платформе НАТИ, от комментариев отказался. С другими компаниями (см. таблицу) связаться не удалось. Как компаниям будут компенсировать затраты на разработку документации, пока не знают ни инвесторы, ни источник в мэрии. Официальный запрос «Ведомостей» в Москонтроль вчера остался без ответа. «Ряд площадок был внесен в первый вариант перечня размещения гостиниц еще в 2002-2004 гг., по многим площадкам строительство до сих пор не ведется, — комментирует Марина Смирнова, старший вице-президент Jones Lang LaSalle. — Скорее всего, застройщики участков, которые до сих пор не разрабатывались, считают гостиничную составляющую менее доходной или нецелесообразной».

♦ Ведомости

♦ ♦ К содержанию

2008

Commercial Real Estate Market
DIGEST NEWS

30 мая, № 81

Regions

НОВЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС КЛАССА «А» ОТКРЫЛСЯ В НОВОСИБИРСКЕ

ОАО «Машкомплект» открыло в Новосибирске складской терминал площадью 10 тыс. кв. метров с административно-хозяйственным зданием , говорится в сообщении пресс-службы обладминистрации. «Для производства проектных и строительно-монтажных работ на первом этапе предприятием привлечено и освоено 220 млн рублей, в том числе кредитных ресурсов - 150 млн рублей», - говорится в пресс-релизе.

Инвестиционный проект «Строительство логистического центра класса «А» реализуется за счет государственной поддержки, которая осуществляется в форме субсидирования процентной ставки по банковскому кредиту и лизинговым платежам в сумме 16 млн 956 тыс. рублей. Из них в 2007 году освоено 4 млн 274 тыс. рублей, в 2008 году - 7 млн 141 тыс. рублей.

Складской комплекс имеет развитую инфраструктуру: собственные подъездные железнодорожные пути, эстакады для разгрузки и погрузки продукции, технологию выполнения погрузо-разгрузочных работ, позволяющую обеспечить сохранность продукции в процессе выполнения погрузки и выгрузки, имеется парк современной погрузо-разгрузочной техники.

«Перспективы развития Новосибирска во многом связаны с его ролью как транспортного узла с возможностями увеличения грузопотоков, поэтому развитие транспортно-логистического комплекса является одной их приоритетных задач нашего региона», - приводятся в сообщении слова губернатора Новосибирской области Виктора Толоконского. ОАО «Машкомплект» оказывает производственные услуги в сфере складского бизнеса - владеет порядка 52 тыс. кв. метров складов. Служба финансово-экономической информации.

♦ Интерфакс

♦ ♦ К содержанию