

Retail

AFI Development презентовала два новых проекта

AFI Development запускает два новых проекта - ТРЦ Mall of Russia и «Тверская Молл». Общий объем инвестиций в проекты составит \$1 млрд.

Regions

Аренда выгоднее

Сети гипермаркетов «О'кей» и «Лента» меняют стратегию регионального развития. Вместо того чтобы строить собственные магазины, они начинают заключать договоры аренды с местными девелоперами.

Ширится сеть магазинов группы компаний «Детский мир» в российских регионах

На заседании Совета директоров ОАО «Детский мир - Центр» принято решение о создании новых филиалов в городах: Нижний Новгород, Новокузнецк, Пенза, Старый Оскол, Электросталь.

В 2010 году Rezidor откроет в Челябинске новую гостиницу Radisson

Ведущий международный гостиничный оператор The Rezidor Hotel Group пополняет свое портфолио из уже действующих или только строящихся отелей в России.

Строительство мультимодального логистического центра в Татарстане оценивается в 14 млрд рублей

Такая сумма была озвучена на совещании с участием генерального директора ФГУ «Ространсmodernизация» Хасяна Зябирова, «где было подтверждено желание федерального центра финансировать этот проект».

Конфетная логистика

Петербургская кондитерская фабрика имени Н.К. Крупской заключила договор предварительной аренды площадей в строящемся складском комплексе А-класса Congo.

Article

Гостиницы VS офисы

Статья Стефана Мейрата, заместителя директора в отделе гостиничного консалтинга департамента консалтинга, Colliers International.

Для всех, кто наблюдает за развитием гостиничного рынка Москвы в последние годы, очевидно, что это развитие идет в сторону наиболее дорогого и престижного сегмента.

Retail

AFI DEVELOPMENT ПРЕЗЕНТОВАЛА ДВА НОВЫХ ПРОЕКТА

AFI Development запускает два новых проекта - ТРЦ Mall of Russia и «Тверская Молл». Общий объем инвестиций в проекты составит \$1 млрд. Mall of Russia расположится на территории ММДЦ «Москва-Сити». Общая площадь ТРЦ-179 тыс. кв. м. По словам представителей AFI Development в состав комплекса войдут все востребованные форматы якорных арендаторов. Торговая галерея будет включать в себя более 400 магазинов. Часть арендаторов впервые появятся в России. В частности, ожидается, что в ТРЦ откроется первый в России универмаг Peck&Clorpenburg. Одним из «якорей» комплекса станет многофункциональный киноконцертный зал, рассчитанный на 5500 мест. Также предусмотрена 3-уровневая парковка на 2700 машино-мест. [Как отметил Максим Гасиев, региональный директор по торговой недвижимости Colliers International, проект имеет все шансы стать одной из главных достопримечательностей Москвы.](#)

Торговый центр «Тверская Молл» появится в рамках реконструкции площади Тверской заставы. Проект общей площадью 107 тыс. кв. м будет включать в себя около 180 магазинов. Одним из «якорей» станет продуктовый супермаркет «Перекресток». Людмила Потапова, директор департамента маркетинга AFI Development отметила, что компания приобрела еще ряд участков рядом с Тверской заставой, в результате можно говорить о комплексном проекте общей площадью более 500 тыс. кв. м, который включает в себя помимо ТРЦ и дорожных развязок офисные здания, апартаменты и пятизвездочный отель. Открытие новых торгово-развлекательных центров планируется в IV квартале 2009 года. [Компания Colliers International разработала функциональное зонирование и оптимизировала архитектурные концепции обоих проектов и является эксклюзивным консультантом по сдаче торговых помещений в аренду.](#)

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

АРЕНДА ВЫГОДНЕЕ

Сети гипермаркетов «О'кей» и «Лента» меняют стратегию регионального развития. Вместо того чтобы строить собственные магазины, они начинают заключать договоры аренды с местными девелоперами. Это позволяет вдвое сократить срок окупаемости, но снижает рентабельность. О том, что гипермаркеты «О'кей» начинают открываться на арендованных площадях, «Ведомостям» рассказал гендиректор УК «О'кей групп» Дмитрий Пряников. По его словам, «О'кей» уже подписала договоры на аренду более 10 000 кв. м в строящихся торговых центрах «Золотой Вавилон Ростокино» в Москве и красноярском центре «Планета» и скоро может заключить такой же договор в Уфе. Раньше сеть предпочитала строить магазины сама.

Аналогичное решение весной этого года приняла сеть гипермаркетов «Лента», которая выступала в регионах в качестве девелопера собственных торговых площадей. Ее гендиректор Алексей Бобров говорит, что «Лента» ведет переговоры об аренде помещений площадью 12 000 кв. м с тремя девелоперами в Петербурге, Екатеринбурге и Перми. Своих возможных партнеров он не называет.

Пряников из «О'кей групп» объясняет такое решение растущей стоимостью строительных работ, в результате чего срок окупаемости магазинов увеличился с пяти-шести до восьми-десяти лет. «Оборот определяет эффективность работы компании. Чем он больше, тем ниже закупочные цены и, соответственно, наше предложение для конечных клиентов. А развитие на арендованных площадях позволяет быстрее увеличивать оборот», — рассуждает Пряников. Впрочем, рентабельность по EBITDA арендованного гипермаркета составляет 6-6,5%, а у собственного магазина после двух-трех лет работы — 8,5-9%. Стоимость земли в некоторых регионах, например в Екатеринбурге, Перми, Самаре, Сочи, Ростове-на-Дону, сильно завышена, добавляет Бобров из «Ленты». Она может достигать \$400 за 1 кв. м при отсутствии коммуникаций. В таких условиях срок окупаемости отдельно стоящего гипермаркета составляет больше восьми лет, а на арендованных площадях — примерно вдвое меньше, отмечает менеджер. Опрошенные «Ведомостями» участники рынка и эксперты соглашаются, что стоимость земли в регионах сильно завышена.



В регионах растут торговые центры, заинтересованные в гипермаркетах-арендаторах, отмечают Пряников и Бобров. Генеральный менеджер нижегородской группы «Электроника» (строит торговый центр) Виктор Зверев говорит, что группе было бы интересно сотрудничать с такими известными брендами, как «Лента» и «О'кей». Директор по инвестициям и торговой недвижимости Colliers International Максим Гасиев оценивает аренду в региональных ТК в \$70-300 за 1 кв. м в год в зависимости от региона и ритейлера, а для петербургских сетей она составляет \$150-300 за 1 кв. м в год. Это выше, чем, например, ставки для Auchan, который обеспечивает ТК хороший приток посетителей и поэтому может диктовать условия девелоперам. Руководитель отдела торговой недвижимости «Knight Frank Санкт-Петербург» Арина Сендер оценивает арендные ставки для «Ленты» и «О'кей» в \$180-220 за 1 кв. м в год, а Auchan платит максимум \$170 за 1 кв. м в год.

Развитие на арендованных площадях — распространенная практика для федеральных сетей гипермаркетов, отмечает гендиректор компании «Торговые решения» Алексей Крамарев. Так строят свои сети Auchan, Real, по этой схеме будет развиваться в России Carrefour. [Гендиректором «О'кей» в начале этого года стал Патрик Лонге, шесть лет возглавлявший российское подразделение Auchan Group, напоминает Гасиев.](#) Вряд ли он решил бы совсем отказаться от привычной стратегии развития, замечает эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ШИРИТСЯ СЕТЬ МАГАЗИНОВ ГРУППЫ КОМПАНИЙ «ДЕТСКИЙ МИР» В РОССИЙСКИХ РЕГИОНАХ

Группа компаний «Детский мир» продолжает расширять сеть своих магазинов в регионах России. «На заседании Совета директоров ОАО «Детский мир - Центр» принято решение о создании новых филиалов в городах: Нижний Новгород, Новокузнецк, Пенза, Старый Оскол, Электросталь, где в скором времени появятся магазины сети «Детский мир», - говорится в официальном пресс- релизе компании, распространенном во вторник. В нем также сообщается, что «Совет директоров принял решение о создании Регионального торгового представительства (РТП) «Детский мир - Центр» - Сибирь в городе Новосибирске». «Новое РТП объединит 6 магазинов в Барнауле, Новосибирске, Кемерово и Омске. До конца текущего года «Детский мир» планирует открыть в Сибирском федеральном округе не менее 8 новых магазинов. При этом новое РТП будет осуществлять управление магазинами, объединенными по географическому признаку, занимаясь различными финансовыми и организационными вопросами», - поясняется в пресс-релизе. В настоящее время торговая площадь сети «Детский мир» составляет более 180 тыс. квадратных метров в 98 супер-и гипермаркетах в 48 городах страны.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В 2010 ГОДУ REZIDOR ОТКРОЕТ В ЧЕЛЯБИНСКЕ НОВУЮ ГОСТИНИЦУ RADISSON

Ведущий международный гостиничный оператор The Rezidor Hotel Group пополняет свое портфолио из уже действующих или только строящихся отелей в России, об этом говорится в пресс-релизе компании. Запланированное открытие гостиницы Radisson в Челябинске (188 номеров) в первом квартале 2010 года - двадцатый по счету проект компании в этой стране. «В стратегическом плане Россия остается для нас одним из самых важных рынков, - заявил Курт Риттер, президент The Rezidor Hotel Group. – Мы видим огромный потенциал для развития бизнеса в этом регионе». В роли девелопера и застройщика этого гостиничного проекта выступает компания «Родник».

The Rezidor Hotel Group и компания «Родник» приступили к совместной работе над проектом в 2006 году, ещё на этапе формирования концепции и параметров проекта. Результатом такого тесного сотрудничества стало подписание в апреле 2008 года соответствующего международного соглашения об управлении гостиницей.

Новый отель Radisson разместится в центре Челябинска, в северной части городского парка культуры и отдыха имени Гагарина, недалеко от Центрального стадиона. Этот район сейчас серьезно реконструируется и в дальнейшем станет элитной городской зоной. Radisson станет первым отелем под управлением международного оператора в Челябинске. В инфраструктуру отеля, помимо 188 просторных гостевых номеров deluxe, войдут два ресторана, большой банкетный зал, помещения для конференций и переговоров, а также фитнес клуб с крытым бассейном.

В настоящее время Rezidor рассматривает возможность открытия в Челябинске еще одной сетевой гостиницы, принадлежащей тому же собственнику, что и Radisson Челябинск, но уже под другим сетевым брендом – Park Inn (не менее чем на 150 номеров). Сейчас проект находится в стадии согласования архитектурного дизайна. The Rezidor Hotel Group- крупная международная гостиничная компания в России, со значительно большим количеством гостевых номеров, чем у ближайших конкурентов. В настоящее время, в портфолио компании находится 334 работающих или строящихся гостиниц (более 68 100 номеров) в 51 стране. Rezidor Hotel Group управляет брендами Radisson SAS Hotels & Resorts, Regent International Hotels, Park Inn Hotels, Country Inns & Suites в Европе, на Ближнем Востоке и в

Африке. С ноября 2006 года акции Rezidor Hotel Group продаются на Стокгольмской фондовой бирже. С пакетом акций в 42% Carlson Companies является основным акционером. Штаб-квартира Rezidor Hotel Group находится в Брюсселе.

◆ [Guide to Property](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СТРОИТЕЛЬСТВО МУЛЬТИМОДАЛЬНОГО ЛОГИСТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА В ТАТАРСТАНЕ ОЦЕНИВАЕТСЯ В 14 МЛРД РУБЛЕЙ

Проект строительства межрегионального мультимодального логистического центра (ММЛЦ) в Зеленодольском районе Татарстана, который, как ожидается, станет региональным оператором федерального значения в Поволжье, оценивается в 14 млрд рублей, сообщил министр транспорта и дорожного хозяйства Татарстана Ильдус Фасхутдинов на пресс-конференции во вторник.

По его словам, такая сумма была озвучена на совещании с участием генерального директора ФГУ «Ространсmodernизация» Хасяна Зябирова, «где было подтверждено желание федерального центра финансировать этот проект». При этом министр отметил, что в настоящее время точных цифр по проекту нет.

Он сообщил, что идея создания крупного логистического центра в Татарстане зародилась еще в 90-х годах. По его словам, республика отличается выгодным географическим положением, где сливаются крупнейшие в Европе реки Волга и Кама, здесь также пересекаются крупнейшие транспортные коридоры.

И.Фасхутдинов сказал, что в настоящее время началась реализация конкретных мероприятий. Так, министерство транспорта РФ провело конкурс на выбор подрядчика - разработчика обоснования инвестиций, по итогам которого победило ЗАО «Казанский Гипрониавиапром». Компания должна завершить работу до 15 мая, до 30 мая предполагается провести госэкспертизу обоснования инвестиций.

И.Фасхутдинов также сообщил, что проект получил поддержку европейского сообщества. В настоящее время она заключается в методологической помощи. «Всемирный банк изучал эту тему и положительно отозвался об этом объекте, и

другие международные финансовые структуры говорят о том, что объект достаточно интересный и должен быть с инвестиционной точки зрения привлекательным», - сказал министр. По его словам, не исключено, что в финансировании проекта примут участие частные бизнес-структуры.

Исполняющая обязанности начальника управления земельных ресурсов министерства земельных и имущественных отношений (МЗИО) республики Лариса Садовникова сообщила на пресс-конференции, что ведомство занимается резервированием земельных участков. Всего для реализации проекта необходимо около 1,2 тыс. га земли, среди них - земли, находящиеся как в государственной, так и частной собственности. «К сожалению, проведение мероприятий по резервированию земель в полную силу не удастся», - отметила она. В частности, палата имущественных и земельных отношений Зеленодольского района по ряду причин не предоставляет в МЗИО перечень земельных участков. По ее словам, предполагается ужесточить сроки предоставления информации в министерство.

Также часть земли площадью 162 га, где предполагается строительство ММЛЦ, находится в собственности частного ЗАО «Авангард», с которым ведутся переговоры. «От них есть предложение участвовать в инвестиционном проекте, но мы пока предлагаем им либо обмен, либо выкуп земельного участка», - сказала Л.Садовникова.

Согласно пресс-релизу, осенью 2006 года проект строительства ММЛЦ защищен в министерстве транспорта РФ. В 2007 году при корректировке ФЦП «Модернизация транспортной системы России (2002-2010 годы) инвестиционный проект по строительству ММЛЦ включен в подпрограмму «Развитие экспорта транспортных услуг».

Общий объем привлекаемых инвестиций для реализации проекта в ценах 2007 года - около 10 млрд рублей. Срок реализации первой очереди проекта - 18-24 месяца, срок окупаемости - не более 7 лет, планируемый годовой оборот ММЛЦ - 10 млрд рублей. Оптимальным вариантом размещения ММЛЦ определен район населенного пункта Нижние Вязовые.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КОНФЕТНАЯ ЛОГИСТИКА

Петербургская кондитерская фабрика имени Н.К. Крупской заключила договор предварительной аренды площадей в строящемся складском комплексе А-класса Congo. Предприятие займет здесь более 8500 кв. м. Первая очередь терминала по плану сдается в эксплуатацию уже в мае. Комплекс Gorigo расположен в поселке Горепово, менее чем в километре от Кольцевой автодороги. Он будет состоять из нескольких зданий общей площадью 160 тыс. кв. м. В роли инвестора выступает финский фонд EVU Property Investments (дочерняя структура Finnish Evli Bank Plc).

Управляющая компания - Catella Property Oy, генподрядчик – «ЮИТ Лентек», также предприятие с финскими корнями. Стоимость строительства, по данным экспертов, оценивается примерно в \$1200/кв. м. [Эксклюзивный консультант проекта - компания Colliers International которая и выступила брокером заключенной сделки.](#) Кондитеры займут 7200 кв. м собственно складских помещений плюс 940 кв. м в мезонине и еще около 500 кв. м офисов. Средняя арендная ставка на складские площади составляет 100 евро/кв. м в год (без НДС эксплуатационных и операционных расходов).

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Article

ГОСТИНИЦЫ VS ОФИСЫ



Статья Стефана Мейрата, заместителя директора в отделе гостиничного консалтинга департамента консалтинга, Colliers International.

Для всех, кто наблюдает за развитием гостиничного рынка Москвы в последние годы, очевидно, что это развитие идет в сторону наиболее дорогого и престижного сегмента. У инвесторов сложилось стойкое убеждение, что в столицу приезжают люди, соревнующиеся в стремлении потратить за короткое время как можно больше денег, при этом основная доля расходов предназначается для оплаты если не места под солнцем, то хотя бы крыши над головой.


В этом есть своя логика: при общем дефиците участков в Москве стоимость земли подталкивает инвесторов к реализации в первую очередь дорогих проектов, даже если далеко не каждая площадка пригодна для строительства на ней очередного «Ритц Карлтона» или Four Seasons. Дело в том, что гостиницы «попроще» не соответствуют не только амбициям инициатора проекта, но и законам экономической целесообразности.

Правительство Москвы настолько обеспокоено креном в сторону дорогих проектов и невысокими темпами строительства новых гостиничных объектов, что готово участвовать в выравнивании «диспропорций». Логика такова: если рынок в своем сегодняшнем состоянии не в силах саморегулироваться, следует применить государственное регулирование. Один из вариантов - прямые запреты на строительство офисных зданий в некоторых районах города, например, в пределах «Золотого Острова», а также попытки если не запретить совсем, то по крайней мере ограничить активность девелоперов в этом сегменте в пределах ЦАО. Для гостиничных проектов, развитие которых необходимо для города, вводится режим «максимального благоприятствования», облегчающий процесс

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

7 мая, № 68

согласования разрешительной документации. Экономические меры сводятся к установлению ряда льгот, призванных облегчить процесс приобретения участков, финансирования строительства и запуска готового объекта в эксплуатацию, включая льготы по оплате аренды земельного участка в наиболее сложный первый год работы отеля на рынке и на время строительства (но не более 3 лет в совокупности) (Постановление N 516 ПП «О неотложных мерах по стимулированию гостиничного хозяйства г. Москвы»).

 Пример: малая гостиница в центре Москвы. Площадь: 3,8 тыс. кв. м / Example: a small hotel in the center of Moscow with an area of 3800 sqm.	
Экономические параметры проекта без льгот по аренде земли / Economic parameters on a project with no land lease concessions:	
Средняя ставка дисконтирования (год 1–10) / Average discount rate (year 1-10)	12,5%
Срок окупаемости собственного капитала, лет / Payback period on owner's equity, years	3,90
Год стабилизации / Stabilization year	5
IRR	28,37%
Чистая стоимость капитала (NPV) / Net Present Value (NPV)	\$10 329 887
NPV на номер / NPV on a room	\$210 814
Экономические параметры проекта, включающие льготу по налогу на землю / Economic parameters on a project including land lease concessions	
Средняя ставка дисконтирования (год 1–10) / Average discount rate (year 1–10)	12,5%
Срок окупаемости собственного капитала, лет / Payback period on owner's equity, years	3,87
Год стабилизации / Stabilization year	5
IRR	28,63%
Чистая стоимость капитала (NPV) / Net Present Value (NPV)	\$10 417 302
NPV на номер / NPV on a room	\$212 598
Чистая операционная прибыль гостиницы в первый год работы (без учета льготы): \$790 тыс., налог на прибыль: \$189 тыс. / Чистая операционная прибыль (с учетом льготы): \$894 тыс., налог на прибыль: \$215 тыс. / Hotel net operational profit in its first year (excluding tax): \$790,000, income tax: \$189,000 / Net operational profit (including tax): \$894,000, income tax: \$215,000	

Как показывает зарубежная практика, запретительные меры редко дают желаемый результат. И хотя в приводимых далее примерах речь будет идти о более знакомом мне гостиничном рынке, можно предположить, что смена объекта запрета не меняет дела по существу.

Так, в Брюсселе в конце 90-х годов был введен мораторий на строительство новых гостиниц, тем не менее инвесторы нашли способ обойти за счет развития проектов в так называемых смежных секторах, в частности в сегменте апартаментов.

В отношении экономических мер, предложенных правительством Москвы для стимуляции гостиничных проектов, еще рано говорить о практических результатах. Хотя первыестораживающие моменты уже проявляются. Во-первых, стимулируются не все гостиничные проекты: в пределах ЦАО льготы распространяются на малые (до 100 номеров) отели, более «вместительные» объекты получают льготы только в том случае, если они расположены за пределами ПК.

Во-вторых, остается неясным вопрос относительно доли города: если она и не выплачивается «напрямую» в виде взносов на развитие объектов городской инфраструктуры, то остается неясной «цена вопроса» выкупа прав долгосрочной аренды. (Согласно Постановлению, «доля города» в этом случае рассчитывается с понижающим коэффициентом 0,5, но в нашей практике встречаются абсолютно противоположные случаи - от полного отсутствия этих выплат, до выплат по коэффициенту 1.)

В-третьих, уменьшение выплат за аренду земельного участка, предназначенного для строительства гостиниц, увеличивает сумму налога на прибыль, сокращая, таким образом, возможный экономический эффект, ожидаемый в течение первого года эксплуатации отеля.

Следующий пример показывает, что в целом экономическая эффективность налоговых льгот не оказывает решающего воздействия на судьбу проекта, и, наверное, это положительный вывод, поскольку пока не ясна и сама технология получения этой налоговой льготы. (С одной стороны, введение экономических льгот должно быть достаточно действенным рычагом воздействия на гостиничный сектор. Однако льготы часто сопровождаются злоупотреблениями, предотвращать которые призваны различные бюрократические условия и «оговорки». Последние в конечном счете часто «сводят к нулю» желание инвесторов получить эти

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

7 мая, № 68

льготы. Так, попытки стимулирования рынка гостиниц и рекреационных центров принимались в соседней Украине (точнее, в Крыму), но были обставлены таким количеством ограничений и условий, что получение льгот теряло всякий смысл. Похожая ситуация складывалась в Сочи. Не дало пока видимых результатов в гостиничной сфере и введение льгот в Калининграде и области).

В целом пока, как показывает практика консультантов Colliers International решение строить или не строить гостиницу принимается под воздействием факторов, лежащих вне плоскости льгот, установленных Москвой. Здесь следует признать преобладание административных мер, оказывающихся более действенными в вопросах стимулирования рынка, чем экономические льготы, возможно, в силу их большей конкретности и «привычности» для обеих сторон. Поэтому прямой запрет или разрешение на строительство объекта, несущего конкретную функцию, оказывает решающее воздействие на принятие инвестором окончательного решения относительно назначения проекта.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)