

Offices / General

БСК застроит Арбат

Балтийская строительная компания (БСК) вложит 9 млрд руб. (примерно \$383 млн) в строительство многофункционального комплекса на месте Института курортологии на Новом Арбате, 32.

Horus построит русский Googleplex

Новый бизнес-центр «Оазис», который представители девелопера («Хорус Кэпитал») по качеству организации офисного пространства сравнивают со знаменитым зданием Googleplex в швейцарском Цюрихе.

Hotel

Праздник каждый день

Свой новый гостиничный комплекс холдинг Heliopark Group строит в трех километрах от заповедника «Ясная Поляна».

Warehouse / land

Российско-бельгийский девелопер

«ИммоРосИндастри» (ИРИ) представляет в России и странах СНГ новую бизнес-концепцию девелопмента индустриальной и логистической недвижимости.

Regions

Книги снимают - платья надевают

Санкт-Петербург. Испанская компания Inditex арендовала под двухэтажный магазин Zara 2 тыс. м² на Невском проспекте, 62.

Тверской интурист

Сегодня ВАО «Интурист» и администрация Тверской области подпишут соглашение о строительстве нескольких гостиниц.

Славянское ритейловое братство

Вчера холдинг Finstar, подконтрольный предпринимателю Олегу Бойко, объявил о создании СП с сербским торговым Delta Holding.

Rezidor Hotel Group подписала договор на управление новым отелем Radisson Grand Hotel в Ростове-на-Дону

Offices / General

БСК ЗАСТРОИТ АРБАТ

Балтийская строительная компания (БСК) вложит 9 млрд руб. (примерно \$383 млн) в строительство многофункционального комплекса на месте Института курортологии на Новом Арбате, 32. Концепция предполагает строительство здания площадью 93 600 кв. м, где расположатся офисы, апартаменты и центр восстановительной медицины и курортологии Минздрава РФ, говорится в сообщении компании DTZ, которая выступает консультантом проекта.

Получить комментарии представителей Минздрава вчера не удалось. В 2005 г. было подписано распоряжение правительства Москвы о проектировании и строительстве комплекса, но строительство началось лишь в этом году. Только сейчас принята окончательная концепция проекта, объясняет директор по маркетингу БСК Наталья Черкасова.

Комплекс расположится на одной из основных трасс Москвы, говорит Валентина Герасимова из DTZ. Строительство офисов в центре города ограничено и новых значительных объектов там уже не появится, напоминает она. А Екатерина Гурьева из IntermarkSavills (также консультант объекта) добавляет, что объект расположится неподалеку и от Садового кольца, и от делового центра «Москва-Сити».

Владимир Авдеев, партнер S. A. Ricci / King Sturge, считает, что офис в этом районе будет стоить от \$15 000 за 1 кв. м, а 1 кв. м апартаментов — \$25 000. Михаил Гец из компании «Новое качество» оценивает 1 кв. м апартаментов в \$18 000-20 000.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

HORUS ПОСТРОИТ РУССКИЙ GOOGLEPLEX

Новый бизнес-центр «Оазис», который представители девелопера («Хорус Кэпитал») по качеству организации офисного пространства сравнивают со знаменитым зданием Googleplex в швейцарском Цюрихе, будет построен на Коровинском Валу, рядом со станцией метро «Добрынинская» уже к концу 2009 года. Однако если офис мирового лидера поисковой индустрии принадлежит ему на праве собственности, то желающим поселиться в «Оазисе» стоит быть готовыми платить за это по самым высоким ставкам.

Как сообщает пресс-служба Horus Capital, проект будет состоять из 13 этажей и 3 подземных уровней, на которых разместится 33 тысячи кв. м офисов, несколько эксклюзивных кафе и ресторанов, а также парковка на 450 машино-мест. «Проект «Оазиса» возник в размышлениях над тем, что современный работодатель готов больше внимания уделять атмосфере офисного пространства, заботясь, прежде всего, о комфорте и удобстве своих сотрудников», - считает Директор по маркетингу компании Horus Capital Павел Барбашев. По его словам, в «Оазисе» этим целям будет подчиняться весь функционал здания.

По мнению директора по развитию компании BLUESTONE GROUP Дениса Трущенко, арендные ставки в новом офисном здании на Садовом кольце составят \$1,1 тысячи – \$1,2 тысячи за 1 кв. м, плюс НДС и эксплуатационные расходы. Впрочем, столь высокую цену арендаторы будут платить не только за функционал, но и имиджевую составляющую. В свете недавнего запрета на строительство офисных помещений в ЦАО «Оазис», судя по всему, станет последним объектом, успешно прошедшим согласование в Москомархитектуре.

Таким образом, «из-за высоких ставок основными арендаторами нового бизнес-центра станут, скорее всего, наиболее успешные представители крупного бизнеса. Финансовые, сырьевые и банковские структуры, а также крупные IT-компании», – заключает Денис Трущенко.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ПРАЗДНИК КАЖДЫЙ ДЕНЬ

Свой новый гостиничный комплекс холдинг Heliopark Group строит в трех километрах от заповедника «Ясная Поляна». Инвесторы рассчитывают, что появление здесь современной гостиницы подстегнет развитие данного туристического направления, и надеются привлечь частных и корпоративных клиентов из Москвы и Тулы.

Достопримечательностей, которые действительно стоит посмотреть хотя бы один раз, в нашей стране более чем достаточно. Однако туристической инфраструктуры, как правило, катастрофически не хватает. Даже в популярном среди отечественных туристов и иностранных гостей заповеднике «Ясная Поляна» на сегодняшний день есть только одна небольшая гостиница и ресторан, которые не в состоянии принять всех желающих. Впрочем, уже осенью ситуация должна измениться — холдинг Heliopark Group открывает здесь гостиничный комплекс Carousel («Карусель»).

Этот отель — собственный инвестиционный проект Heliopark Group. Холдинг вкладывает в гостиничный комплекс в общей сложности \$22 млн. Предполагаемый срок окупаемости объекта составляет семь-восемь лет.

Существующая сегодня гостиница усадьбы-музея «Ясная Поляна» включает в себя всего 42 стандартных и 11 VIP-номеров. Причем забронировать место можно далеко не всегда: в заповеднике регулярно проводятся всевозможные чтения и съезды писателей, литературоведов и потомков классика. Поэтому 144 номера в уже практически построенной новой гостинице «Карусель» будут весьма кстати.

Авторы проекта не стали использовать самый очевидный ход — новая гостиница никак не связана с личностью Льва Толстого. Так что ни метрового портрета классика в холле, ни апартаментов «Наташа Ростова» в гостинице не будет. По словам представителей Heliopark Group, на выбор места под будущий гостиничный комплекс повлияли не столько притягательность толстовских мест, сколько красота природы средней полосы. Поэтому при строительстве комплекса инвесторы постарались по возможности сохранить естественный ландшафт. А чтобы гости могли проводить максимально много времени на свежем воздухе,

инвесторы дополнительно к принадлежащим отелю 2,9 га земли взяли в аренду еще 17,1 га из лесного фонда. Так что у постояльцев «Карусели» будет практически собственный дубовый лес с озером. В дубраве уже обустроены прогулочные маршруты и места для летних пикников и зимних массовых гуляний. А по озеру можно будет кататься на лодках.

Впрочем, отдых в «Карусели» совсем уж «безыдейным» не будет. Основным мотивом всевозможных развлекательных программ должны стать русские народные праздники.

«Сейчас исконно русских праздников справляют мало, зато отмечают иностранные: Хэллоуин, День святого Валентина. А ведь если поискать, каждому из них найдется наш русский аналог,— объясняет идею проекта Евгений Каркачев, вице-президент Heliopark Group.— Вот мы и решили вспомнить незаслуженно забытые отечественные праздники. И оказалось, что их на самом деле очень много. Они плавно перетекают один в другой и растягиваются на весь год. В честь этой круглогодичной карусели русских праздников мы и назвали нашу новую гостиницу».

Так оно и есть. Хотя мало кто из наших соотечественников сумеет навскидку перечислить больше пяти народных праздников, в календаре их больше, чем будней. Если отмечать все подряд, работать будет просто некогда. И не у нас одних так было. Скажем, во Франции к началу XX века в календаре насчитывалось больше 200 праздничных дней.

Правда, ступая на «русскую народную» почву, легко перегнуть палку. Оптимизм внушает, во-первых, то, что управляющая компания Heliopark уже известна организацией качественной анимации, например, в отеле «Кантри». А во-вторых, похоже, у тех, кто разрабатывал проект, отношение к вопросам национального колорита вполне здоровое — гостиница оформлена вполне современно. Так же и в случае с рестораном: предусмотрено русское меню, но особое внимание будет уделено европейской кухне.

«Карусель» соответствует уровню «четыре звезды». Представители Heliopark Group обещают, что здесь будет все необходимое для отдыха: бассейн, комплекс спа, русские бани, тир и спортивные площадки. Расчет делается не только на посетителей «Ясной Поляны». Предполагается, что в новом отеле будут отдыхать и проводить деловые встречи москвичи и жители Тулы.

«Изначально стоял вопрос: поедут ли к нам жители Тулы? Казалось, что благосостояние в регионе не то,— вспоминает Евгений Каркачев.— Выяснилось, однако, что платежеспособные клиенты есть, а хороших гостиниц как раз не хватает — в городе уже негде селить командировочных».

Для корпоративных клиентов разработаны программы корпоративного тимбилдинга на основе опять же русских народных праздников. Построен многофункциональный конференц-зал на 200 мест. «Карусель» может стать идеальным местом для проведения съездов и конференций при участии иностранных гостей. В перерывах между заседаниями можно будет приобщить иностранцев к традициям русских праздников и возить в усадьбу популярного на Западе русского писателя.

Надо сказать и еще об одной особенности проекта: количество мест в ресторане и барах значительно превышает предполагаемое число постояльцев. Гостинично-туристический комплекс рассчитан на то, чтобы принимать и многочисленных участников дневных экскурсий в музей-усадьбу.

Сейчас в корпусах «Карусели» завершены отделочные работы. В части номеров даже мебель расставлена. Правда, еще не оборудованы бассейн и спа-центр, но поначалу гостиница будет работать без них. Точную дату открытия пока не сообщают. Возможно, это будет 9 сентября — день рождения Льва Толстого.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse / land

РОССИЙСКО-БЕЛЬГИЙСКИЙ ДЕВЕЛОПЕР «ИММОРОСИНДАСТРИ» (ИРИ) ПРЕДСТАВЛЯЕТ В РОССИИ И СТРАНАХ СНГ НОВУЮ БИЗНЕС-КОНЦЕПЦИЮ ДЕВЕЛОПМЕНТА ИНДУСТРИАЛЬНОЙ И ЛОГИСТИЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОД КОНКРЕТНОГО ЗАКАЗЧИКА — TAILOR-MADE.

Концепция tailor-made (или built to suit) означает, что объекты строятся только под заказчика и выполняются в соответствии с учетом всех особенностей его бизнеса, оптимальных логистических схем и специфики производственных процессов.

На российском рынке до сих пор преимущественно применялась схема реализации готовых промышленных и логистических проектов, когда клиенты, покупая или арендуя необходимые площади, начинали адаптировать их под собственные нужды.

«ИммоРосИндастри» предлагает новый подход, ориентированный на поиск оптимальных решений, который включает: выбор идеального местоположения для логистического проекта; анализ специфических потребностей и производственных процессов клиента; разработку способов оптимизации всех процессов, а также координацию работы на стадии строительства и услуги по последующему управлению объектом.

Компания «ИммоРосИндастри» была создана в 2007 году как совместное предприятие российского холдинга «КорпЭстейт» (корпорация «Ростик Групп») и Immo Industry Group (IIG).

Первыми проектами промышленных парков «ИммоРосИндастри» в России стали комплексы в Санкт-Петербурге и Ростове-на-Дону. Всего планируется построить 18 промышленных парков, создав, таким образом, целую логистическую сеть в России и странах СНГ.

◆ [Собственник](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

КНИГИ СНИМАЮТ - ПЛАТЬЯ НАДЕВАЮТ

Санкт-Петербург. Испанская компания Inditex арендовала под двухэтажный магазин Zara 2 тыс. м2 на Невском проспекте, 62. Работающий на этих площадях Дом книги устроил распродажу. О завершении сделки аренды рассказала представитель ЗАО «Зара СНГ» Ангелина Семенюк. В компании Colliers International, выступающей брокером сделки, подтвердили информацию. Неофициально ее подтверждают в ЗАО «Петербургское агентство недвижимости» (ПАН), которое является долгосрочным арендатором здания на Невском проспекте. Однако комментировать сделку генеральный директор компании Андрей Крылов отказался. Причиной закрытости ПАНа служит ситуация, сложившаяся вокруг ОАО «Торговая фирма СПб Дом книги», на 100% принадлежащего городу. Исконное место Дома книги в Доме Зингера занял магазин ООО «СПб Дом книги». Это юрлицо, по мнению книготорговцев, аффилировано с «ПАНом». Должность директора городского Дома книги заняла Елена Меньшикова, совместив ее с постом заместителя генерального директора по финансам УК «ПАН-ТРАСТ». Не исключено, что ОАО «Торговая фирма СПб Дом книги» будет реорганизовано в форме присоединения к Дому книги «ПАНа». Zara, уже открывшая в России 80 магазинов, в Петербурге представлена только одним - в торговом комплексе «Мега». Компания планирует закончить ремонт помещений и открыть магазин женской, мужской и детской одежды на Невском в декабре 2008 года. По данным Colliers International, ставка аренды в подобном помещении может составлять \$2,5-3 тыс. за 1 м2 в год. До конца 2008 года Inditex надеется открыть еще один магазин - Zara Home (товары для дома). Возможно, он разместится в «Доме Мертенса». «Мы положительно оцениваем появление Zara на Невском, - говорит Оксана Лемеш, заместитель генерального директора ООО «Алмаз» (12 магазинов Мехх в СПб). - Розничные операторы сходного ценового сегмента часто размещаются рядом, чтобы увеличить общий приток покупателей на территорию». Главные конкуренты Inditex - GAP (США) и H&M (Швеция). Оба бренда в Петербурге не представлены.

◆ [Деловой Петербург](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТВЕРСКОЙ ИНТУРИСТ

Сегодня ВАО «Интурист» и администрация Тверской области подпишут соглашение о строительстве нескольких гостиниц, заявил на пресс-конференции губернатор Дмитрий Зеленин. «Первый отель на 150 номеров категории 3 звезды будет построен на площадке примерно в 0,5 га в центре Твери», — рассказал «Ведомостям» Александр Арутюнов, президент «Интуриста». «Есть несколько вариантов площадок для строительства, идут переговоры с собственниками», — говорит представитель администрации. Инвестиции составят около \$20 млн (собственные и заемные средства «Интуриста»). Откроется гостиница под брендом «Интурист», управлять будет входящая в ВАО «Интурист отель групп».

По словам Арутюнова, «Интурист» рассматривает и другие проекты строительства отелей в Тверской и соседних областях. В 2007 г. «Интурист» объявил о планах в ближайшие три года построить в России сеть из 55 гостиниц категории 3-4 звезды. «Тверской регион популярен у туристов: рядом располагаются Селигер, Завидово, Московское море», — рассуждает Марина Смирнова, старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels. Через Тверь проходит транзитный поток между Москвой и Санкт-Петербургом. «Активного строительства отелей в городе не ведется, существующий номерной фонд устарел, так что городу пригодится гостиница», — считает она.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЛАВЯНСКОЕ РИТЕЙЛОВОЕ БРАТСТВО

Вчера холдинг Finstar, подконтрольный предпринимателю Олегу Бойко, объявил о создании СП с сербским торговым Delta Holding. Компании будут совместно развивать сеть супермаркетов на Украине и в Белоруссии, обещая инвестировать в проект \$700 млн.

Finstar Financial Group основана в 2000 году, включает три подразделения: Ritzio Entertainment Group (13 тыс. игорных клубов и казино в 13 странах), Finstar Properties (девелоперское направление), Retail Partners (сети «Смак», «Миндаль»,

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

3 июля, № 95

OIMart, «Рив Гош» в России и на Украине). По собственным оценкам, стоимость активов составляет около \$2 млрд. Delta Holding — крупнейший ритейлер на Балканах. В СНГ развивает непродовольственные сети «Дельта-спорт», Women's Secret, Mexx и др. Выручка в 2007 году — €1,71 млрд.

По условиям соглашения, 50% плюс одна акция в СП будут принадлежать сербской компании. В пресс-релизе Finstar сообщается, что до конца этого года холдинг совместно с Delta Maxi Group («дочка» Delta Holding, развивающая продовольственное направление) проведет ребрендинг шести магазинов «Смак» на Украине. По словам пресс-секретаря компании Ritzio Ларисы Шишкиной, обновленные магазины откроются под принадлежащим Delta брендом Maxi. Всего до конца года СП намерено открыть 13 магазинов на Украине и 20 в Белоруссии. В развитие сети в двух странах компания планирует вложить \$700 млн за пять лет. «Эти рынки давно интересовали и Finstar, и Delta. Они пока еще свободны и достаточно перспективны», — заключает Шишкина. Интерес компании Бойко к альянсу с сербами возник неслучайно. По мнению управляющего партнера ГК Management Development Group Inc. Дмитрия Потапенко, Бойко создавал «Смак» для продажи стратегическому инвестору. «Эта сеть Бойко не нужна. Ему нужен хороший управляющий бизнесом. Этим и объясняется сотрудничество с Delta. А для сербов СП — прекрасный шанс изучить рынок на чужие деньги», — говорит он. По мнению бывшего финансового директора X5 Retail Group Виталия Подольского, украинский и белорусский рынки сложно назвать легкими и незанятыми: «На Украине довольно жесткая ценовая конкуренция, которая объясняется более низкой, чем в России, покупательной способностью населения. К тому же все российские ритейлеры, проводившие экспансию на Украину, столкнулись с такой проблемой, как борьба за недвижимость с местными игроками. Они, как правило, ее проигрывают, так как местные знают рынок гораздо лучше». Подольский считает, что главные проблемы экспансии в Белоруссию — политические риски и непредсказуемая ситуация на самом рынке.

◆ [Business & Financial Markets](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

REZIDOR HOTEL GROUP ПОДПИСАЛА ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ НОВЫМ ОТЕЛЕМ RADISSON GRAND HOTEL В РОСТОВЕ-НА-ДОНУ

Rezidor Hotel Group подписала договор на управление новым отелем Radisson Grand Hotel в Ростове-на-Дону, стоимостью около 19 млн. евро, сообщает «Интерфакс» со ссылкой на старшего вице-президента по развитию бизнеса Rezidor Hotel Group в России и СНГ Арилда Ховланда.

«Сегодня, 2 июля, вместе с заказчиком и собственником гостиницы компанией «Капитал», дочерней структурой российской ГК «Панавто Групп», мы подписали контракт на управление новым отелем в Ростове-на-Дону, который откроется здесь в 2011 году. Возврат инвестиций планируется в течение 10 лет», - приводит его слова агентство.

Речь идет о новом 32-х этажном гостиничном комплексе, который после окончания строительства получит категорию 4 или 5 звезд и будет включать 528 номеров. Ховланд отметил также, что инфраструктуры конференц-залов включает в себя большой многофункциональный зал площадью 550 кв. м и 10 отдельных небольших бизнес-залов. По его словам, строительство гостиницы начнется во II квартале 2009 года. Это - уже второй гостиничный проект компании в Ростове. Площадь каждого номера составит не менее 28 кв. м.

Компания Rezidor - один из самых динамично растущих гостиничных операторов в мире. В гостиничный актив компании входят 330 функционирующих отелей или находящихся в стадии строительства, что составляет более чем 68 тыс. номеров в 53 странах мира. The Rezidor Hotel Group управляет такими гостиничными сетями, как Radisson SAS Hotels&Resorts, Park Inn и Country Inns & Suites в Европе, Ближнем Востоке и Африке.

◆ [Guide to Property](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)