

Offices / General

«Для бизнеса нужен мир»

Военные действия в Южной Осетии переросли в наступление Российской армии вглубь грузинской территории. У российского бизнеса нет единого мнения о том, какие последствия война будет иметь для российской экономики и зарубежной экспансии отечественных компаний.

Retail

«Карусель» на «Перекрестке»

X5 намерена провести ребрендинг гипермаркетов.

Hotel

В День города москвичи увидят «новую» гостиницу «Москва»

Как сообщил первый замэра Москвы Владимир Ресин, ко Дню города строители планируют снять леса с гостиницы «Москва», которая находится на реконструкции.

Судхир Гупта рассадит Iris

Основатель Amtel-Vredestein запускает в России гостиничный бизнес.

Regions

Австрийцы застроят Кубань

Девелоперская «дочка» ILF дебютирует в Краснодаре.

Offices / General

«ДЛЯ БИЗНЕСА НУЖЕН МИР»

Военные действия в Южной Осетии переросли в наступление Российской армии вглубь грузинской территории. У российского бизнеса нет единого мнения о том, какие последствия война будет иметь для российской экономики и зарубежной экспансии отечественных компаний.

Таймураз Боллоев: «Допускаю, что вмешательство России в войну в Южной Осетии может негативно отразиться на отечественной экономике. Возможно, приток иностранных инвестиций сократится. Но уверен, что Россия в любом случае должна была защитить своих граждан. Негативные последствия для российской экономики могут составить миллиарды долларов. Но скажите: сколько стоит жизнь ребенка? Она бесценна. Экономику нельзя отрывать от политики. А полная изоляция России не грозит — слишком взаимосвязаны экономики России и стран ЕС».

Дмитрий Босов: «Единственным последствием развернутой в Южной Осетии войны будет крах фашистского режима в Тбилиси. Чем быстрее закончится война, тем лучше. Для российской экономики она не будет иметь никаких негативных последствий. Возможно, кто-то на Западе попытается использовать эту ситуацию против российских бизнесменов, но эти попытки будут безрезультатны — помешать планам российских компаний по развитию своего бизнеса, в том числе за счет зарубежной экспансии, не удастся».

Дмитрий Гришин: «К международной изоляции Россия не скатывается — идет обычная информационная война, которая сопровождает любые конфликтные ситуации. На данный момент на бизнесе Mail.ru грузино-осетинский конфликт отразился в двух направлениях. Из-за того что для грузинских пользователей заблокирован доступ к сайтам в зоне .ru, количество посетителей Mail.ru из этой страны сократилось почти в 10 раз. С другой стороны, драматически вырос интерес наших пользователей к проекту "Новости@Mail.ru", на котором они могут получать оперативную информацию о конфликте: посещаемость сайта уже выросла в 1,5 раза. Планы зарубежных инвесторов относительно России вряд ли изменятся, равно как и российских компаний относительно экспансии за рубеж».

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 августа, № 110

Роман Авдеев: «Ни о какой международной изоляции России говорить нельзя, и этого не будет. Но любой негативный фон отражается на притоке капитала в страну, и отток его мы уже наблюдаем. Не думаю, однако, что этот отток окажет заметное влияние на нашу экономику и будет существенным. Что касается моего бизнеса, бизнес-проектов в Осетии, Грузии или Абхазии у меня нет. Только банк затронуло повышение ставок межбанковского кредитования. Привлечение капитала на западных рынках мы планируем, но до конца года этого точно не будет. Связано это не с войной, а с ситуацией мирового финансового кризиса, рынок до сих пор не может найти адекватную доходность по долговым инструментам».

Олег Савченко: «Российский бизнес переживал и не такие сложности и к подобным проблемам готов. К тому же в деловом сообществе есть поддержка политики президента Медведева и премьер-министра Путина, которые явно в теме и действуют грамотно. А международная изоляция России из-за такого конфликта, на мой взгляд, выглядела бы преувеличенно и алогично. Если маленькая марионетка в виде Саакашвили может влиять на экономику огромной страны, которая давно интегрировалась в мировое сообщество, получается, что мы очень уязвимы и нашей экономикой легко манипулировать извне. В реальности же это не так».

Виктор Батулин: «Любые политические риски влияют в основном на рыночные, спекулятивные активы — акции, депозитарные расписки, курсы валют, которые могут из-за этого начать дешеветь. Большая часть моих активов — это земля. А земля — не рыночный актив, и она всегда будет увеличиваться в цене. Так что для меня рисков нет никаких».

Сергей Гипш, управляющий партнер Colliers International: «Со стороны "семерки", США прозвучало много разных деклараций о возможной изоляции страны и ухудшении отношений с Западом. Я думаю, что все будет зависеть от длительности конфликта и вовлеченности в него других стран. Если военные действия удастся прекратить достаточно быстро, никаких серьезных последствий на российский бизнес это не окажет. Показательный пример — фондовый рынок, который сегодня упал до рекордного минимума за несколько лет, а к вечеру отыграл обратно. Сегодня мировой бизнес и без конфликта "Осетия — Грузия" лихорадит от финансового кризиса».

Иван Мазалов: «Ряд инвесторов могут пересмотреть политические риски вложений в Россию, но по большей части это будет эмоциональное решение. Все

происходящее больше относится к политике, чем к экономике. В краткосрочной перспективе российский фондовый рынок будет падать, но потом отыграет назад. В то же время я не исключаю, что российским компаниям теперь будет сложнее инвестировать за рубеж: в целом Запад осуждает ситуацию, но вину полностью на Россию никто не возлагает».

Андрей Бесхмельницкий: «Хотя часть нашего бизнеса принадлежит иностранной компании, у нас нет международных бондов, и мы не собираемся проводить заимствования за границей. Поэтому я не думаю, что на жизнь нашей компании как-то повлияет нынешняя война (мы, кстати, готовимся отправить туда гуманитарную помощь, прежде всего детское питание). Не думаю, что война сильно повлияет и на экономику России в целом: она слишком сильно интегрирована в международный рынок. Никто ведь не убежал и не выводил капитал из американских компаний, несмотря на войну в Ираке, Косове и др. Хотя, конечно, все зависит от того, сколько времени продлится война».

Олег Царьков: «Не думаю, что обострение грузино-осетинского конфликта приведет к международной изоляции России. Негативные долгосрочные последствия для российского бизнеса он тоже вряд ли вызовет — для нашей экономики это не настолько серьезный фактор. Пыль уляжется — и все. В создавшейся ситуации более взвешенную позицию по отношению к России занимает Европа. Не стоит забывать, кто заблокировал вступление Грузии в НАТО: Франция и Германия».

Кирилл Подольский: «Изоляции мы опасаемся больше всего, но я не думаю, что этот вариант возможен: если мир откажется от наших нефти, газа и зерна, это приведет к коллапсу мировых масштабов, торговый баланс будет резко нарушен. Максимум, что возможно в случае продолжения военных действий [в Южной Осетии], — это отток иностранного капитала в связи с ростом рисков».

Евгений Чичваркин: «Мне тяжело оценить риски и последствия [участия России в грузино-осетинском конфликте], но это точно плохо. Для бизнеса нужен мир, я вообще за мир, я пацифист».

Александр Лебедев: «Инвесторы всегда реагируют на повышение рисков просто: выводят деньги. Что и случилось. Это совпало с падением цены на нефть. Не думаю, что Запад занимается созданием заговора против России, что в итоге мы окажемся в международной изоляции. Параллели с Сараевом и герцогом Фердинандом можно проводить достаточно условно. Но то, как развивается

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 августа, № 110

ситуация вокруг конфликта внутри страны, во многом отражает нашу неразбериху во внутренней политике. Информации о беженцах, пострадавших из региона почти нет, поскольку там нет независимых СМИ; премьер-министр России заменяет собой буквально всех: и МЧС, и МИД, и в некоторой степени президента. На моем бизнесе ситуация, конечно, тоже отразилась. Акции "Аэрофлота" подешевели — требуется добавлять к ним дополнительное обеспечение в качестве залога по кредитам. Это же касается и других бумаг».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«КАРУСЕЛЬ» НА «ПЕРЕКРЕСТКЕ»

X5 намерена провести ребрендинг гипермаркетов. X5 Retail Group определилась, что будет делать с брендом «Карусель»: компания не только сохранит его, но и переименует в «Карусель» 16 гипермаркетов, которые сейчас работают под марками «Перекресток» и «Меркадо Суперцентр». В итоге к началу 2009 года X5 создаст сеть почти из 40 гипермаркетов под единым брендом. По оценке экспертов, сохранение бренда позволит компании значительно сэкономить на интеграции «Карусели». Ранее на эти цели ритейлер собирался потратить не менее 150 млн долл.

X5 Retail Group развивает сети «Пятерочка» и «Перекресток». На 31 марта 2008 года под управлением компании находился 731 дискаунтер «Пятерочка», 183 супермаркета «Перекресток», а также 16 гипермаркетов. Выручка компании в 2007 году составила 5,3 млрд долл., чистая прибыль — 144 млн долл. В июне текущего года X5 приобрела сеть из 23 гипермаркетов «Карусель» у компании Formata Holding, созданной Андреем Рогачевым и другими основателями «Пятерочки». Сумма сделки составила 925 млн долл., еще 15 млн долл. Андрей Рогачев получил за интеллектуальную собственность «Карусели». Выручка сети в 2007 году составила 831,1 млн долл., чистая прибыль — 19,9 млн долл.

Согласно сообщению X5, компания будет использовать бренд «Карусель» для всех своих гипермаркетов: на данный момент это 23 «Карусели», 15 «Перекрестков» и один «Меркадо Суперцентр». Последний бренд компания предполагает использовать в будущем для других своих проектов. «Из тех «Перекрестков», которым предстоит пройти ребрендинг, 11 находятся в регионах и только четыре — в Москве», — пояснила директор по связям с инвесторами X5 Анна Карева. О затратах на ребрендинг в компании пока не говорят, так как процесс смены вывесок и стиля магазинов будет постепенным и каждый раз сумма, потраченная на ребрендинг, будет включена в бюджет отдельного магазина.

Ранее X5 планировала потратить на интеграцию сети «Карусель» порядка 150 млн долл., при этом в информационном меморандуме компании отмечалось, что каждый магазин придется закрывать примерно на одну неделю. Таким образом, по

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 августа, № 110

подсчетам экспертов, к 150 млн долл. пришлось бы прибавить недополученную прибыль в размере около 100 тыс. долл. в день от одного магазина.

«Довольно сложно посчитать, на сколько Х5 удастся сэкономить, приняв решение не менять вывески «Карусели», но думаю, что сумма в 150 млн долл. уменьшится минимум в два раза», — считает аналитик «АнтантаПиоглобал» Андрей Верхоланцев. Однако аналитик ИГ «КапиталЪ» Марина Самохвалова склонна считать, что основная доля расходов, заложенных в 150 млн долл., приходится не на ребрендинг, а на интеграцию ИТ-систем: «Компании так или иначе придется менять вывески на 16 магазинах, затраты будут не намного меньше, чем если бы пришлось ребрендировать 23 точки». Г-жа Карева при этом отметила, что в Х5 пока не приняли решения, что делать с приобретенными у г-на Рогачева правами на технические программы, установленные в «Карусели».

Участники рынка считают, что сохранение бренда «Карусель» позволит сохранить лояльность потребителей. «Х5 приобрела хороший актив, и вполне естественно, что избавляться от марки, которую знают потребители, она не спешит», — отмечает председатель совета директоров сети АБК Владислав Егоров. По собственным оценкам, сеть «Карусель» контролирует порядка 3,2% розничной торговли в Санкт-Петербурге и Ленобласти.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

В ДЕНЬ ГОРОДА МОСКВИЧИ УВИДЯТ «НОВУЮ» ГОСТИНИЦУ «МОСКВА»

Как сообщил первый заммэра Москвы Владимир Ресин, ко Дню города строители планируют снять леса с гостиницы «Москва», которая находится на реконструкции.

По его словам, окончание строительства и открытие гостиницы намечено на конец 2009 года. В этом году поставлена задача закончить все работы, кроме номеров, а гостиничные номера закончить в первом полугодии будущего года и к концу года открыть гостиницу.

По словам гендиректора компании «Штрабак» (генподрядчик) Александра Ортенберга, площадь гостиницы составит 188 тысяч кв. м, местами гостиница будет достигать 8 этажей, а местами 16. Также будет 4 подземных этажа со стороны Манежной площади и 2 подземных этажа со стороны метрополитена Филевской линии.

На данный момент, по информации «РИА Новости – Недвижимость», завершены основные работы по подземной части, а завершение работ по торговым и офисным территориям, а также апартаментам намечено на конец года.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

СУДХИР ГУПТА РАССАДИТ IRIS

Основатель Amtel-Vredestein запускает в России гостиничный бизнес. Основатель шинного холдинга Amtel-Vredestein индийский бизнесмен Судхир Гупта вместе с сингапурской City Developments построит в России две гостиничные сети Iris Congress Hotel (три-четыре звезды) и Gold Orchard Hotels (апарт-отели). До 2012 года их номерной фонд достигнет 1,5 тыс. номеров. Рентабельность по чистой прибыли действующих отелей в российских городах достигает 15%, в Европе всего 5-10%, объясняют интерес инвесторов эксперты.

На прошлой неделе ООО «Софт-проект» стало правообладателем двух товарных знаков — Iris Congress Hotel и Gold Orchard Hotels, говорится в материалах Роспатента. Еще осенью 2007 года 50% долей «Софт-проекта», владеющего на севере Москвы «Ирис конгресс отелем» на 195 номеров, выкупил основатель шинного холдинга Amtel-Vredestein индийский бизнесмен Судхир Гупта, остальные доли — сингапурская City Developments (см. «Ъ» от 18 октября 2007 года). По официальным данным, сумма сделки составила \$125 млн.

Регистрация новых товарных знаков партнерам потребовалась для развития двух гостиничных сетей. Iris Congress Hotel будет управлять гостиницами уровня три-четыре звезды, Gold Orchard Hotels — апарт-отелями, рассказал «Ъ» представитель одной из московских гостиниц, знакомый с планами господина Гупты. Исполнительный менеджер «Ирис конгресс отеля» Юлия Шорникова подтвердила эту информацию, добавив, что партнеры владеют участками под строительство гостиниц в Москве, Подмосковье и нескольких крупных городах. В Amtel Properties (управляет недвижимостью индийского бизнесмена) не смогли оперативно дать комментарий, в City Developments на запрос «Ъ» не ответили. О планах по развитию гостиничных сетей владельцев «Ирис конгресс отеля» знает гендиректор управляющей компании WEL Виктор Бровка.

По информации одного из столичных отельеров, до 2012 года «Софт-проект» планирует построить пять гостиниц на 1,5 тыс. номеров. Объем инвестиций в этот проект достигнет \$225 млн, подсчитал заместитель директора департамента гостиничного направления CB Richard Ellis/Noble Gibbons Станислав Ивашкевич.

Девелоперская компания City Developments создана в Сингапуре в 1963 году. В портфеле 20 тыс. объектов недвижимости. Работает в 20 странах. В 2007 году выручка достигла \$2 млрд, чистая прибыль свыше \$400 млн.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 августа, № 110

«Для развития в Москве своего гостиничного бизнеса господин Гупта планировал покупать уже действующие отели»,— утверждает один из консультантов. По его словам, господин Гупта вел переговоры, в частности, с Банком Москвы — собственником Holiday Inn Sokolniki (520 номеров) о покупке этого отеля. Стороны не сошлись в цене, так как банк намеревался продать объект за \$400 млн, включая 15-процентную премию, подтверждает представитель InterContinental Hotels Group (управляет отелем в Сокольниках).

Иностранные компании стали активно осваивать гостиничный рынок России в 2006 году. Самым крупным инвестором остается британский фонд London Regional & Property (LR&P), заявивший в 2006 году о планах строительства с Hilton 25 отелей в городах-миллионниках. Инвестиции оценивались в \$1,7 млрд. «Рентабельность по чистой прибыли действующих отелей составляет 20% в Москве и 15% в регионах, в то время как в Европе — 5-10%»,— говорил ранее «Ъ» управляющий партнер LR&P Дэвид Джованис. По данным Deloitte, в денежном выражении доходность номера в Москве одна из самых высоких в Европе — €166 — и уступает только Парижу — €173 (см. «Ъ» от 28 июня). Кроме того, Москва продолжает лидировать по цене за номер — €260 при среднем показателе по Европе €108.

Зарегистрированные «Софт-Проектом» марки схожи с уже существующими на рынке названиями. Так, французская управляющая компания Assor открывает по всему миру, в том числе и в России, отели Ibis, а в Калифорнии действует гостиничная сетка Orchard Hotel (управляет пятью отелями в Сан-Франциско). «Принадлежащий «Софт-Проекту» знак Iris в отличие от французской Ibis имеет другую смысловую нагрузку, а Orchard Hotel - локальная сеть, работающая всего лишь в одном штате»,— рассуждает директор Центра правовой защиты интеллектуальной собственности Владимир Энтин.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

АВСТРИЙЦЫ ЗАСТРОЯТ КУБАНЬ

Девелоперская «дочка» ILF дебютирует в Краснодаре. Как стало известно РБК daily, компания Swiss Town Consult AG, аффилированная с австрийско-германским холдингом ILF Consulting Engineers, готовится запустить в России два девелоперских проекта. Компания намерена построить общественно-деловой квартал в центре Краснодара и гостиничный комплекс на черноморском побережье. Эксперты называют регион инвестиционно привлекательным благодаря Олимпиаде-2014, однако предупреждают, что он уже близок к насыщению.

Компания Swiss Town Consult (STC) создана в 2003 году в Швейцарии для инвестиций в строительство объектов недвижимости. Входит в австрийско-германский многопрофильный холдинг ILF Consulting Engineers (ILF Beratende ingenieure ZT GmbH), который специализируется на консалтинге и проектировании объектов гражданского строительства, в том числе инфраструктурных объектов (строительство мостов, дорог, нефте- и газопроводов). Холдинг имеет более 30 филиалов по всему миру. В России представлен компанией «ИЛФ Русланд, Инжиниринг и Проектное управление». Портфель реализованных проектов компании включает в том числе строительство стартовой и финишной зоны Лыжного центра в Сочи.

О первых проектах STC в России РБК daily рассказал высокопоставленный источник в администрации Краснодарского края. По его словам, девелоперская «дочка» ILF Consulting Engineers планирует реализовать проект строительства общественно-делового квартала в центре Краснодара и гостиничного комплекса в одном из городов на побережье Черного моря. В настоящее время STC готовит бизнес-план освоения предоставленных земельных участков, завершить который девелопер должен в сентябре 2008 года.

По данным РБК daily, в рамках проекта квартальной застройки STC планирует возвести бизнес-центр на участке площадью около 1,8 га в центре Краснодара. По оценке директора по развитию компании Swiss Realty Group Ильи Шершнева, на 1,8 га можно построить 40—50 тыс. кв. м офисных площадей, а инвестиции в проект составят 70—80 млн долл.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

12 августа, № 110

Связаться с Swiss Town Consult вчера не удалось. По словам гендиректора компании «ИЛФ Русланд, Инжиниринг и Проектное управление» Ашота Сафаряна, до сих пор Swiss Town Consult, аффилированная с холдингом ILF, не была представлена на российском рынке недвижимости. Он подтвердил интерес компании к региону, однако затруднился назвать детали проектов. В ГУП «Агентство экономического развития Краснодарского края» также знают о девелоперских планах STC: весной этого года администрация края и ILF Consulting Engineers заключили соглашение о намерениях, в соответствии с которым австрийцы готовы инвестировать в кубанские проекты около 100 млн евро.

Опрошенные РБК daily эксперты ничего не знают ни о Swiss Town Consult, ни о ее девелоперских проектах в России. «Странно, что компания, реализующая масштабные инфраструктурные проекты, идет в точечную застройку», — говорит партнер компании Knight Frank Константин Романов. Эксперт удивлен выбором краснодарского региона для дебюта на российском рынке недвижимости: «Обычно западные девелоперы выбирают крупные промышленные центры, такие как Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург».

Для нового игрока выход на региональный рынок менее рискован, нежели на столичный, а благодаря олимпийской стройке Краснодарский край еще в течение пяти лет будет привлекателен для инвесторов, полагает управляющий директор компании Jones Lang LaSalle Владимир Пинаев. Однако опрошенные эксперты сходятся во мнении, что из-за высокой девелоперской активности местный рынок уже близок к насыщению.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)