

## Offices / General

### RIGroup открывает три новых объекта в Подмоскowie

Компания RIGroup, продолжая реализацию проекта создания сети торгово-развлекательных центров «Счастливая 7Я» и бизнес-центров RIGroup Plaza, в ближайшие полгода откроет двери трех новых комплексов.

## Hotel

### Шесть звезд для сталинской высотки

Сингапурская Far East Organization подбирает здание под люксовый отель.

### Тенденции в гостиничном секторе

Инвесторы не спешат входить в гостиничный бизнес.

## Regions

### Setl City увлеклась бизнес-парками

Девелопер реализует новый проект в Петербурге стоимостью 1,5 млрд долларов.

### Японская Fast Retailing намерена открыть магазины одежды в России и Индии

Японская Fast Retailing Co. рассматривает возможность открытия магазинов под маркой Uniqlo в России и Индии.

## Investment

### Инвесторы замешкались

Объем иностранных инвестиций в первом полугодии вырос на 9% по сравнению с тем же периодом 2007 г. Темпы роста замедляются из-за дефицита земли, энергетических мощностей и рабочей силы.

## Offices / General

### **RIGROUP ОТКРЫВАЕТ ТРИ НОВЫХ ОБЪЕКТА В ПОДМОСКОВЬЕ**

Компания RIGroup, продолжая реализацию проекта создания сети торгово-развлекательных центров «Счастливая 7Я» и бизнес-центров RIGroup Plaza, в ближайшие полгода откроет двери трех новых комплексов. Первым торговым центром, торжественное открытие которого состоится в конце этого года, станет 3-уровневый ТРК в городе Клин, общей площадью 11,7 тыс. кв. метров с наземной парковкой более чем на 100 машиномест. ТРК находится в исторической части города.

В начале 2009 года откроется торгово-развлекательный комплекс «Счастливая 7Я» в городе Серпухове: 3-уровневый ТРК общей площадью 21 тыс. кв. метров с парковкой на 300 машиномест, расположенный в центральной части города напротив железнодорожного вокзала.

В марте следующего года откроется многофункциональный комплекс в городе Видное, включающий в себя ТРК «Счастливая 7Я» и бизнес-центр RIGroup Plaza. Комплекс общей площадью 51,5 тыс. кв. метров включает в себя 4-уровневый торгово-развлекательный центр общей площадью 21,66 тыс. кв. метров и 12-уровневый офисный центр общей площадью 8,18 тыс. кв. метров.

Компания RIGroup работает над проектами «Счастливая 7Я» и RIGroup Plaza совместно с ведущими компаниями рынка коммерческой недвижимости. Агентом по сдаче торговых площадей и консультантом проекта выступает компания Knight Frank.

◆ [Собственник](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### ШЕСТЬ ЗВЕЗД ДЛЯ СТАЛИНСКОЙ ВЫСОТКИ

Сингапурская Far East Organization подбирает здание под люксовый отель. Инвестгруппа Far East Organization собирается приобрести в Москве или Санкт-Петербурге здание, желательно сталинской архитектуры, для переоборудования в люксовый отель под брендом The Fullerton. В случае реализации проекта отель составит конкуренцию столичным The Ritz-Carlton и Ararat Park Hyatt, а также готовящейся к открытию гостинице «Москва», которая будет работать под брендом Four Seasons. Однако эксперты сомневаются в успехе сингапурской компании из-за дефицита эксклюзивных площадок.

Far East Organization (FEO) состоит из 180 инвестиционных и строительных компаний, а также холдингов Orchard Parade Holdings Ltd. и Yeo Hiap Seng Ltd. Ежегодный оборот FEO составляет 4 млрд долл., активы группы оцениваются в 25 млрд долл. Портфель реализованных проектов включает более 700 объектов жилой и коммерческой недвижимости, в том числе гостиничные, индустриальные и деловые комплексы. FEO развивает сеть люксовых отелей под брендом The Fullerton.

О планах Far East Organization в России РБК daily рассказал главный операционный директор компании Чиа Бун Куа. По его словам, девелопер планирует купить готовый объект, исключая при этом возможность строительства нового. FEO намерена разместить шестизвездный отель на 500 номеров в одном из памятников монументальной, сталинской архитектуры. Управлять отелем компания будет самостоятельно. Для развития гостиничного бренда сингапурский девелопер намерен ограничиться только Москвой и Санкт-Петербургом.

Опрошенные РБК daily эксперты не знакомы с сингапурской FEO и ее гостиничным брендом. Тем не менее в силу своей немногочисленности все люксовые бренды будут узнаваемы, считает руководитель отдела консультационных услуг по недвижимости компании Ernst & Young Ольга Архангельская. Сегодня в этом сегменте позиционируются The Ritz-Carlton на ул. Тверской и Ararat Park Hyatt на ул. Неглинной в Москве. В ближайшее время в столице появится еще несколько отелей класса de luxe: международная гостиничная сеть Mandarin Oriental подписала с УК «Уникор» договор на управление гостиницей «Центральная» (ул.

Тверская), а отель Mirax Group в башне «Федерация» в «Москва-Сити» может начать работать под брендом Grand Hyatt. В 2010 году в отстроенной гостинице «Москва» откроется luxury-отель под управлением Four Seasons. По словам старшего вице-президента Jones Lang LaSalle Hotels Марины Смирновой, в Санкт-Петербурге люксовые отели будут работать под управлением Four Seasons, W Hotels (Starwood) и Conrad. Свои люксовые бренды в Россию планирует привести также The Rezidor Hotel Group: оператор намерен открыть в Москве, Санкт-Петербурге и Сочи гостиницы под брендом Regent и Missoni.

По словам Марины Смирновой, покупка готового объекта, к которой склоняется FEO, освобождает отельера от девелоперских рисков и облегчает решение вопроса финансирования. К тому же реконструкция требует меньших инвестиций, нежели строительство. «Экономия может составить 20—25%, — говорит г-жа Смирнова. — Тогда как затраты на строительство одного номера категории de luxe составят не менее 500—600 тыс. долл.». Перестройка здания в отель может обойтись в 300 млн долл., а его покупка — более 15 тыс. долл. за 1 кв. м. По оценке Ольги Архангельской, общая площадь гостиничного комплекса de luxe на 500 номеров может составить 55 тыс. кв. м. Однако она считает, что для шестизвездного отеля, который обещает FEO, это слишком большой номерной фонд. Чтобы соблюсти баланс спроса и не потерять эффективность городского отеля, количество номеров должно варьироваться в пределах 200—350.

Однако выбор площадок и зданий для размещения гостиницы класса люкс в Москве крайне мал, отмечают эксперты. По словам г-жи Архангельской, знаковые бренды предпочитают иметь помещения с видом на Кремль. Одним из них может быть гостиничный комплекс рядом с Красной площадью, который появится после реконструкции «Средних торговых рядов». «Однако девелопер реконструкции (ЗАО «Объединенная промышленная корпорация») уже проводил подбор операторов, и Fullerton в этом списке нет», — замечает г-жа Смирнова. По ее мнению, FEO может заинтересовать отель «Советский», однако его месторасположение в районе метро «Динамо» не соответствует уровню luxury-отеля. У федеральных и столичных властей были планы по реконструкции и превращению в гостиницы ряда зданий Музея Кремля, которые находятся рядом с Боровицкой и Манежной площадями. Однако этот вопрос не сдвинулся с мертвой точки из-за нерешенного вопроса собственности, резюмирует г-жа Смирнова.

**Азиатская тройка**

Еще три азиатские инвестиционно-девелоперские компании намерены развивать свой бизнес в России. Индонезийская LIPPO Group ведет переговоры с потенциальными российскими партнерами о реализации совместных проектов в области жилой и коммерческой недвижимости, рассказала РБК daily генеральный директор компании по продажам и маркетингу Мишель Ву. По ее словам, сейчас компания занимается поиском участков и объектов для размещения принадлежащих ей гостиничных брендов Mandarin и Aryatuda. О видах на Россию еще двух сингапурских компаний — CDL Development и CapitaLand — РБК daily рассказал посол Сингапура в России Майкл Тэй. По его словам, CDL Development ведет переговоры с рядом местных компаний о реализации проектов в области офисной, жилой и гостиничной недвижимости. «Дочка» CapitaLand компания Ascott планирует купить в Санкт-Петербурге здание и превратить его в апартаменты.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**ТЕНДЕНЦИИ В ГОСТИНИЧНОМ СЕКТОРЕ**

Инвесторы не спешат входить в гостиничный бизнес. Высокий спрос и его значительное превышение над предложением стали причиной постоянного роста цен в гостиничном секторе. Эксперты считают, что такая обстановка может отпугнуть от Москвы немалую часть иностранных бизнесменов.

По данным компании «МИЭЛЬ – коммерческая недвижимость», среди европейских столиц Москва на протяжении последних четырех лет демонстрировала самые высокие темпы роста цен на гостиничном рынке. Кроме того, как утверждает ведущий эксперт-аналитик гостиничного рынка компании GVA Sawyer Марина Харламова, уровень цен в Москве существенно завышен и превышает среднеевропейские показатели в два раза. «Например, размещение в отелях сети Holiday Inn в мире в среднем составляет около 200 долларов. В Москве минимальная цена номера в отелях этого бренда превышает 400 долларов», – поясняет она.

По данным исследования компании GVA Sawyer, спрос со стороны туристов, приезжающих в Москву, продолжает снижаться в силу отсутствия предложения качественных номеров туристического класса – в пределах 150 долларов в сутки. «Насыщение не наблюдается ни в одном сегменте. Наибольший дефицит сохраняется в среднем сегменте, – отмечает Марина Харламова. – О соответствии цены и качества можно говорить только в сегменте четырех и пяти звезд. Сегмент представлен гостиницами, работающими под брендами международных сетей, которые предоставляют высокий уровень услуг. Несоответствие цены и качества наблюдается в среднем сегменте – трехзвездном, где завышение цен составляет более 100%».

Сегодня в столице успешно функционируют 219 гостиниц, 12 из которых – пятизвездные. В первом полугодии 2008 года были открыты всего три гостиницы. Такие данные приводит «МИЭЛЬ – коммерческая недвижимость». «Ежемесячно заявляется несколько новых проектов, – рассказывает Марина Харламова. – Однако их реализация сильно отстает от заявлений и планов девелоперов. Например, из порядка 20 проектов, планируемых к завершению в этом году, за девять месяцев на рынок было выведено только шесть отелей». Инвесторы пока еще не готовы вкладывать средства в строительство отелей, ведь, в отличие от других сегментов коммерческой недвижимости, у гостиниц более длительный срок окупаемости. По мнению Марины Усенко, исполнительного вице-президента компании Jones Lang LaSalle Hotels, инвесторы не спешат входить в гостиничный бизнес, так как он традиционно имеет более высокие риски по сравнению с другими сегментами. «Когда вы приобретаете арендный бизнес – офисные или торговые комплексы или склады, – там все более-менее предсказуемо и можно спрогнозировать получение доходов. С гостиничным бизнесом дела обстоят гораздо сложнее», – поясняет эксперт.

Ни в одном из сегментов гостиничной недвижимости сегодня, по мнению экспертов, не наблюдается необходимого количества отелей.

«Даже если взять самую верхушку, пять звезд, то большинство из них морально и физически уже устарели, их до какой-то поры можно ремонтировать, но в эти гостиницы нужно вкладывать очень большие деньги, – говорит Марина Усенко. На сегодняшний день реальных пятизвездных гостиниц не так много, как хотелось бы. Но этот вопрос можно решить, так как пятизвездная ниша заполняется гораздо быстрее, чем четырех- и трехзвездная. Дело в том, что стоимость земли в центре не позволяет строить ничего ниже определенного уровня. Пятизвездные гостиницы всегда в приоритете, потому что приносят более высокие доходы по

отношению к стоимости земли. Самый высокий спрос на трехзвездные отели, но их не спешат строить». Для удовлетворения текущего спроса на гостиничные номера в Москве необходимо вдвое увеличить существующий номерной фонд. Наиболее острым остается дефицит в категории «три звезды». Для его ликвидации требуется увеличить существующее предложение как минимум в три раза при сохранении стоимости размещения на уровне конца 2007 года, такой способ решения проблемы предлагает в своем исследовании компания GVA Sawyer. «Но в ближайшие годы, в результате реализации многочисленных заявленных проектов категории четыре и пять звезд, насыщения можно ожидать в высшем сегменте. Ликвидация дефицита в среднем сегменте ожидается не ранее 2012 года», – заключает Марина Харламова.

Компания «МИЭЛЬ – коммерческая недвижимость» прогнозирует более короткие сроки для улучшения обстановки в гостиничном секторе. Перелома ситуации, по мнению экспертов, можно ожидать в 2009–2010 годах. На эти годы запланированы большие объемы строительства гостиниц в столице. Согласно данным «Генеральной схемы размещения гостиниц в городе Москве до 2010 года» (в ред. постановления Правительства Москвы от 03.07.2007 № 557-ПП), до 2010 года в столице должно быть построено 348 гостиниц на 75 тыс. номеров. Если все заявленные планы будут реализованы, к 2011 году совокупный номерной фонд Москвы должен увеличиться почти в 2,5 раза, достигнув цифры в 114 тыс. номеров, отмечают эксперты. «По тому объему предложений, которые находятся у нас в разных стадиях девелопмента, скорее всего, за ближайшие 4–5 лет вряд ли в гостиничном бизнесе что-то изменится, – считает Марина Усенко. – Но есть риски, от которых московский рынок не застрахован: мировая экономика может сыграть решающую роль в дестабилизации гостиничного бизнеса. В Москве подавляющую часть спроса обеспечивают иностранные бизнесмены; но люди, которые приезжают сюда, начинают урезать бюджеты на размещение в гостиницах и вообще на пребывание в Москве, потому что все стало очень дорого. Если бизнесмены станут меньше ездить или ухудшится политическая ситуация, нашему рынку придется непросто. Но пока все шло очень хорошо, московские гостиницы продаются с бешеным успехом, как никогда. Заканчивается лето, и интересно посмотреть, какая динамика будет после осенних продаж».

◆ [РБК Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **SETL CITY УВЛЕКЛАСЬ БИЗНЕС-ПАРКАМИ**

Девелопер реализует новый проект в Петербурге стоимостью 1,5 млрд долларов. Компании Setl City и SVP Group договорились о строительстве в Петербурге бизнес-парка на 70 га в районе пересечения Пулковского шоссе и КАД. Это будет второй совместный инвестиционный проект двух компаний в регионе и второй для Setl City бизнес-парк в районе петербургской кольцевой дороги. Эксперты отмечают, что сдвиг деловой активности из центра Северной столицы на окраины диктует появление нового формата коммерческой недвижимости, но опасаются, что рынок еще не готов к таким масштабным девелоперским идеям.

Девелоперская компания Setl City, созданная в 1994 году, входит в холдинг Setl Group. Занимается инвестиционно-строительной деятельностью в Санкт-Петербурге, Ленобласти и Калининграде. Площадь проектов в работе составляет около 3 млн кв. м. Выручка холдинга в 2007 году превысила 2,3 млрд руб., чистая прибыль — 432 млн руб. Компания SVP Group основана в 2002 году. Учредителями являются физлица, в том числе председатель совета директоров Сергей Петров. По собственным данным компании, ее основные активы — земля и недвижимость в Петербурге стоимостью около 100 млн долл.

О новом проекте бизнес-парка в административных границах Петербурга на форуме PROEstate рассказал генеральный директор компании Setl City Василий Селиванов. По его словам, новый проект будет реализован на земельном участке площадью 70 га на пересечении КАД и Пулковского шоссе. Здесь планируется строительство бизнес-парка площадью 400—600 тыс. кв. м, где будет масштабная общественно-деловая зона класса А, гостиничные комплексы, а также логистическая инфраструктура, рассчитанная на дальнейшее расширение аэропорта Пулково. Инвестиции, по оценке г-на Селиванова, составят 1,5 млрд долл.

Проект будет реализован Setl City в партнерстве с компанией SVP Group (компания уже работает в Ленобласти над проектом города-спутника Кудрово стоимостью 1,6 млрд долл.). В дирекции SVP Group факт партнерства подтвердили. По словам г-на Селиванова, SVP Group владеет участком площадью 31 га в районе будущей стройки. «Setl City выступит в данном проекте девелопером и соинвестором. В



ближайшее время мы подадим заявку в городскую администрацию на получение смежного пятна на инвестиционных условиях. Таким образом, суммарная площадь участка составит 70 га», — заявил г-н Селиванов.

Правда, глава комитета по инвестициям городской администрации Максим Соколов сообщил, что пока никаких документов по данному проекту в его ведомство не поступало. Тем не менее выйти на строительную площадку партнеры рассчитывают в 2010 году. На реализацию проекта, по их расчетам, уйдет шесть-семь лет.

Эксперты отмечают, что потенциально вокруг Петербурга может существовать несколько крупных бизнес-парков. «Постепенно бизнес-активность смещается на периферию. Но рынок еще не готов к таким крупным проектам», — считает генеральный директор Terra Direction Олег Здравовский. По мнению генерального директора корпорации «Адвекс. Недвижимость» Владимира Гаврильчука, класс данного бизнес-парка будет смешанным — А и В+ со стоимостью арендной платы 1,6—1,9 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц. «Окупаемость проекта составит от семи до девяти лет», — подсчитал он.

Напомним, для Setl City это будет второй проект бизнес-парка в регионе. Летом компания анонсировала проект стоимостью 500 млн долл. во Всеволожском районе Лен-области.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ЯПОНСКАЯ FAST RETAILING НАМЕРЕНА ОТКРЫТЬ МАГАЗИНЫ ОДЕЖДЫ В РОССИИ И ИНДИИ**

Японская Fast Retailing Co. рассматривает возможность открытия магазинов под маркой Uniqlo в России и Индии, а также сохраняет интерес к приобретениям на рынках США и Европы, пишет газета The Wall Street Journal.

Компания намерена начать исследование рынка в Индии и уже рассматривает варианты расположения магазинов в РФ.

Японский ритейлер пытается расширить свои операции за рубежом, надеясь составить конкуренцию американской Gap Inc., шведской Hennes & Mauritz AB и испанской Inditex SA, являющейся оператором магазинов Zara.

Fast Retailing имеет 40 магазинов в Китае и Южной Корее. В этом регионе компания планирует увеличить их число до 100.

Интерес к быстрорастущим рынкам России и Индии обусловлен стремлением японского ритейлера увеличить выручку от зарубежных операций более чем в три раза к 2010 финансовому году - до 100 млрд иен (\$920 млн). Таким образом, доля зарубежных продаж в общей выручке Fast Retailing увеличится до 14% с 6%, что очень важно для компании, учитывая слабость потребительских расходов в Японии.

«Огромное население Индии, особенно его женская часть, не имеет достаточного выбора в марках одежды стиля casual, этот рынок имеет колоссальный потенциал», - отмечает президент Fast Retailing Тадаси Янаи.

В России компания рассматривает несколько вариантов возможного расположения магазинов и намерена предложить свой план развития в течение года, заявил вице-президент Fast Retailing Наоки Отома.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Investment

### ИНВЕТОРЫ ЗАМЕШКАЛИСЬ

Объем иностранных инвестиций в первом полугодии вырос на 9% по сравнению с тем же периодом 2007 г. Темпы роста замедляются из-за дефицита земли, энергетических мощностей и рабочей силы. Прямые иностранные инвестиции в экономику Петербурга в первом полугодии 2008 г. составили \$2,26 млрд, говорится в сообщении пресс-службы Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ). По сравнению с тем же периодом прошлого года они выросли на 9%. Активнее всего в Петербург инвестируют автоконцерны, их доля в общем объеме инвестиций составила около 15%, говорит первый заместитель председателя КЭРППиТ Сергей Фивейский. По его словам, рост обеспечили в первую очередь General Motors и Nissan, которые завершают строительство заводов в Петербурге. Кроме того, инвесторы активно вкладывают в инфраструктуру.

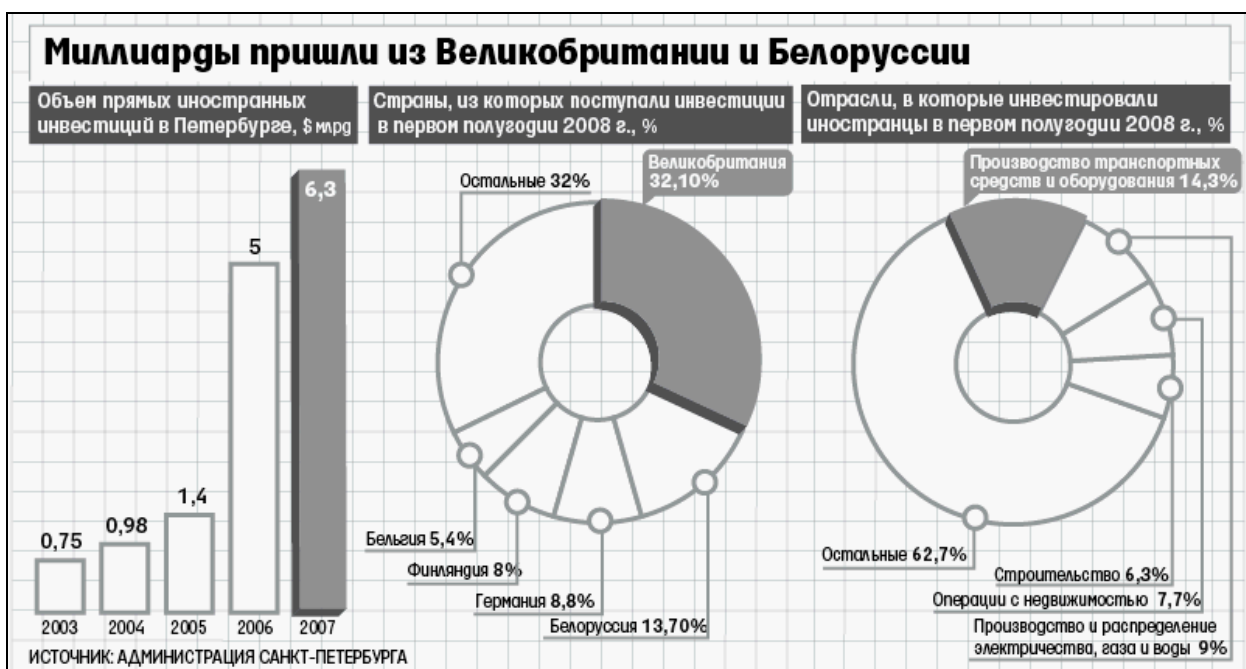
По итогам года рост иностранных инвестиций в городе составит около 10%, полагает Фивейский. По итогам прошлого года инвестиции увеличились на 20%, а в I квартале 2008 г. — всего на 10%. Фивейский объясняет это высокой базой для сравнения. Кроме того, инвестиционный потенциал Петербурга, по его словам, исчерпывается, он ограничивается намечающимся дефицитом земли, рабочей силы и энергетических мощностей, поэтому темпы привлечения инвестиций будут падать и дальше.

В прошлом году зарубежные девелоперы и фонды приобрели много объектов недвижимости и участков в Петербурге, но сейчас покупатели менее активны, поскольку привлекать деньги в западных банках стало гораздо сложнее, а российские банки подняли процентные ставки, считает гендиректор Ruric Management Леонид Полонский.

В первом полугодии 2008 г. приток иностранных инвестиций по России составил \$35 млрд — на \$15 млрд меньше, чем за тот же период прошлого года, отмечает гендиректор консультационной компании «Финэкспертиза» Агван Микаелян. В Петербурге основной объем инвестиций приходится на промышленность, тогда как в целом по стране большая часть средств иностранцев идет на развитие

добывающих отраслей, рассказывает аналитик инвестбанка «Траст» Владимир Врагин. В первом полугодии вложения в добычу резко сократились и Петербург оказался в более выигрышном положении, считает Врагин. Рубль укрепился по отношению к доллару примерно на 5% по сравнению с первым полугодием 2007 г., так что реальный рост иностранных капиталовложений в Петербурге — около 4%, резюмирует аналитик.

Объем иностранных инвестиций в строительный сектор составил \$143 млн, это всего 2,5-3% от общего оборота строительного рынка города, посчитал Олег Барков, гендиректор «Knight Frank Санкт-Петербург». «Достойная доля зарубежных инвестиций в строительный сектор Петербурга должна быть на уровне 25-30% [от общего объема], тогда иностранные инвесторы смогут оказывать влияние на рынок», — говорит он. В петербургскую недвижимость охотно инвестируют также и русские компании, которые возвращают капиталы, выведенные за границу, говорит руководитель петербургского офиса Jones Lang LaSalle Андрей Розов.



◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)