

Offices/ General

ВВЦ придется ужаться

Кризис может скорректировать планы выставочного гиганта по реконструкции площадей.

Суд взыскал с "Главмосстрой" Олега Дерипаски 502,6 млн рублей

20 марта Московский арбитражный суд удовлетворил иск Альфа-банка к корпорации Олега Дерипаски "Главмосстрой" и постановил взыскать с девелопера 502,6 млн руб. долга в связи с неисполнением обязательств по кредитам.

Согласование документов на строительство в Москве могут сделать бесплатным

Столичный градоначальник, Юрий Лужков, считает необходимым сделать бесплатным для инвесторов согласование документов на строительство в Москве.

Во всех странах мира рынки находятся в состоянии рецессии

Об этом сообщается в глобальном обзоре рынка офисной недвижимости 2009 года компании Colliers International.

Retail

«Интурист» сменит «Куда.ру»

ВАО «Интурист» расширило розничную сеть. В феврале туроператор открыл 20 агентских офисов в помещениях, которые ранее занимала сеть «Куда.ру».

Х5 пошла на снижение

Вчера Х5 заявила о снижении цен в «Пятерочке» до минимального рыночного уровня на 80% ассортимента.

Debenhams примут в «Москве»

Вчера сеть универмагов Debenhams объявила, что в ближайшее время собирается вернуться в Россию и в настоящее время ведет переговоры с двумя компаниями, одна из которых станет франчайзинговым партнером

Regions

британской сети.

Шопинг под музыку и рекламу

В Новосибирске появился новый рекламоноситель — радио, вещающее только в торговых объектах. Реклама стоит в 100 раз меньше, чем на обычном радио.

Иваново. Новый гипермаркет Real откроется этим летом

Торговая сеть Metro Group планирует летом 2009 года открыть в городе гипермаркет Real.

Ужгород. Marriott International приобрел гостиницу

В рамках аукциона Закарпатский областной совет продал право собственности на гостиницу «Дружба».

Пермь. Открытие кинотеатра «Кристалл-IMAX» ожидается уже в этом году

Несмотря на кризис, владелец сети кинотеатров Very Velly Александр Флегинский все же планирует завершить до конца года строительство кинотеатра «Кристалл».

Ростов-на-Дону. От гостиницы «Московская» после реконструкции оставят лишь фасад

Владельцы открывшейся в самом центре города гостиницы 1896 года постройки, намерены возвести на ее месте девятиэтажный отель 5*, оставив лишь фасад старого здания.

Offices/General

ВВЦ ПРИДЕТСЯ УЖАТЬСЯ

Кризис может скорректировать планы выставочного гиганта по реконструкции площадей, считают специалисты

Планы комплексного развития и возрождения ВВЦ, требующие инвестиций в размере 96 млрд руб. могут быть серьезно скорректированы кризисом. Согласно мнению экспертов, опрошенных «ИФ-Недвижимость», секвестр может достигать 50%.

Эксперт в области выставочного бизнеса и владелец экспозиционного комплекса говорит в беседе с обозревателем портала, что, несмотря на знаковость объекта, мировой финансовый кризис, скорее всего, повлияет на планы по строительству современного международного выставочного комплекса (МВК) на территории ВВЦ. «В сложное для экономики время принято вкладывать другие объекты», - говорит он.

Старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский согласен с таким мнением и подчеркивает, что в условиях кризиса приоритет инвестиций остается открытым. «Государство и город Москва в кризис вынуждены в первую очередь вкладывать деньги в развитие объектов инфраструктуры и социальных объектов. Выставочные площади могут отойти на второй план», - говорят он.

[Директор департамента торговой недвижимости компании Colliers Татьяна Ключинская](#) согласна, что инвестиционному капиталу сегодня не до выставочных площадей.

Владелец выставочного бизнеса, пожелавший говорить на условиях анонимности, считает, что планы по реконструкции ВВЦ могут быть скорректированы примерно на 50%.

Ранее генеральный директор ОАО "ГАО ВВЦ" на тот момент Магомед Мусаев заявлял в СМИ, что для обеспечения комплексного развития и возрождения ВВЦ, включая создание выставочного комплекса, требуются инвестиции 96 млрд руб.

"Из них 28 млрд рублей - денежные и неденежные средства, получаемые в результате оплаты дополнительной эмиссии акций; 14 млрд рублей - бюджетные средства, направляемые на реставрацию памятников культуры, расположенных на территории, и реализацию проекта "Город науки, образования, инноваций"; 54 млрд рублей - средства инвесторов и кредитных организаций", - пояснил М.Мусаев в интервью газете «Ведомости». "В результате этих вложений, - отметил он, - капитализация ВВЦ вырастет в несколько раз".

М.Мусаев напомнил, что по оценке, которую проводила в 2007 году специализированная компания, имущественно-земельный комплекс, принадлежащий ОАО "ГАО "ВВЦ", оценивается примерно в 22 млрд рублей. Предполагается, что все новые комплексы - выставочный, многофункциональный, офисно-деловой и т. д.- войдут в уставный капитал ГАО "ВВЦ".

М.Мусаев сообщил, что в 2008 году общие доходы ВВЦ превысили 2 млрд рублей. В 2004 году, когда он стал генеральным директором, они составляли 485 млн рублей. "Важна для нас следующая тенденция: если в 2004 году доля выставочной деятельности в доходах составляла всего 15%, то сегодня - уже 34%. В 2009 году, несмотря на кризис, планируем довести долю выставочной деятельности в доходах до 47%. Таким образом, это направление становится главным", - подчеркнул М.Мусаев.

Гендиректор ВВЦ отметил также, что в 2004 году доля риэлторской деятельности в доходах составляла более 70%, в 2008 году - порядка 50%., а в этом, как ожидается, снизится до 35-37% за счет роста доходов от выставочной деятельности. При этом он отметил, что "размер платы определяется на основании оценки рыночных ставок аренды, которую проводит независимая оценочная компания". Все остальные доходы ВВЦ получает от организации культурно-массовых мероприятий.

"Главная идея - создать на ВВЦ полноценный современный выставочно-конгрессный центр мирового уровня с широкими рекреационно-культурными возможностями", - заявил М.Мусаев.

"Если нам к 2012 году удастся ввести в строй весь международный выставочный комплекс - а это 170 тыс. кв. метров экспозиционных площадей с абсолютно продуманной логистикой, - это будет уже совершенно другой уровень бизнеса", - подчеркнул гендиректор ВВЦ. По его словам, годовую выручку комплекса в ближайшие 10 лет планируется довести до 19 млрд рублей.

Рядом с выставочно-конгрессным центром планируется построить офисно-деловой и гостиничный комплексы, а всю сегодняшнюю торговлю перевести в новый многофункциональный комплекс. Все остальные павильоны будут очищены от торговли, и там разместятся постоянные экспозиции российских регионов и стран СНГ.

"Мы подсчитали: от функционирования нового выставочного комплекса в течение 10 лет мультипликативный эффект составит 116 млрд рублей, которые получит федеральный бюджет, и 86 млрд рублей, которые получит городской", - сообщил М.Мусаев.

"Вся инфраструктура ВВЦ будет работать на то, чтобы привлекать инвестиции в регионы и страны, а мы, как акционерное общество, будем получать свой доход от этой деятельности", - сказал он.

Гендиректор сообщил, что стоимость организации выставки на территории ВВЦ зависит от ее размеров и сроков, так, стартовые вложения в средних размеров выставку - порядка 300 тыс. - 500 тыс. евро, на подготовку выставки обычно уходит год. Все наши доходы в этом случае образуются при сдаче в аренду экспонентам выставочной площади или стенда под ключ, - пояснил он. - Поэтому наша задача - все время улучшать качество оказываемых услуг".

Эксперты полагают, что кризис может заставить руководство ВВЦ не торопиться с планами по сведению к нулю ритейл-составляющей центра.

Т. Ключинская отмечает, что в ритейле бизнес-процессы протекают проще, чем в выставочном бизнесе. «Арендатор платит владельцу квадратных метров деньги, поступает стабильная прибыль. С выставочным бизнесом все иначе. Бизнес-процессы сложнее, затраты выше, а отдача меньше», - указывает она.

А. Закревский говорит, что объем инвестиций в 96 млрд руб. - это сумма, которая просчитывалась в докризисный период. "Сегодня цены ниже, а значит планируемые затраты тоже сокращаются. Суммы мультипликативной прибыли для города и государства также рассчитывались с учетом роста выставочного рынка. Пока же наблюдается обратный процесс", - отмечает он.

В четверг полномочия генерального директора Всероссийского выставочного центра Магомеда Мусаева прекращены общим собранием акционеров. Об этом сообщил сайт центра.

"19 марта 2009 года состоялось общее собрание акционеров ОАО "Государственное акционерное общество "Всероссийский выставочный центр". Общее собрание акционеров прекратило полномочия генерального директора М.Мусаева. Генеральным директором ОАО "ГАО ВВЦ" назначен Иван Малахов", - говорится в сообщении сайта.

И.Малахов с 1996 по 2003 годы являлся первым вице-губернатором Сахалинской области, председателем областного комитета экономики. С 2003 по 2007 гг. исполнял обязанности губернатора этого региона.

М.Мусаев возглавлял ВВЦ с 23 июля 2004 года. Всероссийский выставочный центр – один из крупнейших специализированных комплексов в стране.

По данным М.Мусаева, в 2008 году общие доходы ВВЦ превысили 2 млрд рублей. Годовую выручку комплекса в ближайшие 10 лет планировалось довести до 19 млрд рублей.

По оценке, которую проводила в 2007 году специализированная компания, имущественно-земельный комплекс, принадлежащий ОАО "ГАО "ВВЦ", оценивался примерно в 22 млрд рублей. ГАО "ВВЦ" принадлежит 50% имущества, в частной собственности в основном объекты общепита.

ВВЦ претендует на организацию Всемирной универсальной выставки в 2020 году.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СУД ВЗЫСКАЛ С "ГЛАВМОССТРОЯ" ОЛЕГА ДЕРИПАСКИ 502,6 МЛН РУБЛЕЙ

20 марта Московский арбитражный суд удовлетворил иск Альфа-банка к корпорации Олега Дерипаски "Главмосстрой" и постановил взыскать с девелопера 502,6 млн руб. долга в связи с неисполнением обязательств по кредитам. Данное решение может быть обжаловано в апелляционном суде.

Иск к принадлежащей "Базовому элементу" Олега Дерипаски компании "Главмосстрой" Альфа-банк подал 16 января. На заседании суда стало известно, что "Главмосстрой" должен был погасить кредит еще в октябре 2008 года, но этого не сделал. Для обеспечения иска банка арбитражный суд Москвы наложил тогда арест на счета "Главмосстрою". Представители "Главмосстрою" пытались опротестовать арест счетов, напоминая, что взыскание по кредиту может быть осуществлено за счет имеющихся у компании 46 объектов недвижимости. Истец, со своей стороны, настаивал, что данные объекты уже заложены в счет погашения долгов другим кредиторам.

Общая кредитная нагрузка "Главстрою", куда входит "Главмосстрой", составляет 51,126 млрд руб. Наиболее крупным кредитором компании остается Сбербанк, требующий погашения задолженности в размере 25,036 млрд руб. Помимо Сбербанка, кредиторами также являются Банк Москвы (4,3 млрд руб.), банк "Союз" (5,6 млрд руб.), ВТБ (3,098 млрд руб.), Номос-банк (2,758 млрд руб.). Первым из кредиторов, кто обратился в суд, оказался Номос-банк, подавший в конце декабря 2008 года два иска на общую сумму почти 1 млрд руб. Однако еще до судебного разбирательства стороны успели договориться о реструктуризации задолженности. Наиболее крупные претензии на сегодняшний день к "Главстрою" предъявил ВТБ – общая сумма иска составила 2,2 млрд руб.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СОГЛАСОВАНИЕ ДОКУМЕНТОВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ МОГУТ СДЕЛАТЬ БЕСПЛАТНЫМ

Столичный градоначальник, Юрий Лужков, считает необходимым сделать бесплатным для инвесторов согласование документов на строительство в Москве.

«У нас должен быть введен бесплатный режим на всех уровнях города по согласованию документов», - заявил Лужков накануне. При этом он пояснил, что процедура платного согласования документов существует в отделах некоторых департаментов. Поэтому, считает мэр, чиновникам выгодно заставлять потенциальных инвесторов проходить процедуру согласования несколько раз.

Городские власти, со своей стороны, обязаны простимулировать инвесторов, которые намерены вкладывать свои средства в Москву, «так как если у нас нет своих инвестиций, мы должны зазывать тех, кто хочет инвестировать у нас», - сказал Лужков, заключив, что, по его мнению, всех, кто строит в Москве, он бы назвал героями, сообщает «РИА Новости – Недвижимость».

Опрошенные интернет-порталом «Арендатор.ру» эксперты заявили о том, что «городу имеет смысл рассмотреть вопрос улучшения инвестиционного климата в более широком контексте».

◆ [РИА Новости - Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВО ВСЕХ СТРАНАХ МИРА РЫНКИ НАХОДЯТСЯ В СОСТОЯНИИ РЕЦЕССИИ

Во всех странах мира рынки находятся в состоянии рецессии, в результате чего спрос на офисные помещения значительно сокращается

Об этом сообщается в глобальном обзоре рынка офисной недвижимости 2009 года компании Colliers International. В отчете представлен анализ ставок аренды, уровня вакантных помещений и инвестиционной активности 173 крупнейших городов 55 стран 6 регионов мира. В частности, наибольшее падение деловой активности наблюдается на рынках США, Японии и большинства европейских стран. Во всех регионах отмечается повышение уровня вакантных площадей и падение ставок аренды. Активность на рынке инвестиционных продаж также ограничена в виду общего сокращения экономической активности. Во многих регионах объем инвестиционных сделок за 2008 год был на 50% меньше по сравнению с 2007 годом.

Европа, Ближний Восток, Африка (ЕМЕА)

Средний уровень вакантных помещений в регионе ЕМЕА поднялся до 7,7% к середине года и 8,9% - к концу года. Особенно резкий рост уровня вакантных площадей был зафиксирован на рынках Белграда, Будапешта, Киева, Москвы, Риги, Санкт-Петербурга и Вильнюса, где данный показатель превзошел 10%-ный рубеж в конце прошлого года. Менее активный рост объема нового предложения предотвратил резкий рост вакансий в странах Западной Европы, однако некоторые города, в частности, Амстердам, Лондон, Рим, Франкфурт и Дублин также демонстрируют высокий уровень вакантных площадей (более 10%). Спекулятивные офисные помещения становятся трудно реализуемы, а тенденция сдачи площадей в субаренду получает широкое распространение. Средние ставки аренды офисов Класса А в регионе ЕМЕА снизились на 6% во втором полугодии 2008 года и будут продолжать снижение в 2009 году. Несмотря на общую негативную тенденцию на некоторых рынках региона наблюдался рост ставок, а именно, в Копенгагене, Франкфурте, Мюнхене, Риме и Абу-Даби. Что касается самых высоких ставок аренды, то верхушку рейтинга заняли три города – Москва, Лондон и Дубай, при этом Москва заняла второе место в мировом рейтинге с уровнем ставок в офисах класса А \$1500 / кв. м.

Пол Блэкман, региональный директор департамента офисной недвижимости Colliers International (Russia), комментируя события на московском офисном рынке,

отметил, что важно различать ситуацию на текущий момент, в ближайшей перспективе (следующие 6-12 месяцев) и среднесрочной перспективе (следующие 12-36 месяцев).

«Очевидно, что в настоящий момент многие девелоперы офисной недвижимости в Москве ощущают падение ставок и рост уровня вакантных помещений. Девелоперы, чьи объекты готовы к въезду потенциальных арендаторов, испытывают трудности в привлечении последних, недостроенные объекты и готовые объекты без отделки практически невозможно реализовать. Офисные проекты на начальной стадии строительства замораживаются или их строительство продолжается значительно медленнее, чем ранее. Девелоперы столкнулись с тем, что арендаторы их проектов ведут переговоры о снижении действующей ставки аренды, в связи с тем, что текущие рыночные ставки значительно ниже тех, по которым заключались договора аренды на пике рынка.

В ближайшей перспективе, данные тенденции продолжат свое развитие и даже усилятся, хотя есть небольшая вероятность того, что рынок стабилизируется к концу года. Уровень, на котором стабилизируются ставки, а также временные рамки, сильно зависят от воздействия таких внешних факторов, как цены на нефть и скорость выхода экономики США из кризиса. Московский рынок уже доказал нам, что «после бури снова выглядывает солнце», причем улучшение ситуации в Москве происходит быстрее, чем где бы то ни было.

В среднесрочной перспективе важно понимать, что объем офисного предложения в Москве по-прежнему очень мал для размеров города, особенно это относится к бизнес-центрам класса А в центральном деловом районе. Снижение объема предложения, а также запрет на строительство в Центральном Округе столицы могут привести к тому, что в момент стабилизации экономики и возобновления спроса рынок опять превратится в «рынок продавца».

Подводя итог, можно говорить о том, что текущая кризисная ситуация предоставляет идеальную возможность для арендаторов пересмотреть условия контрактов и получить лучшие помещения для офиса. Также сейчас лучшее время для стратегического планирования на среднесрочный период и заключения договоров по самым низким ставкам. Через несколько лет 2009 год будет вспоминаться, как год возможностей и самых выгодных сделок. Такая возможность пока еще доступна, но неизвестно, как долго эта дверь будет оставаться открытой».

Ожидается, что ставки будут снижаться в большинстве городов региона EMEA, включая Лондон, Москву, Париж, Мюнхен и Дубай. Рост ставок в первом полугодии 2009 года не прогнозируется ни на одном рынке.

Азиатско-Тихоокеанский регион

В основных финансовых центрах Азиатско-Тихоокеанского региона, таких как Гонконг, Сингапур, Токио, Шанхай и Сидней, уровень вакантных помещений увеличился по сравнению с показателями середины 2008 года, а в Гонконге и Шанхае уровень вакансий удвоился. Несмотря на общий экономический спад Азиатско-Тихоокеанский регион продолжает характеризоваться высоким уровнем строительной активности: запланировано более (929 тыс. кв. м) нового строительства в городах Бангалор, Пекин, Гуанчжоу, Сеул, Шанхай и Сингапур, что увеличит предложение на 9,8 млн кв. м. Что касается стоимости аренды офисных площадей класса А, Гонконг занимает первое место как в рамках региона, так и в мировом рейтинге (\$1915/кв.м.) (см. Таблицу №1), второе место у Токио (третья позиция в мировом рейтинге) со стоимостью аренды \$1380 /кв.м.

США и Канада

Рынок США характеризуется уровнем вакантных помещений на уровне 14,2 %. Ставки аренды демонстрируют падение на 8,5% в центральных деловых районах и 2,2% - в загородных. Предложение нового строительства ожидается на высоком уровне в ближайшие 6-12 месяцев, а спрос будет по-прежнему снижаться, как в 2009 году, так и в 2010. Так как экономика США продолжает находиться под воздействием экономического кризиса, на офисном рынке не планируется роста до 2010 года. Рынок Канады, напротив, продолжает демонстрировать рост, хотя и весьма скромный. Ставки аренды в центре Манхэттена продолжают оставаться самыми высокими в североамериканском регионе и составляют \$883 за кв. м, что на 15,5% ниже показателя середины 2008 года.

Латинская Америка

После бурного роста рынок Латинской Америки изменил вектор развития и продемонстрировал уровень вакантных помещений выше, чем в большинстве стран других регионов. В течение пяти лет уровень вакансий понижался, но во втором полугодии 2008 года он установился на уровне 3,7% в среднем по региону, хотя в Лиме и Сантьяго данный показатель находится на уровне ниже 1%. Новое строительство в основном сконцентрировано в городах Богота, Мехико, Сан Пауло, общий объем нового предложения составляет 2,6 млн кв. м. Рио де Жанейро занимает первое место по уровню арендных ставок в офисах класса А в регионе, стоимость аренды составляет \$713 за кв.м.

Инвестиции

Объем инвестиционных продаж на офисном рынке в течение последних 6 месяцев 2008 года продолжал сокращаться. Цены опускались, ставки капитализации росли во всех регионах мира. Несмотря на общую негативную тенденцию, необходимо отметить региональные различия. За год мировой объем транзакций упал на 58%, сократившись с \$1,2 триллиона в 2007 году до \$504,1 млрд в 2008. Только в одном регионе, на Ближнем Востоке, наблюдался рост инвестиционных продаж, которые составили \$5,0 млрд или 72% увеличения к показателю 2007 г. Во всех других регионах наблюдалось падение объемов продаж, особенно эта тенденция была очевидна в Австралии и Новой Зеландии (сокращение на 77%) и в США (75%). Несмотря на это, наиболее активным рынком инвестиционных продаж офисных объектов остается Нью-Йорк, хотя объем продаж сократился на 68% до \$20,8 млрд. Второе и третье место занимают Лондон (\$16,4 млрд) и Токио (\$15.7 млрд).

◆ [CRE](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«ИНТУРИСТ» СМЕНИТ «КУДА.RU»

ВАО «Интурист» расширило розничную сеть. В феврале туроператор открыл 20 агентских офисов в помещениях, которые ранее занимала сеть «Куда.ru»

Из 20 новых розничных офисов «Интурист. Магазин путешествий» 10 расположены в Москве, остальные — в российских регионах, сообщил Александр Арутюнов, президент «Интуриста». По его словам, офисы открыты в помещениях, которые ранее занимала сеть «Куда.ru». Они расположены в торговых центрах «Мосмарт», «Ашан» и «О'кей». В их число входит и самый большой офис «Куда.ru» в Москве — 100 кв. м, на Ленинском проспекте, 30 (площадь Гагарина). «Офис на Ленинском площадью около 100 кв. м "Куда.ru" арендовала в течение пяти лет. Его использовали для VIP-бронирований. Договор аренды расторгнут в конце января 2009 г.», — рассказывает Алексей Панфилов, гендиректор ЗАО «Адмирал+» (владелец здания). «Перебои с платежами у «Куда.ru» начались осенью прошлого года, а в начале 2009 г. сеть перестала платить вообще. Договор аренды был расторгнут без взимания пеней и штрафов. После мы объявили тендер, его и выиграл «Интурист», — добавляет сотрудник «Мосмарта». Факт прекращения сотрудничества с «Куда.ru» подтвердили и в нескольких магазинах «Ашан».

Стоимость аренды стороны не раскрывают. По оценкам консультантов по торговой недвижимости, аренда 1 кв. м в «Мосмарте» стоит \$400-500 в год, в помещении на Ленинском проспекте — \$500-700 в год.

Средняя площадь точек, которые сейчас занял «Интурист», — 30-40 кв. м, рассчитана на работу трех-четырех сотрудников, говорит Арутюнов. Инвестиции в ребрендинг составили \$200 000. Сейчас сеть «Интуриста» составляет более 300 точек.

Проблемы у «Куда.ru» начались в конце прошлого года. Из-за неплатежей с сетью прекратили сотрудничать крупные туроператоры «Тез-тур», GTI Travel, «Пегас туристик» и др. С начала года у компании не работает call-центр и сайт, задолженность по заработной плате сотрудникам составляет несколько месяцев. В феврале компанию покинул ее гендиректор Олег Шешеня и часть менеджмента (некоторые ушли в «Интурист»). Количество офисов сократилось в разы: если на

начало 2008 г. у компании было открыто около 130 точек продаж (из них около 120 собственных, остальное франчайзинг), то сегодня осталось около 10 франчайзинговых.

Телефон совладельца «Куда.ru» Александра Комарницкого вчера не отвечал.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

X5 ПОШЛА НА СНИЖЕНИЕ

Вчера X5 заявила о снижении цен в «Пятерочке» до минимального рыночного уровня на 80% ассортимента. По словам директора формата «дискаунтер» X5 Олега Высоцкого, держать минимальные рыночные цены X5 намерена за счет снижения количества товарных категорий и роста объемов продаж оставшихся, что позволит добиваться дополнительных скидок у поставщиков. К середине текущего года ассортимент «Пятерочек» снизят с 2500-4500 до 2200-3500, говорит он.

По словам представителей компаний — производителей молочных продуктов и алкоголя, пока X5 не заявляла о дополнительных скидках. Компания также будет инвестировать в цены свою маржу, рассказал глава X5 Лев Хасис. Однако, по его словам, это не приведет к снижению прибыли компании благодаря снижению издержек, связанных прежде всего с логистикой и процессами в торговом зале. «Вместо того чтобы увеличивать свою прибыль на сумму снижения издержек, мы будем инвестировать это в цены», — уточнил Хасис.

«Кризис вызвал большую текучку компаний-поставщиков, многие из которых останавливают работу, на их место приходят новые, с низкими ценами. Мы можем снижать собственную наценку», — говорит управляющий партнер сетей «Гастрономчикъ» и «Марка» Дмитрий Потапенко. По его словам, за последние два месяца наценка в его сетях снижена с 24% до 16,8%.

В инициативе X5 нет ничего нового, начиная с 2009 г. почти все крупные ритейлеры инвестируют gross-маржу в розничные цены, напоминает аналитик «ВТБ капитала» Мария Колбина: «Такие инвестиции не окажут негативного эффекта на показатели маржинальности и EBITDA ритейлеров — снижение маржи компенсируют рост товарооборота и минимальная инфляция на расходы по

зарплате, арендным и коммунальным платежам». «Мы инвестируем маржу в цены на большую часть ассортимента», — говорит директор по связям с инвесторами «Магнита» Олег Гончаров. «Особенно это касается социально значимых категорий товаров», — добавил вице-президент «Дикси» Федор Рыбасов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

DEBENHAMS ПРИМУТ В «МОСКВЕ»

Capital Department Store вернет британскую сеть универмагов в Россию

Вчера сеть универмагов Debenhams объявила, что в ближайшее время собирается вернуться в Россию и в настоящее время ведет переговоры с двумя компаниями, одна из которых станет франчайзинговым партнером британской сети. Совладелец универсама «Москва» и глава компании Capital Department Store Григорий Рабинович заверил РБК daily, что решение уже принято и развитием Debenhams в России займется его компания. Аналитики считают, что, если договор действительно заключен, в первую очередь британский магазин может появиться в «Москве».

Debenhams — крупный ритейлер, имеющий магазины в 15 странах, в том числе в Великобритании, Ирландии, Швеции, Чехии, Бахрейне, Кувейте. Первый универмаг компании был открыт в 1919 году на Оксфорд-стрит в Лондоне. Акции компании торгуются на LSE с 1928 года. К концу 2008 финансового года общее число магазинов компании составило 149, их совокупная торговая площадь — более 10 млн кв. футов. По итогам года совокупный оборот компании вырос на 1,3% и составил 2,33 млрд фунтов стерлингов, показатель EBITDA — 269 млн фунтов стерлингов.

О том, что Debenhams, свернувшая свой российский бизнес в 2007 году из-за банкротства франчайзи, собирается вернуться, РБК daily писала осенью прошлого года (см. номер от 1 ноября 2008 года). Григорий Рабинович, глава латвийской компании Capital Department Store, в 2008 году получившей десятилетнюю

франшизу Debenhams на страны Балтии, рассказал, что уже регистрирует дочернюю структуру «Столичные универмаги», которая будет заниматься развитием сети в России. За пять лет компания обещала открыть 12—14 магазинов в Москве, Санкт-Петербурге и городах-миллионниках. Однако в Debenhams тогда не смогли подтвердить эту информацию.

Вчера директор по иностранному развитию сети Debenhams Фрэнсис Маколи рассказал агентству Bloomberg, что компания в России ведет переговоры с двумя компаниями о предоставлении франшизы. На запрос РБК daily пресс-служба Debenhams не ответила. Однако в Capital Department Store заверили, что переговоры с британской сетью увенчались успехом.

Начальник отдела торговых площадей компании Jones Lang LaSalle (консультирует Debenhams) Максим Карбасникофф не опроверг того, что британцам и Capital Department Store удалось договориться. Он не смог ответить на вопрос, найдены ли уже помещения под универмаги в России. Однако г-н Карбасникофф уверен, что концепция Debenhams будет популярной в стране, несмотря на кризис: «Здесь все еще остались 15 млн человек, которые получают хорошие деньги и готовы их тратить».

«Концепция и ассортимент универмагов будут привлекательны для российского покупателя, например, размерный ряд в магазинах вполне соответствует спросу в нашей стране», — говорит директор департамента торговой недвижимости компании Penny Lane Алексей Могила. Penny Lane занималась поиском помещений для Debenhams в 2006 году, когда компания впервые пыталась выйти на российский рынок совместно с партнером «ДиБиЭйч». «Магазин на Красной Пресне был успешным и прибыльным, просто местный франчайзи оказался некомпетентным, — считает г-н Могила. — В компании работали плохие менеджеры». Напомним, что осенью 2008 года «ДиБиЭйч» подала иск о собственном банкротстве в Арбитражный суд Москвы.

Аналитики считают, что благодаря кризису Debenhams будет несложно найти помещения под свои магазины. «Думаю, компании целесообразно заходить в центральные торговые центры, начиная с «Европейского» и «Атриума» и заканчивая крупными районными ТЦ», — отмечает г-н Могила. Он добавляет, что под известный бренд можно получить солидный дисконт на аренду. Эксперты уверены, что первой площадкой для Debenhams может стать универмаг «Москва». Конечно, если г-н Рабинович сможет договориться с генеральным директором

Commercial Real Estate Market

DIGEST NEWS

20 марта, № 38

площадки Дмитрием Ульяницким, которого в 2007 году Capital Department Store обвинила в мошенничестве.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ШОПИНГ ПОД МУЗЫКУ И РЕКЛАМУ

В Новосибирске появился новый рекламоноситель — радио, вещающее только в торговых объектах. Реклама стоит в 100 раз меньше, чем на обычном радио

Оператор новой радиосети — ООО «РТЦ-Новосибирск», которое учредили кемеровская «Студия 9» и новосибирская предпринимательница Наталья Заворина, рассказали «Ведомостям» владелец «Студии 9» Тимофей Галаганов и Заворина, не раскрывая долей. В Новосибирске вещание началось с января, сейчас радио работает в 15 «Пятерочках» и единственной в городе «Коре», говорит Заворина. Коммерческий директор новосибирской «Пятерочки» Роман Загуменный это подтвердил.

Новое радио передает музыку, через каждые 3-5 минут идет 30-60-секундный рекламный ролик, рассказывает Заворина. Стоимость 1 секунды рекламы (во всех 15 «Пятерочках») — 0,2 руб. По расчетам РТЦ, одну «Пятерочку» посещает около 900 человек в день, т. е. дневной охват по всей сети — 13 500 человек. Для сравнения: 1 секунда рекламы на традиционных эфирных радиостанциях стоит сейчас в Новосибирске 20-25 руб., говорит директор новосибирского филиала ВКПМ («Юмор FM», «Радио Рекорд», «Авторадио», Energy) Евгений Тумашов.

«Студия 9» инвестирует в оборудование и формирует музыкальную программу, а «РТЦ-Новосибирск» занимается продажей рекламы, сообщил Галаганов. По его словам, в развитие в Новосибирске вложено \$40 000, которые планируется окупить не более чем за 18 месяцев. В Кемеровской области «Студия 9» развивает торговое радио с 2007 г., там вложено \$140 000 и охвачено 30 000 кв. м площадей, добавляет Галаганов.

«Реклама доступна по цене, это радио нельзя выключить, а количество контактов легко подсчитать», — говорит Заворина. Сейчас, по ее словам, заполнено 40% рекламного времени, назвать рекламодателей она отказалась.

Радиореклама в магазинах заинтересовала и самих ритейлеров. На этой неделе в сети «Посуда центр» (10 магазинов товаров для дома) началось единое вещание, сообщила PR-менеджер сети Евгения Елисеева. Пока прокатываются ролики

поставщиков и партнеров, но в будущем компания планирует зарабатывать на рекламе 1,5-2% от товарооборота (3,2 млрд руб. в 2008 г.), говорит она.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИВАНОВО. НОВЫЙ ГИПЕРМАРКЕТ REAL ОТКРОЕТСЯ ЭТИМ ЛЕТОМ

Торговая сеть Metro Group планирует летом 2009 года открыть в городе гипермаркет Real. Общий объем инвестиций в проект составит 1,8 млрд рублей (€26 млн евро), из которых 428 млн рублей будет затрачено на реконструкцию объекта и 330 млн рублей - на технологическое и производственное оборудование.

Как рассказал губернатор области Михаил Мень по итогам встречи с генеральным директором ООО «Реал-Гипермаркет» Антонио Батистой, это будет современный гипермаркет европейского стандарта площадью порядка 30 тыс. кв. м, где будут представлены товары российских и европейских производителей, а также собственные торговые марки Metro. В новом гипермаркете смогут найти работу порядка 300 местных жителей, сообщает ИА «Интерфакс».

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

УЖГОРОД. MARRIOTT INTERNATIONAL ПРИОБРЕЛ ГОСТИНИЦУ

В рамках аукциона Закарпатский областной совет продал право собственности на гостиницу «Дружба», расположенную на улице Высокой, дом 12. Покупателем стал представитель международного гостиничного оператора Marriott International.

Как сообщил исполнительный директор гостиницы «Дружба», Василий Макар, стартовая цена была установлена в размере 13,5 млн гривен, но в ходе торгов она выросла на 1,5 млн гривен. Таким образом, гостиница была продана за 15 млн

гривен.

Представляющий международного оператора Павел Маерчик рассказал, что гостиница «Дружба», рассчитанная на 50 номеров, в ближайшее время будет работать как и прежде, однако новый владелец временно сохранит 70% персонала.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЕРМЬ. ОТКРЫТИЕ КИНОТЕАТРА «КРИСТАЛЛ-IMAX» ОЖИДАЕТСЯ УЖЕ В ЭТОМ ГОДУ

Несмотря на кризис, владелец сети кинотеатров Very Velly Александр Флегинский все же планирует завершить до конца года строительство кинотеатра «Кристалл». Для этого, по его оценкам, потребуется порядка 150–200 млн рублей. В настоящее время продолжаются переговоры с несколькими банками о предоставлении кредита.

Директор сети кинотеатров Very Velly Наталья Мухутдинова уточнила, что сейчас готовность кинотеатра составляет около 80%. «Оборудование IMAX уже смонтировано, каждые две недели мы демонстрируем прогоны», - рассказала она «Коммерсанту». Помимо кинозалов, в «Кристалле» планируется разместить боулинг, пиццерию и кофейню с видом на Комсомольский проспект.

Директор сети «Киномакс» в Перми Анна Грачева говорит о том, что, несмотря на небольшое снижение в начале года, поток зрителей достаточно стабильный. Кроме того, он перераспределился - если раньше в будни залы были заполнены на 50%, а в выходные - на 80%, то сейчас в выходные - 100%, а в будни - порядка 30%. Однако директор кинотеатра «Октябрь» Павел Пьянков, со своей стороны, говорит о существенном снижении спроса. По его оценке, снижение посещаемости кинотеатров составило от 10 до 70%, «Пермь тоже где-то в этой вилке. В некоторых городах кинотеатры вообще закрываются. Закрываются и кинопрокатные компании, а это еще существеннее», - резюмировал Пьянков.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РОСТОВ-НА-ДОНУ. ОТ ГОСТИНИЦЫ «МОСКОВСКАЯ» ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ ОСТАВЯТ ЛИШЬ ФАСАД

Владельцы открывшейся в самом центре города гостиницы 1896 года постройки, намерены возвести на ее месте девятиэтажный отель 5*, оставив лишь фасад старого здания.

Как сообщил директор по развитию ООО «Ренессанс-Дон» (собственник объекта) Артем Примак, оператором новой гостиницы станет сеть Kempinski, с которой уже подписан договор. На сегодняшний день уже согласован эскизный проект, ведется разработка рабочего проекта, который планируют завершить ближайшим летом. Начать строительство планируется уже весной следующего года, а завершить - в течение двух лет.

По его словам, здание, которое частично находится в аварийном состоянии, полностью снесут, оставив лишь фасад, который является региональным памятником архитектуры. «Мы из ереванского архива выкупили изначальные планы здания, и будем восстанавливать по проекту архитектора Дурбаха, в котором есть принципиальные отличия от того, что есть сейчас. В частности, окна на первом этаже будут больше, восстановим балкон, который будет нависать над тротуаром, и также возведем купол, который был запроектирован, но не был построен в 1896 году», - пояснил Примак.

В гостинице будет порядка 250 номеров. Вместе с тем, окончательную стоимость проекта директор по развитию назвать не смог. Однако добавил, что в компанию уже поступило несколько предложений от банков о предоставлении кредитных средств. Срок окупаемости новой гостиницы, среднегодовая заполняемость которой ожидается на уровне 60-70%, должен составить 7-10 лет, сообщают «РИА Новости – Недвижимость». На предприятии будет создано 400 рабочих мест.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)