

## Offices/General

### «Военторг» — Керимову

Получив долю в одном из крупнейших российских девелоперов — ПИК, сенатор и бизнесмен Сулейман Керимов нацелился на легендарный московский объект — «Военторг». Сотрудники его фирмы «Нафта Ко» вошли в совет директоров компании.

### Сбербанк открыл кредитную линию "Крокус интернэшнл" на \$57 млн

Сбербанк России открыл ЗАО "Крокус интернэшнл" кредитную линию в размере \$57,3 млн сроком на 7 лет.

### Роман Абрамович улучшил "Инфраструктуру"

В нее вошел "Мосинжстрой".

## Retail

### Ритейл погорел на валюте

Вслед за X5 об убытках заявила «Дикси».

### Шведский ритейлер H&M арендовал 2,5 тыс кв м в ТРЦ Mall of Russia в "Москва-Сити"

Шведская сеть одежды и обуви HENNES & MAURITZ (H&M) арендовала 2,5 тысячи квадратных метров площадей в строящемся торгово-развлекательном центре Mall of Russia в ММДЦ "Москва-Сити".

## Hotel

### Минус 23% гостей

Крупнейший в мире гостиничный оператор по числу гостиничных номеров Intercontinental Hotels Group PLC пригласил около 20 000 человек в Лондоне, Шанхае, Париже и Нью-Йорке принять участие в акции — попрыгать на четырех огромных кроватях.

## Regions

### Сбербанк зовет в суд

Сбербанк требует в суде от принадлежащего Андрею Рогачеву банкротящегося девелопера «Макромир» вернуть долг в 5,5 млрд руб.

### Провинция подождет

«Эталон-ЛенпецСМУ» замораживает региональную экспансию стоимостью более 400 млн долларов.

### Бизнес-парк вместо «сухого» порта

OMG Виталия Архангельского сменила концепцию крупного проекта.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

## Offices/General

### «ВОЕНТОРГ» — КЕРИМОВУ

*Получив долю в одном из крупнейших российских девелоперов — ПИК, сенатор и бизнесмен Сулейман Керимов нацелился на легендарный московский объект — «Военторг». Сотрудники его фирмы «Нафта Ко» вошли в совет директоров компании*

Внеочередное собрание акционеров ЗАО «Торговый дом «ЦВУМ», которому принадлежит «Военторг», 4 апреля досрочно прекратило полномочия совета директоров, сообщила компания. Из совета вышли все пять членов, в том числе Тельман Исмаилов и оба его сына — Алекпер и Сархан. Они владеют группой АСТ, которой принадлежал «Военторг». В новый состав вошли как минимум два представителя компании Сулеймана Керимова «Нафта Ко» — финансовый директор Александр Ильичев и начальник юридического департамента Ирина Павликова. Ильичев от комментариев отказался, с Павликовой связаться не удалось.

«Нафта Ко» стала владельцем «Военторга», уверяет источник, близкий к «Военторгу». Алекпер Исмаилов и Виктория Задорина, заместитель директора отдела по работе с владельцами помещений Jones Lang LaSalle (сдает помещения «Военторга»), от официальных комментариев отказались.

В октябре прошлого года Федеральная антимонопольная служба (ФАС) сообщила, что еще 5 августа получила ходатайство компании «Тандум лимитед» о приобретении «Фаярд лимитед» — офшора АСТ, которому принадлежит 99,58% ЦВУМ. Тимофей Нижегородцев, начальник управления контроля социальной сферы и торговли ФАС, не смог вчера сказать, удовлетворено ли это ходатайство.

Здание «Военторга» на Воздвиженке было построено в 1910-1913 гг. архитектором Сергеем Залесским по заказу Экономического общества офицеров. В 2004 г. мэрия Москвы нашла инвестора, который взялся за реконструкцию объекта, — группу АСТ. Реконструкция практически завершена. Новый «Военторг» имеет пять подземных и восемь надземных этажей. Из 70 000 кв. м общей площади 22 000 кв. м отведено под офисы, 4000 кв. м — под торговую зону, 30 000 кв. м — под

парковку на 540 машино-мест. Инвестиции в проект составили \$140 млн. Среди арендаторов — Nokia, Quantum Petroleum, KCM Advisors.

«Военторг» — удачный объект для инвестиций. «До кризиса его стоимость могла составить около \$900 млн, сегодня — не более \$400 млн», — рассуждает Владимир Авдеев, партнер компании S. A. Ricci / King Sturge. Аналитик C&W/S&R Андрей Малков оценивает «Военторг» еще ниже — в \$350 млн. Он объясняет, что комплекс сейчас практически пустой — сдано около 20% площадей: до кризиса владельцы запрашивали за аренду до \$3000 за 1 кв. м в год, когда спрос уже начинал падать. Jones Lang LaSalle эти цифры не комментирует. Но кризис пройдет и «Военторг», расположенный в пяти минутах ходьбы от Кремля, вырастет в цене, уверен Авдеев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **СБЕРБАНК ОТКРЫЛ КРЕДИТНУЮ ЛИНИЮ "КРОКУС ИНТЕРНЭШНЛ" НА \$57 МЛН**

Сбербанк России открыл ЗАО "Крокус интернэшнл" кредитную линию в размере \$57,3 млн сроком на 7 лет, сообщается в пресс-релизе банка.

Кредитные средства были привлечены компанией для завершения строительства гипермаркета "Твой дом мебель" площадью около 60 тыс. кв. метров, концертного зала на 6200 мест "Крокус сити холл" и станции метро "Мякининская", расположенных на территории многофункционального торгово-выставочного комплекса "Крокус сити" в Московской области на пересечении МКАД и Волоколамского шоссе.

Основной актив "Крокус интернэшнл", крупнейшим бенефициаром которого является президент компании Арас Агаларов, - торгово-выставочный комплекс "Крокус сити".

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## РОМАН АБРАМОВИЧ УЛУЧШИЛ "ИНФРАСТРУКТУРУ"

*В нее вошел "Мосинжстрой"*

В конце прошлой недели ЗАО "Инфраструктура" Романа Абрамовича и Валерия Абрамсона получила контроль над крупнейшим генподрядчиком по строительству объектов инженерной инфраструктуры ОАО "Мосинжстрой" (МИС). Одна из компаний холдинга приобрела кипрскую MIS Holding Ltd, владеющую 85% акций МИС. До Романа Абрамовича компанией, основным владельцем которой считался находящийся в розыске основатель банка "Нефтяной" Игорь Линшиц, интересовались "Альфа-групп" и "Ростехнологии". Сумма сделки могла составить \$200-300 млн.

О том, что на прошлой неделе одна из компаний, аффилированная с ЗАО "Инфраструктура", закрыла сделку по приобретению фирмы MIS Holding Ltd, которая владеет 85% акций МИС, "Ъ" рассказал источник, близкий к одному из совладельцев MIS Holding Ltd. По словам собеседника "Ъ", "сделка произошла вне юрисдикции РФ", поэтому ходатайство об одобрении в ФАС направлено не было. Продавцом выступила израильская компания VKN, представляющая интересы консорциума израильских инвесторов. Источник "Ъ" отметил, что сумма сделки варьируется в диапазоне \$200-300 млн. Председатель совета директоров ЗАО "Инфраструктура" Валерий Абрамсон вчера был недоступен для комментариев. Информацию о том, что "Инфраструктура" получила контроль над МИС, подтвердили один из инвесторов VKN, являющийся членом наблюдательного совета МИС Игаль Вайнштейн, и гендиректор ЗАО "Инфраструктура" Евгений Любарский. Раскрывать детали сделки, в том числе сумму, они не стали.

ОАО "Мосинжстрой" создано в марте 1968 года. Большую часть контрактов ОАО составляют заказы правительства Москвы — компания занимает около трети столичного рынка строительства инженерных коммуникаций и дорог. МИС строила дороги в Бутове, Кунцеве, Куркине, участвовала в строительстве МКАД и т. д. Портфель госзаказа на 2009 год до кризиса оценивался примерно в 30 млрд руб. 85% акций — у MIS Holding Ltd, остальное — у физических лиц, среди которых член совета директоров ОАО Семен Свирский (6,29%), "золотая" акция МИС — у главы московского стройкомплекса Владимира Ресина.

ЗАО "Инфраструктура" создано в 2005 году. Сейчас принадлежит на паритетных началах Роману Абрамовичу и Валерию Абрамсону. Компания принимала участие в

строительстве Лефортовского тоннеля, комплекса Краснопресненских тоннелей и Третьего транспортного кольца. Принадлежат контрольные пакеты ПСО "Система-Галс" и ООО "Организатор", компании "УКС-Сити", 61% ЗАО "Управление Метростроя", 50% ОАО "Транстехпроект" (на паритетных началах с корпорацией "Трансстрой" Олега Дерипаски). Портфель госзаказов на начало года — около 35 млрд руб.

Акции МИС сейчас находятся под арестом: в 2006 году Басманный суд Москвы по ходатайству Генпрокуратуры наложил арест на 85,89% акций (см. "Ъ" от 22 марта 2006 года): по версии ведомства, этими акциями владели структуры, аффилированные с президентом концерна "Нефтяной" Игорем Линшицем, который находится в розыске по обвинению в незаконных банковских операциях. Осенью прошлого года приобрести 85% МИС планировала "Альфа-групп", с которой было подписано предварительное соглашение. Также интерес к компании проявляли "Ростехнологии". Но сделки так и не состоялись.

Получение контроля над одним из лидеров инфраструктурного строительства Москвы для ЗАО "Инфраструктура" очередной шаг в формировании инфраструктурного холдинга полного цикла, о котором совладелец ЗАО Валерий Абрамсон рассказывал "Ъ" в начале года (см. "Ъ" от 22 января). В марте 2008 года стало известно, что "Инфраструктура" покупает самый большой в мире тоннелепроходческий щит диаметром 19 м и стоимостью более €100 млн (см. "Ъ" от 26 марта 2008 года), а затем компания получила контроль над ПСО "Система-Галс" и ООО "Организатор".

Компании, входящие в холдинг "Инфраструктура", изначально активно сотрудничали в рамках госзаказа с правительством Москвы. С помощью МИС портфель таких проектов может увеличиться примерно вдвое, и расширится перечень выполняемых работ, говорит председатель совета директоров "СУИХолдинг" Азарий Лapidус. "Москва, несмотря на кризис, продолжает финансировать начатые инфраструктурные стройки", — отмечает он. Бюджет дорожно-транспортного строительства в Москве на этот год запланирован в размере 46 млрд руб., а бюджет на проектирование и строительство объектов инженерной инфраструктуры — 20,5 млрд руб.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### РИТЕЙЛ ПОГОРЕЛ НА ВАЛЮТЕ

*Вслед за X5 об убытках заявила «Дикси»*

Чистый убыток «Дикси» по МСФО в 2008 году составил 324 млн руб. против прибыли в размере 429 млн руб. в 2007 году. Как и X5, которая в прошлом году тоже сработала в убыток, «Дикси» винит во всем колебания курсов валют. В то же время другие публичные ритейлеры — «Седьмой континент» и «Магнит» — закончили год в прибыли.

Согласно отчетности по МСФО, чистая выручка «Дикси» в 2008 году выросла на 31,8% по сравнению с 2007 годом и составила 48,3 млрд руб. Показатель EBITDA увеличился на 37,6%, до 2,8 млрд руб. Соотношение чистого долга к EBITDA составляет 2,9. Размер чистого долга на конец декабря 2008 года — более 8 млрд руб., что на 75% выше, чем в 2007 году. Год компания закончила с убытком в размере 324 млн руб., тогда как в 2007 году чистая прибыль была на уровне 429 млн руб.

В компании объясняют такие результаты двумя факторами. Первый из них — колебание курсов валют. Согласно отчету, курсовые разницы принесли «Дикси» более 1 млрд руб. убытка. В компании отмечают, что в 2008 году был досрочно погашен кредит от банка HSBC, выданный до 2010 года. В середине прошлого года компания также выплатила 135 млн долл. по синдицированному займу, организованному Citibank N.A., и 32 млн долл. по кредиту UniCredit Bank. Второй негативный фактор — начисление налога на прибыль в размере 219 млн руб.

От колебаний курсов валют пострадала не только «Дикси». Убытки X5 из-за девальвации в 2008 году составили 267 млн долл. Кроме того, в результате переоценки нематериальных активов после объединения «Пятерочки» и «Перекрестка» в четвертом квартале прошлого года X5 получила отрицательную прибыль в размере 2,26 млрд долл. В итоге чистый убыток ритейлера в 2008 году достиг 2,1 млрд долл. против чистой прибыли в размере 155,7 млн долл. в 2007 году.

Аналитики тем временем не спешат снижать прогнозы по «Дикси» и X5. «Это не операционные потери, это так называемые non-cash loss, на которые инвесторы не должны обращать внимание», — считает аналитик УК «Метрополь» Мария Сулима. С ней согласна аналитик «Уралсиба» Наталья Смирнова, которая бумагам X5 и «Магнита» присваивает рейтинг «покупать». «Магнит» в отличие от конкурентов закончил 2008 год с чистой прибылью в размере 187,9 млн долл., так как не был обременен долларовыми долгами. «Седьмой континент» не отчитывался за 2008 год по МСФО, но от него аналитики не ждут отрицательной прибыли.

#### **Сухой закон в «Ашане»**

Торговая сеть «Ашан» столкнулась с проблемой реализации алкогольной продукции на территории Москвы. Как рассказала РБК daily руководитель по внешним коммуникациям «Ашан Россия» Мария Курносова, у шести столичных магазинов сети московские власти отозвали лицензию на продажу спиртного. «Все магазины, расположенные за МКАД, беспрепятственно реализуют алкогольные напитки. Ряд точек внутри Москвы, например магазин в Сокольниках, также продолжает продавать алкоголь в нормальном режиме», — утверждает она. По словам г-жи Курносовой, отзыв лицензии связан с техническими причинами: некоторые магазины не успели в срок предоставить необходимую документацию по обороту алкоголя внутри розничной сети. ОЛЕГ ТРУТНЕВ

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

#### **ШВЕДСКИЙ РИТЕЙЛЕР H&M АРЕНДОВАЛ 2,5 ТЫС КВ М В ТРЦ MALL OF RUSSIA В "МОСКВА-СИТИ"**

Шведская сеть одежды и обуви HENNES & MAURITZ (H&M) арендовала 2,5 тысячи квадратных метров площадей в строящемся торгово-развлекательном центре Mall of Russia в ММДЦ "Москва-Сити", говорится в сообщении компании AFI Development, реализующей проект данного ТРЦ.

Торгово-развлекательный комплекс Mall of Russia, общей площадью 179 тысячи квадратных метров, расположен на территории "Москва-Сити".

"В состав комплекса войдут все востребованные форматы якорных арендаторов, торговая галерея будет включать широкий спектр всемирно известных марок: более 450 магазинов", - указывается в пресс-релизе.

В ТРЦ также разместится многозальный кинотеатр, с применением 4D и 5D технологий, ледовый каток площадью 900 квадратных метров, развлекательный центр для детей и взрослых площадью около 3 тысяч квадратных метров, более 50 ресторанов и кафе, а также 3-х уровневая парковка на 2,7 тысячи машиномест. Открытие комплекса запланировано на четвертый квартал 2009 года. Компания H&M была основана Эрлингом Перссоном в Швеции, в городе Вестерос, в 1947 году.

В настоящее время она продает одежду приблизительно в 1,7 тысячи магазинов по всему миру. Оборот компании в 2008 году составил 104,041 миллиона шведских крон. В марте 2009 года компанией H&M было открыто два первых магазина в Москве (ТЦ "Метрополис" и Мега Химки).

◆ [РИА Новости - Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **МИНУС 23% ГОСТЕЙ**

Крупнейший в мире гостиничный оператор по числу гостиничных номеров Intercontinental Hotels Group PLC пригласил около 20 000 человек в Лондоне, Шанхае, Париже и Нью-Йорке принять участие в акции — попрыгать на четырех огромных кроватях. Рекламировалось спецпредложение: бесплатная ночь при условии проведения в отеле двух дней подряд. Это свидетельствует о том, как далеко готовы зайти операторы, когда гостиничная индустрия переживает худшую рецессию за два последних десятилетия.

По данным исследовательской компании STR Global, уровень заполняемости отелей в Европе упал на 8,9% в I квартале 2009 г. по сравнению с тем же периодом 2008 г. Больше всего пострадал гостиничный бизнес Восточной и Южной Европы — там этот показатель упал соответственно на 19% и 16%. Средний доход от номера в I квартале упал на 23%: в отелях Мадрида — на 23%, Парижа — на 19%, Рима — на 17%. По данным STR Global, стоимость номеров в сутки в среднем упала на 9,6%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### СБЕРБАНК ЗОВЕТ В СУД

*Сбербанк требует в суде от принадлежащего Андрею Рогачеву банкротящегося девелопера «Макромир» вернуть долг в 5,5 млрд руб.*

Банк подал пять исков в Арбитражный суд г. Москвы к «Макромиру» на суммы 1,8 млрд руб., 1,3 млрд руб., 1,14 млрд руб., 610,5 млн руб. и 718,7 млн руб. по причине неисполнения обязательств по договору. Информация об исках есть на сайте суда. Представитель банка от комментариев отказался.

Сбербанк — крупнейший кредитор «Макромира», сумма исков равна сумме долга перед банком, сообщил представитель пресс-службы компании. Компания сотрудничала со Сбербанком с 2004 г., все кредиты брались на строительство четырех торговых центров — «Французский бульвар», «Сити-молл», «Родео драйв» и «Феличита» — на 7-10 лет, срок погашения по ним еще не наступил, но банк потребовал вернуть деньги досрочно, знает один из бывших сотрудников компании. В апреле «Макромир» обратился в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти с просьбой признать себя банкротом и ввести процедуру наблюдения. Общий долг компании — около \$400 млн, больше, чем ее активы, утверждает близкий к ней источник. Сейчас «Макромиру» принадлежит пять торговых комплексов в Петербурге общей площадью 296 000 кв. м. Кроме Сбербанка «Макромир» должен банку «Народный кредит» (компания выдала вексель на 52,8 млн руб., говорится в отчете за I квартал 2009 г., его «Макромир» должен был погасить еще в ноябре прошлого года).

Летом 2008 г. Павел Андреев продал Андрею Рогачеву 49,5% ООО «Макромир». После этого Рогачев через представителя заявил, что до продажи из компании была выведена часть активов на сумму около \$180 млн, а у компании образовалась сомнительная задолженность еще на \$100 млн. Игорь Шабловский, работавший гендиректором до сделки между Рогачевым и Андреевым, отвечал, что все сделки менеджмент согласовывал с бенефициарами.

\$400 млн — значительная долговая нагрузка в условиях кризиса, говорит президент девелопера торгцентров «Адамант» Игорь Лейтис. «Макромир» много инвестировал в развитие проектов, но действующих объектов, которые могли бы

генерировать денежный поток, у него сравнительно мало, говорит Лейтис. Он думает, что положение компания может поправить за счет собственных средств Рогачева.

Если срок исполнения по обязательствам Сбербанка наступил раньше, чем «Макромир» подал иск о банкротстве, Сбербанк будет участвовать в процессе банкротства на общих основаниях с остальными кредиторами, но зато сможет управлять ходом банкротства компании, говорит Егор Носков, управляющий партнер юрфирмы «Дювернуа лигал». Если же срок исполнения наступил после подачи иска о банкротстве, Сбербанк получает приоритет погашения долга перед остальными кредиторами, но лишается возможности голосовать, добавляет юрист.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ПРОВИНЦИЯ ПОДОЖДЕТ**

*«Эталон-ЛенспецСМУ» замораживает региональную экспансию стоимостью более 400 млн долларов*

Как стало известно РБК daily, подконтрольная семье Заренковых и фонду Baring Vostok строительная компания «Эталон-ЛенспецСМУ» из-за финансового кризиса отказалась от девелоперских проектов в Твери и Волгограде в пользу уже осваиваемых рынков недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга и Калининграда. Однако и на этих рынках портфель проектов похудел: в частности, в Москве в районе Бутово «Эталон-ЛенспецСМУ» отказалась от строительства 500 тыс. кв. м. Заморозку ряда проектов в компании объясняют желанием контролировать долговую нагрузку.

О вынужденной приостановке заявленной ранее региональной экспансии РБК daily сообщил гендиректор «Эталон-ЛенспецСМУ» Дмитрий Заренков. В январе прошлого года председатель совета директоров компании Вячеслав Заренков рассказывал РБК daily о планах инвестировать более 400 млн долл. в регионы России, Болгарию и Сербию. Сейчас реализуется лишь запущенный в прошлом году в Болгарии первый зарубежный проект — строительство апартаментов (22 тыс. кв. м) недалеко от курорта Золотые Пески стоимостью около 30 млн евро.

В 2008 году «Эталон-ЛенспецСМУ» планировала также выйти на строительные рынки Калининграда, Твери и Волгограда. В Калининграде компания получила шесть подрядов на строительство коммерческой и промышленной недвижимости на общую сумму 35 млн евро, а также генподряд на строительство жилья в шести малых городах Калининградской области, который может принести компании около 180 млн евро. В Твери «Эталон-ЛенспецСМУ» в прошлом году договорилась с одной из местных компаний о передаче прав на строительство 180 тыс. кв. м жилья и коммерческой недвижимости. Стоимость проекта оценивалась в 350 млн евро. Девелопер также договаривался с мэрией Волгограда о строительстве ежегодно 100 тыс. кв. м жилья. Однако кризис нарушил стратегические планы компании. Сделки, планировавшиеся в Волгограде и Твери, не состоялись, сообщил РБК daily Дмитрий Заренков. По его словам, в ближайшее время «Эталон-ЛенспецСМУ» не планирует развивать региональную экспансию.

Одним из приоритетных регионов присутствия компании остается Москва и Подмосковье. В прошлом году «Эталон-ЛенспецСМУ» приобрела компанию «Затонское», которой принадлежат права комплексной застройки 80 га земли в подмосковном Красногорске. Девелопер планирует построить здесь к 2016 году многофункциональный жилой комплекс «Изумрудные холмы» (800 тыс. кв. м) стоимостью 2 млрд долл. На днях девелопер приступил к строительству первой очереди МФК. По словам Дмитрия Заренкова, одновременно с переговорами о покупке «Затонского» «Эталон-ЛенспецСМУ» договаривалась о реализации девелоперского проекта в Бутове (500 тыс. кв. м), но из-за кризиса не успела довести сделку до конца.

По словам Дмитрия Заренкова, сегодня в разработке «Эталон-ЛенспецСМУ» находится около 2—2,5 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости, а скорректированный бюджет на 2009 год составляет 650 млн долл. «Это умеренно консервативный бюджет, который позволяет нам нормально работать, выполнять свои обязательства, не влезая в долги», — говорит г-н Заренков.

Тем не менее девелопер планирует привлечь 100—150 млн долл. заемного финансирования. В том числе «Эталон-ЛенспецСМУ» договаривается с ВТБ и ВЭБ о выделении средств для строительства первой очереди МФК в Красногорске. По словам Дмитрия Заренкова, окончательные решения по этим кредитам ожидаются в конце мая — июне. После реструктуризации CLN на 100 млн долл. задолженность холдинга составляет 218 млн долл., порядка 50% кредитов — краткосрочные, до

одного года. Заморозка региональной программы объясняется как низким спросом, так и отсутствием свободных денег у девелопера, считает управляющий партнер группы «Решение» Александр Батушанский. По его словам, крупные девелоперы готовили в регионах плацдарм для будущего развития, сегодня же перед ними стоит задача удержаться на своем рынке. «Интерес к регионам проснется у застройщиков не ранее чем через пять лет», — резюмирует эксперт.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **БИЗНЕС-ПАРК ВМЕСТО «СУХОГО» ПОРТА**

*OMG Виталия Архангельского сменила концепцию крупного проекта*

OMG Development, девелоперская компания группы OMG, пересмотрела концепцию застройки своего участка в Янине Всеволожского района. Вместо «сухого» порта на территории в 13,6 га будет построен бизнес-парк, который предназначен для предприятий, переводящих производственные и офисные помещения в пригород. Участники рынка отнеслись к проекту скептически, отмечая, что его стоимость может составить около 5 млрд руб. Тем более что пока ни один из заявленных проектов группы OMG не завершен.

Как говорится в сообщении компании, «OMG Development предложила на имеющейся площади построить инновационный комплекс — бизнес-парк, который позволит ряду предприятий Петербурга перевести производственные и офисные помещения в пригород, сократив тем самым издержки на аренду дорогостоящих офисов в черте города». Напомним, ранее компания планировала построить там «сухой» порт в рамках третьей очереди развития терминала «Онега» в порту Санкт-Петербург. Помимо тылового терминала в Янине третья очередь предполагала развитие контейнерной площадки в порту и строительство железнодорожной ветки для соединения с железнодорожным узлом Автово. Два года назад объем инвестиций в третью очередь оценивался в 950 млн руб. Сколько будет стоить новый проект — неизвестно, но эксперты оценивают его в 5 млрд руб. По словам генерального директора OMG Development Екатерины Винарской, строительство бизнес-парка в Янине при привлечении заинтересованных соинвесторов реально осуществить за 20—24 месяца. «При введении в эксплуатацию бизнес-парка в 2011 году, он не потеряет своей актуальности и

маркетинговой привлекательности среди тех клиентов, кто извлечет максимум уроков из сегодняшней ситуации, — говорит она. — Плюс не исключено, что загородные центры деловой активности в скором времени станут единственным вариантом, способным разгрузить город от пробок и улучшить его экологию».

Однако эксперты отнеслись к проекту с недоверием. Директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец отмечает, что «бизнес-центры на периферии испытывают проблемы с заполняемостью и арендными ставками, тем более что Янино не является удачным местом для размещения подобных объектов. «Не стоит браться за проект в случае если OMG не имеет продуманной концепции и партнеров в сфере инновации и венчурных фондов, которые готовы инвестировать в эти инновации, — говорит она. — Кроме того, если речь идет просто о строительстве офисных зданий вблизи КАД для последующей сдачи в аренду и при этом инновационная сфера — это не более чем предполагаемый портрет арендаторов, то тогда эта идея утопична». Заместитель председателя совета директоров группы компаний «Гласс Дизайн» Александр Фетискин говорит, что видит перспективу реализации проекта только если компания готова разделить на участки свои гектары, сама подготовит их инженерно и будет предлагать до доступной цене. Тем не менее ряд аналитиков считает, что проект может иметь успех, хоть и в долгосрочной перспективе. «На наш взгляд, решение пересмотреть свои планы в отношении развития логистического направления в условиях снижения международного товарооборота и грузоперевозок вполне логично, — говорит Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент». — С учетом наблюдающегося падения объемов строительства и накапливающегося дефицита в среднесрочной перспективе двух-трех лет подобный бизнес-парк вполне может оказаться востребован рынком». Напомним, среди заявленных проектов OMG: коттеджные поселки в Гатчинском и Солнечном районах, деревообрабатывающий комплекс стоимостью 100 млн евро в Гатчинском районе, строительство жилого комплекса бизнес-класса «Атлантис» на пересечении ул. Солдата Корзуна и пр. Маршала Жукова, строительство многофункционального элитного комплекса с яхт-клубом Sestroretsk Marine в Курортном районе, реконструкция порта Выборгский и пр. Пока ни один из них не завершен.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

---

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)