

Offices/General

ТНК-ВР хочет переехать к "Дон-строю"

и договаривается об аренде 20 этажей в башне NordStar.

Retail

Черкизовский рынок вытеснил офисы

«Московский подшипник» свернул проект на полмиллиарда долларов.

«Лента» мира

Американскому инвестфонду TPG Capital и «ВТБ капиталу» ничего не мешает купить долю в торговой сети «Лента» (35,4%) у ее основателя Олега Жеребцова.

Metro в 2010г планирует открыть не менее 3 гипермаркетов в России

Metro Cash & Carry в 2010 году планирует открыть не менее трех магазинов в России, сообщила специалист компании по правительственным и внешним связям Анна Малейна журналистам в Новосибирске, где в среду открылся второй торговый центр компании.

Hotel

Lotte Group откроет отель на Новинском бульваре

Корейская гостиничная сеть Lotte Hotel & Resorts (входит в Lotte Group) планирует открыть отель класса deluxe Lotte Hotel Moscow на Новинском бульваре в начале 2010 года.

Regions

Hilton придет в Самару

В Самаре построят отель, который возьмет в управление Hilton. В кризис для него удалось получить площадку в историческом центре.

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

ТНК-ВР ХОЧЕТ ПЕРЕЕХАТЬ К "ДОН-СТРОЮ"

и договаривается об аренде 20 этажей в башне NordStar

Как стало известно "Ъ", ТНК-ВР рассматривает вариант размещения своей штаб-квартиры в высотке "Дон-стройка" NordStar Tower возле станции метро "Беговая". Нефтяная компания готова арендовать около 41 тыс. кв. м. Параллельно ТНК-ВР торгуется с владельцем другого бизнес-центра на западе Москвы о снижении ставок. Договор на аренду 45,4 тыс. кв. м в комплексе "Западные ворота" был заключен еще в 2008 году, но нефтяники так и не переехали. Сегодня, когда ставки снизились на 30-50%, а уровень вакантных площадей с 1,5% вырос до 25%, арендаторы все чаще разрывают докризисные договоры и заключают новые на лучших условиях.

О том, что ТНК-ВР ведет переговоры с компанией "Дон-строй" об аренде более 40 тыс. кв. м в бизнес-центре (БЦ) NordStar Tower, "Ъ" рассказал один из игроков московского рынка недвижимости. Источники "Ъ" в обеих компаниях подтвердили информацию переговоров, уточнив, что идет речь о 20 нижних этажах в башне.

ТНК-ВР вновь рассматривает вопрос переезда сотрудников компании под одну крышу из головного офиса на Новом Арбате и еще 11 офисов в Московском регионе, подтвердила представитель нефтяной компании Марина Драчева. По словам источника "Ъ" в ТНК-ВР, сейчас изучается два основных варианта — объект "Дон-стройка" и БЦ "Западные ворота" (недалеко от пересечения Можайского шоссе и МКАД, девелопер ГК "Центурион"), с которым договор об аренде 45,4 тыс. кв. м по цене \$550 за кв. м в год компания заключила еще в прошлом году.

Переезд в новый офис в БЦ "Западные ворота" планировался на март—апрель этого года, однако так и не состоялся. Тогда в компании говорили, что это связано с сокращением штата, а также с тем, что договор был заключен по докризисным ценам. ТНК-ВР рассматривала как вариант расторжение договора, так и сдачу части площадей в субаренду, так как при расторжении пришлось бы платить крупную неустойку. По словам Марины Драчевой, "компания рассматривает не два, а целый ряд вариантов". Она также отметила, что договор с "Центурионом" на

данный момент не расторгнут. Собеседник "Ъ" в ТНК-ВР уточняет, что выплаты неустойки за то, что компания в срок не переехала в БЦ, избежать не удалось, но называть конкретную цифру он не стал.

Председатель совета директоров и совладелец ГК "Центурион" Виталий Смагин подтвердил, что договор с ТНК-ВР не расторгнут, отметив, однако, что пару месяцев назад разорван контракт с другим арендатором — компанией Philips (собиралась снимать около 6,5 тыс. кв. м), за что компания заплатила штраф в размере авансовой платы за три месяца. Он пояснил "Ъ", что с ТНК-ВР ведутся переговоры о пересмотре договора — о включении в сумму контракта отделки помещений и снижении ставки с \$550 за кв. м минимум на 10-20%. Господин Смагин добавляет, что слышал о параллельных переговорах ТНК-ВР с "Дон-строем".

Гендиректор DS Development (подразделение "Дон-строя", занимается коммерческой недвижимостью) Иван Ситников отказался комментировать переговоры с ТНК-ВР, отметив, что компания общается с несколькими арендаторами. По его словам, по верхним, наиболее дорогим этажам в последний месяц заключены контракты по цене около \$750 за кв. м без отделки, а по нижним этажам ставки "стремятся к \$500-550 за кв. м", однако это без учета дисконта для покупателя крупного пакета площадей. Напомним, что осенью 2008 года "Дон-строй" лишился крупного арендатора в БЦ Nordstar Tower (см. "Ъ" от 29 октября 2008 года). IT-компания IBS разорвала предварительный договор с "Дон-строем" по аренде 36,8 тыс. за кв. м, так как девелопер отказался снижать ставку аренды — ежегодная плата составляла \$36,8 млн.

По данным [Colliers International](#), за год с начала кризиса ставки аренды снизились на 30-50%. По данным партнера Knight Frank Андрея Петрова, до кризиса объем сделок по офисной недвижимости составлял примерно 550-600 тыс. кв. м в квартал, за два первых квартала 2009 года — всего 530 тыс. кв. м, при том что по итогам текущего года введено будет 1,3 млн кв. м. Сейчас коэффициент свободных площадей в офисах примерно 25%, до кризиса был 1,5% в классе А и 4-5% в классе Б.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ЧЕРКИЗОВСКИЙ РЫНОК ВЫТЕСНИЛ ОФИСЫ

«Московский подшипник» свернул проект на полмиллиарда долларов

Как стало известно РБК daily, подконтрольная депутату Госдумы Олегу Савченко Европейская подшипниковая корпорация (ЕПК) из-за кризиса отказалась от проекта перестройки территории завода «Московский подшипник» в бизнес-парк «Галилей» стоимостью 490 млн долл. Владелец завода намерен отремонтировать пустующие цеха и создать на их базе крупный торгово-выставочный комплекс, площадь которого может составить 300 тыс. кв. м. По данным участников рынка, ЕПК уже договорилась о сдаче площадей в аренду торговцам с Черкизовского рынка.

Об изменении параметров проекта на базе «Московского подшипника» РБК daily рассказали представители столичных консалтинговых компаний. Топ-менеджер одной из них отмечает, что финансовый кризис нарушил планы ЕПК начать первую фазу редевелопмента завода, которая предполагала строительство бизнес-парка «Галилей» общей площадью 245 тыс. кв. м и требовала 490 млн долл. инвестиций. Хотя осенью 2008 года, по данным собеседника РБК daily, ЕПК была уже близка к получению разрешения на строительство.

Теперь, по данным участников столичного рынка недвижимости, на простаивающих площадях «Московского подшипника», общая площадь территории которого составляет около 50 га, могут разместиться торговцы с Черкизовского рынка. Собеседники РБК daily утверждают, что ЕПК уже сдала в аренду несколько цехов, не занятых производством.

Председатель правления Российско-китайского центра торгово-экономического сотрудничества Сергей Санаков сообщил РБК daily, что китайские инвесторы рассматривали площадку «Московского подшипника» еще в 2003—2004 годах, но тогда этот инвестпроект был отклонен. Сегодня о возможном российско-китайском альянсе на Шарикоподшипниковской улице г-н Санаков не знает. Во вьетнамском торговом комплексе «Асеан», который уже несколько лет арендует около 5 тыс. кв. м на «Московском подшипнике», утверждают, что в этом ТК нет «черкизовского

следа». Тем не менее в «Асеане» рассказывают, что в соседних заводских цехах активно идут ремонтно-строительные работы, и есть информация, что там присутствуют китайцы.

Владелец ЕПК Олег Савченко подтвердил РБК daily, что проект глобальной перестройки «Московского подшипника» сегодня не актуален. Из-за кризиса ЕПК пересмотрела планы редевелопмента освобожденных от производства территорий, которые занимают около 34 га. «К счастью, мы не успели начать этот проект и не обременили себя кредитами», — радуется г-н Савченко.

По его словам, принято решение отремонтировать простаивающие цеха (около 300 тыс. кв. м) и сдать их в аренду. На этих площадях может появиться торгово-выставочный комплекс, шоу-рум, любой бизнес, действующий в рамках законодательства. Олег Савченко отмечает, что площадь одного цеха составляет 160 тыс. кв. м, а высота потолков — 14 м. Эти параметры позволяют трансформировать имеющиеся капитальные строения под любые нужды. Тем не менее г-н Савченко отрицает наличие китайских арендаторов в «Московском подшипнике». По его словам, арендные договоры еще не подписаны.

Опрошенные РБК daily эксперты отмечают, что ЕПК выбрала удачный способ развития территории «Московского подшипника» во время кризиса. [Инвестиции в косметический ремонт свободных цехов могут оцениваться из расчета 300—400 долл. за 1 кв. м, отмечает директор департамента торговой недвижимости Colliers Int. Татьяна Ключинская.](#)

Осваиваемый участок, расположенный на пересечении Третьего транспортного кольца и Шарикоподшипниковской улицы, подходит для создания торгового комплекса или рынка, считает руководитель отдела исследований офисного рынка CB Richard Ellis Анна Мельник. [Г-жа Ключинская полагает, что на Дубровке будет иметь место полупрофессиональный формат торгового комплекса, представляющего собой смесь ярмарки и шоу-рума.](#)

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ЛЕНТА» МИРА

Американскому инвестфонду TPG Capital и «ВТБ капиталу» ничего не мешает купить долю в торговой сети «Лента» (35,4%) у ее основателя Олега Жеребцова. Американский фонд Moore Capital, владеющий 1,5% долей в «Ленте», подписал отказ от первоочередного права выкупа доли Жеребцова, рассказал один из миноритариев «Ленты». Это подтвердил источник в компании. По его информации, так же поступил и второй основной акционер «Ленты» — Август Мейер (36%).

«У Moore Capital и Августа Мейера были планы выкупить долю Жеребцова в партнерстве с западными инвестфондами», — говорит миноритарий. Он отказался уточнить, о партнерстве с какими именно фондами договаривались Moore и Мейер, но отметил, что это были компании из числа тех, кто уже рассматривал покупку «Ленты» год назад, делал предварительное предложение и хорошо знаком с финансовой ситуацией в компании. Инвестбанкир, ранее консультировавший одного из акционеров «Ленты» в продаже его доли, говорит, что аудит «Ленты» проводили фонды Arah Partners, Warburg Pincus, BC-Partners, банк Goldman Sachs — все они год назад делали предложения акционерам «Ленты» о выкупе компании.

По информации обоих источников, сделка по продаже доли Жеребцова формально еще не закрыта. «Но это может произойти со дня на день», — сообщил источник в компании. Мейер через своего представителя отказался прокомментировать ситуацию. Мобильные телефоны представителей TPG Capital и «ВТБ капитала» вчера вечером не отвечали. Ранее управляющий партнер «ВТБ капитала» Ольга Подойницына подтверждала участие банка в сделке. ВТБ — основной кредитор ритейлера: летом текущего года банк увеличил размер кредитного лимита, выделяемого компании, с 3,5 млрд до 4,25 млрд руб.

Миноритарий «Ленты» и источник в компании утверждают, что по итогам сделки «ВТБ капиталу» достанется не более 10% доли, остальное выкупит TPG. По разным данным, TPG и «ВТБ капитал» предложили выкупить долю Жеребцова за \$110-115 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

METRO В 2010Г ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫТЬ НЕ МЕНЕЕ 3 ГИПЕРМАРКЕТОВ В РОССИИ

Metro Cash & Carry в 2010 году планирует открыть не менее трех магазинов в России, сообщила специалист компании по правительственным и внешним связям Анна Малеина журналистам в Новосибирске, где в среду открылся второй торговый центр компании.

"Metro Cash & Carry в России - это одно из наиболее динамичных подразделений группы. Мы не собираемся снижать темпы, которые были в этом году. Мы откроем не менее трех центров в 2010 году, это точно. Возможно, больше. Планируем наше дальнейшее развитие и в Сибирском регионе, и в Центральном Регине, и на Урале", - сказала она.

Как отмечается в материалах Metro, инвестиции в каждый новый ТЦ Metro в среднем составляют около 20 млн евро. Второй новосибирский ТЦ общей площадью 12 тыс. кв. метров стал 51-м в России и 4-м открытым компанией в 2009 году.

Региональный управляющий Metro по Сибири Павел Локшин сообщил на церемонии открытия новосибирского гипермаркета, что около 90% продукции, представленной на полках нового гипермаркета, приходится на местных производителей и поставщиков.

Германский концерн Metro Group управляет сетью из 2,2 тыс. магазинов разного формата в 32 странах. Выручка Metro по итогам 2008 года увеличилась на 5,8% - до 68 млрд евро. В России на конец 2008 года Metro управлял 74 гипермаркетами Metro Cash & Carry, Real и MediaMarkt. Продажи Metro Group в России в 2008 году составили 3,83 млрд евро, что на 26,3% больше, чем в 2007 году. Выручка подразделения Metro Cash & Carry составила 3,05 млрд евро, увеличившись на 19,9% по сравнению с предыдущим годом.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

LOTTE GROUP ОТКРОЕТ ОТЕЛЬ НА НОВИНСКОМ БУЛЬВАРЕ

Корейская гостиничная сеть Lotte Hotel & Resorts (входит в Lotte Group) планирует открыть отель класса deluxe Lotte Hotel Moscow на Новинском бульваре в начале 2010 года.

Номерной фонд отеля будет включать 304 комнаты. В отеле разместятся два ресторана, бар, конференц-комнаты, клубный этаж, фитнес-клуб, бассейн и SPA. В распоряжении гостей отеля будет также трехуровневая подземная парковка.

По словам экспертов, у объекта хорошая транспортная доступность. «Отель расположен очень удачно, поэтому однозначно проект будет успешным. В настоящий момент на Новом Арбате нет ни одной действующей гостиницы, соответственно, конкуренция полностью отсутствует», - сказала portalу Арендатор.ру Елена Лысенкова, директор Hospitality In.Comm.

Инвестиции в проект превысили \$200 млн. Lotte Rus, представляющая группу на территории России, планирует открыть в ближайшее время второй торговый комплекс в Москве. Кроме того, по информации «Интерфакс-Недвижимость», в настоящий момент компания подбирает оптимальный участок для строительства отеля в Санкт-Петербурге.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

HILTON ПРИДЕТ В САМАРУ

В Самаре построят отель, который возьмет в управление Hilton. В кризис для него удалось получить площадку в историческом центре

Hilton Worldwide и самарское ЗАО «Отель» подписали соглашение об управлении Hilton Garden Inn на 195 номеров в историческом центре Самары (ул. Галактионовская-Красноармейская), открытие гостиницы запланировано на 2012 г., сообщили вчера компании в совместном пресс-релизе. Самые привлекательные места для гостиниц — в центре города и на выезде и до кризиса площадку в центре Самары было найти непросто, говорит старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels Марина Смирнова.

Это будет второй в России Hilton среднеценовой категории (первый уже работает в Перми), которым Hilton Worldwide будет управлять напрямую. Первым станет Doubletree by Hilton Sochi, Adler (ценовой сегмент — выше среднего, открытие в 2011 г.). Остальные пять российских отелей сети — Hilton Moscow Leningradskaya, Hilton Garden Inn Perm, Doubletree by Hilton, Novosibirsk (открытие в 2009 г.) и Doubletree by Hilton, Perm (открытие в 2010 г.) работают по франчайзингу.

«Управляющая команда Hilton Garden Inn Samara еще не утверждена», — передал через пресс-службу вице-президент по развитию Hilton в странах Северной Европы Майк Коллини.

«Отель» будет финансировать строительство гостиницы в Самаре, сообщила пресс-служба Hilton Worldwide. По данным ЕГРЮЛ, учредитель «Отеля» Владимир Кошелев — один из учредителей компании «Авиакор-железобетон» (входит в строительную корпорацию «Авиакор», в которой Кошелев возглавляет совет директоров). С 1996 г. корпорация, по ее данным, построила более 1 млн кв. м объектов. Среди них — Авиагородок, 16-й микрорайон, Свято-Воскресенский собор Самары, школы, детские сады. Пресс-секретарь «Авиакора» Нина Шумкова в отсутствие руководства отказалась от комментариев.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

8 октября, № 159

Строительство одного номера в самарском отеле может стоить \$110 000-140 000, говорит Смирнова. По ее оценке, в целом гостиница окупается за 10-12 лет.

В среднесрочной перспективе проект будет востребован: в Самаре при существующем фонде в 2000 номеров не хватает качественных вариантов размещения, говорит аналитик УК «Финам менеджмент» Максим Клягин. Будет востребован и потому, что «нет отелей ценовой категории "3 звезды" под управлением известных международных операторов», — добавляет гендиректор «Азимут отель Самара» Ксения Власова. Директор гостиницы «Бристоль-Жигули» Евгений Тхоржевский не делает прогнозы на два года и отмечает, что в этом году выручка самарских гостиниц упала на 10-50%.

Сейчас в Самаре работают гостиницы сетей Marriott, Holiday Inn и «Азимут». Цены в самарских отелях.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)