

Offices / General

Ни Охты, ни центра

Единороссы публично обсудят перенос башни «Газпром нефти» с Охты в Финский залив. Но «Газпром» может и вовсе отказаться от проекта.

Власти Москвы отдали "Лукойлу" участок в центре столицы для строительства офиса

Власти Москвы предоставили ОАО "Нефтяная компания "Лукойл" участок в центре города по адресу Уланский переулок, владение 5-7, строение 2, владение 7-9, для строительства административного здания.

Retail

Victoria`s Secret раскрыли в России

Бельевая сеть ищет руководителя для местного подразделения.

H&M выйдет в российские регионы не ранее 2011 года

В ближайшие два года международный одежный ритейлер планирует сконцентрироваться на развитии в Москве и Санкт-Петербурге.

Hotel

Нехорошая гостиница

Strabag подозревают в необоснованных затратах на реконструкцию «Москвы».

Гендиректор "Мосмарта" вылетел из "Шереметьево"

Матвей Брилинг продал гостиницу норвежской Wenaasgruppen.

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

НИ ОХТЫ, НИ ЦЕНТРА

Единороссы публично обсудят перенос башни «Газпром нефти» с Охты в Финский залив. Но «Газпром» может и вовсе отказаться от проекта

Председатель Госдумы Борис Грызлов предложил поменять место строительства 396-метрового небоскреба «Газпрома». «Идея здания мною поддерживается, — сказал Грызлов, — но оно может быть построено на намывных территориях Васильевского острова». Небоскреб мог бы тогда стать и маяком, думает он: «Это был бы самый высокий маяк в мире». Можно построить офисный центр и на Ржевском полигоне — но не на Охте, уверен Грызлов.

В пресс-службах губернатора Валентины Матвиенко и вице-губернатора Романа Филимонова, куратора строительного блока, воздержались от комментариев. Другое место для «Охта центра» до сих пор не рассматривалось, уверяет петербургский чиновник строительного блока.

Это не более чем личное мнение Грызлова, пока других мест для «Охта центра», кроме участка на Охте, не рассматривалось, подтверждает замдиректора ОАО «ОДЦ «Охта» («внучка» «Газпрома», занимается проектом небоскреба) Владимир Гронский: «Перенести центр на другое место дорого стоит. Уже сделаны большие инвестиции, только на археологические изыскания — 300 млн руб.».

Ржевский полигон площадью 70 000 га расположен в Ленобласти, это земля Минобороны, сообщила пресс-служба ЛенВО. Петербург планировал использовать часть полигона для развития города, сообщил источник в горадминистрации.

Компания «Морской фасад» (контролируется структурами депутата Думы Виталия Южилина) с 2005 г. намывает 477 га в Финском заливе рядом с Васильевским островом. «Мы открыты для предложений, но пока “Газпром” к нам не обращался», — говорит представитель компании Александр Шимберг. Уже намыто 170 га, сообщил он, оставшееся появится за год-два: «Строительство небоскреба можно начать уже сегодня, места много, на территории разрешена высотная застройка».

Территория, необходимая для «Охта центра», — около 70 га. Под саму башню пойдет 4 га, которые в 2006 г. «Газпром» выкупил под Петрозаводом у «Охта-групп». Источники, близкие к сделке, говорили, что «Газпром» предложил за землю \$37 млн.

У «Морского фасада» две трети земель распродано, самый крупный проект — у ПИК, говорит Шимберг. Летом 2008 г. ПИК договорилась приобрести 63,4 га намыва, чтобы построить 1,3 млн кв. м жилья. Руководитель петербургского филиала Jones Lang LaSalle Андрей Розов оценил сделку из расчета \$10 млн за 1 га. «Про переговоры о строительстве на этой территории башни “Газпрома” не известно», — говорит сотрудник пресс-службы группы ПИК.

Высокопоставленный единоросс сообщает, что целесообразность «Охта центра» серьезно рассматривается, но не на региональном, а на высшем — федеральном уровне. Пресс-секретарь премьера Владимира Путина Дмитрий Песков говорит, что «Охта центр» — не тот вопрос, который обсуждается на уровне премьера, это дело корпорации.

Единороссы готовы обсуждать идею переноса «Охта центра» из исторической части города, подтверждает замсекретаря президиума генсовета «Единой России» Юрий Шувалов, эта тема может стать поводом для дискуссии в партийных клубах. По мнению сопредседателя либерально-консервативного клуба единороссов Валерия Фадеева, это реакция на настроения петербуржцев. В начале октября ВЦИОМ провел соцопрос, и 50% жителей города высказались против строительства «Охта центра», 23% одобрили проект.

Вопрос стоит не о переносе, а о закрытии проекта, слышал член бюро правления РСПП. «Я тоже слышал, что принято решение: башни не будет вообще», — говорит менеджер одной из «дочек» «Газпрома».

Две площадки, о которых сказал Грызлов, обсуждались, их отвергли, говорит сотрудник группы «Газпром»: так башня еще больше испортит панораму Петербурга. Данных, что предправления «Газпрома» Алексей Миллер решил вывести «Газпром» из проекта, у него нет.

Министр культуры Александр Авдеев 8 октября обратился в прокуратуру города — «Охта центр» строится с нарушениями закона. Прокуратура обещает ответить до 10 декабря.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЛАСТИ МОСКВЫ ОТДАЛИ "ЛУКОЙЛУ" УЧАСТОК В ЦЕНТРЕ СТОЛИЦЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОФИСА

Власти Москвы предоставили ОАО "Нефтяная компания "Лукойл" участок в центре города по адресу Уланский переулок, владение 5-7, строение 2, владение 7-9, для строительства административного здания, рассказал РИА Новости в понедельник источник в столичной мэрии.

По его словам, участок был предоставлен компании в качестве компенсации за изъятый ранее для государственных нужд земельный участок на Кутузовском проспекте.

"На земельном участке в 0,454 гектара будет возведен объект общей площадью 44,8 тысячи квадратных метров, из которых 35,5 тысячи квадратных метров будет составлять наземная часть. Также предусмотрены подземная автостоянка на 225 машиномест и наземная открытая автостоянка на 61 машиноместо", - рассказал собеседник агентства.

Он также добавил, что строительство планируется завершить до 31 декабря 2011 года.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

VICTORIA`S SECRET РАСКРЫЛИ В РОССИИ

Бельевая сеть ищет руководителя для местного подразделения

Самая знаменитая в мире сеть по продаже белья Victoria`s Secret, принадлежащая американской корпорации Limited Brands, начала поиски руководителя для своего российского подразделения. Во всем мире Victoria`s Secret открывает магазины самостоятельно, но в России может заключить франчайзинговое соглашение — соответствующие переговоры ведутся, в частности, с польской компанией Apparel, оператором бельевой сети La Senza и обувных Aldo, Dune, Nine-West.

В пятницу агентство Reuters сообщило со ссылкой на источники в российских HR-компаниях, что Limited Brands планирует выйти на рынок России и уже приступила к поискам руководителя местного подразделения. "У компании есть интерес к выходу на рынки Восточной Европы и России. Они несколько лет контактировали с российскими компаниями и сейчас начали действовать более решительно", — отметил один из хедхантеров.

Limited Brands, чей бизнес сейчас сосредоточен в США и Канаде, действительно планирует открыть первые флагманские магазины Victoria`s Secret за пределами Северной Америки, прокомментировала в пятницу директор по внешним коммуникациям корпорации Дженнифер Орtiz Браун. "У нас нет планов делать это немедленно, но Европа входит в число стратегических рынков, где мы хотим присутствовать", — добавила она. За пределы США Victoria`s Secret вышла только в 2007 году, самостоятельно открыв первые магазины в Канаде и ОАЭ. Во всех странах Victoria`s Secret соблюдает единые стандарты: средняя площадь магазина составляет примерно 600 кв. м, ассортимент соответствует среднеценовому сегменту.

Limited Brands — американская компания, основанная в 1963 году, продает одежду и нижнее белье. Владеет 3025 магазинами в Северной Америке под брендами Victoria`s Secret, Bath & Body Works (BBW) и La Senza (марка представлена в Канаде и еще 40 странах мира). Компания также владеет брендами Pink, C.O. Bigelow, Henri Bendel и The White Barn Candle Co. Чистые продажи в 2008 году

составили \$6,05 млрд, чистая прибыль — \$200 млн. Акции торгуются на Нью-Йоркской фондовой бирже, капитализация в пятницу — \$5,5 млрд.

Несмотря на то что Limited Brands до сих пор открывала все магазины Victoria`s Secret самостоятельно, в России у нее может появиться франчайзинговый партнер, утверждают представители российской одежной розницы. По их данным, им станет польская компания Apparel, которая уже открывает по франшизе другие магазины Limited Brands в России — бельевые La Senza. В портфеле Apparel также обувные магазины Aldo, Dune и Nine-West. Глава Apparel в России Ошвани Чопра подтвердил "Ъ", что его компания ведет переговоры с Limited Brands об открытии Victoria`s Secret. О поиске руководителя российского подразделения он не знает.

В августе прошлого года компания "Виктория`s Сикрет Сторс Брэнд Менеджмент" зарегистрировала в Роспатенте изображение товарного знака Victoria`s Secret Pink по трем классам — розничная торговля, одежда и косметические средства (см. "Ъ" от 15 августа 2008 года). На текущий момент, по данным палаты, также зарегистрированы марки Victoria`s Secret (розничная торговля, парфюмерные изделия), Angels by Victoria`s Secret (интимные предметы одежды), Victoria`s Secret The Miracle Bra (нижнее белье) и Victoria`s Secret Second Skin Satin (парфюмерные изделия, эфирные масла, косметические средства).

Согласно исследованию РБК, в 2008 году объем рынка нижнего белья составлял порядка \$1,5 млрд, из которых на белье класса премиум (средний чек выше \$100; в этом сегменте работают сети "Дикая орхидея", X.O., "Эстель Адони" и др.) приходится не более 10-15%. Основную часть рынка занимает товар экономкласса (до \$50 за комплект; сети Incanto, Vis-a-Vis, Palmetta), средне-низкой ценовой категории (до \$100 за комплект; Oblicie, Lauma, "Дефиле") и среднеценового сегмента (до \$120; Women`Secret, Pierre Cardin, Leilieve).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Н&М ВЫЙДЕТ В РОССИЙСКИЕ РЕГИОНЫ НЕ РАНЕЕ 2011 ГОДА

В ближайшие два года международный одежный ритейлер планирует сконцентрироваться на развитии в Москве и Санкт-Петербурге.

Как заявил в интервью portalу Арендатор.ру глава представительства H&M Россия Фредрик Фамм, его компания заинтересована «в продвижении в регионах, но в 2009 и 2010 мы в основном будем сконцентрированы на Москве и Санкт-Петербурге».

Фамм добавил, что основной приоритет для H&M сегодня - закрепиться на тех рынках, где ритейлер уже присутствует. «Когда мы получим необходимый опыт, мы двинемся в регионы. Когда это произойдет - в 2010 или в 2011 - я пока сказать не могу», - заключил Фамм.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

НЕХОРОШАЯ ГОСТИНИЦА

Strabag подозревают в необоснованных затратах на реконструкцию «Москвы»

Конфликт между участниками реконструкции гостиницы «Москва» набирает обороты. В четверг соинвестора проекта Виталия Гогохию обвинили в попытке мошенничества, а в пятницу под подозрение попал и генподрядчик строительства — австрийский концерн Strabag. Столичным властям не понравился выставленный счет: по их мнению, подрядчик мог завысить расценки на проведение работ. В Strabag утверждают, что все расценки согласовывались с заказчиком и закреплялись договорами.

После того как Олег Дерипаска лишился 25% акций Strabag, неудачи преследуют австрийский строительный концерн в России одна за другой: обрушение подземной парковки бизнес-центра Vivaldi Plaza в районе метро «Павелецкая», где Strabag выступал генподрядчиком, попытки властей из-за этого лишить ЗАО «Штрабаг» лицензии, возбуждение уголовного дела в отношении руководства российского представительства по обвинению в уклонении от уплаты налогов, иск о банкротстве от субподрядчика.

В конце прошлой недели столичные власти преподнесли Strabag очередной неприятный сюрприз: прежде чем выплатить генподрядчику реконструкции гостиницы «Москва» деньги за работы, выполненные в течение последних десяти месяцев, правительство Москвы решило проверить обоснованность затрат. В пятницу руководитель департамента имущества столицы Владимир Силкин заявил, что, на его взгляд, в представленных Strabag документах расценки на некоторые виды строительно-монтажных работ существенно завышены.

Как сообщает пресс-служба департамента, окончательные выводы будут сделаны по результатам аудита первой очереди строительства, который начнется в ближайшее время. «По итогам этой проверки мы будем принимать меры по защите финансовых интересов города», — добавил Владимир Силкин.

В Strabag крайне удивлены этим заявлениям. Генеральный директор российского представительства компании Александр Ортенберг утверждает, что впервые слышит о сомнениях департамента имущества столицы. «У нас на этом объекте не было сметы, а работы выполнялись по реальным рыночным расходам и расценкам. Причем на каждый вид работ подписывался отдельный договор с нашим заказчиком, компанией «Декмос», которая и осуществляла финансирование, — пояснил г-н Ортенберг РБК daily. — Все цены с заказчиком согласовывались, договоры юридически оформлялись».

Раскрыть сумму долга г-н Ортенберг отказался, однако пояснил, что речь идет о фасадных и внутриинженерных работах, которые компания проводила в течение последних десяти месяцев. «Эти работы мы выполняли по просьбе департамента строительства Москвы, чтобы здание не пострадало», — уточнил собеседник РБК daily. Он добавил, что пока компания не получила никаких официальных замечаний от столичных властей. «Мы готовы вступить в диалог, когда появятся конкретные замечания, — обещает г-н Ортенберг. — Будем их рассматривать и находить совместное понимание».

Инвестором реконструкции «Москвы» выступает ОАО «Декмос», 51% акций которого контролирует ЗАО «Декорум», а 49% — правительство Москвы. Накануне гендиректору «Декорума» Виталию Гогохии Следственный комитет при МВД России заочно предъявил обвинение в попытке мошенничества. По данным следствия, он хотел получить полный контроль над гостиницей «Москва», лишив столичное правительство доли в «Декмосе» и причинив городу ущерб на 87,5 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГЕНДИРЕКТОР "МОСМАРТА" ВЫЛЕТЕЛ ИЗ "ШЕРЕМЕТЬЕВО"

Матвей Брилинг продал гостиницу норвежской Wenaasgruppen

Гендиректор "Мосмарта", бывший вице-президент химической корпорации "Азот" Матвей Брилинг продает принадлежащий ему гостиничный комплекс "Шереметьево" норвежской компании Wenaasgruppen. Сумма сделки оценивается приблизительно в \$65 млн. "Шереметьево" станет первой московской гостиницей

Wenaasgruppen — до сих пор компания покупала объекты только в регионах России.

Гендиректор "Мосмарта", бывший вице-президент химической корпорации "Азот" Матвей Брилинг продает принадлежащий ему гостиничный комплекс "Шереметьево" норвежской компании Wenaasgruppen, специализирующейся на инвестициях в недвижимость, рассказал "Ъ" один из участников гостиничного рынка. Уже подписан договор о намерениях, сделка закроется к февралю, уточнил источник, близкий к одной из сторон. Господин Брилинг подтвердил переговоры с Wenaasgruppen, телефоны которой вчера не отвечали.

Владеющее гостиницей ОАО "Гостиничный комплекс "Шереметьево-2"" на более чем 99% принадлежит ООО "МБ-Финанс" господина Брилинга (до 2007 года контроль был у Росимущества, 10% акций — у "Аэрофлота"). Общая площадь гостиницы, расположенной рядом с аэропортом Шереметьево, — 27 тыс. кв. м, она рассчитана на 300 номеров. В здании также размещены офисы — занимают 3-4 тыс. кв. м, сдаются по \$350 за 1 кв. м в год. Если исходить только из оценки здания, не учитывая бизнеса, то гостиница может стоить около \$65 млн, подсчитал председатель совета директоров компании Special Edition — HORECA Consulting & Development Станислав Капинос.

Матвей Брилинг не говорит, есть ли у него планы вернуться на рынок недвижимости после продажи гостиницы. Он отмечает лишь, что планирует новые проекты. Не исключает, что вложит часть средств в развитие сети "Мосмарт", которую возглавил на прошлой неделе и в которой ему принадлежит около 5% акций (см. "Ъ" от 10 ноября).

Wenaasgruppen основана в Норвегии в 1931 году, инвестирует в недвижимость и производит спецодежду. Владеет зданиями 17 гостиниц общим номерным фондом 5597 комнат, предпочитает отдавать отели в управление международным операторам. На сайте Wenaasgruppen говорится, что ее годовой доход от аренды составляет 600 млн норвежских крон, или €71,4 млн. Владелец — гендиректор Ларс Венаас.

"Шереметьево" станет первой московской гостиницей Wenaasgruppen. Сейчас компания владеет четырьмя гостиницами в Санкт-Петербурге — "Прибалтийской" (1,2 тыс. номеров) и "Пулковской" (840 номеров), работающими под брендом Park

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

23 ноября, № 184

Inn, Radisson SAS (164 номера) и Sokos Hotel Olympic Garden. Еще один отель Park Inn на 270 номеров в Петербурге находится в стадии строительства. Также группе принадлежит две гостиницы Park Inn в Мурманске и Екатеринбурге.

Согласно исследованию Deloitte, в январе-сентябре этого года показатели европейского рынка гостиничных услуг упали: стоимость суточного размещения в среднем по Европе снизилась в сравнении с аналогичным периодом 2008 года на 12,3%, до €108, доход на номер в сутки сократился на 19,2%, до €58, уровень загрузки составил всего 61,6%. Загрузка московских гостиниц снизилась до 57,8%, доход на номер упал на 30,5%, до 3726 руб., или €84. В октябре загрузка московских гостиниц составила 87%, возражает заместитель директора по развитию CB Richard Ellis Станислав Ивашкевич. Он признает, что доходность гостиничного бизнеса снизилась, но считает, что до кризиса она находилась "на аномально высоком уровне и сейчас выглядит куда более адекватной".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [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](#)

COLLIERS
INTERNATIONAL