

## Offices / General

### «Рубикон» без крыши

Итера-девелопмент», возможно, не будет строить офис площадью 80 000 кв. м на Мичуринском проспекте в Москве. В отношении владельца участка ЗАО «Рубикон» начата процедура банкротства, а часть земли передана мэрии для городских нужд.

### Переоценка бумаг и консолидация "Системы-Галс" снизят финрезультат ВТБ за 2009г на 10 млрд руб.

На финансовые результаты ВТБ за 2009 год по МСФО оказали влияние два фактора, связанные с изменениями в оценке стоимости некоторых долевых ценных бумаг, а также с консолидацией ОАО "Система-Галс".

## Retail

### Москва без «Мира»

Торговая сеть «Мир» закрывает магазины в Москве. Сеть это объясняет оптимизацией деятельности компании и все еще надеется привлечь инвестиции.

### Совладельцы "Альфа-групп" примеряют немецкое

Они могут приобрести универмаги Karstadt.

### "Москва" спешит на банкротство

Корпоративный конфликт в универмаге дошел до арбитражного суда.

### Кризис подкосил гламур

Спрос на товары класса люкс упал почти в два раза.

## Hotel

### От «Дома туриста» к «Отелю Аструс»

Отель «Аструс – Центральный Дом Туриста», расположенный в самом некогда высоком здании Москвы, проводит ребрендинг и реконструкцию номерного фонда.

### В Москве откроется рекордное число отелей

В течение прошедших полутора кризисных лет рынок гостиничной недвижимости реагировал на изменения в экономике.

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

### «РУБИКОН» БЕЗ КРЫШИ

Итера-девелопмент», возможно, не будет строить офис площадью 80 000 кв. м на Мичуринском проспекте в Москве. В отношении владельца участка ЗАО «Рубикон» начата процедура банкротства, а часть земли передана мэрии для городских нужд.

Арбитражный суд Калужской области в начале февраля 2010 г. ввел в отношении ЗАО «Рубикон» внешнее управление сроком на 18 месяцев, говорится на сайте суда. В сентябре 2009 г. в «Рубиконе» начата процедура банкротства (на 28 декабря 2009 г. требования кредиторов составили 1,2 млрд руб.).

ЗАО «Рубикон» принадлежат права на 25-летнюю аренду участка площадью 2,8 га на Мичуринском проспекте, говорится на сайте компании «Итера-девелопмент». На нем «Итера-девелопмент» собиралась построить для себя офисный комплекс площадью 80 000 кв. м за \$175 млн. В материалах суда говорится, что единственным акционером ЗАО «Рубикон» является компания ООО «Русстрой». В СПАРК зарегистрировано несколько десятков компаний с таким названием. «Рубикон» на 99% контролируется структурами, близкими к Валерию Короткову (ему принадлежит 25,1% Itera Development Group), говорит его представитель.

Представитель МГК «Итера» сообщает, что компания не будет давать комментарии до завершения процесса рассмотрения дела «Рубикона» в суде.

В мае прошлого года между акционерами Itera Development Group разгорелся конфликт. Коротков был уволен, как объяснили в компании, из-за финансовых нарушений. Позже по совместным искам структур «Итеры» и Короткова на большую часть недвижимости компании был наложен арест.

Представитель Короткова говорит, что сейчас ЗАО «Рубикон» фактически ничем не владеет: участок на Мичуринском проспекте для городских нужд изымает мэрия. В постановлении правительства Москвы № 499 от июня 2008 г. говорится, что 1,6 га изымаются в обмен на компенсацию в 662 млн руб., а договор аренды на весь участок должен быть расторгнут. Представитель «Главстроя» Виталий Королев

отмечает, что компания строит жилой комплекс (320 000 кв. м) в том числе и на изъятых у «Рубикона» землях.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ПЕРЕОЦЕНКА БУМАГ И КОНСОЛИДАЦИЯ "СИСТЕМЫ-ГАЛС" СНИЗЯТ ФИРМРЕЗУЛЬТАТ ВТБ ЗА 2009Г НА 10 МЛРД РУБ.**

На финансовые результаты ВТБ за 2009 год по МСФО оказали влияние два фактора, связанные с изменениями в оценке стоимости некоторых долевыми ценными бумагами, а также с консолидацией ОАО "Система-Галс".

Как говорится в сообщении ВТБ, ожидается, что переоценка ценных бумаг окажет негативное влияние на финансовый результат группы за IV квартал 2009 года, снизив его 6 млрд рублей. Кроме того, в финансовой отчетности по МСФО за 2009 год предполагается отразить обесценение гудвилла по "Системе-Галс", предварительно оцениваемое в 4 млрд рублей.

В сообщении отмечается, что ВТБ с конца 2008 года в условиях отсутствия активного рынка применял к некоторым долевым ценным бумагам в своем портфеле метод оценки на основе разработанных им моделей. При этом в связи с восстановлением финансовых рынков, а также в соответствии с требованиями МСФО ВТБ возобновил оценку принадлежащих ему ценных бумаг, обращающихся на организованных рынках, на основе рыночных котировок.

ВТБ получил контроль в "Системе-Галс" в четвертом квартале 2009 года. Банк с целью определения стоимости гудвилла, связанного с данным приобретением и обусловленного разницей между справедливой стоимостью активов и обязательств "Системы-Галс" на дату получения контроля, провел независимую оценку объектов недвижимости и проектов компании. Обесценение гудвилла предполагается отразить в отчетности группы ВТБ за 2009 год в рамках консервативного подхода, а также с целью обеспечить дальнейшую прозрачность в вопросах управления этим активом.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11 марта, № 32

Пакет из 51,24% акций "Системы-Галс" перешел к ВТБ в результате реализации опционного соглашения с АФК "Система" в начале декабря 2009 года. В апреле прошлого года АФК "Система", владевшая контрольным пакетом акций "Системы-Галс", договорилась о продаже 51% акций девелопера ВТБ за 60 рублей на условиях реструктуризации долга.

Ранее сообщалось, что ВТБ за 9 месяцев 2009 года получил 45,5 млрд рублей чистого убытка по МСФО против чистой прибыли в 7,6 млрд рублей за аналогичный период прошлого года. При этом банк увеличил чистый убыток в третьем квартале по сравнению со вторым на 27,3% - до 14 млрд с 11 млрд рублей.

Заместитель президента - председателя правления ВТБ, финансовый директор банка Герберт Моос в начале февраля 2010 года говорил, что в четвертом квартале ВТБ также ожидает чистый убыток по МСФО.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### МОСКВА БЕЗ «МИРА»

*Торговая сеть «Мир» закрывает магазины в Москве. Сеть это объясняет оптимизацией деятельности компании и все еще надеется привлечь инвестиции*

Закрыты все 18 магазинов «Мир» в Москве, но в регионах продолжают работать 30 магазинов, рассказала Елизавета Тотунова, PR-директор «Мира». Она объясняет закрытие оптимизацией: сеть решила сконцентрироваться на работе в нескольких регионах, где хозяйственная деятельность эффективна. Падение рынка на 30% отразилось на финансовых показателях всех ритейлеров, «Мир» не стал исключением, говорит Тотунова, компания продолжит поиск инвестиций с помощью «Тройки диалог».

«Товарных запасов у «Мира» немного, собственные магазины — основной актив сети», — считает топ-менеджер крупной розничной компании. В собственности у «Мира» 13 магазинов в Москве, два — в Санкт-Петербурге и по одному — в Ростове-на-Дону, Самаре, Якутске, их площадь — 800-1800 кв. м, говорит Тотунова. Московский рынок — самый крупный и выгодный для сетей (рентабельность тут на 2-3% выше, чем в регионах), но в регионах зато более дешевая аренда, говорит топ-менеджер конкурирующей сети.

«Тройка» занимается поисками инвестора для «Мира», рассматривая варианты продажи «и миноритарного, и мажоритарного пакетов», говорил ранее источник, близкий к банку.

В конце прошлого года стало известно, что владельцы «Мира» готовы отдать часть бизнеса или весь бизнес тому, кто согласится взять его вместе с долгами. Сумму долга сети на сегодня Тотунова сообщить отказалась. Конкуренты, которым предлагали купить сеть, говорят о 100-150 млн евро. Предложения о покупке бизнеса «Мира» получали торговые сети «Эльдорадо», «М.видео» и «Евросеть». Ритейлер банкротит одну из «дочек» — ООО «Мовитрэйд» (ранее основную операционную компанию «Мира»). В декабре 2009 г. Арбитражный суд Москвы ввел в ООО процедуру наблюдения, в суде было объявлено о долгах компании в 1,7 млрд руб.

Сейчас операционные потоки идут через ООО «Евроконтур-Мир», 100%-ную «дочку» ЗАО «Группа «Мир», ОАО «Магазины электроники «Мир» и ряд региональных компаний, рассказывает Тотунова.

В декабре прошлого года по ходатайству кредитора «Мира», банка «Русский стандарт», московский арбитражный суд арестовал счета и имущество нескольких компаний группы «Мир»: ОАО «Магазины электроники «Мир», ООО «Евроконтур-Мир», ООО «Максиком», ООО «Массмаркет», ООО «Маркеткласс» и ООО «Вилорс». Но уже 30 декабря 2009 г. и 10 января 2010 г., по словам Тотуновой, арест был снят по постановлению о прекращении исполнительного производства судебным приставом-исполнителем.

На сайте Арбитражного суда Москвы указано, что к компаниям «Мира» подано 82 иска на 822,139 млн руб. и \$40,21 млн. Крупнейшие иски: банк «БНП парибавосток» требует с «Мовитрэйда» и «Магазинов электроники «Мир» более \$30 млн, банк «Русский стандарт» — более 433 млн руб. от «Магазинов электроники «Мир» и \$10 млн от «Евроконтур-Мира», поставщик «Панасоник рус» — 83,99 млн руб. от «Мовитрэйда».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **СОВЛАДЕЛЬЦЫ "АЛЬФА-ГРУПП" ПРИМЕРЯЮТ НЕМЕЦКОЕ**

*Они могут приобрести универмаги Karstadt*

Инвесткомпания Pamplona, созданная совладельцем Альфа-банка Александром Кнастером при участии Михаила Фридмана, может приобрести крупнейшую в Германии сеть одежных универмагов Karstadt. Pamplona вошла в число шести инвесткомпаний, которые готовы санировать обанкротившуюся сеть. Для совладельцев "Альфа-групп", контролирующих X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.), универмаги Karstadt могут стать первыми магазинами за рубежом.

О том, что инвесткомпания Pamplona совладельца Altime и Альфа-банка Александра Кнастера входит в число шести претендентов на реструктуризацию долгов немецкой сети из 120 универмагов Karstadt (принадлежит банкротящейся

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11 марта, № 32

группе Arcandor), вчера сообщила газета Financial Times Deutschland. Другие интересные — американские фонды Apollo и Sun Capital Partners и британская частная инвесткомпания Permira, пишет газета со ссылкой на источники, близкие к ритейлеру. Компания, которая получит право на реструктуризацию долгов и бизнеса Karstadt, должна войти в капитал сети универмагов и на первом этапе закрыть 13 неэффективных объектов. В ближайшие дни Karstadt направит для ознакомления в суд низшей инстанции в Эссене план санации.

Партнер юридической компании Baker & McKenzie Макс Гутброд объясняет, что по германскому законодательству в рамках процесса банкротства инвесторы могут войти в уставный капитал отдельных компаний, образующих сеть, но только с согласия действующих акционеров сети. Процесс банкротства не препятствует увеличению уставного капитала, объясняет он. План санации бизнеса предлагает специализированный управленческий консультант. После того как суд утверждает план санации, конкурсный управляющий получает полномочия на его реализацию под свою личную ответственность.

Томас Шульц, представитель конкурсного управляющего Karstadt Клауса Хуберта Герга, отказался подтвердить "Ъ" наличие заявки от Ramplona на санацию Karstadt. В приемной Александра Кнастера в Лондоне с бизнесменом соединить отказались, сославшись на то, что он отсутствует в офисе.

Ramplona основана Александром Кнастером в 2005 году. Основными инвесторами в первый фонд, который создала компания, тогда стали совладельцы "Альфа-групп" Михаил Фридман, Герман Хан, Алексей Кузьмичев. В 2007 году "Альфа-групп" вложила €1,24 млрд во второй фонд Ramplona. Сегодня в портфеле фондов инвесткомпании немецкий поставщик автомобилей TMD Friction, оборудования для сборных железобетонных конструкций и производственных линий — Elematic Group, 18% нефтесервисной Abbot Group, производитель ювелирных украшений Amor. 8 февраля Ramplona подала ходатайство на покупку немецкого производителя бумажной продукции WEPA Industrieholding.

Заинтересовавшая российских бизнесменов Karstadt является одним из ведущих немецких ритейлеров — на долю сети в 2008 году приходилось 38% продаж всех универмагов в Германии (в 2007-2008 финансовом году оборот Karstadt — €4,1 млрд.). Но несмотря на лидерство, бизнес Karstadt с 2004 года не был устойчивым: по итогам 2004 года компания показала убыток €1,6 млрд, а в 2005 году в рамках

реструктуризации решила списать активы на €1,1 млрд. В последней отчетности Arcandor говорится, что в 2007-2008 финансовом году выручка сети снизилась на 3,4% к предыдущему году, EBITDA стала отрицательной (падение на €152 млн, до минус €4,2 млн), убыток составил €34 млн. Размер долгов только Karstadt не раскрывается. Потенциальных инвесторов может интересовать недвижимость ритейлера, предполагает директор агентства Fasion&Consalting Group Анна Лебсак-Клейманс. По ее словам, обычно доля собственных площадей у сетей универмагов достигает 80-90%. Площадь каждого Karstadt — 20-30 тыс. кв. м, то есть вся сеть может оперировать на площади до 3,6 млн кв. м.

Pamplona будет бороться за актив с крупными западными фондами. Так, портфель проектов Permira оценивается в €22 млрд, Apollo — \$2,8 млрд, Sun Capital — около \$8 млрд. Только у Permira есть опыт в сфере ритейла — ей принадлежат доли в сети магазинов одежды Cortefiel и сети супермаркетов Dinosol в Испании, а также в нидерландской сети Maxeda и британской New Look. Ранее им принадлежала также сеть недорогой одежды Takko в Германии. У Pamplona нет опыта управления розницей, хотя ее инвесторы Михаил Фридман, Герман Хан и Алексей Кузьмичев являются совладельцами крупнейшей в России розничной компании X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.). Александр Кнастер ранее входил в совет директоров сети "Перекресток".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **"МОСКВА" СПЕШИТ НА БАНКРОТСТВО**

*Корпоративный конфликт в универмаге дошел до арбитражного суда*

В арбитражном суде Москвы вчера было зарегистрировано заявление о банкротстве ОАО "Универмаг "Москва"", владеющего одноименным торговым центром на Ленинском проспекте. Совладелец и гендиректор универмага Дмитрий Ульяницкий уверяет, что иск подала структура другого акционера — латвийского бизнесмена Григория Рабиновича, с которым он судится уже несколько лет.

Согласно данным "СПАРК-Интерфакс", гендиректором и основным учредителем ООО "Спектор" (подало заявление о банкротстве ОАО "Универмаг "Москва"") является Василий Бондарев. Связаться со "Спектором" вчера не удалось: телефон,

указанный в базе данных, уже несколько лет не принадлежит компании. По словам гендиректора и совладельца ОАО Дмитрия Ульяницкого, "банкротство компании — дело решенное". Это первое заявление, другие сейчас готовят поставщики ОАО, с которыми компания не может расплатиться. Операционную торговую деятельность универсама осуществляет другая компания — ЗАО "Универмаг "Москва"", уточнил гендиректор ОАО. Как утверждает господин Ульяницкий, ООО "Спектор" принадлежат права требования с ОАО кредита на 52 млн руб. "ООО действует в интересах латвийского бизнесмена Григория Рабиновича", — уверяет Дмитрий Ульяницкий.

Универмаг "Москва" (площадь 22,97 тыс. кв. м) уже несколько лет является предметом корпоративного конфликта между структурами гендиректора Дмитрия Ульяницкого и Григория Рабиновича. Компании господина Рабиновича получили около 80% акций универсама еще в 2005 году с условием инвестировать в расширение площадей магазина (до 134 тыс. кв. м) и в развитие сети под вывеской "Москва". После проведенной в 2007 году допэмиссии доля структур Григория Рабиновича уменьшилась до 1,72% акций, а доля Дмитрия Ульяницкого увеличилась с 11% до 95%. Компании господина Рабиновича оспаривали допэмиссию. В октябре 2008 года господин Ульяницкий был задержан в рамках уголовного дела по мошенничеству с акциями. Со своей стороны, компании господина Ульяницкого также подавали иски против оппонента, а в середине прошлого года было зарегистрировано заявление от одной из "дочек" ОАО "Универмаг "Москва"" — ЗАО "Универмаг-Инвест" — о банкротстве Генеральной инвестиционной корпорации (ГИК, управляет активами Григория Рабиновича в России; см. "Ъ" от 16 октября 2009 года).

9 марта президиум Высшего арбитражного суда (ВАС) поставил точку в деле о законности допэмиссии ОАО "Универмаг "Москва"", признав ее недействительной. Как следует из материалов суда, истец (Григорий Рабинович) и другие акционеры "Москвы", обладающие в совокупности 12,3 тыс. акциями (на момент голосования — 59,0926% уставного капитала), голосовали против проведения допэмиссии.

Связаться вчера с представителями ГИК не удалось. Согласно сообщениям латвийских СМИ, господин Рабинович был задержан полицией 4 сентября 2009 года в аэропорту Риги и находится под подпиской о невыезде, до этого он значился в розыске по уголовному делу за угрозы убийством.

Как отмечает старший юрист корпоративной практики Vegas Lex Александр Чернышев, в случае банкротства компании больше всего преимуществ будет у кредитора, в залоге у которого находится здание универмага. По словам Ульяницкого, основной кредитор ОАО — латвийский Parex Bank: здание заложено по двум кредитным договорам общей суммой €28 млн. В российском представительстве Parex Bank отказались комментировать взаимоотношения с заемщиками. "Кто владеет этим долгом, тот владеет универмагом, поэтому я веду переговоры по выкупу этих долговых обязательств", — утверждает Дмитрий Ульяницкий. Впрочем, господин Чернышев отмечает, что в случае банкротства компании напрямую получить здание залогодержателю вряд ли удастся — оно будет выставлено на торги, и кредитору отойдет лишь большая часть средств от продажи (70%). По оценке генерального директора Colliers International Максима Гасиева, здание универмага сейчас стоит \$50-60 млн, до кризиса цена могла достигать \$90 млн.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **КРИЗИС ПОДКОСИЛ ГЛАМУР**

*Спрос на товары класса люкс упал почти в два раза*

Спрос на дорогие товары в России в прошлом году снизился на 15—20% в рублях, что при росте курсовой разницы привело к падению на 40—45% в валюте, показали исследования консалтинговой компании RRG. Большинство люксовых операторов приостановили развитие в регионах, предпочитая укреплять свои позиции в более стабильных с финансовой точки зрения мегаполисах. При этом некоторые участники рынка переходят в более демократичный сегмент.

Исследование 272 люксовых брендов, под которыми в России действуют монобрендовые магазины, показало, что большинство операторов рассматривают только действующие проекты в Москве, Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде и Екатеринбурге. Падение спроса на дорогую продукцию сократило валютную выручку ритейлеров в 2009 году почти в два раза, вынудив торговцев высококлассными брендами в погоне за покупателем идти на беспрецедентные скидки. В сезон распродаж они доходили до 70%, отмечает гендиректор RRG Денис Колокольников. Это позволило многим ритейлерам сохранить обороты, а

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11 марта, № 32

покупателям почувствовать вкус европейской жизни: цены на дорогие товары в Москве были сопоставимы с ценами на аналогичную продукцию в Париже и Милане.

Сложности с развитием люксового сегмента в России эксперты связывают с высоким уровнем требуемых инвестиций и недоступностью дешевого финансирования. «Затраты на открытие одного магазина составляют 12—15 тыс. евро на 1 кв. м торговой площади», — отмечает г-н Колокольников. Кроме того, компании несут высокие издержки при покупке коллекции, заказ и предоплата которой происходит за семь-восемь месяцев до доставки. Срок окупаемости люксового магазина составляет пять—семь лет, замечает эксперт RRG.

Эта ситуация привела к тому, что в 2009 году рынок люксовых ритейлеров Москвы серьезно поредел. Так, в столице были закрыты все магазины Diesel. От франшизы этой марки отказалась компания «Винтаж Технолоджи». Из-за нерентабельности с Кузнецкого Моста исчезли открытые в 2007 году магазины Stella McCartney и Alexander McQueen. Закрылся также московский бутик Vivienne Westwood.

Дальнейшее развитие люксовых брендов на российском рынке будет зависеть от экономической ситуации в целом, говорят эксперты RRG. При постепенном выходе из кризиса можно прогнозировать рост покупательской способности, а значит, рост спроса на более дорогие товары. На этом фоне участники рынка ожидают активизацию ритейлеров класса люкс, которые по традиции будут работать в России не напрямую, а с местными партнерами. «Это снижает риски и затраты на открытие магазина», — объясняет Денис Колокольников. Особенно эта практика распространена в регионах.

Сегодня дорогие бренды присутствуют во всех семи федеральных округах РФ. Наиболее развитым является Центральный федеральный округ, где имеется 527 монобрендовых магазинов, в том числе 513 — в Москве. Второй по количеству магазинов класса люкс Северо-Западный федеральный округ (120 магазинов).

Гендиректор Fashion consulting group Анна Лебсак-Клейманс рассказала РБК daily, что до кризиса люксовый рынок рос на 25% в год, а теперь стагнирует. «Сворачивают убыточные магазины в регионах, оставляя только наиболее рентабельные», — говорит она. При этом падение спроса на одежду, обувь и

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11 марта, № 32

аксессуары характерно не только для товаров класса люкс, но и для более демократичного сегмента: в долларах оно достигает 30% у отдельных игроков.

Однако, по словам г-жи Лебсак-Клейманс, рынок все еще жив. В начале прошлого года Jamilco создала совместное предприятие Global Denim с LeviStrauss&Co. Новой компании перейдут все 32 монобрендовых магазина Levi`s в Москве и регионах. Global Denim будет закупать коллекции напрямую через европейскую штаб-квартиру Levi`s в Брюсселе, а не через Польшу, как раньше. Глава Bosco di Ciliegi Михаил Куснирович ранее обещал, что компания продолжит открывать люксовые моно- и мультибрендовые магазины: «У нас в работе 15 таких проектов в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге и других регионах. Есть планы открытия бутиков в Сочи». По словам г-на Куснировича, в развитие розничных объектов холдинг вложит в 2010 году до 50 млн долл.

В Crocus Group РБК daily рассказали, что компания отказалась от планов по открытию монобрендовых магазинов в этом году. «В данный момент мы сосредоточены на развитии нового стратегического проекта в сфере ритейла — Vegas», — отметила PR-менеджер Crocus Полина Ельшина. Площадь торгового центра на пересечении Каширского шоссе и МКАД составит 400 тыс. кв. м, торговая — 130 тыс. кв. м.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **ОТ «ДОМА ТУРИСТА» К «ОТЕЛЮ АСТРУС»**

Отель «Аструс – Центральный Дом Туриста», расположенный в самом некогда высоком здании Москвы, проводит ребрендинг и реконструкцию номерного фонда. Менеджмент и собственник гостиницы пытается дать отелю с 30-летним стажем вторую жизнь. Однако эксперты считают, что одним ребрендингом не обойтись.

«Ребрендинг отеля «Аструс – ЦДТ» – это отражение концептуальных изменений. Благодаря новой стратегии развития в отеле внедрены собственные стандарты обслуживания, разработаны новые пакеты услуг, программы управления качеством и обслуживание в номерах с реструктуризацией ресторанной службы», – рассказывает руководитель отдела маркетинга и продаж Аструс - ЦДТ Андрей Михайлец.

Открытие 33-этажного отеля «Аструс – ЦДТ» состоялось в 1980 году и было приурочено к проводившейся в Москве Олимпиаде-80. Именно для приема иностранных гостей и спортсменов была построена новая гостиница, которая на тот момент стала самым многоэтажным зданием Москвы, а уровень комфорта и оснащенности удовлетворял даже иностранных туристов.

На сегодняшний день номерной фонд гостиницы составляет 510 номеров различных категорий: стандарт, комфорт, студия и делюкс, оснащение которых соответствует европейским стандартам. Как рассказал Андрей Михайлец, на собственные средства -130 млн рублей, на 90% был реконструирован номерной фонд рестораны, конференц-залы, оснащенные новейшим оборудованием и всё лифтовое хозяйство. До середины года планируется полностью завершить реконструкцию отеля – оставшийся номерной фонд, открытие ирландского паба и, будущей изюминки отеля, – панорамного ресторана на 33 этаже. В открытие ресторана руководство гостиницы планируется вложить около 6 млн рублей. По мнению Андрея Михайлеца, срок окупаемости именно ресторана составит не менее полугода.

По словам заместителя директора по развитию CB Richard Ellis Станислава Ивашкевича, заявленных средств слишком мало, чтобы привести отель советского периода к международным стандартам. Однако эксперт добавил, что в условиях

дефицита номерного фонда, спрос на отель безусловно будет, учитывая хорошую локацию. «По большому счету, было бы разумнее на этом месте построить новый современный отель. Однако это потребует гораздо больше средств», - заключил Станислав Ивашкевич. «Мы общались с собственниками на тему продажи или реконцепции объекта. Гостиница не сможет «прыгнуть через голову» и стать из бюджетной, каким ЦДТ был до реновации, в upscale (гостиницы в высшем пределе верхнего сегмента - upper upscale segment, - «БН.ру»). Будет еще один добротный, хочется надеяться, отель средней ценовой категории», - говорит старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels Марина Смирнова.

Директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Полина Кондратенко говорит, что успех функционирования гостиницы после ребрендинга напрямую зависит от профессионализма управляющей компании. «Есть примеры увеличения дохода гостиниц после ребрендинга с входением в международную гостиничную сеть более чем на 30%. В ЦДТ была проведена частичная реконструкция номеров, создана новая управляющая команда, заявлены новые стандарты качества обслуживания. При правильной маркетинговой политике у гостиницы есть все шансы быть успешной», - заключила эксперт.

◆ [Бюллетень недвижимости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **В МОСКВЕ ОТКРОЕТСЯ РЕКОРДНОЕ ЧИСЛО ОТЕЛЕЙ**

*В течение прошедших полутора кризисных лет рынок гостиничной недвижимости реагировал на изменения в экономике. Скорректировалась стоимость проживания в московских отелях, потоки сократились, снизилась загрузка. В 2009 году было введено вдвое меньше номеров, чем анонсировалось до кризиса. А вот в 2010-м номерной фонд Москвы заметно увеличится.*

Номерной фонд города вырастет к концу года на 2,5-3 тыс. номеров, если будут реализованы все заявленные на 2010-й гостиничные проекты, Для сравнения: по данным исследования Knight Frank, в 2007-2009 годах прирост составлял около 1000 номеров ежегодно, то есть в 2,5-3 раза меньше, чем намечено на текущий

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11 марта, № 32

год.

В прошлом году совокупный номерной фонд Москвы вырос, по данным Colliers International, на 3,6% (это как раз примерно 1000 номеров) – и это вдвое меньше, чем планировалось. «Это объясняется сдвигом сроков ввода ряда гостиниц в эксплуатацию. В частности, на 2010 год перенесены сроки открытия таких гостиниц, как Renaissance Moscow Monarch Center, Marriott Courtyard в составе МФК Vivaldi Plaza, Crowne Plaza, офисно-гостиничный комплекс SK-Royal», – рассказывает Полина Кондратенко, директор департамента оценки и консалтинга Colliers International.

«В 2008 году в строй были введены 9 гостиниц из 28 запланированных, при этом планы Правительства Москвы по строительству гостиниц в 2008 году оказались выполнены чуть более чем на 30%, – рассказывает Ольга Широкова, директор департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood. – По итогам 2009 года в городе были введены в строй еще 8 гостиниц, с совокупным номерным фондом около 1000 номеров. Основной объем нового номерного фонда представлен гостиницами сегмента 4-5 звезд».

Несмотря на то что более 10 проектов (на 1200 номеров), запланированных ко вводу на 2010 год, были заморожены, по словам Полины Кондратенко, ожидаются ко вводу порядка 3100 номеров. Получается, что намеченное на 2009-й удвоение ввода новых номеров перенеслось на 2010-й в виде утроения.

За первые два месяца 2010 года гостиничный фонд Москвы уже увеличился примерно на 250 номеров: в январе открылась четырехзвездочная гостиница «Садовое кольцо» на проспекте Мира, а в феврале состоялось официальное открытие еще одной гостиницы категории 4 звезды «Аквамарин», которая с ноября 2009 года работала в режиме soft-opening.

Еще до конца года к открытию заявлены 11 крупных гостиниц, самые заметные среди которых:

- Radisson Royal Hotel 5\* (Кутузовский просп., д. 2/1, стр. 1) на 545 номеров под управлением Rezidor Hotel Group;
- Renaissance Moscow Monarch Center 4\* (Ленинградский просп., д. 31) на 386 номеров (отель войдет в сеть Marriott International, управление по франшизе будет осуществлять компания Interstate Management Services);

- Lotte Hotel Moscow 5\* (Новинский бульвар, д. 8) на 304 номера под управлением Lotte Hotels & Resorts.

В основном гостиницы, которые будут введены в 2010 году, относятся к верхнему ценовому сегменту – это будут отели на четыре и пять звезд. На днях о планируемом открытии 10 трехзвездочных отелей в Москве под брендом Katerina City заявила компания UMACO, но конкретных сроков пока не называется.

### **Слишком мало среднего класса, но уже не самый дорогой город в мире**

Таким образом, хотя номерной фонд столицы и увеличится, но проблема нехватки доступных гостиниц будет только усугублена. «Одна из основных проблем гостиничного рынка Москвы на сегодняшний день – дефицит качественных средств размещения формата 3 звезды (международный формат midscale). Подавляющее большинство новых проектов реализуется в сегменте 4-5 звезд, в то время как наиболее востребованный формат трехзвездочных гостиниц пополняется новыми объектами крайне медленно, – поясняет Ольга Широкова. – При этом стоит отметить, что в существующих качественных объектах формата midscale уровень цен значительно выше, чем в аналогичных гостиницах, расположенных в европейских городах».

Снижение цен не сделало гостиницы Москвы доступнее, однако к началу 2010 года средняя цена номера в среднем по рынку снизилась по отношению к началу 2009-го на 15% (и составила 4050 руб.). Доход на номер сократился на целых 40%, поскольку, помимо собственно снижения цен сократилась и загрузка отелей.

В среднем по миру, по данным исследования Hotel Price Index, цена гостиничного номера упала за 2009 год на 14%, а вот Москва потеряла, по их подсчетам, на 41% именно в цене номера, а не в доходности, утратив привычный статус города с самыми дорогими отелями в мире. Методику исследования в Hotel Price Index не раскрывают. Но, поскольку данные исследований крупнейших консалтинговых компаний существенно расходятся с данными Hotel Price Index, практически совпадая при этом между собой, будем все же считать, что падение цен на номер по Москве составило порядка 15%.

Согласно прогнозам Colliers International и Knight Frank, к 2011-2012 годам средняя стоимость номера вырастет на 7-10%. Причиной этого станет увеличение

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11 марта, № 32

турпотоков, от которого будут отставать темпы ввода новых номеров. При этом сегодняшнее соотношение вводимых 3-4-5-звездочных гостиниц будет в целом сохраняться и в 2011-м, и в 2012-м. Это означает, что у Москвы есть все шансы удерживать титул города с самыми дорогими отелями в обозримой перспективе.

◆ [Собственник](#)

◆ ◆ [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