

Offices / General

Концепция развития территории ВВЦ может быть утверждена до конца 2010 года

Концепция развития территории Всероссийского выставочного центра может быть утверждена до конца 2010 года.

Retail

СМП банк не размещается в розницу

Он может продать доставшиеся по дефолтным кредитам магазины более чем за \$50 млн.

Роскошный год

Мировые продавцы и производители товаров класса люкс в восторге: после кризисного 2009 года рынок стал восстанавливаться. Особые надежды питают российские продавцы роскоши.

Hotel

Гостиница "Украина" в Москве откроется 28 апреля после 3 лет реконструкции

Легендарная московская гостиница "Украина" 28 апреля 2010 года откроется после трех лет реконструкции, она будет работать под новым названием Radisson Royal Hotel, Moscow.

Rezidor Hotel Group возьмет в управление гостиницы Reval

С 1 июня Rezidor Hotel Group будет управлять 10-ю гостиницами Reval в странах Балтии и в России.

Regions

«Олимп» на месте «Адаманта»

Автодилер «Олимп» покупает у холдинга «Адамант» 5,6 га на Пулковском шоссе под строительство новых автоцентров.

ZARA удваивает присутствие на Невском

В мае 2010 г. ЗАО «Зара СНГ», часть крупнейшего испанского ритейлера Inditex Group, откроет свой новый магазин в здании на Невском пр., 62.

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

КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ВВЦ МОЖЕТ БЫТЬ УТВЕРЖДЕНА ДО КОНЦА 2010 ГОДА

Концепция развития территории Всероссийского выставочного центра может быть утверждена до конца 2010 года, сообщил в интервью РИА Новости генеральный директор ВВЦ Иван Малахов.

В середине и конце 1990-х годов ВВЦ практически утратил функции выставочного центра. Фактически павильоны были сданы в аренду под склады и точки продажи бытовой, компьютерной техники, товаров народного потребления. Теперь ВВЦ может вновь обрести полноценный статус места отдыха и проведения досуга. Планируется, что на ВВЦ вновь заработают выставочные павильоны стран СНГ, будет благоустроена территория, а также уйдет часть торговли.

Предварительная концепция развития ВВЦ была разработана еще в 2008 году, однако в 2009 году было принято решение ее пересмотреть.

"ВВЦ жизненно необходим новый план развития в связи с тем, что многие годы этот комплекс пребывал в упадке. План развития, который был разработан в 2008 году и предусматривал строительство 1 миллиона квадратных метров коммерческих площадей, было решено значительно сократить. Одно дело - просто построить миллион квадратных метров, другое дело - понять, нужны ли такие большие площади ВВЦ, как это может увеличить транспортную и инфраструктурную нагрузку, и так далее", - отметил Малахов.

Он уточнил, что пока план развития ВВЦ еще обсуждается, возможно, в мае его будут представлять акционерам, а до конца текущего года документ будет окончательно утвержден.

Говоря о том, что будет с теми зданиями на территории ВВЦ, которые пребывают в упадке, Малахов отметил, что для этого есть два пути решения.

"Тем историческим объектам, которые находятся в ведении ВВЦ, мы будем после утверждения концепции подыскивать инвесторов для реконструкции или искать

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

21 апреля, № 54

другие пути восстановления памятников. Но у нас есть и другая серьезная проблема: на территории выставочного центра более 70 зданий находятся в частной собственности. И собственники не всегда идут на переговоры, что, как минимум, говорит об отсутствии у них определенной культуры", - сказал Малахов.

По его словам, этот вопрос руководство ВВЦ решает совместно с префектурой Северо-Восточного округа.

"У нас одно видение: ВВЦ - исторический ансамбль, и будьте любезны свои здания привести в порядок. Префектура может собственников к этому обязать", - подчеркнул гендиректор выставочного центра.

Он добавил, что в рамках развития ВВЦ могут появиться гостиничные комплексы.

"Гостиничная функция в новой концепции тоже предусмотрена. Мы проводим более 150 выставок в году, выставочный центр посещает огромное количество и российских, и иностранных гостей, и им было бы удобно останавливаться на нашей территории. Другое дело, что гостиничный комплекс должен вписаться в существующий архитектурный ансамбль ВВЦ", - подчеркнул Малахов.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

СМП БАНК НЕ РАЗМЕНИВАЕТСЯ В РОЗНИЦУ

Он может продать доставшиеся по дефолтным кредитам магазины более чем за \$50 млн

За два кризисных года банку "Северный морской путь" (СМП) братьев Аркадия и Бориса Ротенбергов удалось собрать значительный пул торговой недвижимости. Как выяснил "Ъ", помимо четырех помещений сети "Самохвал" банк стал владельцем помещения флагманского магазина Reebok на Новинском бульваре (сейчас в аренде у Bosco di Ciliegi), пяти супермаркетов и гипермаркетов "Гроссмайт", а также нескольких московских клиник "Мастердент". Заниматься розничной торговлей банк не планирует и надеется продать все непрофильные активы как можно быстрее.

СМП банк собирает торговую недвижимость с ноября 2008 года. Тогда банк стал владельцем четырех супермаркетов "Самохвал" в подмосковных Дубне, Троицке, Малоярославце и Рязани общей площадью 13 тыс. кв. м. Помещения достались ему в счет погашения кредитов на 722,5 млн руб. Эту недвижимость сеть "Самохвал" арендовала на десять лет по средней цене — \$350 за 1 кв. м в год (см. "Ъ" от 14 ноября 2008 года). В марте 2009 года СМП банк вошел в учредительный капитал самой сети: вместе с банком "Возрождение" он получил 75% долей в операционной компании "ООО "Самторг"" (в сентябре 2009 года компания купила франшизу ТД "Копейка" и 28 "Самохвалов" были переименованы).

Помимо "Самохвалов" в собственности у СМП банка оказалось помещение площадью 500 кв. м в Москве на Новинском бульваре, 28/35, рассказал предправления СМП банка Дмитрий Калантырский. Оно перешло к банку по кредитам российского лицензиата сети Reebok, пояснил он. До 2007 года эксклюзивным правом на развитие Reebok в России владела Sport & Fashion Group (SFG; также развивала сети "Эпицентр", Gant и другие). Гендиректор SFG Михаил Ландышев говорит, что в 2007 году компания продала сеть спорттоваров. Покупателя он не назвал, но добавил, что на момент сделки сеть Reebok состояла

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

21 апреля, № 54

из 20 магазинов, а в собственности было только одно помещение, как раз на Новинском бульваре — там располагалась флагманская точка. Источник, знакомый с условиями сделки, уточнил, что в 2007 году Reebok выкупили структуры владельца холдинга "Марта" (с августа 2008 года проходит процедуру банкротства) Георгия Трефилова. Господин Калантырский подтвердил это. Размер долгов Reebok перед СМП банком он не раскрыл. Уже около года помещение арендует Bosco Sport (входит в группу Bosco di Ciliegi).

Еще пять помещений в Москве и регионах СМП банк получил в 2008 году уже от самого холдинга "Марта", добавляет Дмитрий Калантырский: банк кредитовал ООО "Элекскор", операционную компанию сети "Гроссмайт", и часть его кредитов была погашена недвижимостью. Площадь приобретенных помещений составляет 200-500 кв. м, но одно помещение, расположенное "не в Москве", занимает 5 тыс. кв. м. Речь может идти о гипермаркете "Гроссмайт" во Владимире или Липецке, говорит бывший топ-менеджер "Марты", так как другие гипермаркеты сети находились в аренде.

Список торговых помещений недавно снова пополнился, говорит господин Калантырский: СМП банк получил в собственность "не более десяти" московских клиник сети "Мастердент", которая заявила о своей несостоятельности в октябре 2009 года. Владелец "Мастердента" Николай Морозов подтвердил передачу части помещений СМП банку.

По данным журнала "Деньги" на 1 января 2010 года, СМП банк занимает 78-е место в рейтинге крупнейших банков по размеру капитала. Активы банка, по его собственной оценке, составляют 50,4 млрд руб.

Господин Калантырский говорит, что банк заинтересован выйти из непрофильных активов: если в ближайшее время на них не найдется покупатель, то они будут сдаваться в аренду до тех пор, пока цены на рынке недвижимости не восстановятся. За продажу помещений СМП банк может выручить более \$50 млн, подсчитали эксперты. Так, по оценке директора департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексея Могилы, магазин на Новинском бульваре может принести банку до \$600 тыс. в год в виде арендных платежей или \$4-5 млн в случае продажи. Помещения "Самохвала" могут стоить около \$19,5-32,5 млн, говорит исполнительный директор CORE Group Дмитрий Хечумов. Помещения клиник, по его оценкам, могут дать еще до \$15 млн, если предположить, что

площадь каждой клиники составляет около 500 кв. м. Бывший топ-менеджер "Марты" оценивает стоимость гипермаркета "Гроссмайт" примерно в \$10 млн (с оборудованием), а небольших магазинов — около \$0,4-1 млн каждый.

Банкам не всегда удается с прибылью продать доставшуюся за долги недвижимость: так, Сбербанк продал помещения сибирской сети гипермаркетов "Алпи" группе "Регионы" всего за 3,5 млрд. руб., что позволило закрыть только половину задолженности "Алпи" (см. "Ъ" от 19 февраля).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РОСКОШНЫЙ ГОД

Мировые продавцы и производители товаров класса люкс в восторге: после кризисного 2009 года рынок стал восстанавливаться. Особые надежды питают российские продавцы роскоши

Прошлый 2009 год стал для продавцов роскошных товаров худшим в истории: их продажи в целом по миру снизились на 8% по сравнению с 2008 г. — до 153 млрд евро, свидетельствуют результаты исследования консалтинговой фирмы Bain & Company. Первые три квартала 2009 г. ситуация была настолько плохой, что аналитики этой компании прогнозировали 10%-ное снижение рынка luxury и в 2010 г. Но в IV квартале 2009 г. спрос на дорогие товары оживился, праздничный сезон прошел для продавцов лучше, чем ждали в Bain & Company. А в I квартале 2010 г. публичные компании сегмента — LVMH, Dior Couture, Tiffany показали хорошие результаты: например, розничные продажи в сравнимых магазинах (like for like) за I квартал выросли на 15-20%. Поэтому Bain & Co изменила прогноз на оптимистичный: теперь ее аналитики полагают, что рынок за 2010 г. вырастет на 4% до 158 млрд евро (в текущих валютных курсах). «Покупатели начали возвращаться в магазины, и, что самое хорошее, они снова делают покупки», — отмечает партнер Bain в Милане и основной автор исследования Клаудиа д'Арпицио.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

21 апреля, № 54

Про Россию в исследовании ни слова. Дополнительной информацией в компании не располагают, сообщили «Ведомостям» в штаб-квартире Vain & Co. Оценок объема рынка товаров класса люкс в России «Ведомостям» обнаружить не удалось. В 2009 г. падение в России составило от 20% до 40% в зависимости от сегмента, говорит коммерческий директор Crocus Group Эмин Агаларов. «Прошлый год был настоящим крахом», — признается вице-президент Mercury Алла Вербер.

Теперь же рынок оживает, в один голос говорят его участники. «В IV квартале 2009 г. был существенный всплеск продаж», — говорит Агаларов. Он указывает несколько причин: во-первых, неактивные продажи в 2009 г. заставили продавцов люкса устроить большие распродажи, а во-вторых, производители, которые живут сезонно, к концу года адаптировались к кризису и либо предоставили дополнительные скидки, либо ввели в ассортимент бутиков более доступные товары, чтобы поддержать продажи. «Люди стали осторожней относиться к покупкам, предпочитают инвестировать не в несколько дешевых, а в одну, но люксовую вещь», — говорит Вербер. По ее наблюдениям, рост потребления стал заметен в I квартале 2010 г. «Рынок уже вернулся на докризисный уровень», — говорит представитель крупного французского люксового дома.

Заметила рост спроса с ноября 2009 г. и президент сети магазинов швейцарских часов и ювелирных украшений «Консул» Людмила Малофеева.

В этом году рост продаж люкса превысит мировые 4%, уверен Агаларов. Вербер ждет роста в 10%. «В России, видимо, быстрее, чем во всем мире, забыли о кризисе», — говорит она. Больше всего, по ее наблюдениям, растут продажи в традиционных сегментах — косметика, парфюмерия, обувь, галантерея. «Мы ждем роста и в сегменте ювелирных украшений и часов, мы продаем вечные ценности, и в кризис люди зачастую вкладывают средства в наши товары», — говорит Малофеева.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ГОСТИНИЦА "УКРАИНА" В МОСКВЕ ОТКРОЕТСЯ 28 АПРЕЛЯ ПОСЛЕ 3 ЛЕТ РЕКОНСТРУКЦИИ

Легендарная московская гостиница "Украина" 28 апреля 2010 года откроется после трех лет реконструкции, она будет работать под новым названием Radisson Royal Hotel, Moscow, сообщила РИА Новости в среду руководитель пресс-службы гостиницы Надежда Спиридонова.

"Качество работ, проведенных на протяжении трех лет, позволяет заявить о высоком уровне нового отеля, соответствующем самым строгим мировым стандартам", - отметила собеседница агентств. По ее словам, за эти годы произведена детальная реставрация фасадов здания, ценных элементов внутреннего декора, деталей интерьеров, являющихся объектами культурно-исторического наследия Москвы. "Здание заново переоснащено в соответствии с новейшими достижениями технического прогресса и сферы комфорта", - добавила она.

Обновленная гостиница состоит из 506 фешенебельных номеров и 38 апартаментов, дополнительно оснащенных кухней.

"К услугам постояльцев будут работать пять ресторанов различных гастрономических традиций, современный конференц-центр и веллнес-клуб с 50-ти метровым бассейном", - добавила Спиридонова.

"Radisson Royal Hotel, Moscow унаследована коллекция из 1,2 тысячи подлинных полотен русских живописцев первой половины XX века. В центральном холле первого этажа представлен уникальный экспонат: диорама "Москва - столица СССР", демонстрирующая уменьшенный в масштабе 1:75 исторический центр Москвы и его окрестности от Лужников до Земляного Вала - так, как они выглядели в 1977 году, когда создавался этот макет", - рассказала пресс-секретарь гостиницы.

По ее словам, большое внимание при проведении реконструкции гостиницы уделено вопросам экологии.

"Современные высокотехнологические инженерные сети, многоступенчатая система очистки воды, уникальная система циркуляции и фильтрации воздуха, использование экологически чистых материалов в отделке всего отеля, поставщики мебели и текстиля с высочайшей мировой репутацией, - далеко не полный список принятых мер", - пояснила она.

Строительство гостиницы "Украина", здание которой входит в число семи знаменитых "сталинских высоток", было завершено в 1957 году. В свое время, после завершения строительства, "Украина" являлась самым высоким гостиничным зданием в Европе.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

REZIDOR HOTEL GROUP ВОЗЬМЕТ В УПРАВЛЕНИЕ ГОСТИНИЦЫ REVAL

С 1 июня Rezidor Hotel Group будет управлять 10-ю гостиницами Reval в странах Балтии и в России.

Подписанное соглашение включает три гостиницы в Риге, две - в Таллине, две - в Вильнюсе и по одной - в Каунасе, Клайпеде и Санкт-Петербурге. В итоге сеть Rezidor увеличится в общей сложности на 2367 номеров. Шесть гостиниц Reval будут присоединены к сети Radisson Blu, четыре - к сети Park Inn.

Компания Rezidor управляет более чем 385-ю гостиницами в Европе, Средней Азии и Африке. Общий номерной фонд гостиничного оператора превышает 83,1 тыс. гостиничных номеров, более чем в 60-ти странах.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

«ОЛИМП» НА МЕСТЕ «АДАМАНТА»

Автодилер «Олимп» покупает у холдинга «Адамант» 5,6 га на Пулковском шоссе под строительство новых автоцентров

Дилерская группа «Олимп» договорилась с холдингом «Адамант» о приобретении участка земли в 5,6 га на углу Пулковского шоссе и Дунайского проспекта, рассказал источник, близкий к «Олимпу». В 2004 г. городская администрация выделила этот участок ООО «Инвестиционная компания «Пулковская» (по данным «СПАРК-Интерфакса», 100%-ная «дочка» ЗАО «Адамант») под многофункциональный центр. «Адамант» собирался к 2008 г. построить здесь около 150 000 кв. м недвижимости, но в январе 2010 г. объявил, что продает землю. Президент «Адаманта» Игорь Лейтис вчера подтвердил договоренность с «Олимпом»: «Для завершения продажи необходимо совершить ряд формальностей». Подробности он не раскрывает. О сделке известно и одному из участников рынка недвижимости. По его словам, «Адамант» продал землю за 7,5 млн евро, хотя изначально хотел за нее 15 млн евро. [До кризиса, в начале 2008 г., участок стоил около \\$50 млн, сейчас — примерно \\$11 млн, оценивает Владимир Сергунин, замдиректора инвестдепартамента Colliers Int в Петербурге.](#)

С конца прошлого года «Олимп» вел переговоры с холдингом «Атлант-М» о приобретении недостроенного центра GM на Пулковском шоссе, но сделка расстроилась — стороны не договорились о цене, говорит источник, близкий к дилеру. «Олимп» планирует построить на Пулковском шоссе несколько флагманских центров премиальных марок, в частности Mercedes и Porsche, дилером которой компания стала в марте.

Daimler и Porsche ведут работу по согласованию строительства «Олимпом» центров на Пулковском шоссе, сообщили представители российских подразделений автоконцернов.

Президент «Олимпа» Евгений Войтенков и представитель «Атлант-М» отказались от комментариев.

У Mercedes в городе четыре дилера и столько же автоцентров. У Porsche — один дилерский центр, второй «Олимп» планирует открыть в мае на временной площадке на Богатырском проспекте, сообщили источник в «Олимпе» и представитель Porsche Russland. По данным «Автостата», в прошлом году в городе было продано 1272 Mercedes, на треть меньше, чем в 2008 г., и 99 Porsche, на 66,6% меньше, чем годом ранее.

Даже большой автоцентр занимает около 1 га, удивляется гендиректор холдинга «РРТ» Олег Барабанов, — на участке можно построить целых пять центров. Инвестиции в каждый он оценивает в \$5-6 млн.

В 2007-2008 гг. группа «Олимп» продала британской Inchcape «Аксель-кар» (дилер Toyota и Lexus), «Конкорд» (Peugeot) и «Ауди центр Витебский» в общей сложности за \$285 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ZARA УДВАИВАЕТ ПРИСУТСТВИЕ НА НЕВСКОМ

В мае 2010 г. ЗАО «Зара СНГ», часть крупнейшего испанского ритейлера Inditex Group, откроет свой новый магазин в здании на Невском пр., 62.

Компания взяла в аренду помещения цокольного, 1-го и 2-го этажей общей площадью 2 500 кв.м. у «Петербургского Агентства Недвижимости» (ПАН). Брокером сделки выступила международная консалтинговая компания [Colliers International Санкт-Петербург](#). Договор аренды заключен сроком на 15 лет. Это второй магазин одного из крупнейших по оборотам мировых ритейлеров на Невском проспекте. В середине 2008 г. ZARA открыла свой флагманский магазин в «Доме Мертенса» на Невском, 21, арендовав порядка 3 000 кв.м. на четырех этажах здания.

Здание на Невском, 62 было построено в 1896-1898 гг для Азовского коммерческого банка и исторически считалось одним из лучших образцов торгово-

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

21 апреля, № 54

коммерческой постройки периода поздней эклектики. В разное время здесь располагались Ленинградская областная контора Госбанка, отделение Сбербанка, в наше время в здании размещались универмаги одежды российских производителей, сначала «Невского Подиума», затем PLATO. В настоящее время зданием владеет «Петербургское Агентство Недвижимости», которое с целью создания современного торгово-офисного комплекса провело комплексную реставрацию и ремонт торговых помещений, впоследствии арендованных компанией ZARA. В результате произведенных ремонтно-реставрационных работ были не только заменены все оконные рамы и двери, установлены современные инженерные системы, но и полностью восстановлен исторический облик помещений, что позволило богато декорированным интерьерам заиграть по-новому.

«Здание на Невском, 62 идеально подходит ZARA в концептуальном плане: во всем мире испанский бренд тяготеет к размещению в зданиях, построенных в стиле классицизма или эклектики, с просторными помещениями и широкими лестницами, - комментирует сделку старший консультант департамента торговой недвижимости Colliers International Санкт-Петербург Светлана Махлаева. - Размещение флагманских магазинов на центральных торговых улицах с высокой проходимостью является стратегией многих международных брендов одежды. В этом плане, удвоив свое присутствие на Невском, ZARA значительно укрепляет имидж своей марки на нашем рынке: крупных универмагов одежды в сегменте mass market, помимо магазинов ZARA, на Невском проспекте больше нет».

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [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](#)