

## Offices / General

### Офисы с видом на Кремль

Собственники офисной недвижимости в кризис вынуждены были изменить ценовую политику на свои объекты.

### Столичный резерв

Чиновники столичной мэрии нашли в городе около 300 заброшенных зданий. Их планируется перепрофилировать под офисы и гостиницы и сдавать в аренду.

### Бумаги не удержались от падения

Акции большинства российских девелоперов отреагировали на формирование неблагоприятной конъюнктуры достаточно заметной коррекцией.

## Retail

### Dunkin' Donuts возвращается

Американская сеть кофеен Dunkin' Donuts откроет завтра первое после 11 лет отсутствия кафе в Москве.

### «Окей» станет жестче

Ритейлер «Окей» планирует вывести на столичный рынок новую продуктовую сеть формата «жесткий дискаунтер».

### АФК «Система» профинансирует «Детский мир»

АФК «Система» будет предоставлять инвестиции своим «дочкам» через их уставный капитал.

### L'Occitane фокусируется на развивающихся рынках

Французский производитель и продавец косметики L'Occitane планирует направить привлеченные в ходе IPO средства на открытие новых магазинов в России, Китае, Индии и Мексике.

## Warehouse

### Грузовой фронт

На рынке складских площадей оживление. Количество сделок по аренде увеличилось почти вчетверо по сравнению с первым полугодием 2009 года.

### John Deere запустила сборочное производство

Сегодня на территории индустриального парка «Южные Врата» открылся производственный центр и склад запчастей компании John Deere.

## Hotel

### Гостиница «Украина» откроется после масштабной реконструкции

28 апреля московская гостиница «Украина» откроется после масштабной реконструкции. Одна из знаменитых сталинских высоток обновила не только внешний облик, но и название.

### Бизнесмен Аркадий Ротенберг готов продать свою долю в гостинице "Москва"

Глава совета директоров СМП банка Аркадий Ротенберг ищет покупателя на свою долю в гостинице "Москва", расположенной в центре столицы РФ и в настоящее время находящейся на реконструкции.

## Regions

### «Здоровый малыш» покупает «Детей»

Несмотря на появившееся ранее опровержение, сеть магазинов «Здоровый малыш» все же подала заявку в ФАС на покупку конкурирующей сети «Дети».

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

### **ОФИСЫ С ВИДОМ НА КРЕМЛЬ**

*Собственники офисной недвижимости в кризис вынуждены были изменить ценовую политику на свои объекты.*

И даже снижение арендных ставок не помогло предотвратить появление большого количества вакантных площадей в центре Москвы. Но удалось ли сохранить клиентов и уровень цен самым дорогим офисам столицы?

Кризисные явления, казалось бы, сходят на нет, однако, по оценкам компании Knight Frank, несмотря на то что уровень вакантных площадей стабилизировался, сегодня все еще пустуют 20,5% бизнес-центров класса "А". По словам руководителя отдела исследований рынка офисной недвижимости CB Richard Ellis Анны Мельник, эта цифра еще больше - 26%. "При этом 70% помещений сейчас находится в состоянии "под отделку", - замечает она. В премиум-классе, по оценке эксперта, свободные площади находятся на уровне 21,2%.

По данным компании Blackwood, до кризиса, в период активного роста рынка (конец 2007 - начало 2008 года), базовая ставка аренды (без учета эксплуатационных расходов и НДС) на топовые бизнес-центры класса "А", достигала 2-2,5 тыс. долл. за 1 кв. м в год. Как отмечает управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев, после наступления кризиса осенью 2008 года ставки аренды существенно снизились, при этом снижение в классе "А" было наибольшим. "В связи с этим к середине 2009 года базовые ставки на топовые бизнес-центры класса "А" снизились до 1000-1500 долл. за 1 кв. м в год", - уточняет он.

### **Дорогие подешевели**

Среди пострадавших и вынужденных скорректировать ставки оказались в том числе и такие бизнес-центры, как "Романов Двор" (девелопер - "Романов Двор"), "Знаменка Комплекс" (девелопер - MCD Group), "Белая площадь" (девелоперы - группа компаний "Коалко" и AiG/Lincoln), "Женевский дом", "Берлинский Дом" (девелопер - Valartis Group) и другие. Эти бизнес-центры назвали "РБК-Недвижимости" основные консалтинговые компании, работающие на рынке

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27-28 апреля, № 57

офисной недвижимости России. Отметим также, что эти бизнес-центры входят в пятерку самых дорогих в столице и на сегодняшний день.

Что касается наличия вакантных площадей, то, по сведениям заместителя директора офисной недвижимости Colliers International Ольги Побуковской, в течение кризиса в бизнес-центре "Романов Двор" их уровень сильно не менялся и составлял 9%. "Свободные площади в "Знаменка Комплекс" быстро ушли с рынка еще в октябре 2007 года. Сейчас уровень вакантных площадей там составляет порядка 11%", - отмечает она.

Несмотря на то что ставки аренды в самых дорогих офисных центрах были снижены практически вдвое, многие аналитики отмечают, что аренда в них до сих пор переоценена. "С весны 2010 года, после того как на рынке все чаще стали звучать слова о прекращении рецессии экономики в целом, владельцы офисных зданий высокого качества, расположенных в центре, с внутренней отделкой, решили, что это знак, что можно повысить ставки", - признает Анна Мельник. Впрочем, эксперт хотя и отмечает рост спроса на такие помещения, но напоминает, что общая ситуация на офисном рынке продолжает оставаться в кризисном состоянии. "Пока преждевременно поднимать ставки, чтобы не спровоцировать создание следующего "пузыря". Ставка 1,5 тыс. долл. за "квадрат" в год является высокой на данный момент", - уверена она.

Впрочем, выгодное местоположение допускает установление высокой арендной платы, к тому же девелоперы, работающие в самом центре Москвы, стараются возводить действительно качественные объекты. Да и сами клиенты, может, и рады бы платить меньше, но все равно будут арендовать престижные офисы, хотя бы для того, чтобы держать там небольшой представительский офис. Ольга Побуковская считает, что ставка в таких офисных зданиях рассчитана на пользователей, готовых платить за местоположение с видами на Кремль, престижность делового окружения и статусность БЦ. Высоко оценивать шаговую доступность Кремля готовы крупнейшие западные либо российские компании - юридические, финансовые, нефтяные и газовые.

## Прогнозы

Сегодняшний уровень цен в этом сегменте кому-то уже кажется завышенным, но это далеко не предел. Учитывая привилегированное местоположение, именно

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27-28 апреля, № 57

рынок таких офисов начнет восстанавливаться наиболее быстро. "Мы ожидаем роста от 5 до 10% в этом и следующем году на помещения класса "А" в центре", - делится своими прогнозами Анна Мельник. Уверены в том, что локомотивом роста арендных ставок в Москве послужат уникальные объекты с центральным местоположением и отличными техническими характеристиками и эксперты Knight Frank.

В компании Blackwood также считают возможным рост ставок аренды в сегменте наиболее удачных бизнес-центров с грамотной концепцией и выгодным местоположением. Аналитики компании уверены, что, поскольку основной спрос на офисные помещения сосредоточен в наиболее качественном сегменте, в первую очередь с рынка будут уходить самые ликвидные объекты. Это объективно вызовет рост ставок аренды и цен продажи именно в этом сегменте предложения. "К концу 2009 - началу 2010 года по ряду наиболее качественных и ликвидных объектов был уже зафиксирован рост ставок", - говорит Константин Ковалев. Однако пока это единичные случаи.

Кроме того, многие специалисты считают, что наученные горьким опытом собственники даже таких эксклюзивных зданий будут повышать аренду не только на пустом, хоть и престижном месте, но и за счет вывода на рынок новых продуктов. К примеру, директор по развитию и маркетингу УК BlackStone Keeping Company Ольга Штода, предполагает, что появится услуга, которая позволит обоснованно поднять арендную ставку на уровень, соответствующий классу "А" и в то же время будет интересна арендатору. "Возможно, это будет модернизация существующего на объекте оборудования и компьютеризация систем, обеспечивающих создание индивидуального микроклимата в каждом отдельно взятом помещении", - отмечает она.

Не остановить, но притормозить на время рост аренды в самом высокобюджетном сегменте офисной недвижимости, возможно, сможет лишь наличие вакантных и появление новых площадей в центре Москвы.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## СТОЛИЧНЫЙ РЕЗЕРВ

*Чиновники столичной мэрии нашли в городе около 300 заброшенных зданий. Их планируется перепрофилировать под офисы и гостиницы и сдавать в аренду.*

Префектуры административных округов совместно с департаментом имущества (ДИГМ) провели инвентаризацию ветхих, аварийных и отселенных домов и определили около 300 домов, которые по указанию мэра Москвы Юрия Лужкова должны быть восстановлены, рассказал «Ведомостям» руководитель ДИГМа Владимир Силкин. По его словам, почти 200 зданий расположены в центральной части города. Большинство объектов — бывшие жилые дома. Около 30 объектов — памятники архитектуры, их планируется восстанавливать в рамках проекта под рабочим названием «Мосстройвозрождение».

Сейчас департамент занят поиском источников финансирования проекта — в бюджете денег на их ремонт нет. Сложность в том, что из-за действующего в городе запрета на точечную застройку снести эти объекты и построить на их месте новые здания нельзя, продолжает Силкин. По словам источника в мэрии Москвы, сейчас эти объекты выведены из жилого фонда и после реновации их можно использовать — например, как офисные помещения для сдачи в аренду или гостиницы. При этом действие запрета на размещение офисов в центре города на них не распространяется, так как это не строительство новых объектов, а восстановление существующих.

Найти частных инвесторов на такие проекты будет достаточно сложно, считает заместитель генерального директора компании «Трест 1991» Татьяна Пальчикова: реконструкция объекта, как правило, дороже нового строительства, а кроме того, далеко не каждое место подойдет для офиса или отеля. Коммуникации в центре Москвы часто изношенные, а мест для парковки недостаточно, добавляет старший вице-президент компании Knight Frank Андрей Закревский. Он напоминает, что раньше подобные проекты перестраивались под элитное жилье. Но и под гостиницы они тоже могут подойти, считает он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **БУМАГИ НЕ УДЕРЖАЛИСЬ ОТ ПАДЕНИЯ**

*Акции большинства российских девелоперов отреагировали на формирование неблагоприятной конъюнктуры достаточно заметной коррекцией.*

Однако ряду эмитентов удалось завершить период в положительной зоне. Так, лидером роста по итогам периода на ФБ ММВБ стали бумаги группы ПИК. Рост стоимости акций компании составил 1,12% (162 руб. за бумагу). Также в зеленой зоне удержались бумаги группы РТМ. Стоимость акций компании выросла на 0,13% (7,84 руб. за шт.).

В свою очередь, наиболее существенное снижение отмечалось в акциях группы ЛСР. Стоимость бумаг компании снизилась на 5,65% (1103 руб. за шт.). В красной зоне также закрылись бумаги Системы Галс – падение составило 3,02% (994 руб. за шт.), и ОПИНа – коррекция носила умеренный характер, акции группы подешевели на 0,38% (1324 руб. за шт.).

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **DUNKIN' DONUTS ВОЗВРАЩАЕТСЯ**

*Американская сеть кофеен Dunkin' Donuts откроет завтра первое после 11 лет отсутствия кафе в Москве.*

Заведение появится на Новом Арбате. Всего до конца года должно открыться до 20 кофеен сети. Мастер франшиза досталась российскому ООО «Донатс проджект», во главе с Константином Петровым.

По словам исполнительного директора Dunkin' Brands Найджела Тревиса, в России «растет прослойка среднего класса, наблюдается движение в сторону американских брендов и относительно низкий уровень конкуренции».

Как напоминает «Интерфакс-Недвижимость», первое заведение Dunkin' Donuts открыла в России в сентябре 1996 года, инвестировав в него около \$750 тыс. К февралю 1999 года, когда компания была вынуждена уйти с рынка, в России работали 4 кафе.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **«ОКЕЙ» СТАНЕТ ЖЕСТЧЕ**

*Ритейлер «Окей» планирует вывести на столичный рынок новую продуктовую сеть формата «жесткий дискаунтер».*

Принцип работы новой сети будет схож с немецкой сетью Aldi - минимальный ассортимент свежих продуктов, простое оформление торгового зала, почти нет холодильного оборудования и минимальные затраты на обслуживающий персонал.

По информации «Делового Петербурга», развивать новый проект могут мажоритарии «Окея» - Дмитрий Коржев, Дмитрий Троицкий и Борис Волчек. По другим данным, этим займется возглавлявший «Окей» до декабря 2007 года Игорь Макаров и Хейго Керра, экс-консультант экс-акционера «Окея» Хилара Тедера.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **АФК «СИСТЕМА» ПРОФИНАНСИРУЕТ «ДЕТСКИЙ МИР»**

*АФК «Система» будет предоставлять инвестиции своим «дочкам» через их уставный капитал.*

В частности, «Детский мир – Центр» разместит в пользу АФК акции на 1,6 млрд рублей.

Напомним, что в начале апреля ФСФР зарегистрировала дополнительный выпуск акций ОАО, который планируется разместить в пользу АФК. Как заявил «Интерфакс-Недвижимость» президент «Системы» Леонид Меламед, большая часть инвестиций пойдет через капитал.

При этом кредиты компании будут привлекать самостоятельно. В то же время Меламед добавил, что АФК также ищет инвестора для «Детского мира» для вхождения в капитал компании. «Такой сценарий для нас желателен», - отметил он.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **L'ОССИТАНЕ ФОКУСИРУЕТСЯ НА РАЗВИВАЮЩИХСЯ РЫНКАХ**

*Французский производитель и продавец косметики L'Occitane планирует направить привлеченные в ходе IPO средства на открытие новых магазинов в России, Китае, Индии и Мексике.*

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27-28 апреля, № 57

IPO на Гонконгской фондовой бирже намечено на 7 мая, в его рамках компания может привлечь \$600-700 млн. Инвесторам будет предложено 364 млн акций. Порядка 65% вырученных средств в течение ближайших пяти лет пойдут на открытие около 650 собственных магазинов. Помимо развивающихся рынков, компания укрепит присутствие в Великобритании, США, Японии, Германии и Корее, передает «Интерфакс-Недвижимость».

По состоянию на конец февраля 2010 года сеть L'Occitane насчитывала 753 магазина, в том числе 42 - в России. Кроме того, у французской компании в России есть два SPA-салона.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Warehouse

### ГРУЗОВОЙ ФРОНТ

*На рынке складских площадей оживление. Количество сделок по аренде увеличилось почти вчетверо по сравнению с первым полугодием 2009 года.*

Большинство крупных игроков по-прежнему заявляет, что новых проектов в 2010 году почти не будет, за исключением формата built-to-suit (BTS). И лишь некоторые готовят несколько площадок под свежую спекулятивную застройку, но пока держат в секрете свои планы.

### Достраиваем

В первом квартале рынок складской недвижимости должен был прибавить 300 тыс. кв. м новых площадей, отмечает управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец. Впрочем, по его данным, за это время было сдано только два объекта общей площадью 35 тыс. кв. м по северному и южному направлениям от МКАД (консультанты пока не готовы раскрыть информацию об объектах и их девелоперах). "Завершение строительства некоторых объектов было перенесено на более поздние даты, но тем не менее большинство заявленных на 2010 год проектов будут завершены до конца периода", — уверен эксперт.

Поводом для такой уверенности послужили результаты 2009 года. В отличие от 2008-го, когда было построено только 60% от запланированного ввода площадей, минувший год не обманул ожиданий — 700 тыс. кв. м новых площадей класса А, по данным Colliers International. Владислав Рябов, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Colliers International, отметил, что результат, показанный девелоперами в 2009 году, превысил его прогноз. "По нашим подсчетам, на рынок по итогам 2009 года должно было выйти не более 600 тыс. кв. м. При планировании мы учитывали финансовое состояние девелопера, наличие договоров аренды и так далее", — пояснил он.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27-28 апреля, № 57

Среди наиболее активных игроков рынка — "Эспро Девелопмент", PNK Group, Raven Russia, Giffels. Крупнейшими объектами, введенными в эксплуатацию в 2009 году, являются первая фаза в "ПНК-Чехов" (140 тыс. кв. м, PNK Group), первая фаза индустриального парка "Восточный" (110 тыс. кв. м, "Эспро Девелопмент"), "Трилоджи" (более 100 тыс. кв. м, "Инвестиционный траст"), "Южные ворота" (75 тыс. кв. м, Giffels), пятитемпературный комплекс "Агротерминал" (55 тыс. кв. м, Accent Real Estate), совместный проект Raven Russia и EG Logistics на Рогачевском шоссе (55 тыс. кв. м). Все они сконцентрированы в Москве и Московской области.

Новыми площадями в прошлом году не порадовала "Евразия Логистик", заморозив третью очередь ПЛК "Северное Домодедово" (270 тыс. кв. м). По словам коммерческого директора компании Сергея Верещагина, "в 2010 году мы не планируем вводить в эксплуатацию площади". Вместе с тем "Евразия" сконцентрировалась на привлечении арендаторов в сданные ранее объекты: ПЛК "Северное Домодедово" (550 тыс. кв. м в Подмосковье), логопарк "Пышма" (195 тыс. кв. м, Екатеринбург), находящийся на финальной стадии строительства логопарк "Биек Тау" (160 тыс. кв. м, Татария).

По информации консультантов и игроков о крупных закрытых или замороженных объектах, британский Parkridge Holdings совсем отказался от реализации своего амбициозного проекта дистрибуционного центра "Parkridge Шереметьево" на 175 тыс. кв. м. Директор по строительству российского представительства Parkridge Holdings Илья Москвин не смог ни подтвердить, ни опровергнуть эту информацию. Также аналитики говорят о заморозке второй фазы "MLP-Подольск" (сдано более 114 тыс. кв. м, общая площадь по проекту — 204 тыс. кв. м). Что касается логопарка "Дмитров" бельгийской компании Ghelamco, то сдача его первой фазы — 61,5 тыс. кв. м (общая площадь — 220 тыс. кв. м) — перенесена на 2010 год. По информации Николая Деятелива, коммерческого директора по складской и офисной недвижимости "Росевродевелопмента", к третьему кварталу 2010 года должны быть достроены еще 25 тыс. кв. м в логопарке "Крекшино".

"Если говорить о 2010 годе, то по нашим ожиданиям будет сдано около 400 тыс. кв. м,— уточняет Владислав Рябов.— Но здесь нужно подчеркнуть, что речь идет о площадях, проектирование и строительство которых было начато еще в докризисные времена и в большинстве случаев на основании старых кредитов. Новых проектов сейчас практически нет. Значительную часть предложения составят последующие фазы хорошо известных рынку проектов, таких как "ПНК-

Чехов", индустриальный парк "Истра", логистический парк "Крекшино", а также за счет освобождающихся площадей от арендаторов, которые ранее арендовали площади "про запас".

### **BTS: за и против**

О новых спекулятивных проектах категорически не заявляет большинство крупных игроков. "Учитывая изменившуюся ситуацию, новые проекты могут быть интересны потенциальному арендатору лишь в том случае, если они будут удовлетворять его специфическим требованиям,— пояснил Виталий Антонов, генеральный директор компании "Эспро Девелопмент".— Это могут быть склады — холодильники или склады, в которых будет предусмотрена возможность создания производственных линий. Поэтому если сегодня говорить о новых проектах, то рентабельными для девелопера и интересными арендатору будут проекты, реализованные по схеме built-to-suit". По его мнению, арендатор получает склад, максимально удовлетворяющий его требованиям, не переплачивая за ненужные ему технические характеристики спекулятивного склада, а девелопер строит проект, не сомневаясь в наполняемости площадей.

Виталий Антонов подчеркнул, что по этим причинам компания приняла решение свои новые проекты в Саратове, Новосибирске, а также вторую очередь офисно-складского комплекса "Кулон Югрос" в Минеральных Водах, вторую очередь индустриального парка "Восточный", новый объект в Петербурге рядом с уже построенным офисно-складским комплексом "Кулон-Пулково" реализовывать по схеме built-to-suit. "Кроме того, летом прошлого года к нам обратилась Корпорация развития Калужской области совместно с концерном Volkswagen с предложением о создании парка поставщиков производителей автокомпонентов в Калуге. Так в нашем портфеле появился новый BTS-проект индустриального "А-парка",— рассказал он.

Иностранные девелоперы придерживаются того же мнения. Кристофер Ван Рит, управляющий директор компании Giffels Management Russia, заявил, что сейчас на рынке отмечается общая тенденция к нежеланию реализовывать новые спекулятивные проекты, поскольку арендные ставки слишком низкие и не оправдывают затраченных средств. "Мы планируем к застройке около 52 тыс. кв. м в течение девяти месяцев после заключения соглашения с определенным

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27-28 апреля, № 57

клиентом",— пояснил он, добавив, что в спекулятивный проект стоит входить только после того, как ставки достигнут \$120/кв. м.

По словам управляющего директора Raven Russia Эдриана Бейкера, британский девелопер считает свою программу по строительству выполненной. "Компания Raven Russia располагает 1 млн кв. м складских площадей класса А в Москве, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону и Новосибирске, из которых 60% уже сданы в аренду. Примерно 400 тыс. кв. м свободны для сдачи в аренду в этих трех регионах. Теоретически маловероятно, что мы в настоящий момент начнем строить новые площади, хотя мы и активно предлагаем возможности BTS нашим потенциальным арендаторам",— резюмировал он.

Бывший партнер Raven Russia по проекту Megalogix группа "Авалон", напротив, активно планирует новое строительство. По словам председателя совета директоров ГК "Авалон" Александра Мостакова, Avalon всего лишь продала стратегическому инвестору Raven Russia складские комплексы, построенные для него в рамках проекта Megalogix, что было в интересах обеих сторон. "В то же время мы сохранили права на торговую марку Megalogix и намерены продолжать развивать проект в регионах в новом формате с новым составом инвесторов и партнеров. Параметры проекта будут зависеть от многих факторов, в том числе потребностей строительства built-to-suit",— пояснил он.

Впрочем, пока такие проекты в России носят единичный характер. Олег Мамаев, исполнительный директор PNK Group, уверен, что, несмотря на кризис, спрос есть и на спекулятивные проекты. И что эти форматы могут удачно дополнять друг друга. "Сейчас для арендатора важнейшее значение приобрела репутация девелопера. Одним из главных индикаторов профессионализма стало то, как девелопер выполнял свои обязательства в период активной фазы кризиса, в 2009 году",— подчеркнул господин Мамаев, добавив, что минувший год ознаменовался для PNK крупными сделками как по аренде спекулятивных площадей, так и в формате BTS. И в дальнейшем компания намерена реализовывать как те, так и другие проекты.

Подобными планами поделился и Николай Деятилов из "Росевродевелопмента". "Складское направление мы собираемся развивать и дальше, есть идеи как по поводу спекулятивных проектов, так и по реализации проектов BTS",— пояснил он,

добавив, что компания уже успешно реализовала проекты "на заказ" для автоконцерна BMW и логистической компании NLK.

Однако, по словам Владислава Рябова, BTS-проекты довольно рискованны. "Если вы строите здание изначально с учетом спецификаций клиента, то в случае расторжения договора с арендатором вам будет очень сложно реализовать эти площади. Дороже, но куда менее рискованно реконструировать уже готовый объект под нужды клиента. Еще одна сложность с этим форматом возникает на ранних стадиях строительства. Клиенты и девелоперы с трудом договариваются об арендной ставке на будущий объект. У клиента есть желание войти по ставке, существующей на рынке на данный момент, а также с учетом ранней стадии строительства. Как, к примеру, обстоят дела с приобретением строящегося жилья. Но девелопер зачастую заинтересован в том, чтобы в договоре была зафиксирована ставка, прогнозируемая на рынке на момент ввода объекта в эксплуатацию", — пояснил эксперт.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **JOHN DEERE ЗАПУСТИЛА СБОРОЧНОЕ ПРОИЗВОДСТВО**

*Сегодня на территории индустриального парка «Южные Врата» открылся производственный центр и склад запчастей компании John Deere.*

Объект расположен вблизи международного аэропорта «Домодедово» на пересечении федеральных трасс М-4 и А-107, в Городском округе Домодедово. Компания арендовала 45 тыс. кв. м в первой фазе «Южных врат» в сентябре прошлого года. Здесь планируется выпускать сельскохозяйственную, строительную и лесозаготовительную технику, а также разместить дистрибьюционный центр запасных частей. Срок действия договора аренды не раскрывается, однако известно, что он долгосрочный. Инвестиции в открытие производства в компании John Deere не называют. При этом в ближайшие 5-7 лет компания намерена вложить в Россию порядка \$500 млн.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27-28 апреля, № 57

Девелоперами индустриального комплекса «Южные Врата» является компания Giffels Management Russia. Инженерные условия для строительства складского терминала обеспечила компания Коалко.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **ГОСТИНИЦА «УКРАИНА» ОТКРОЕТСЯ ПОСЛЕ МАСШТАБНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ**

*28 апреля московская гостиница «Украина» откроется после масштабной реконструкции. Одна из знаменитых сталинских высоток обновила не только внешний облик, но и название.*

Одна из знаменитых сталинских высоток обновила не только внешний облик, но и название. Теперь она будет работать под новым брендом Radisson Royal Hotel, Moscow.

#### **«Семь сестер»**

Гостиница «Украина» была построена в 1950-е годы по проекту архитекторов Аркадия Мордвинова и Вячеслава Олтаржевского. После победы Красной Армии над фашистскими войсками руководство страны решило заняться строительством высотных зданий в Москве для придания столице страны-победителя уникального облика. Первоначально планировалось построить восемь высотных зданий, которые должны были стать «окружением» так и не возведенного Дворца Советов. Однако одно из зданий так и не было построено по финансовым причинам.

В число высоток, выполненных в духе «сталинского ампира», помимо знаменитой гостиницы, входят также Главное здание МГУ на Воробьевых горах, жилой дом на Котельнической набережной, здание МИД, жилой дом на Кудринской площади, гостиница «Ленинградская», Административно-жилое здание с выходом станции метро «Красные ворота».

Интересно, что в Москве есть как минимум одно место, откуда можно увидеть сразу четыре из семи высоток (гостиницу «Украину», жилой дом на Кудринской площади, здание Министерства иностранных дел и главное здание МГУ), — это площадь Свободной России.

В 1941 году из района Дорогомилово, где сейчас расположена гостиница «Украина», уходили на фронт молодые бойцы. В 1953 году, в самом начале строительства гостиницы, страна отмечала 300-летие воссоединения Украины с

Россией, именно поэтому было принято решение назвать новую гостиницу «Украиной», пишет vmdaily.ru.

### **Европа на ладони**

В 1957 году гостиница «Украина» считалась самым высоким зданием в Европе. Ее высота составляет 206 метров, а смотровая площадка позволяет насладиться видами столицы с высоты 120 метров, сообщает fashiontravel.ru. В подземном пространстве гостиницы находится бомбоубежище на пять тысяч человек.

Многие знаменитости предпочитали останавливаться именно в этой гостинице. Среди них: актеры Марчелло Мастоияни, Алиса Фрейндлих, Армен Джигарханян, Роберт Де Ниро, композиторы Мишель Легран и Раймонд Паулс, звезды русского рока Борис Гребенщиков и Юрий Шевчук, певицы Эдита Пьеха и Тамара Гвердцители, Патрисия Каас и Сезария Эвора, писатель-классик Чингиз Айтматов, художники Святослав Рерих, Херлуф Бидstrup. И это далеко не полный список постояльцев «советского небоскреба», пишет ukraine-hotel.ru.

### **Новый облик**

Реконструкция гостиницы длилась три года, за все это время была проведена реставрация фасадов здания, элементов внутреннего декора и деталей интерьеров, являющихся объектами культурно-исторического наследия столицы. Обновленная гостиница состоит из 506 фешенебельных номеров и 38 апартаментов, дополнительно оснащенных кухней.

Обновленная высотка унаследовала от прежней «Украины» коллекцию из 1200 подлинных полотен русских живописцев первой половины XX века. В центральном холле первого этажа представлен уникальнейший экспонат: диорама «Москва — столица СССР». Это макет исторического центра Москвы в масштабе 1:75. Диорама представляет центр российской столицы от Лужников до Земляного вала в том виде, как он выглядел в 1977 году.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**БИЗНЕСМЕН АРКАДИЙ РОТЕНБЕРГ ГОТОВ ПРОДАТЬ СВОЮ ДОЛЮ В ГОСТИНИЦЕ "МОСКВА"**

*Глава совета директоров СМП банка Аркадий Ротенберг ищет покупателя на свою долю в гостинице "Москва", расположенной в центре столицы РФ и в настоящее время находящейся на реконструкции.*

Реконструкцией гостиницы "Москва" занимается ОАО "Декмос", 51% которого принадлежит ЗАО "Декорум", а 49% - правительству Москвы. Проект реализовывался на средства, предоставленные Deutsche Bank, - "Декорум" привлек его кредит под залог своего пакета в "Декмосе". Но в конце прошлого года банк потребовал немедленно вернуть 87,5 миллиона долларов, поскольку "Декмос" не укладывался в ранее заявленные сроки строительства.

Как сообщала газета "Ведомости", возвращать занятые "Декорумом" деньги пришлось столичным властям - правительство Москвы не хотело, чтобы контроль над гостиницей ушел к немцам.

Столичная структура - "ОЭК-финанс" - выплатила долг "Декорума" и рассчитывала взамен получить 50% его материнской компании - кипрской Konk Select Partners. Таким образом, доля города в "Декмосе" должна была вырасти до 74,5%.

По словам Ротенберга, ему принадлежит 12,5% гостиницы.

Такой же долей в реконструируемом отеле владеет и супруга бывшего партнера Ротенберга по СМП банку Константина Голощапова, уточнил бизнесмен.

Свое желание продать долю в "Москве" предприниматель объяснил усталостью от проекта.

"Идут бесконечные переговоры, разговоры, какие-то тяжбы со строителями... Нужны серьезные инвестиции, чтобы доделать проект. А у меня нет желания вкладывать туда деньги", - сообщил он.

При этом Ротенберг не стал уточнять, сколько он хочет получить за долю в гостинице.

"Немного по сравнению с тем, что она стоит", - отметил он.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27-28 апреля, № 57

Гостиница "Москва" была построена в 1935 году по проекту архитекторов Щусева, Савельева и Стапрана. В 2003 году гостиница закрылась на реконструкцию, в рамках которой ее общая площадь должна увеличиться с 98 тысяч квадратных метров до 185,5 тысячи квадратных метров. Планируется, что после завершения реконструкции управляющей компанией гостиницы "Москва" станет сеть Four Seasons.

Однако сроки окончания реконструкции гостиницы "Москва" неоднократно переносились. Первоначально планировалось, что она будет сдана в конце 2007 года, затем ее открытие перенесли на конец 2008 года. В мае 2009 года сообщалось, что открыть гостиницу предполагается в первом полугодии 2011 года, а накануне, 27 апреля, на пресс-конференции руководитель столичного стройкомплекса Владимир Ресин пообещал, что "Москва" откроется в 2012 году.

При этом в 2010 году должно завершиться строительство гаражной части гостиницы, а в 2011 году - торговой части отеля.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### «ЗДОРОВЫЙ МАЛЫШ» ПОКУПАЕТ «ДЕТЕЙ»

*Несмотря на появившееся ранее опровержение, сеть магазинов «Здоровый малыш» все же подала заявку в ФАС на покупку конкурирующей сети «Дети».*

Со своей стороны ведомство не торопится принимать решение, поскольку объединенная компания займет половину петербургского рынка. Срок рассмотрения ходатайства продлен до 22 июня 2010 года.

На сегодняшний день сеть «Здоровый малыш» объединяет 82 магазина, «Дети» - 41. В результате объединения ритейлер вплотную приблизится к лидеру рынка – «Детскому миру» (128 магазинов). Однако если последний предпочитает большие площади по всей стране, то «Здоровый малыш» и «Дети» в основном располагаются в небольших магазинах на Северо-Западе России и в Москве, пишет «Деловой Петербург».

По оценкам игроков местного рынка детских товаров, «Здоровый малыш» занимает на нем 35%, «Дети» - около 15%.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [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](#)