

Offices / General

Земля вдоль платной трассы "Москва-Петербург" может подорожать на 30-50%

Проект скоростной платной автотрассы "Москва – Санкт-Петербург" постепенно начинает обретать реальные черты.

Слился по-семейному

Австрийский фонд Immoeast, инвестирующий в российскую недвижимость, перестал быть публичной компанией.

Retail

Торговый оптимизм

Инвестбанки поверили в российский ритейл: аналитики повышают прогнозы. Но крупнейшие розничные компании будут расти в основном за счет открытия новых магазинов.

«Москва» под наблюдением

В ОАО «Универмаг »Москва«, владеющем магазином на Ленинском проспекте в столице, по иску поставщика, которому не заплатили 13,9 млн руб., введена процедура наблюдения.

Банкротство обрело "Техносилу"

Управляющая активами сети компания просит признать себя несостоятельной.

Россия снова в моде

Diesel, Alexander McQueen и Stella McCartney хотят вернуться.

Regions

Петрозаводская ратуша

«Охта Групп» организует международный конкурс на концепцию застройки Онежского тракторного завода.

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

ЗЕМЛЯ ВДОЛЬ ПЛАТНОЙ ТРАССЫ "МОСКВА-ПЕТЕРБУРГ" МОЖЕТ ПОДОРОЖАТЬ НА 30-50%

Проект скоростной платной автотрассы "Москва – Санкт-Петербург" постепенно начинает обретать реальные черты. Так, в конце апреля стали известны некоторые детали финансирования дороги. Госкорпорация "Банк развития" (ВЭБ) и Сбербанк предоставят ООО "Северо-Западная концессионная компания" (СЗКК), победителю конкурса на строительство и эксплуатацию магистрали, синдицированный кредит в объеме 29,2 миллиарда рублей. Кроме того, ВЭБ может приобрести до 70% облигаций СЗКК, размещение которых также является частью разработанного Сбербанком и "Банком развития" плана по финансированию проекта трассы. Общий же объем облигационного займа составит 10 миллиардов рублей, его эмиссия должна произойти в течение ближайших трех-четырёх месяцев.

Определение схемы поступления денег в проект – положительный сигнал рынку, считают участники рынка недвижимости. По мнению экспертов, отдельные участки земли, расположенные вблизи платной дороги, уже в скором будущем могут взлететь в цене минимум на треть, но только при условии, что их владельцы начнут развивать девелоперские проекты "правильного" формата.

Проект трассы: сроки и финансовая схема

Протяженность будущей платной автотрассы от Москвы до Санкт-Петербурга "М-10-С" составит около 650 километров, ширина проезжей части дороги - десять полос на выезде из Москвы, восемь полос - в Ленинградской и Московской областях и шесть полос - на территории Тверской и Новгородской областей.

Согласно проекту, дорога пройдет через Бусиново, минуя все традиционные пробки в районе старой Ленинградки. По дороге до Санкт-Петербурга будет построено 32 развязки, 85 мостов и 167 путепроводов, а уже в Санкт-Петербурге новая трасса сольется с дорогой на Финляндию.

Первый участок дороги, который планируется построить – с 15-го по 58-й километр – будет прокладываться на основе государственно-частного партнерства. Ввод его

в эксплуатацию запланирован на 2014 год. Общая стоимость инвестпроекта оценивается в 63,4 миллиарда рублей. Правительство РФ предоставило госгарантии на сумму 24,5 миллиарда рублей по облигациям, выпускаемым для реализации этого проекта.

При этом принять участие в финансировании проекта наряду со Сбербанком и ВЭБом, уже подписавшими кредитный договор с СЗКК, может Европейский банк реконструкции и развития. Как организатор финансирования, "Банк развития" продолжит взаимодействие с ЕБРР с целью обеспечения вхождения международной финансовой структуры в проект до октября текущего года.

Первыми появятся АЗС, мотели и кафе

В том, что появление на северо-западном направлении от Москвы новой скоростной трассы окажет позитивное влияние на рынок недвижимости всех регионов, через которые пройдет платная дорога, не сомневается ни один из собеседников "РИА Новости - Недвижимость".

"Любой проект по строительству автомобильной трассы оказывает серьезное воздействие на привлекательность земель и объектов недвижимости, расположенных на территориях, по которым она проходит. Такие проекты улучшают транспортную доступность и, в общем случае, увеличивают привлекательность всех видов недвижимости – жилья, складов, офисов, гостиниц", – говорит директор департамента оценки и консалтинга "Colliers International Москва" Полина Кондратенко.

При этом пока специалисты не имеют однозначного мнения на предмет того, какой из сегментов коммерческой недвижимости больше всего выиграет от размещения объектов вблизи трассы "Москва - Санкт-Петербург".

Например, генеральный директор "Colliers International Санкт-Петербург" Николай Казанский считает, что в первую очередь дорога будет способствовать развитию таких форматов, как гипермаркеты, тяготеющие к выезду из городов, технопарки и производственные площадки (при наличии удобных транспортных развязок), придорожная торговля, общепит, мотели, стоянки для грузового транспорта и автозаправочные станции (АЗС).

А вот о строительстве по маршруту трассы складских комплексов, по его мнению, думать пока еще слишком рано.

"Это пока представляется неактуальным, так как эти функции больше тяготеют к размещению вблизи крупных транспортных узлов в границах города, аэропортов, таможенных постов. Размещать такие объекты где-то вдоль трассы нецелесообразно. Так, например, сейчас подавляющее количество запросов производственных компаний в Петербурге сводятся к объектам, расположенным на удалении не более 50 километров от КАД, реже – в 100-120 километрах от КАД. Уровень вакантных площадей в складских комплексах на юге города (в районе Шушар) пока еще слишком высок, чтобы говорить об альтернативе строительства новых объектов на еще большем удалении от города", – подчеркивает глава петербургского подразделения Colliers International.

С ним, впрочем, не совсем согласен генеральный директор "Эспро Девелопмент" Виталий Антонов.

"Несомненно, что для многих компаний будут интересны с точки зрения логистики качественные складские объекты, которые будут отличаться высокой транспортной доступностью", – ожидает он.

Однако и Антонов полагает, что вопрос строительства складских комплексов на участках около трассы "Москва-Петербург" будет гораздо актуальнее через четыре года.

"Очевидно, что сложности с согласованием проекта планировки территории из-за планируемого прохождения рядом скоростной платной автомагистрали "Москва – Санкт-Петербург" отпугивают многих потенциальных девелоперов коммерческой недвижимости. Завязанная на данной проблеме цепочка вопросов очень сложная, даже существует риск потери части территории земельного участка или возникновения необходимости изменения проекта или конфигурации будущего комплекса. Поэтому многие сейчас выбрали выжидательную позицию", – объясняет он.

"Загородка" ждет освобождения от пробок

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11-12 мая, № 60

Выиграет от строительства платной магистрали и загородный сегмент, особенно в Ленинградской и Московской областях, убеждены эксперты. Руководитель аналитического центра корпорации "Инком" Дмитрий Таганов напоминает, что в настоящее время вокруг Москвы "критически мало нормальных трасс".

"Сейчас это Новорижское, Киевское, Симферопольское шоссе и, пожалуй, все. Когда дорога до загородного дома из-за бесконечных пробок и узких дорог, проходящих через населенные пункты, становится многочасовой пыткой, то сам загородный дом вместо второго жилья превращается в "дачу", куда выезжают раз в год. При таком раскладе, естественно, невозможно говорить о развитии области, развитии рынка, развитии инфраструктуры и появлении цивилизованной "одноэтажной России". Уже поэтому создание современной быстрой дороги – плюс", – указывает он.

С ним согласен и руководитель отдела стратегического консалтинга и оценки, партнер компании IntermarkSavills Дмитрий Халин, надеющийся на то, что в результате строительства новой дороги направление на Санкт-Петербург перестанет отпугивать потенциальных покупателей из-за транспортной доступности.

Однако, предупреждают игроки рынка недвижимости, однозначным плюсом соседство с трассой в сегменте загородки не является. "Особенного желания жить около трассы с потоком 80-100 тысяч автомобилей в сутки, думаю, ни у кого нет", – констатирует ведущий эксперт-аналитик департамента консалтинга "GVA Sawyer, Санкт-Петербург" Владислав Фадеев.

В качестве примера того, какое разное влияние прохождение трассы "Москва – Санкт-Петербург" может оказать на загородный проект, Таганов приводит два подмосковных проекта – "Маленькую Шотландию" и "Ивакино-Покровское". Первый из них, уточняет он, оказывается в безусловном "плюсе" – у него появляется удобный выезд на скоростную магистраль при том, что поселок остается защищенным от выхлопов и шума дороги лесным массивом, тогда как второй, напротив, явно проигрывает – трасса проходит буквально в 50 метрах от проекта.

"В выигрыше будут в первую очередь те участки, которые окажутся в 5-10 минутной автомобильной доступности от трассы, будут иметь удобный выезд на нее и при этом трасса не будет "слышна", – резюмирует эксперт.

Спекуляций не избежать

Проводя аналогии с тем, как рынки Ленинградской и Московской областей уже реагировали на появление новых дорог, собеседники агентства однозначно ожидают роста цен на почти все участки, которые окажутся недалеко от трассы.

"В качестве примера могу привести Приозерскую трассу в Санкт-Петербурге: после реконструкции дороги значительно повысилась стоимость земли в этом районе", – комментирует генеральный директор Maris Properties в ассоциации с CB Richard Ellis Борис Мошенский.

Вместе с тем, точно сказать, каков потенциал роста стоимости земли, решаются далеко не все аналитики. "Если проводить параллели с Киевским шоссе, то в процессе реконструкции средняя цена загородных объектов вдоль данной трассы увеличилась до 40%", – прогнозирует Халин.

Таганов ожидает роста цен минимум на 30%. А вот директор по развитию, управляющий партнер Bluestone Group Денис Трущенко намного более оптимистичен. "Как правило, участие крупных кредитных организаций в судьбе проекта дает основание надеяться на его гарантированное завершение. Убежден, что это подтолкнет многие юридические организации – собственников земли в Подмоскowie по указанному направлению к конъюнктурной спекуляции ценами на продажу. Колебание к базовому уровню может достигнуть до 50 и более процентов", – подчеркивает он.

Впрочем, Фадеев из GVA Sawyer считает любые прогнозы относительно динамики цен на землю излишне рискованными, пока до конца не ясен окончательный маршрут трассы.

"Многое зависит от того, что и с чем сравнивать. Если сравнивать текущее состояние участка в лесу, рядом с которым в будущем предполагается строительство съезда с трассы "Москва-Петербург", то, естественно, его цена только вырастет в дальнейшем. Более того, его цена будет расти, как только

станет окончательно понятен маршрут трассы. Возникает вопрос, как будет осуществляться продажа земли в наиболее привлекательных местах. Ведь разница в стоимости участков может быть колоссальна", – указывает он.

Поэтому, объясняют специалисты, до сих пор никто из девелоперов не рискнул заявить, что начинает проект, "завязанный" на строительство платной магистрали, хотя возможность прибыли очевидна даже ребенку.

В частности, как говорит тот же Фадеев, сейчас "слишком высока неопределенность со строительством, а следовательно, и слишком высоки риски подобного инвестирования в проекты".

"Требуется время, чтобы детально оценить последствия влияния строительства платной автотрассы и принять то или иное управленческое решение. Но, безусловно, существует ряд инвесторов, которые готовы вкладываться в самые безумные проекты. В дальнейшем у них есть два пути. Первое и более вероятное – стать проблемным активом. Второе – стать успешным проектом", – заключает эксперт.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЛИЛСЯ ПО-СЕМЕЙНОМУ

Австрийский фонд Immoeast, инвестирующий в российскую недвижимость, перестал быть публичной компанией. 29 апреля произошло слияние фонда с его основным владельцем — Immofinanz AG (принадлежало 54% акций), говорится в их сообщении. Листинг акций Immoeast на Венской и Варшавской биржах прекращен.

Сделку по слиянию акционеры фонда одобрили еще в начале 2010 г., Immofinanz выпустил допэмиссию акций на 589 млн евро, а акционеры Immoeast смогли поменять каждые две акции на три акции Immofinanz.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11-12 мая, № 60

Сделка, как говорится в финансовом отчете Immofinanz за III квартал 2009 г. (закончился 31 января), позволит обеим компаниям улучшить свои финансовые показатели, избежать потенциальных конфликтов интересов (обе компании инвестируют в недвижимость. — «Ведомости»), а также увеличить ликвидность акций Immofinanz на Венской фондовой бирже. Пока, правда, с 29 апреля капитализация компании снизилась на 12,1% до 2,99 млрд евро.

До кризиса Immoeast активно скупал активы в России. Среди его проектов — три торгцентра «Золотой Вавилон», ТЦ «Пятая авеню», «Гудзон», доля в логопарке «Томилино». Фонд является совладельцем девелоперской компании TriGranit (25%) и инвестором фонда Russia Development Fund, который планировал привлечь 450 млн евро.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ТОРГОВЫЙ ОПТИМИЗМ

Инвестбанки поверили в российский ритейл: аналитики повышают прогнозы. Но крупнейшие розничные компании будут расти в основном за счет открытия новых магазинов

В 2009 г. российский розничный рынок вырос на 4,3% в рублях, но упал на 22% в долларах и на 5,5% в натуральном выражении (данные Росстата), пишут аналитики «Ренессанс капитала» в опубликованном вчера отчете. За это же время располагаемый доход россиян снизился на 0,9%, а зарплаты упали на 4,5%.

Но уже в I квартале 2010 г. ситуация начала улучшаться: рынок вырос на 9,1% в натуральном выражении при росте располагаемого дохода на 7,4%. Розничные продажи будут восстанавливаться на протяжении всего 2010 года: рост составит 13,9%. При этом в 2011 г. будет еще более успешным для розницы: оборот увеличится на 15,7%, считает «Ренессанс капитал».

Аналитики «ВТБ капитала» в прогнозах чуть скромнее: по их данным, продовольственный оборот в 2010 г. вырастет на 11,6% (с 5% в 2009 г.), непродовольственный — на 11,2% (с -1%): увеличение объемов будет несколько сглажено уменьшающейся инфляцией (7,6% по сравнению с 8,8% в 2009 г.). Основные драйверы роста — улучшение экономической ситуации и увеличение доходов населения (с учетом увеличения пенсий).

По прогнозу «Тройки» розничный рынок в целом в 2010 г. вырастет на 5% без учета инфляции. «Мы пересматривали наш прогноз в сторону повышения в конце прошлого года», — напоминает аналитик «Тройки» Виктория Соколова. Публичные компании, по ее словам, будут расти не за счет продаж в сопоставимых магазинах (они увеличатся, но незначительно), а благодаря расширению площадей. Продажи в сопоставимых магазинах показывать существенный рост не могут, говорит совладелец «Магнита» Сергей Галицкий: потребительские предпочтения достаточно консервативны, а намного больше есть люди не будут, несмотря на

рост располагаемого дохода. Крупнейшие 5-7 ритейлеров и дальше будут расти за счет инвестпрограмм, стремясь занять все большую долю рынка, продолжает он.

У ритейлеров на 2010 г. поистине грандиозные планы развития: «Магнит» намерен инвестировать до \$1 млрд и может открыть 25-30 гипермаркетов и 450-550 магазинов в формате «у дома». X5 Retail Group объявляла о планах вложить в 2010 г. 18 млрд руб. в открытие 200-250 дискаунтеров, 10 гипермаркетов и 15 супермаркетов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МОСКВА» ПОД НАБЛЮДЕНИЕМ

В ОАО «Универмаг »Москва«, владеющем магазином на Ленинском проспекте в столице, по иску поставщика, которому не заплатили 13,9 млн руб., введена процедура наблюдения

Московский арбитражный суд в пятницу ввел в ОАО «Универмаг «Москва» процедуру наблюдения по иску индивидуального предпринимателя Ларисы Жарехиной, рассказал его бывший гендиректор Дмитрий Ульяницкий. Представитель суда Дмитрий Тафинцев и гендиректор ОАО «Универмаг «Москва» Григорий Рабинович это подтвердили. Заседание по существу запланировано на октябрь, сообщает «Интерфакс».

Связаться с Жарехиной не удалось. Она в 2008-2009 гг. поставляла универмагу мужскую и женскую одежду, говорит Ульяницкий, занимавший в то время пост гендиректора. 11 марта 2010 г. она подала иск о банкротстве ОАО «Универмаг «Москва», сумма требований — 13,9 млн руб. У универмага не было денег, поэтому с поставщиком не расплатились, говорит Ульяницкий.

ОАО «Универмаг «Москва» владеет одноименным торговым центром площадью 22 000 кв. м на Ленинском проспекте и до середины 2009 г. управляло магазином. С середины 2009 г. договоры с поставщиками и арендаторами заключает одноименное ЗАО (бывшая «дочка», теперь, по данным ЕГРЮЛ, принадлежит «иностранной фирме»). По словам Ульяницкого, задолженность ОАО «Универмаг

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11-12 мая, № 60

«Москва» составляет более 40 млн евро (1,6 млрд руб.). Крупнейший кредитор ОАО — латвийский Parex Banka. Ему универмаг должен, по словам Ульяницкого, 28 млн евро (около 1 млрд руб.). Рабинович оценивает сумму долга ОАО «Универмаг «Москва» перед Parex Banka в 680 млн руб. без учета пени, о других долгах компании ему достоверно неизвестно. В обеспечение этого долга заложено здание универмага.

Около \$12 млн из долга ОАО — задолженность перед ЗАО, утверждает Ульяницкий. Остальное, по его словам, — налоговая задолженность и долги перед поставщиками.

В «Москве» действуют сразу две администрации. Одна сторона, интересы которой представляет Рабинович, оспаривает проведение в 2006 г. допэмиссии, в результате которой доля восьми акционеров, владевших 79% акций, размылась до 1,5%, а доля Ульяницкого увеличилась с 9,97% до 95% акций. Ульяницкий утверждает, что позже продал свои акции одному из российских инвестфондов. Сейчас 95,2% акций универмага принадлежат офшору «Деканет трейдинг лтд.». Несогласные с проведением допэмиссии акционеры оспорили ее через суд и в тот же день избрали гендиректором Рабиновича. Второе собрание акционеров переизбрало гендиректором Дмитрия Ульяницкого, руководствуясь тем, что акции со счета «Деканет трейдинг лтд.» запретил списывать Останкинский районный суд по ходатайству латвийской Capital Department Store (Рабинович возглавляет ее правление). Администрация Рабиновича с 28 апреля по 15 мая закрыла универмаг на инвентаризацию.

В пятницу московский арбитражный суд рассматривал сразу три иска о банкротстве ОАО «Универмаг «Москва». Первый из них — от ООО «Спектор» (подан 9 марта, по мнению Ульяницкого, компания связана с Рабиновичем, Рабинович связь отрицает) — оставлен без рассмотрения, рассказал Тафинцев. Сумма иска составляла 52 млн руб., но, как установил суд, компания не была кредитором ОАО, добавляет Рабинович. Второй и третий иски подали индивидуальные предприниматели Лариса Жарехина и Е. Жарехин. Сумма долга перед ними — около 25 млн руб., рассказывает Ульяницкий. Эту цифру подтверждает Рабинович. Арбитражный суд ввел процедуру наблюдения по иску Жарехиной, требования Жарехина включены в реестр кредиторов, говорит Тафинцев. «Мы проведем инвентаризацию. Если обнаружим их товар, то заплатим долг. Если нет, то будем

оспаривать решение, — комментирует Рабинович. — Для нас такое решение суда — лучший вариант, теперь мы знаем своих кредиторов».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БАНКРОТСТВО ОБРЕЛО "ТЕХНОСИЛУ"

Управляющая активами сети компания просит признать себя несостоятельной

Управляющее недвижимостью сети "Техносила" ООО "Грейт-Б" подало на собственное банкротство. Это случилось спустя неделю после того, как в конце апреля арбитражный суд Московской области по заявлению Номос-банка наложил арест на активы ООО (семь магазинов в Москве общей площадью 12 874,2 кв. м). Даже если суд удовлетворит требования банка, обратить взыскание на арестованные объекты будет уже не просто: введение процедуры наблюдения аннулирует арест с имущества должника, а его активы направляются в конкурсную массу для расчетов уже со всеми кредиторами.

Заявление о собственном банкротстве ООО "Грейт-Б" было зарегистрировано в арбитражном суде Москвы в четверг. Согласно отчету ООО "Техносила-инвест" (SPV-компания двух облигационных выпусков сети "Техносила"), "Грейт-Б" является основным держателем внеоборотных активов ритейлера. В конце апреля арбитражный суд Московской области наложил арест на недвижимость, находящуюся в собственности "Грейт-Б" (семь магазинов сети в Москве общей площадью 12 874,2 кв. м), по заявлению Номос-банка, которому сеть задолжала \$60,452 млн (см. "Ъ" от 5 мая). "Грейт-Б" также является соответчиком по иску от другого кредитора сети — ОТП-банка, долг "Техносилы" перед ним составляет \$45,989 млн.

В Номос-банке "выразили озабоченность поданным заявлением о банкротстве", но от официальных комментариев по этому поводу вице-президент банка Валерий Зинченко отказался. Один из кредиторов сети предположил, что "подобными действиями компания изыскивает любые возможные способы ухода от цивилизованного диалога с кредиторами в рамках переговоров о реструктуризации задолженности".

Кроме недвижимости, по данным "СПАРК-Интерфакс" на 1 апреля 2010 года, "Грейт-Б" также является совладельцем и ряда операционных компаний группы СВ: ему принадлежат 4% ООО "Техносила" (оператор сети), 4% ООО "Спектр" (оптовый оператор), 4% ООО "ТС Девелопмент" (девелоперское направление) и других компаний. Владельцами "Грейт-Б" являются кипрские "Зелктон Холдингс Лимитед" и "Нтополи Менеджмент Лимитед". Получить комментарий гендиректора "Техносилы" Юрия Еременко вчера не удалось.

ООО "Группа компаний СВ" основано братьями Вячеславом и Виктором Зайцевыми в 1993 году. В состав группы входит розничная сеть "Техносила" (третья по объему выручки после "Эльдорадо" и "М.Видео", на конец 2009 года объединяла 122 собственных магазина, выручка в 2008 году — \$1,9 млрд), девелоперская компания "ТС Девелопмент", ОАО "Мультибанк". В начале апреля стало известно, что структуры, аффилированные с МДМ-банком, станут совладельцами сети, ее основной оптовой компании "Бизнес ПРО" и Мультибанка путем конвертации части задолженности ритейлера (около \$300-350 млн) в контрольные доли в этих компаниях.

Рассмотрение иска Номос-банка состоится уже 10 июня, но даже если решение будет вынесено в пользу банка, обратиться взыскание на арестованные объекты можно только после вступления его в законную силу — спустя 30 дней. К этому времени в ООО "Грейт-Б" уже может быть введено наблюдение, так как обычно слушание назначается через месяц после поступления заявления в суд.

Согласно ст. 63 закона "О банкротстве", с момента введения наблюдения приостанавливается реализация исполнительных документов по имущественным взысканиям, в том числе снимаются аресты на имущество должника. Адвокат юридической компании "Сила закона" Алексей Гуров отмечает, что после снятия ареста все имущество должника направляется на пополнение конкурсной массы, и у Номос-банка не будет преимущества перед другими кредиторами, и его требования попадут в общую третью очередь реестра. Кроме того, господин Гуров напомнил, что если наблюдение вводится по инициативе самого должника, то у него появляется возможность контролировать первый этап банкротства, предложив свою кандидатуру временного управляющего. "По закону управляющий вправе оспаривать сделки, совершенные до подачи заявления о банкротстве,

заявлять возражения относительно требований кредиторов — и все эти действия могут быть осуществлены с учетом интересов должника", — добавляет адвокат.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РОССИЯ СНОВА В МОДЕ

Diesel, Alexander McQueen и Stella McCartney хотят вернуться

Люксовые марки одежды, закрывшие российские бутики во время кризиса, постепенно возвращаются. Итальянский Diesel в партнерстве с шоу-румом Li-Lu (также развивает в России сети Furla, Patrizia Pepe и др.) планирует открыть до 2014 года 30 магазинов в Москве и регионах, а британские модные дома Alexander McQueen и Stella McCartney обсуждают открытие монобрендовых бутиков с Bosco di Ciliegi. По итогам 2010 года эксперты ожидают роста продаж дорогих товаров во всем мире на 4% против прошлогоднего падения на 8%. В России рост может составить 10-15%, прогнозируют участники рынка.

В 2011 году в Москве вновь откроется магазин итальянской марки одежды Diesel, рассказала "Ъ" бренд-менеджер Diesel в России шоу-рума Li-Lu Алла Фентисова. Все российские монобрендовые магазины Diesel закрылись в марте прошлого года: представлявшая бренд в России компания "Винтаж Технолоджи" (также развивает сети марок Miss Sixty, Energie, Sixty, Killah и др.) отказалась от франшизы из-за нерентабельности бизнеса (см. "Ъ" от 28 января 2009 года). "Контракт на дистрибуцию одежды Diesel Li-Lu подписал в октябре 2009 года. В рамках соглашения кроме продажи одежды в мультибрендовых шоу-румах розничное подразделение группы Bon Street Fashion Retail (развивает сети Furla, Patrizia Pepe и др.) будет открывать и монобрендовые магазины Diesel", — сообщила госпожа Фентисова. До 2014 года компания рассчитывает открыть 30 магазинов, включая 4 в Москве. "Региональное развитие может быть осуществлено на условиях субфранчайзинга", — добавила она.

Модные дома Alexander McQueen и Stella McCartney (оба Gucci Group) обсуждают с Bosco di Ciliegi открытие монобрендовых бутиков в Москве, рассказал "Ъ" глава Bosco Михаил Куснирович. Московские бутики Alexander McQueen и Stella McCartney в универмаге "Светлана" на Кузнецком Мосту, открытые в партнерстве с Arts Group

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

11-12 мая, № 60

(развивает Mango, Promod, Jennyfer, Castro, Orsay), закрылись в начале 2009 года. По словам господина Куснировича, после ухода марок из России Bosco договорился о продажах коллекций Alexander McQueen и Stella McCartney в своих мультибрендовых магазинах в ТЦ "Весна" и "Петровский пассаж". Сейчас Bosco наблюдает за уровнем продаж этих коллекций, говорит бизнесмен. Получить комментарий в Alexander McQueen и Stella McCartney не удалось.

Последние два года были нелегкими для участников luxury-рынка: в конце 2008 и в 2009 году они фиксировали падение продаж. По оценкам консалтинговой компании Bain & Co, мировые продажи индустрии роскоши в прошлом году сократились на 4%. В России участники рынка фиксировали падение продаж на 30-50%, пропорционально падению спроса ритейлеры сокращали и закупки товара (см. "Ъ" от 3 декабря 2008 года). За время кризиса Россия потеряла сразу несколько известных мировых брендов: помимо Diesel, Alexander McQueen и Stella McCartney в России закрылись все бутики Vivienne Westwood (развивала супруга совладельца ИД "Родионова" Сергея Родионова Ольга). Монобрендовые бутики Alexander McQueen и Stella McCartney были вынуждены уйти с рынка из-за кризиса, считает гендиректор консалтингового агентства Fashion Consulting Group Анна Лебсак-Клейманс. По ее словам, магазины работали всего полтора года и не успели выйти на окупаемость и требовали дополнительных инвестиций, поэтому рентабельнее было закрыть их. "Diesel работал на грани рентабельности и до кризиса", — отмечает она. Кроме того, итальянцев не устраивал российский партнер "Винтаж Технолоджи", который развивал марку недостаточно быстро (с 1997 года компания открыла пять магазинов в Москве и один в Краснодаре).

В этом году продавцы товаров класса люкс могут рассчитывать на рост выручки впервые с начала кризиса: в первом квартале этого года продажи стали идти лучше, и по итогам года рост индустрии роскоши в мире составит 4%, прогнозирует Bain & Co. Российский рынок может вырасти еще больше, считает коммерческий директор Crocus Group (Emanuel Ungaro, Nina Ricci, Sergio Rossi, Plein Sud и др.) Эмин Агаларов: за первые три месяца этого года группа показала рост продаж в 10-15%, по итогам года господин Агаларов прогнозирует примерно такие же показатели.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ПЕТРОЗАВОДСКАЯ РАТУША

«Охта Групп» организует международный конкурс на концепцию застройки Онежского тракторного завода

«Охта Групп» перенесет опыт петербургского проекта «Невская ратуша» в Петрозаводск и в начале лета планирует объявить международный конкурс на разработку архитектурной концепции развития территории Онежского тракторного завода (ОТЗ) в столице Карелии. Участвовать в нем смогут компании с опытом редевелопмента промышленных территорий и готовые работать в партнерстве с местными архитектурными бюро. Эксперты уверены, что компания привлечет от трех до семи компаний с громкими именами, однако заплатить за их работу в небольшом городе придется больше, чем в Петербурге.

Как рассказал РБК daily заместитель председателя правления «Охта Групп» Дмитрий Киселев, архитектурный конкурс будет закрытым по составу участников. «Опыт проведения конкурсов с участием тандемов российских и зарубежных архитекторов впервые в Петербурге был успешно опробован в проекте «Невская ратуша», где мы выступаем наемным управляющим», — отмечает Дмитрий Киселев. По его словам, интерес к конкурсу уже проявил ряд мастерских из Европы, окончательный список претендентов будет утвержден в ближайшее время. Выбрать победителя планируется к осени.

На участке завода площадью 20 га расположены около 40 производственных и административных зданий площадью более 100 тыс. кв. м. Исторические объекты будут реконструированы. В состав комплекса войдет торгово-досуговый центр площадью около 30 тыс. кв. м, жилой комплекс площадью около 50 тыс. кв. м из трех-четырёхэтажных зданий, возможно, офисные здания. Компания сохранит и расширит Музей тракторного завода; набережная реки Лососинки, которая омывает территорию с трех сторон, станет пешеходной.

Инвестиции в проект оцениваются в 120 млн евро. Это будут собственные средства «Охта Групп», а также деньги соинвесторов. Начать строительство планируется в 2011 году, до конца 2010 года будут проведены работы по инженерной подготовке территории. Реализован проект будет очередями в течение пяти-семи лет. Окупится проект примерно за такой же срок, считает Дмитрий Киселев. «Охта Групп» в марте этого года приобрела участок под застройку у Онежского тракторного завода (входит в концерн «Тракторные заводы»). Проект в Петрозаводске — первый опыт работы «Охта Групп» в регионах. Перспективы Дмитрий Киселев видит в незакрытой нише многофункциональных комплексов отдыха и торговли, а также слаборазвитом сегменте комплексной жилой застройки.

Независимый эксперт рынка недвижимости Борис Юшенков отмечает, что зарубежным архитектурным бюро будет интересно работать даже не в столичном городе. «Возможность творческой реализации — первый приоритет», — считает эксперт. «На западе нет культа крупного города, многочисленные проекты-победители в различных номинациях архитектурных конкурсов расположены как раз в небольших городах», — добавляет советник президента ФСК «Лидер» Григорий Алтухов. Руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera St.Petersburg Александр Волошин подчеркивает, что работа крупного бюро в регионе может быть более высокооплачиваемой. По мнению Бориса Юшенкова, участие в конкурсе примут три-четыре «звездных» компании. Директор GVA Sawyer в Санкт-Петербурге Николай Вечер считает, что участников будет пять-семь. Окупаемость крупного проекта в небольшом городе, по словам Бориса Юшенкова, серьезно зависит от положительного отношения жителей и властей к замыслу инвестора. Себестоимость строительства в Петрозаводске будет несколько ниже, чем в Петербурге, считают аналитики. Николай Вечер отмечает более дешевую землю, инженерную подготовку и рабочую силу. Александр Волошин, напротив, считает, что за счет накладных расходов затраты могут быть выше. По оценке заместителя директора департамента консалтинга Colliers International Евгении Васильевой, затраты составят 50—60 тыс. руб. на 1 кв. м будущих зданий, включая проектные работы и рекультивацию.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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