

Offices / General

Сбербанку приглянулась Mirax

Сбербанк может стать основным кредитором Mirax Group, выкупив ее долг у Альфа-банка.

Дорогая моя столица

Московские офисы дорожают быстрее лондонских.

Retail

ИКЕА по осени считают

Шведская компания ИКЕА объявила, что стремится сделать все возможное для открытия гипермаркета в Уфе до конца года.

Воронежский областной арбитраж вынес решение о продаже ТЦ «Европа»

Воронежский областной арбитраж вынес решение о продаже с аукциона заложенного торгового центра «Европа» ОАО «Универсам «Нижегородский»» для погашения долга в размере 103 млн рублей перед Номос-банком.

Hotel

Отельеры оценили форум

Управление ФАС по Санкт-Петербургу проверит гостиницы города. Служба подозревает их в завышении цен во время Петербургского экономического форума.

Four Seasons расширит присутствие в России

Канадская гостиничная сеть Four Seasons намерена открыть в ближайшее время отели в Москве и Санкт-Петербурге.

Гостиничный комплекс может появиться на Рогожском валу в Москве

Гостиничный комплекс на 153 номера общей площадью 27,3 тысячи квадратных метров может появиться в Москве на Рогожском валу, 12.

Openings Could Fracture Upscale Hotel Market

Moscow's hotel market has experienced a spate of openings over the last six to eight months.

Regions

Two Cities, Different Strategies

In levels of seasonality, visitor breakdown and length of stay, the hotel industries in Russia's two largest cities continue to differ.

500 млн руб. на острове

Администрация Петербурга пытается взыскать более 500 млн руб. с бывшего инвестора Новой Голландии, который отказался от проекта реконструкции острова.

"Пассаж" сравнили с землей

"Адамант" выбивает долги у Шалвы Чигиринского.

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

СБЕРБАНКУ ПРИГЛЯНУЛАСЬ MIRAX

Сбербанк может стать основным кредитором Mirax Group, выкупив ее долг у Альфа-банка. А «Альфа» возьмет обязательства по достройке второй очереди башни «Федерация»

Как стало известно «Ведомостям», Сбербанк ведет переговоры с Альфа-банком о выкупе у него долгов Mirax Group. «Альфа» же в этом случае профинансирует достройку башни «Федерация», рассказал «Ведомостям» близкий к девелоперу источник. Об этих переговорах известно и топ-менеджерам крупных банков: двое из них подтвердили вероятное участие Сбербанка в достройке «Федерации» в деловом центре «Москва-сити» (см. врез). Такие намерения есть, говорит предправления Mirax Group Максим Темников, но до подписания соглашения давать комментарии он не захотел.

Общий долг девелопера — около \$550 млн, из них порядка \$250 млн приходится на Альфа-банк. Для достройки «Федерации» нужно порядка \$250 млн, говорил в марте первый зампред предправления Mirax Александр Лагутин. У Сбербанка оценка получилась в 1,5 раза выше — \$380 млн, знает один из финансистов. «Инвестиций в размере \$80 млн было бы достаточно для того, чтобы начать строительство, после этого у девелопера начнутся продажи площадей и объем привлекаемого дополнительного финансирования окажется гораздо ниже», — предполагает другой банкир, принимавший участие в консультациях по «Федерации». Но Сбербанк хочет минимизировать риски, а потому готов участвовать в сделке, только если сочтет ее безопасной, объяснил источник, близкий к банку. Ведь в 2010 г. Mirax необходимо выплатить \$297 млн, в том числе \$49 млн — банкам, \$233 млн — по облигациям.

Пресс-служба Сбербанка отказалась от комментариев. Не стал обсуждать переговоры со Сбербанком и представитель Альфа-банка. Но он подтвердил «Ведомостям», что «Альфа» ведет переговоры о финансировании проектов Mirax и, «возможно, в нем примут участие несколько банков». А близкий к акционерам банка источник объяснил, что даже после сделки со Сбербанком объем

задолженности Mirax перед «Альфой» может вырасти за счет новых кредитов: «В этой связи нет разницы, выкупает Сбербанк старые долги или предоставляет новые». Ставка кредитования у «Сбера» составит около 13,5%, считают банкиры. Помочь с достройкой «Федерации» также могут банки ВТБ и МФК. Участие ВТБ в проекте может ограничиться покупкой площадей в дополнение к уже имеющимся в соседней башне, говорит менеджер банка. Официальный представитель ВТБ уверяет, что банк не ведет переговоров с Mirax о достройке башни. А вот МФК не скрывает готовности финансировать «Федерацию», речь идет о десятках миллионов долларов, говорит представитель банка. Банк является консультантом Mirax по реструктуризации долгов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДОРОГАЯ МОЯ СТОЛИЦА

Московские офисы дорожают быстрее лондонских

Москва стала лидером среди европейских стран по росту арендных ставок на офисную недвижимость после кризиса. В российской столице средние ставки выросли на 14%, тогда как в лондонском Сити — всего на 6%. Это произошло из-за дефицита предложения, говорят аналитики: многие офисные проекты были заморожены до лучших времен.

Европейский рынок офисной аренды, по данным компании Jones Lang LaSalle, в первом квартале 2010 года впервые с начала кризиса начал расти. Индекс европейских базовых ставок аренды, основанный на взвешенных показателях 24 рынков, по сравнению с предыдущим кварталом вырос на 1,2%. Однако базовые ставки аренды по-прежнему находятся на 5% ниже уровня, зафиксированного год назад.

Наиболее значительный рост ставок был зарегистрирован в Москве (14%) и в лондонском Сити (6%). Рост ставок в Брюсселе достиг 17%, но это произошло за счет одной сделки в районе Леопольд и не отражает тенденции на брюссельском рынке в целом. На некоторых рынках было отмечено падение ставок: самый значительный спад был зарегистрирован в Дублине — на 7,6%, Мадриде — на 2,5% и Будапеште — на 2,4%.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 мая, № 69

Объем арендованных площадей по итогам первого квартала составил 2,4 млн кв. м по всей Европе, что на 9% ниже предыдущего квартала, но на 38% выше, чем годом ранее. Самые значительные изменения были зафиксированы в Дюссельдорфе, Барселоне и Дублине. При этом доля вакантных площадей стабилизировалась на уровне 10,2%. В первом квартале 2010 года на рынок вышло 1,2 млн кв. м офисных площадей.

По оценкам руководителя аналитического направления компании CB Richard Ellis Ирины Флоровой, за первые три месяца этого года в Москве было введено около 220 тыс. кв. м. По данным ведущего специалиста департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максима Жуликова, в российской столице рост арендных ставок был несколько ниже, чем оценивает Jones Lang LaSalle, — не 14%, а 6—10%.

Пик снижения ставок пришелся на июль—август прошлого года, говорит эксперт. В сентябре—декабре 2009 года спрос проснулся, в результате чего хорошие предложения с рынка просто исчезли. «Вместе с этим предложением ушли те самые низкие цены, ставки выросли», — отмечает г-н Жуликов. По его словам, на рынке ощущается дефицит готовых помещений в сегментах до 200 кв. м и от 3 тыс. кв. м. Тенденция роста сохранится до июля, считает эксперт, в июне—августе будет традиционный период затишья, а с сентября рынок вновь активизируется и рост ставок составит порядка 10%.

Заместитель директора департамента офисной недвижимости Colliers International Ольга Побуковская тоже замечает тенденцию к росту на рынке офисной аренды: «Рынок оживился, компании ищут новые помещения. Ставки повышаются потому, что предложение достаточно ограничено».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ИКЕА ПО ОСЕНИ СЧИТАЮТ

Шведская компания ИКЕА объявила, что стремится сделать все возможное для открытия гипермаркета в Уфе до конца года. Генеральный директор «ИКЕА Россия и СНГ» Лейф Боргстром сделал это заявление на встрече с президентом Башкирии Муртазой Рахимовым, который не только попенял шведам на двухлетнюю задержку проекта, но и дал понять инвестору, что торговый центр должен открыться в октябре, когда регион отмечает День республики. Представитель ИКЕА подписываться под конкретные сроки не стал, зато подтвердил, что стоимость вложений шведской стороны увеличилась почти вдвое, до 8,5 млрд руб. В первую очередь потому, что ритейлер не добился от местных властей участия в инфраструктурных затратах.

Встреча в Уфе прошла в пятницу по инициативе президента Башкирии и была посвящена срокам ввода в эксплуатацию многофункционального семейного торгово-развлекательного комплекса «Мега», сообщили „Ъ” в пресс-службе президента. Господин Рахимов, в частности, заявил, что «строительство серьезно затянулось». Комплекс должен был открыться в 2008 году, но строительные работы были остановлены из-за нарушений, выявленных в ходе проверки деятельности подрядных организаций. Так, в июне 2008 года прокуратура Башкирии установила, что застройщик ООО «ИКЕА Мос» на земельном участке, где возводится комплекс, без разрешения на строительство выполнила 40% от общего объема строительных работ по созданию торгового центра. Строительство возобновилось в 2009 году после устранения претензий со стороны надзорных органов. На встрече башкирский президент высказал пожелание, чтобы комплекс был введен в эксплуатацию в октябре этого года.

Господин Боргстром заявил, что «ИКЕА Россия и СНГ» также заинтересована в скорейшем завершении строительных работ, но компании предстоит «решить ряд вопросов», касающихся строительства подъездных путей, противопаводковой дамбы и очистных сооружений. «Мы получаем полную поддержку со стороны местных властей, и я уверен, что в текущем году состоится открытие комплекса», — заверил Лейф Боргстром. По его словам, планируемый объем инвестиций в

уфимский проект IKEA составит в 2010 году 3 млрд руб., а общий объем инвестиций в комплекс оценивается в 8.5 млрд руб.

Первоначально, как писал „Ъ“, затраты на возведение IKEA в Уфе оценивались в 4,5 млрд руб. Такую цифру, в частности, называл в 2007 году генеральный директор «ИКЕА Россия — Украина» Пер Кауфман на встрече с президентом Башкирии. При этом, отмечал господин Кауфман, в обеспечение газоснабжения, электрификации, водоснабжения, водоотведения и строительство дорожной инфраструктуры будет вложено более 393 млн руб. Однако этих вложений в инфраструктуру, судя по всему, оказалось недостаточно. Как рассказал вчера „Ъ“ источник в башкирском правительстве, «во многом строительство IKEA в Уфе тормозилось из-за того, что стороны не могли прийти к согласию в вопросе возведения инфраструктурных сооружений вокруг комплекса». «Первоначально шведская компания хотела, чтоб республика взяла на себя часть затрат по инфраструктурной составляющей, но в итоге пришли к тому, что IKEA сама покроем эти расходы, отсюда и удорожание проекта», — рассказал источник. В самой IKEA вчера сообщили „Ъ“, что объем инвестиций в уфимский проект «стандартный для типового проекта торгового центра «Мега». «Причиной того, что строительство серьезно затянулось, является прежде всего смена генерального подрядчика, турецкой компании «Каса-Строй», и проведение конкурса для определения нового генподрядчика, который выиграла компания «Ренессанс Констракшн», — объяснила вчера „Ъ“ пресс-секретарь «ИКЕА в России и СНГ» Ирина Йохансон. — Сейчас строительство ТРК «Мега» и магазина IKEA ведется по согласованному с руководством республики графику». При этом в компании затруднились ответить, когда конкретно откроется центр. «Мы стремимся, чтобы торговый центр встретил своих первых покупателей в текущем году», — заявила госпожа Йохансон.

Руководство министерства строительства, архитектуры и транспорта Башкирии вчера для комментариев оказалось недоступно — мобильный телефон первого заместителя министра Рамиля Халимова не отвечал.

Директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила заявил „Ъ“, что «попытки местных властей решить свои проблемы за счет IKEA являются повсеместной практикой»: «С этим IKEA столкнулась во всех городах России, где строила торговые центры. Местные власти видят, что пришел мощный инвестор, который в состоянии взвалить на себя крупные инфраструктурные проекты. Естественно, это достаточно серьезно увеличивает нагрузку на

оператора, учитывая, что IKEA и так платит немалые налоги, так как работает «вбелую». По словам аналитика, в компании это воспринимают «без восторга, но с пониманием, потому что знают, что все равно откроются и будут работать».

◆ Retailer.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВОРОНЕЖСКИЙ ОБЛАСТНОЙ АРБИТРАЖ ВЫНЕС РЕШЕНИЕ О ПРОДАЖЕ ТЦ «ЕВРОПА»

Воронежский областной арбитраж вынес решение о продаже с аукциона заложенного торгового центра «Европа» ОАО «Универсам «Нижегородский»» для погашения долга в размере 103 млн рублей перед Номос-банком.

Согласно вынесенному на днях решению воронежского арбитража, один из активов ОАО «Универсам «Нижегородский»» – ТЦ «Европа», расположенный на улице 20-летия Октября, должен быть выставлен на продажу для взыскания в пользу Номос-банка 103 млн рублей долга по договору о залоге недвижимости. Стартовая цена объекта общей площадью 14,3 тыс. кв. м определена в 797 млн рублей, пишет «Коммерсантъ».

ТЦ «Европа», расположенный рядом с воронежским цирком, открылся в декабре 2009 года. Общий размер вложений в проект составил чуть менее 550 млн рублей. Как утверждают в ОАО, объект, в основном, строился на собственные средства компании, а Номос-банк – один из немногих крупных кредиторов. Напомним, что ТЦ больше года простаивал уже фактически готовым к запуску – из-за отсутствия разрешения на ввод в эксплуатацию. Как поясняли в администрации города, ТЦ был возведен не по проекту, который изначально прошел согласование и получил разрешение на строительство: у «Европы» отсутствует парковка, размещение которой предполагалось на цокольном этаже.

Впрочем, в декабре чиновники все-таки выдали необходимые документы на ввод ТЦ. С девелопером заключен договор, в рамках которого он должен был привести в порядок прилегающую к ТЦ территорию и перечислить мэрии 21 млн рублей на благоустройство Парка живых и мертвых и участка перед цирком.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 мая, № 69

Напомним, что еще в середине декабря суд удовлетворил ходатайство банка и в обеспечение его иска наложил арест на торговый комплекс. Претензия Номос-банка к девелоперу заключалась в том, что владелец ТЦ «Европа» не обслуживает заем, который был взят на достройку объекта еще в 2007 году. Впрочем, собственник актива, бизнесмен Андрей Климентьев объяснял, что проблемы с погашением кредитов возникли у него в связи с тем, что объект долгое время не мог открыться и, соответственно, не приносил никакой прибыли. Вчера господин Климентьев заявил, что решение арбитража «по сути, носит формальный характер и обращать на него внимание не стоит». «Банк не будет пользоваться вынесенным решением, актив на торги никто выставить не собирается», – подчеркнул Андрей Климентьев. По его словам, ОАО «Универсам «Нижегородский» сумел договориться с кредитором во внесудебном порядке и гарантировал погашение кредита. «Мы уже выплатили 37 млн рублей долга, в течение восьми месяцев рассчитаемся по остальной его части», – пояснил бизнесмен.

В Номос-банке вчера подтвердили, что «в последнее время в данном деле наблюдается позитивная тенденция, связанная с погашением заемщиком задолженности». «Скорее всего, ситуация действительно будет урегулирована путем заключения мирового соглашения и отказа со стороны банка от обращения взыскания на залоговое имущество ОАО «Универсам «Нижегородский»», – пояснили там.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ОТЕЛЬЕРЫ ОЦЕНИЛИ ФОРУМ

Управление ФАС по Санкт-Петербургу проверит гостиницы города. Служба подозревает их в завышении цен во время Петербургского экономического форума. О планах ведомства рассказал вчера руководитель петербургского УФАС Олег Коломийченко, предупредив, что в случае обнаружения ценового сговора гостиницам грозит штраф в размере от 1 до 15% выручки от реализации услуг. По его данным, некоторые гостиницы города подняли цены на время форума в среднем на 30-40%. В «Гранд отель Европе» стоимость одного из номеров увеличилась на 800%, утверждает чиновник. «Возможно, это эксклюзивный номер и такое повышение цены вызвано его предоставлением VIP-персоне», — рассуждал Коломийченко.

В отделе бронирования «Гранд отель Европы» «Ведомостям» сообщили, что на период форума все номера проданы, отказавшись сообщить цены. Не дала ответа и пресс-служба отеля. Компания Marriott повысила цены в период форума, сообщил ее представитель. Так, в отеле «Марриотт Кортъярд» стандартный номер в июне стоит 8500 руб., а в период с 16 по 19 июня — 18 500 руб. В Renaissance St. Petersburg Baltic Hotel стоимость номера увеличилась с 12 500 до 30 000 руб., сообщил представитель Marriott. Цены устанавливаются в зависимости от спроса, объясняет он. Corinthia Hotel не повышала цены специально для форума, в отеле действуют цены высокого сезона, который длится с 11 мая по 4 июля, сказала представитель отеля Наталья Белик.

В 2008 г. УФАС Санкт-Петербурга обнаружило факты завышения цен во время форума на 80-300% в 11 гостиницах города и выписало им оборотный штраф. Однако суды трех инстанций по искам отелей признали, что проведение мероприятия международного уровня способно спровоцировать повышение цен на услуги в сфере обслуживания участников и гостей форума, а значит, прямых доказательств сговора между отельерами нет. УФАС будет оспаривать это решение в Высшем арбитражном суде, сообщил Коломийченко.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

FOUR SEASONS РАСШИРИТ ПРИСУТСТВИЕ В РОССИИ

Канадская гостиничная сеть Four Seasons намерена открыть в ближайшее время отели в Москве и Санкт-Петербурге. Как рассказала региональный вице-президент по продажам Four Seasons в Европе, на Ближнем Востоке и в Африке Джейн Бернел, компания приняла такое решение в связи с тем, что бренд весьма популярен у российских туристов. Также Four Seasons собирается построить гостиницы на Ближнем Востоке, пишет «Эксперт Online». В I квартале 2011 года откроется первый отель группы в Саудовской Аравии. К 2013 году планируется ввести отели в Абу-Даби и Луксоре. Кроме того, в Дохе компания откроет второй отель, а также Four Seasons планирует построить гостиницу в Кувейте.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ НА РОГОЖСКОМ ВАЛУ В МОСКВЕ

Гостиничный комплекс на 153 номера общей площадью 27,3 тысячи квадратных метров может появиться в Москве на Рогожском валу, 12, рассказал РИА Новости во вторник источник в столичном правительстве.

"Власти Москвы передали ООО "СпектрСтрой" земельный участок площадью 0,26 гектара по этому адресу на условиях аренды сроком на 49 лет", - сказал собеседник агентства. Он добавил, что ООО "СпектрСтрой" должно внести плату за право заключения договора аренды, заказать в Москомархитектуре подготовку градостроительного плана земельного участка. "В 2010-2011 годах "СпектрСтрой" осуществит проектирование и получит разрешение на строительство, после чего должен будет ввести объект в эксплуатацию за счет собственных средств без компенсации из бюджета города", - отметил сотрудник мэрии. По его словам, будущий комплекс будет располагать автостоянкой на 217 машиномест.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

OPENINGS COULD FRACTURE UPSCALE HOTEL MARKET

Moscow's hotel market has experienced a spate of openings over the last six to eight months. From large-scale internationally branded hotels to smaller locally operated establishments, the top end of the city's hotel industry is facing increased competition from growing supply. And despite ongoing financial difficulties, numerous openings remain in the hotel pipeline. All this could contribute to a fracturing of the city's upscale segment.

Most recently, the Hotel Ukraina opened as a Radisson Royal after a three-year renovation. Following an official ceremony on April 28 with the city's Mayor, Yury Luzhkov, the hotel will take bookings from June 1. The new Radisson Royal will add 505 rooms and 38 apartments to the city's current stock of about 8,000 top category rooms, according to data from GVA Sawyer.

The facade of the 206-meter building, the last of Stalin's Seven Sisters to be built, has been restored, while the interior has been lavishly decorated. All at a cost of \$300 million, Alexei Mikushko, chief executive of the hotel, told The Moscow Times at the time.

The developers of the Garden Ring, or Sadovoye Koltso, hotel on Prospekt Mira have also opted for classical appointment. The 85-room hotel, which unlike many other properties that have come online recently does not operate under an international brand, opened in January. "The hotel is focused on business travelers and has an approximately 50:50 breakdown of Russian and foreign guests," said Yulia Tselykovskaya, from the hotel's marketing department.

Operated by Accord Management Group, the Garden Ring will benefit from a new conference center that is to open sometime next year. The developers behind the hotel originally intended to open the conference center and hotel as one project, but postponed the former as a result of the crisis, Tselykovskaya explained.

While these two hotels boast a central location among their selling points, not all new projects consider it the key to success. "People are starting to move out of the center as it is becoming clogged," said Anthony Fardon, general manager of the newly opened

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 мая, № 69

Renaissance Moscow Monarch Centre, located on the Third Ring Road between the Dynamo and Begovaya metro stations.

The 366-room new hotel, Moscow's second Renaissance, will operate under a franchise agreement with Interstate Hotels & Resorts, further consolidating Interstate's presence in Moscow. The company already manages the Hilton Leningradskaya, two Holiday Inns, Lesnaya and Sushchyovsky, and the city's three main Marriott hotels.

The Renaissance Monarch is looking to bring in a range of guests. While business travelers will form the backbone of its clientele, as throughout Moscow, group tourist bookings will be important in securing lower vacancy during the weekends and surrounding days. "We are also looking for local guests," Fardon said.

A four-star hotel, one of the Renaissance's key selling points will be its conference facilities. Described in a news release as "the city's largest single area conference and convention facility," the main room could hold upward of 400 guests. The hotel is also part of a multifunctional project developed by MonArkh, which includes office and retail real estate.

Nevertheless, location can be a major advantage as demonstrated by the Ibis hotel at Paveletskaya, which opened last September. Within walking distance of the terminus station for the Domodedovo Airport express train, the hotel has reportedly done well from business travelers — something its recently opened local competitor hopes to cash in on. The Aquamarine hotel, part of AFI Development's multifunctional Aquamarine center, began taking guests at the end of 2009, but was officially opened in February. "Location is key," said Natalya Ivanova, PR director at AFI Development, adding that the hotel had realistic expectations as it was opened during the crisis.

Careful Conclusions

These new developments are not, however, a sign of a revival in hotel investment. Hotel projects usually have a four- to five-year development cycle, so the projects coming online now were planned and, in many cases, financed prior to the start of the global recession.



Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 мая, № 69

What's more, there is unlikely to be a major lull in completed projects, said David Jenkins, head of hospitality for DTZ Russia and the CIS, as delays in development mean that the completion of projects started prior to the crisis will be spread out. Many of those hotels that have opened so far in 2010 were due for earlier completion. But financial difficulties have not completely stopped development. "Even despite the crisis, plans are still being made," Jenkins said.

In addition to these recent openings, more are in the pipeline. The Radisson Belorusskaya and Courtyard by Marriott Paveletskaya are also slated to open before the end of the year, while the Lotte Hotel is set to open in June 2010. Located on Novinsky Bulvar with 304 rooms, the hotel is being developed by Lotte Hotels & Resorts, South Korea's largest luxury hotel chain. Rated as a five-star development and linked to the Lotte Plaza elite retail center, the Lotte Hotel will be part of what Konstantin Goryainov, deputy general manager, described as the "five-plus" bracket. In this he includes only two other hotels in the city, the Ritz Carlton and the Ararat Park Hyatt.

This activity at the top end of the hotel segment could see Moscow's upscale hotel sector split, with those hotels considered luxury pulling away from others. Commentators regularly lament the lack of midrange hotels in the city, and the future development of further top-end projects may widen any arising division. "The development of a Four Seasons hotel and a Raffles hotel will push up the luxury brands probably taking some of the current top hotels with them," Jenkins said.

"The recent openings are likely to change the competition in Moscow slightly," Fardon said. But not all commentators are certain that this development activity will make even slight changes. "This is a drop in the ocean for Moscow," said Goryainov, adding that the market may see modifications but not major changes. As Moscow's guests are overwhelmingly business travelers, the price of commodities plays a key role in supporting the city's visitor flows. "Everything depends on oil and gas," Goryainov said, citing a figure of \$80 dollars per barrel at which many companies then have enough funds and are willing to fund business travel expenses.

◆ [The Moscow Times](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

TWO CITIES, DIFFERENT STRATEGIES

In levels of seasonality, visitor breakdown and length of stay, the hotel industries in Russia's two largest cities continue to differ. While a lack of midrange, quality hotels unites the two markets, some experts maintain that the greater differences have led to different ways of dealing with the current economic situation.

"There have been two different strategies for the two different markets," said David Jenkins, head of hospitality at DTZ Russia and the CIS. This difference has been most apparent in the reaction of upscale and luxury hotels in the two cities. "St. Petersburg has been maintaining rates and allowing occupancy to slip slightly," Jenkins said. In Moscow, hotels have been reducing rates, in some cases up to 30 percent or 40 percent to maintain occupancy, he said.

Moscow's hotel market is fundamentally based on business travelers, while tourists play a far greater role in St. Petersburg's hospitality industry. This, coupled with the city's climactic conditions, means that seasonality has a much greater effect on the market in St. Petersburg.

The capital regularly plays host to numerous corporate events, and with the headquarters of a great many Russia and CIS-wide operations of international companies in the city, Moscow has a constant flow of business visitors. "Business travelers saved Moscow, as they are less price sensitive than tourists," said Marina Usenko, head of Jones Lang LaSalle's hotel department.

That is not to say the northern capital is solely a tourist destination. "Political and economic forums [in St. Petersburg], which have begun to be held more frequently, are often planned for the high season, sometimes leading to a spike in demand for hotels for a limited period," said Yekaterina Kirillova, revenue manager at the Corinthia Nevskij Palace hotel in St. Petersburg.

All this logically points to two separate approaches: In one market, hotels compete for the business travelers' custom. "Last year saw serious price wars focused on occupancy," Usenko said, referring to Moscow. Meanwhile in the other market — St.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 мая, № 69

Petersburg — ensuring loyalty and earning as much as possible per visitor, by trying to maintain rates and creating package deals, is more productive.

The reality is, of course, much more nuanced, as commentators readily point out. “At the beginning of the recession, hotels in Moscow did indeed lower prices more in comparison with St. Petersburg, but not for long,” Kirillova said, adding that prices on average in St. Petersburg are still much lower than in the capital.

However, a second factor has also played a role. Moscow has a wealth of old Soviet hotels compared with St. Petersburg, about 40,000 to 50,000 rooms in total, Jenkins said. In a recent report on the capital’s hospitality market, Jenkins terms these the “silent majority,” referring to hotels such as the Cosmos, with 1,767 rooms, the Salyut in Moscow’s southwest, with 1,091 rooms, and the colossal 4,929-room Izmailovo Hotel complex.

“They have provided rich feeding grounds for the larger international hotels to poach from, as the transient corporate market contracted in 2009,” Jenkins wrote in the report.

“Many upscale managers looked everywhere, wooing clients from a range of locations including the unbranded midmarket hotels,” Usenko said. Many of these hotels were built in preparation for Moscow’s 1980 Olympic Games. But in St. Petersburg, there is not a large stock of older midrange hotels. The city’s main Soviet-era constructions include the Pulkovskaya and Pribaltiiskaya hotels that are both now internationally managed, having come under the Park Inn brand.

◆ [The Moscow Times](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

500 МЛН РУБ. НА ОСТРОВЕ

Администрация Петербурга пытается взыскать более 500 млн руб. с бывшего инвестора Новой Голландии, который отказался от проекта реконструкции острова

Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) обратился в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти с иском к ООО «СТ Новая Голландия» о взыскании 507,7 млн руб. инвестплатежей в городской бюджет и неустойку за просрочку в размере 70,8 млн руб., сообщили в пресс-службе комитета. Информация об иске есть на сайте арбитража.

Инвестдоговор с компанией, подконтрольной Шалве Чигиринскому и Игорю Кесаеву, был заключен в 2006 г. ООО «СТ Новая Голландия» выиграло конкурс. Оно предложило за \$320 млн построить на острове культурно-развлекательный комплекс, три гостиницы, торговые помещения и апартамент-отель по проекту британского архитектора Нормана Фостера.

Пока «СТ Новая Голландия» заплатила в бюджет всего 13,4 млн руб., эта сумма была задатком для участия в конкурсе, сообщили в пресс-службе КУГИ.

Срок реализации проекта истекает в августе этого года, компания просила продлить его, но получила отказ, рассказал зампреда комитета по инвестициям и стратегическим проектам Антон Бучнев. Из-за того что компания нарушила промежуточные сроки, заключенный в 2006 г. между КУГИ, Росимуществом и ООО «СТ Новая Голландия» инвестиционный договор 23 марта 2010 г. был расторгнут, говорит он. Оспорить расторжение договора в суде инвестор, по его словам, не пытался, поскольку компания по итогам прошлого года не выполнила запланированного объема работ, подтвердила руководитель территориального управления Росимущества Людмила Самойленко. По ее словам, проект можно считать закрытым, идет подготовка к новому конкурсу, добавляет она. После расторжения договора компания забрала проект из Главгосэкспертизы, смысла в его согласовании больше нет, говорит источник, близкий к компании. Представитель «СТ Новая Голландия» вчера отказался от комментариев.

«Очень успешный бизнесмен [Чигиринский] оказался банкротом. Он вложил [в проект Новой Голландии] \$70 млн, но сейчас очевидно, что проект экономически несостоятелен, его нужно уменьшать», — заявила губернатор Петербурга Валентина Матвиенко на прошлой неделе. По ее словам, Росимущество и правительство России пока не определились с порядком проведения нового конкурса, а Петербург готов подготовить его за два месяца.

Прекращение договора не отменяет обязательств инвестора, возникших в течение действия этого договора, поэтому обращение КУГИ с иском в суд — стандартная практика, говорит управляющий партнер «Дювернуа лигал» Егор Носков. Если активов инвестора окажется недостаточно, чтобы погасить долг, КУГИ не получит реального возмещения суммы, даже если выиграет суд, предупреждает юрист.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ПАССАЖ" СРАВНИЛИ С ЗЕМЛЕЙ

"Адамант" выбивает долги у Шалвы Чигиринского

Холдинг "Адамант" Игоря Лейтиса взыскал через суд принадлежащие Шалве Чигиринскому более 130 га в Калининградской области. Эти земли бизнесмен заложил под сделку по выкупу у "Адаманта" универсама "Пассаж" на Невском проспекте в Петербурге, за который остался должен \$15,77 млн. Но, даже выиграв суд, "Адамант" рискует остаться ни с чем: с момента заключения сделки оценочная стоимость земель снизилась в несколько раз, а сам "Пассаж" господин Чигиринский успел заложить ВТБ.

В конце апреля контролируемая холдингом "Адамант" Edimax Ltd взыскала в кассационном суде у Russian Land (RL) Шалвы Чигиринского переданные ей в залог 53,15% ООО "Новое Ласкино" (решение есть в распоряжении "Ъ"). На балансе ООО находится более 260 га в Калининградской области, сообщил "Ъ" президент и совладелец "Адаманта" Игорь Лейтис. Суд постановил выставить залог на публичные торги при стартовой цене \$1,43 млн, хотя в 2008 году контрагенты определили балансовую стоимость 53,15% ООО "Новое Ласкино" в 156,58 млн руб. (около \$5,3 млн). Получить комментарии у находящегося за границей Шалвы

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 мая, № 69

Чигиринского не удалось. По словам Игоря Лейтиса, сейчас разбирательства о взыскании залога с RL идут также в Лондонском третейском суде.

Этот залог Edimax получила в июле 2008 года, когда заключила договор о продаже Шалве Чигиринскому акций Passage Holding Ltd, на балансе которого находится универмаг "Пассаж" (21,6 тыс. кв. м) на Невском проспекте. Сумма сделки составила \$28,37 млн, которые господин Чигиринский обязался выплатить не позднее ноября 2008 года. Но RL осталась должна продавцу универмага \$15,77 млн, говорится в материалах суда.

Бывший сотрудник RL говорит, что участки в Калининграде так и не были переведены из сельхозугодий. Гендиректор Penny Lane Realty Георгий Дзагуров сомневается, что такие наделы в Калининградской области удастся продать на торгах даже по стартовой цене. "Сейчас в регионе выставлено на продажу 300 га сельхозземель всего за \$500 тыс.", — отметил эксперт. Эти земли в Калининградской области вместе с другими девелоперскими активами господин Чигиринский еще в 2008 году предлагал Sibir Energy в счет погашения своих долгов на \$328 млн. Но нефтекомпания отказалась от предложения и подала иск в Высокий суд Великобритании о взыскании долгов с бизнесмена. "Я исключаю возможность претензий на земли ООО "Новое Ласкино" со стороны Sibir Energy", — уверен господин Лейтис.

Если не получится реализовать с торгов калининградские земли Чигиринского, то Edimax едва ли удастся вернуть себе "Пассаж". Универмаг был заложен ВТБ, который год назад добился ареста имущества бизнесмена по кредиту на 3,17 млрд руб., и банк разрешил структурам Чигиринского найти покупателя на объект. Универмаг пока так и не продан. Edimax через суд также претендует на московскую квартиру (339,7 кв. м) в Романовом переулке, которая после отъезда Шалвы Чигиринского была оформлена на его экс-супругу (см. "Ъ" от 21 апреля).

Кроме ВТБ, Sibir Energy, Edimax с владельцем RL судится компания Rossini Руслана Байсарова, заявившая о своих правах на 23,5% акций Sibir Energy, подконтрольных господину Чигиринскому. Адвокаты Шалвы Чигиринского заявляли, что его проблемы начались после того, как владелица "Интеко" Елена Батурина, которую они назвали негласным партнером бизнесмена по нефтяному и девелоперскому бизнесу, попыталась "отобрать у него оставшиеся активы" (см. "Ъ" от 14 июля 2009 года). Тогда в "Интеко" эту информацию опровергали. На прошлой неделе госпожа

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 мая, № 69

Батурина сообщила, что в конце 2009 года подала в суд Кипра иск о взыскании с Шалвы Чигиринского около \$43 млн.

◆ [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](#)