

Offices / General

Сроки строительства МФК на Смоленском бульваре в Москве продлили на 2 года

Власти Москвы продлили срок строительства офисно-гостиничного комплекса на Смоленском бульваре, владение 13, строения 2 - 5, в центре столицы на два года - до конца 2011 года.

Retail

Тверская не в цене

Ставки аренды магазинов на главных торговых улицах многих столиц растут: ритейлеры верят, что худшее позади. Тверская улица, прежде замыкавшая тройку самых дорогих, остается в третьем десятке.

Не успели в директора

В совет директоров «Седьмого континента» может попасть представитель банка Natixis, который был кредитором сети до мая 2010 г. А представителей нынешних кредиторов сети среди кандидатов в совет нет.

Ленинский «Черкизон»

Еще одна альтернатива Черкизовскому рынку может появиться в Ленинском районе Подмосковья. Малоизвестная компания «P1» собирается построить многофункциональный оптовый центр стоимостью около \$600 млн — возможно, крупнейший в стране.

На одежде больше не экономят

В первом квартале рынок вырос на 57%.

Hotel

Hilton для студентов

Международная сеть Hilton тоже хочет заработать на Олимпийских играх. Она может получить в управление два отеля на территории Российского международного олимпийского университета в Сочи.

Семь новых отелей под брендами IHG появятся в России и на Украине

Гостиничная сеть InterContinental Hotels Group (IHG) планирует открыть в России на Украине до конца 2012 года семь новых гостиниц под своими брендами.

Regions

Гостиницу на 350 мест построят на Каширском шоссе в Москве

Гостиница на 350 мест с подземным паркингом может появиться на Каширском шоссе, владение 41, на юге Москвы.

В Санкт-Петербурге открылся новый Courtyard by Marriott

Отель Courtyard St. Petersburg Center West/Pushkin Hotel открылся по долгосрочному контракту между Marriott International и ООО Стройпрогресс.

Золотой остров

Объединенная судостроительная корпорация и петербургские власти рассчитывают за 10 лет освободить территорию «Адмиралтейских верфей» под девелоперские проекты.

Новое лицо «Максидома»

«Максидом» собирается менять ассортимент и открывать гипермаркеты за пределами Петербурга.

Сбербанк поторгуется за землю

"Строймонтажа" в Петербурге.

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

СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА МФК НА СМОЛЕНСКОМ БУЛЬВАРЕ В МОСКВЕ ПРОДЛИЛИ НА 2 ГОДА

Власти Москвы продлили срок строительства офисно-гостиничного комплекса на Смоленском бульваре, владение 13, строения 2 - 5, в центре столицы на два года - до конца 2011 года, рассказал РИА Новости в пятницу источник в городской администрации.

"Распоряжением мэра Москвы Юрия Лужкова дата окончания проекта перенесена с 2009 года на 2011 год", - уточнил он. Как напомнил собеседник агентства, строительством многофункционального комплекса (МФК), располагающегося в непосредственной близости от выезда на Рублевское шоссе, занимается ООО "Фермер XXI век".

Ранее деловые издания связывали эту компанию с татарским банком "Ак Барс". Всего, по словам сотрудника столичной мэрии, на площадке на Смоленском бульваре, владение 13, строения 2 - 5, предполагается возвести 21 тысячу квадратных метров недвижимости, в том числе отель на 25 номеров.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ТВЕРСКАЯ НЕ В ЦЕНЕ

Ставки аренды магазинов на главных торговых улицах многих столиц растут: ритейлеры верят, что худшее позади. Тверская улица, прежде замыкавшая тройку самых дорогих, остается в третьем десятке

Ритейлеры по-прежнему с осторожностью рассматривают возможности развития и открытия новых магазинов и второй год подряд ставки аренды помещений на главных торговых улицах мира снижаются из-за падения спроса на высококлассные объекты недвижимости в кризис, говорится в отчете Colliers International. Сильнее всего ставки снизились на нью-йоркских Мэдисон-стрит — на 21,33% (до \$6348) и Пятой авеню — на 10,71% (до \$13 450).

С другой стороны, потребители снова готовы тратить, а финансовые центры и города с высоким турпотоком оживают, продолжают эксперты Colliers. Возобновление интереса к товарам класса люкс будет способствовать росту спроса на торговые помещения на самых дорогих улицах мира, пишут они. Так, на Пит-стрит-молл в Сиднее ставка аренды выросла за год на 71,43% до \$8272, а на Бонд-стрит в Лондоне — на 51,66% до \$12 634.

На московской Тверской ставки за год выросли на 6,7% до \$4000 за 1 кв. м в год, а сама улица в международном рейтинге продолжает оставаться на 22-м месте, считают в Colliers. Два года назад, до начала кризиса, главная торговая улица России была на 3-м месте с показателем в \$15 700 за 1 кв. м, уступая лишь Елисейским Полям в Париже и Пятой авеню.

Посчитать реальную среднюю ставку на Тверской сложно, говорит гендиректор компании «Магазин магазинов» (в ассоциации с CB Richard Ellis) Анна Ширяева. Владельцы помещений в России в отличие от европейских коллег обычно не готовы раскрывать реальные ставки и консультанты вынуждены оценивать их, исходя либо из запрашиваемых ставок, либо из расчета единичных сделок, объясняет она. Тем не менее она согласна, что средняя ставка может составлять \$3500-5000 за 1 кв. м.

Большинство арендаторов помещений на Тверской никогда не зарабатывали на своих объектах много денег — для них это были имиджевые проекты, поэтому во время кризиса часть из них просто закрыли такие магазины, продолжает Ширяева. До кризиса ставки на основных торговых улицах столицы были одними из самых высоких в мире и арендаторы были готовы поддерживать такой уровень, фактически платя за «дорогую витрину», соглашается директор отдела агентских услуг департамента торговой недвижимости Colliers Галина Малиборская.

Представитель «Экко-рос» (управляет обувными магазинами Ессо) подтвердил, что за 2009 г. арендную ставку в помещении на Тверской удалось снизить более чем на 6%, но договор будет действовать до конца 2011 г. А вот руководитель московского розничного направления сети обувных каскетов «Эконика» Игорь Цепков говорит, что массового снижения ставок на Тверской не было.

Самые дорогие торговые улицы в мире

	Город, улица	Ставка, долл./кв. м/год	Изменение за год, %
1	Париж, Елисейские Поля	13 513	2,04
2	Нью-Йорк, Пятая авеню	13 450	-10,71
3	Гонконг, Рассел-стрит	12 970	1,3
4	Лондон, Бонд-стрит	12 634	51,66
5	Милан, виа Монтенаполеоне	10 000	-1,33

Источник: Colliers International

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НЕ УСПЕЛИ В ДИРЕКТОРА

В совет директоров «Седьмого континента» может попасть представитель банка Natixis, который был кредитором сети до мая 2010 г. А представителей нынешних кредиторов сети среди кандидатов в совет нет

Родольф Еванжелисти, предправления российской «дочки» французского банка Natixis, номинирован в совет директоров «Седьмого континента», говорится в

материалах к собранию акционеров ритейлера (есть у «Ведомостей»). Собрание запланировано на 26 июня.

Французский банк был одним из основных кредиторов ритейлера, но меньше года: в сентябре 2009 г. он выкупил большую часть долга одного из совладельцев сети Александра Занадворова на \$560 млн, а в середине мая 2010 г. перепродал его банку «Международный финансовый клуб» (МФК). В залоге по этому займу находится около 50% Pakwa Investments, которой принадлежит 74,8% ОАО «Седьмой континент» и около 100% «МКапитал», управляющей недвижимостью ритейлера. Представителей МФК среди кандидатов в совет директоров нет, следует из материалов.

Список кандидатов в совет формируется в начале года, нынешний совет директоров «Седьмого континента» утвердил его еще в феврале, объяснил представитель ритейлера. «Банк МФК провел сделку с Natixis весной, а списки кандидатов в совет директоров «Седьмого континента» формировались еще в январе — феврале, поэтому там и фигурирует еще предыдущий владелец акций», — подтверждает первый зампред правления банка Андрей Серебряков. В будущем МФК не исключает возможности вхождения в совет, добавил он. Включение представителей новых кредиторов в список кандидатов возможно только на следующем собрании акционеров, говорит представитель «Седьмого континента», когда именно оно может состояться, он не уточнил. Представитель французского офиса Natixis отказался от любых комментариев.

Деньги Занадворов привлек в ноябре 2007 г. для того, чтобы выкупить 50% минус 1 акция «7К-инвестхолдинга» (владел 74,8% «Седьмого континента») у своего партнера Владимира Груздева и членов его семьи. Для этого SPV-компания Starling Holding Limited, зарегистрированная на Британских Виргинских островах, выпустила заем на \$560 млн и сроком на два года. Организатором выпуска был Deutsche Bank, в конце 2009 г. долг выкупил Natixis.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЛЕНИНСКИЙ «ЧЕРКИЗОН»

Еще одна альтернатива Черкизовскому рынку может появиться в Ленинском районе Подмосковья. Малоизвестная компания «P1» собирается построить многофункциональный оптовый центр стоимостью около \$600 млн — возможно, крупнейший в стране

На участке площадью 130 га рядом с деревней Коробово в Ленинском районе Подмосковья планируется построить многофункциональный комплекс, который будет включать в себя в том числе и центр оптовой торговли, рассказал Сергей Санаков, председатель правления Российско-китайского центра торгово-экономического сотрудничества, который является стратегическим партнером проекта. По его словам, общая площадь объекта — около 600 000 кв. м, а объем инвестиций — около \$600 млн.

На официальном сайте проекта говорится о более грандиозных планах: 500 000 кв. м займут торгово-логистические склады, торговые ряды оптовой торговли — 300 000 кв. м.

Участники проекта с февраля 2010 г. занимаются привлечением китайских партнеров — и инвесторов, и арендаторов, говорится на сайте.

Если заявленные площади будут построены, скорее всего, это будет крупнейший центр оптовой торговли, сказал управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец.

Инвестор проекта — компания «P1» — планирует выйти на площадку в ближайшие месяцы, утверждает Санаков. «На первом этапе будет создан универсальный оптово-розничный центр товаров народного потребления общей площадью 260 000 кв. м с возможностью размещения крупногабаритных грузов», — говорится на сайте проекта.

Представитель «P1» сказал, что окончательная концепция проекта пока не утверждена.

О компании «P1» ничего не известно. Ранее проект на этом участке развивала девелоперская компания RDI Group (вместе с дубайской Limitless строит в Химках 730 000 кв. м недвижимости). Источник, близкий к ее руководству, утверждает, что

сейчас она никакого отношения к проекту не имеет, он перешел к компании MDK Group. Эта компания, знает сотрудник одной из консалтинговых компаний, создана выходцами из RDI. Когда корреспондент «Ведомостей» позвонил по телефону, указанному на сайте MDK, его попытались соединить с сотрудником, который занимается проектом «Коробово», но того не оказалось на месте. Два представителя консалтинговых компаний говорят, что «P1» связана с концерном «Росэнергомаш» (производит электротехническое оборудование). По телефону концерна корреспондента «Ведомостей» соединили с представителем «P1». Вечером связаться с официальным представителем концерна не удалось.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НА ОДЕЖДЕ БОЛЬШЕ НЕ ЭКОНОМЯТ

В первом квартале рынок вырос на 57%

Российский рынок одежды постепенно выходит из кризиса. Если по итогам 2009 года его рост составил всего около 5%, то в первом квартале 2010 года — уже 57%. Почувствовав возобновление спроса, ритейлеры в феврале активно закупают коллекции к весенне-летнему сезону, объясняют эксперты. Однако по итогам года существенного роста ожидать не стоит: рынок одежного ритейла уже близок к насыщению. Исключение составляет лишь детский сегмент.

Согласно исследованию компании Esper Group, в первом квартале 2010 года оборот рынка одежды составил 10,8 млрд евро, что на 57% больше, чем за аналогичный период 2009 года. «Объем был достаточно большим за счет поставки в феврале весенне-летних коллекций из-за рубежа, а также за счет выхода крупных игроков на московский рынок — открылся четырехэтажный D&G и первый магазин Uniqlo», — пояснила РБК daily исполнительный директор Esper Group Екатерина Петухова. Кроме того, по ее словам, сыграло роль и укрепление курса рубля относительно евро, в котором идут расчеты по значительной части поставок.

В 2009 году модный рынок в России вырос на 5%, до 36 млрд евро. Из игроков быстрее всех росли марки массового сегмента: к примеру, Zara — на 20%, H&M — на 24%. Большую часть рынка (60%) занимает женская одежда, которой в

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

10-11 июня, № 80

прошлом году было продано на 22,8 млрд евро. Этот сегмент, как и рынок в целом, вырос на 5%. Это самый низкий прирост за последние несколько лет: с 2005 года женский рынок рос в среднем на 12% в год.

Эта ситуация связана не только с кризисом, но и с общим насыщением на рынке одежды. «Бурный рост рынка, наблюдавшийся в 1998—2004 годах, был обусловлен повышением благосостояния населения и активным развитием розничной торговли», — отмечает г-жа Петухова.

Объем продаж мужской одежды (около 24% рынка) в 2009 году достиг 9,1 млрд евро, что на 5,5% выше, чем в 2008 году. При этом с 2005 года мужской одежный ритейл рос на 16% в год, а например, в 2006 году — на 24,6%. По прогнозам Esper Group, в 2010 году мужской рынок будет стагнировать, темпы роста составят 1—1,5%. «Фактически рынок мужской одежды в период кризиса был форсирован скидками, и продажи стимулировались искусственно, в результате чего до 2013 года перспективы роста его емкости маловероятны», — комментирует г-жа Петухова.

Быстрее всего будет расти рынок детской и женской одежды — в пределах 10% в номинальном стоимостном выражении, считают эксперты Esper Group. Аналитики отмечают, что кризис почти не повлиял на сегмент детских товаров. Годовой оборот детского рынка колеблется в пределах 7,5—9 млрд евро. Значительная часть этого оборота приходится на производство и реализацию детской одежды — более 4 млрд евро.

«Рост рынка детских товаров происходит как за счет увеличения количества покупателей, так и за счет увеличения стоимости покупок — средние затраты на одну вещь из детской одежды выросли за последние годы на 50%», — отмечает г-жа Петухова. По данным Esper Group, на детскую одежду родители тратят в течение года более 10 тыс. руб. (на каждого ребенка).

Нижний ценовой сегмент детского рынка, на который приходится до 85%, представлен в основном товарами китайских и турецких производителей. Одежда среднего ценового уровня занимает на рынке 5%, этот сегмент представлен такими марками, как Sela, Neonato, LC Wikki, Cocodrillo, Mexx, Benetton. Самой популярной детской маркой из России признана Gloria Jeans с 50 торговыми точками. По данным КОМКОН, одежда этой марки есть у детей в 22,5% семей с

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

10-11 июня, № 80

детьми от 6 месяцев до 14 лет. Еще 5% рынка приходится на сегмент «средний плюс», оставшиеся 5% — на премиум. К примеру, в этом году детский отдел откроет D&G.

По оценкам президента Ассоциации индустрии детских товаров Антонины Цицулиной, детский рынок растет на 15—17% в год. Однако есть шанс, что уже в 2010 году рынок вернется к докризисному росту — 25%. «Мы чувствуем оживление, покупательная способность восстанавливается», — говорит эксперт. По словам начальника управления исследований и аналитики ГК «Детский мир» Алексея Воскобойника, до кризиса рынок детских товаров рос на 17—20%, а в кризис только на 9% — просел сегмент игрушек. Детская одежда росла в среднем на 10—12% как до кризиса, так и сейчас.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

HILTON ДЛЯ СТУДЕНТОВ

Международная сеть Hilton тоже хочет заработать на Олимпийских играх. Она может получить в управление два отеля на территории Российского международного олимпийского университета в Сочи

На участке рядом с Российским международным олимпийским университетом будет построен гостиничный комплекс, рассказал «Ведомостям» Сергей Бачин, гендиректор компании «Роза хутор» (входит в холдинг «Интеррос» Владимира Потанина). Один корпус (категория «5+») на 150 номеров будет работать под брендом Hilton, второй («4 звезды») — Hilton Garden Inn на 200 номеров. О заключении договора с оператором знает чиновник мэрии Сочи.

«Мы находимся в процессе переговоров по площадкам в Сочи, но на данном этапе еще ничего не подтверждено», — передал через пресс-службу Майк Коллини, вице-президент по развитию Hilton Worldwide в России. Еще один представитель российского офиса компании посоветовал обратиться за комментариями по этому вопросу к «Интерросу».

Ранее Владимир Потанин заявлял, что в строительство университета будет инвестировано около \$500 млн, из которых примерно \$350 млн пойдет на гостиницы и инфраструктуру, а \$150 млн — на университет. Кредитором проекта выступит Сбербанк, который, по словам Потанина, предоставит кредит на 70% необходимых средств. Источник в Сбербанке подтвердил, что договоренности о предоставлении кредита есть, но его условия еще должен одобрить кредитный комитет.

У Hilton уже восемь проектов на территории России, из которых два — Hilton Moscow Leningradskaya и Hilton Garden Inn Perm — действующие. Запланировано также открытие отелей в Ульяновске, Новосибирске, Геленджике, Перми, Адлере, Самаре.

«Интеррос» привел в Сочи уже несколько крупнейших международных гостиничных операторов. «Роза хутор» подписала соглашение об управлении

отелями на курорте с Rezidor Hotel Group, Golden Tulip Hospitality Group, Swissotel и российской Heliopark.

Всего же, по данным оргкомитета «Сочи-2014», к Олимпиаде в городе должны появиться 42 437 новых гостиничных номеров. Отели в Сочи уже строят «Юг — новый век» (входит в «Снегири девелопмент»), АСТ Тельмана Исмаилова, «Газпром», ОАО «Красная Поляна» и Управление делами президента.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СЕМЬ НОВЫХ ОТЕЛЕЙ ПОД БРЕНДАМИ IHG ПОЯВИТСЯ В РОССИИ И НА УКРАИНЕ

Гостиничная сеть InterContinental Hotels Group (IHG) планирует открыть в России на Украине до конца 2012 года семь новых гостиниц под своими брендами. "В 2010 году у нас намечен в СНГ всего один отель - в Петербурге, а вот в два последующих года темпы открытия отелей ускорятся", - рассказал РИА Новости в среду в кулуарах VIII ежегодного саммита Института Адама Смита "Недвижимость в России" вице-президент компании по стратегическому развитию в России и СНГ Майкл Купер. В семейство InterContinental Hotels Group входят отели InterContinental, Crowne Plaza, Holiday Inn, Holiday Inn Express, Staybridge Suites, Candlewood Suites, Indigo. По словам Купера, в 2011 и 2012 годах IHG планирует запустить по три объекта. "Так, в следующем году мы намерены открыть первый Holiday Inn в Киеве, а также гостиницы в Москве и в Петербурге", - пояснил он. На 2012 год, добавил собеседник агентства, к открытию намечены отели в Киеве, Москве и Новосибирске.

В ноябре 2009 года консалтинговая компания Colliers International сообщала о том, что IHG намерена открыть в Петербурге отель Crown Plaza в зоне Пулковско-3 и первый в РФ "дизайнерский" отель под брендом Indigo, инвестиции в который могут составить около 20 миллионов долларов.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГОСТИНИЦУ НА 350 МЕСТ ПОСТРОЯТ НА КАШИРСКОМ ШОССЕ В МОСКВЕ

Гостиница на 350 мест с подземным паркингом может появиться на Каширском шоссе, владение 41, на юге Москвы, сообщил РИА Новости в пятницу источник в столичной мэрии. По его словам, инвестором отеля выступит ЗАО "Невс". "Площадь земельного участка под строительство составляет 0,36 гектара", - уточнил представитель городской администрации. Согласно информации на официальном сайте ЗАО "Невс", компания основана в 1998 году и в Москве в основном занимается строительной деятельностью в Южном административном округе (ЮАО). Помимо гостиницы на Каширском шоссе, в числе ее текущих проектов входят торгово-офисный проект на Нахимовском проспекте и торгово-складские помещения на улице Радиальной.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ОТКРЫЛСЯ НОВЫЙ COURTYARD BY MARRIOTT

Отель Courtyard St. Petersburg Center West/Pushkin Hotel открылся по долгосрочному контракту между Marriott International и ООО Стройпрогресс.

Новый отель Courtyard St. Petersburg Center West/Pushkin Hotel на 273 номера расположен в 10 минутах ходьбы от Мариинского Театра, храма Святого Николая и Государственного Эрмитажа. Это второй отель бренда Courtyard в Санкт Петербурге. Современные гостевые номера оснащены постельными и ванными принадлежностями высокого качества, телевизорами с плоскими экранами, холодильниками и хорошо освещенными рабочими зонами, в них имеется доступ в высокоскоростной Интернет. Гастрономическое разнообразие в отеле Courtyard St. Petersburg Center West/Pushkin Hotel предлагают два ресторана и бар отеля – ресторан Поэма, бар Онегин и ресторан Bierstube, где гости могут попробовать пиво, сваренное в самом отеле. Если до встречи остается несколько минут, то Мини-маркет "Grab & Go" просто незаменим. Небольшие мероприятия, свадьбы и вечеринки можно проводить в девяти залах отеля и в бальном зале площадью 850

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

10-11 июня, № 80

кв. метров. В отеле есть фитнес центр, а также специальный зал для проведения брачных церемоний в отреставрированном историческом здании, расположенном рядом с отелем.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ЗОЛОТОЙ ОСТРОВ

Объединенная судостроительная корпорация и петербургские власти рассчитывают за 10 лет освободить территорию «Адмиралтейских верфей» под девелоперские проекты

Основное производство «Адмиралтейских верфей» будет вынесено за пределы Петербурга, заявил вчера президент Объединенной судостроительной корпорации (ОСК) Роман Троценко (цитата по «Интерфаксу»).

В конце следующей недели петербургская администрация планирует подписать соглашение с ОСК о выводе «Адмиралтейских верфей», рассказал председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов. К 2013 г. через Ново-Адмиралтейский остров будет построен мост на Васильевский остров, к 2016 г. ОСК освободит остров от мощностей, сконцентрировав производство на другой площадке и модернизировав его. В дальнейшем «Адмиралтейские верфи», занимающие около 65 га, окончательно покинут центр города. Это произойдет не ранее 2020 г., сообщил менеджер ОСК. Кто будет финансировать переезд, пока не определено, говорит он.

ОСК собирается постепенно переводить «Адмиралтейские верфи» на территорию Кронштадтского морского завода, рассказал сотрудник корпорации. В феврале этого года Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти прекратил на заводе процедуру банкротства, которая длилась около 10 лет, после чего предприятие вошло в состав ОСК. Восстанавливать производство бессмысленно, легче построить совершенно новую верфь, считает сотрудник ОСК.

Освобождение Ново-Адмиралтейского острова может обойтись в \$200 млн, полный вывод «Адмиралтейских верфей» в Кронштадт — не менее \$1 млрд, оценивает сотрудник одного из профильных НИИ.

Ново-Адмиралтейский остров площадью около 17 га Смольный, по словам Чичканова, планирует выставить на торги.

Около 50% его территории занимают охраняемые объекты исторического наследия, которые конструктивно не подходят под жилье, их можно приспособить под размещение примерно 45 000 кв. м коммерческих площадей, говорит руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова. Еще столько же жилья можно построить на оставшейся территории, которая допускает жилую застройку, но имеет ограничение по высотности в 21 м, общая стоимость проекта при таких условиях — не менее \$130 млн, добавляет она. Если инвестору придется финансировать переезд верфей, проект теряет экономический смысл, не найдется ни одной компании, которая захочет в нем участвовать.

Ново-Адмиралтейский остров — привлекательная территория, но это не «золотой треугольник», а с учетом стоимости вывода верфей остров становится золотым, в городе еще есть земля, а у девелоперов — возможность подобрать не столь затратный проект с более понятной доходностью, считает директор по маркетингу NAI Вестар Наталья Черейская. Администрация города должна взять на себя освобождение территории, тогда можно рассчитывать на интерес инвесторов к проекту, добавляет она.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НОВОЕ ЛИЦО «МАКСИДОМА»

«Максидом» собирается менять ассортимент и открывать гипермаркеты за пределами Петербурга

Вчера на собрании учредителей ООО «Максидом» гендиректором компании назначен Дмитрий Соколов. Сергей Голиков, занимавший этот пост 12 лет, покинул его два месяца назад. С назначением будут пересмотрены и ассортимент и ценовая политика «Максидома», сообщил Александр Евневич, председатель совета директоров «Максидома» и гендиректор «Орими трэйд». Причин отставки Голикова он не называет.

Соколову 36 лет. Он окончил Санкт-Петербургский финансово-экономический институт и около девяти лет проработал в «Максидоме» и «Орими трэйд»



(импортер и производитель чая и кофе), в котором Евневичу принадлежит 54%. С 2006 по 2010 г. Соколов занимал руководящие посты в компаниях «Старт», ГК DIY «Балтика», General Satellite, «Неостиль».

Перед новым директором поставлена задача — занять лидирующее положение на рынке Петербурга и открывать в регионах прибыльные магазины, сообщил Евневич. Долю рынка «Максидома» в Петербурге он оценивает в 17%. По словам Евневича, в июле будет открыт «Максидом» в Казани, в 2011 г. — в Екатеринбурге. Есть намерения открыть около пяти магазинов в Московском регионе, добавил он. Сроки и расположение пока не определены. Инвестиции в один магазин — \$25-30 млн, компании хватает собственных средств, утверждает Евневич. По его словам, оборот ритейлера в 2009 г. вырос на 1% до 10,8 млрд руб. Оборот «Орими трейд» в 2008 г., по данным СПАРК, — 10,6 млрд руб., чистая прибыль — 328,5 млн руб.

Рынок Петербурга устоялся и сложен с точки зрения конкуренции, выход в регионы — логичный шаг, считает Руслан Беляков, представитель «Метрики». «Метрика» планирует в этом году открыть до 10 супермаркетов в Ленобласти и регионах. У «Максидома» широко представлены разные товарные группы, но на первый план выходит соотношение цена-качество, поэтому компании нужны изменения, говорит он. По словам директора по развитию бизнеса Astera Людмилы Ревы, петербургский рынок DIY близок к насыщению, в Москве спрос пока превышает предложение, но земля дорогая — придется либо арендовать помещения в торговых центрах, либо перепрофилировать складские и производственные площади.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЕРБАНК ПОТОРГУЕТСЯ ЗА ЗЕМЛЮ

"Строймонтаж" в Петербурге

Сбербанк выставил на торги участок в центре Санкт-Петербурга, доставшийся ему от одного из должников — компании "Строймонтаж" Артура Кириленко. Эту площадку на набережной Робеспьера в 2007 году банкротящийся девелопер

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

10-11 июня, № 80

приобрел за рекордные 1,07 млрд руб. Сейчас стартовая цена лота составляет всего 515 млн руб., но из-за большого числа предложений на рынке он вряд ли заинтересует покупателей. Из-за низкого спроса Сбербанку уже пришлось продать за сумму в два раза ниже, чем сумма долга, недвижимость красноярского ритейлера "Алпи".

Российский аукционный дом (РАД), учрежденный фондом имущества Санкт-Петербурга и Сбербанком, проведет 6 июля торги по продаже участка площадью 0,13 га с полуразрушенным зданием на набережной Робеспьера, 32 в Петербурге. На этом участке "Строймонтаж" планировал строительство жилого элитного дома. Площадку компания Артура Кириленко приобрела в 2007 году за рекордные по тем временам 1,07 млрд руб. Сейчас актив продается по поручению залогодателя, Первой проектной компании (ППК), которой в конце 2008 года "Строймонтаж" продал участок и долговые обязательства перед Сбербанком — 1,2 млрд руб. (кредит на сумму 800 млн руб. со ставкой 14% годовых и сроком погашения в марте 2010 года). Гендиректором ППК является Анатолий Павлов, ранее занимавший должность вице-президента ООО "Корпорация "Строймонтаж"". Стартовая цена лота — 515 млн руб.

Еще летом прошлого года Сбербанк рассматривал возможность реализации заложенного по кредиту участка "Строймонтажа" за 1,2 млрд руб. (сумма, равная задолженности с учетом процентов). Тогда эксперты оценивали стоимость участка не более чем в 600 млн руб. В итоге Сбербанк дал ППК срок погасить задолженность до ноября 2009 года. По словам источника, знакомого с ситуацией, ППК удалось сократить долг перед Сбербанком лишь до 700 млн руб.

Финансовые проблемы у созданной в 1994 году компании "Строймонтаж" (90% принадлежало основателю Артуру Кириленко, еще 10% — владельцу Mirax Group Сергею Полонскому, который к началу кризиса вышел из бизнеса) начались в конце 2008 года. Тогда долговая нагрузка девелопера составляла 6,1 млрд руб., к апрелю 2009 года ее удалось сократить лишь до 4,5 млрд руб. Не сумев договориться с одним из основных кредиторов, Балтийским банком (кредит почти на 1 млрд руб.), компания инициировала собственное банкротство (см. "Ъ" от 7 сентября 2009 года). К тому моменту на балансе застройщика практически не осталось никаких активов, текущие стройки были завершены (около 100 тыс. кв. м), а все долговые обязательства перед остальными банками-кредиторами (Альфа-банком, Связь-банком, банком "Зенит" и другими) реструктурированы.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

10-11 июня, № 80

По оценкам исполнительного директора Praktis CB Сергея Федорова, сегодня стоимость участка также не превышает 600 млн руб. Гендиректор РАД Андрей Степаненко отметил, что на участке возможно строительство жилого здания площадью 13 тыс. кв. м. По мнению заместителя финансового директора холдинга "Эталон-ЛенспецСМУ" Виктора Васенева, сейчас не так много компаний, готовых сразу выплатить более 500 млн руб. за участок, на котором можно возвести дома такой площадью. "Тем более на рынке Петербурга большое предложение по земельным участкам", — добавил он.

В феврале этого года на торгах РАД были проданы единым лотом 23 объекта недвижимости площадью 340 тыс. кв. м другого должника Сбербанка — красноярского ритейлера "Алпи". Покупателем выступила структура группы "Регионы", которая заплатила за лот 3,5 млрд руб. Сумма продажи почти в два раза меньше долга ритейлера перед госбанком: помещения не пользовались спросом, так как в их реконструкцию требовалось вложить еще около 2 млрд руб.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [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](#)