

Offices / General

Рядом с памятником "Рабочий и колхозница" на северо-востоке Москвы появится деловой конгресс-центр

Строительство нового делового конгресс-центра с гостиницей и театром планируется начать в ближайшее время рядом с павильоном-постаментом "Рабочий и колхозница" на северо-востоке Москвы.

Retail

От таблеток к пеленкам

Холдинг «Протек» выводит свою аптечную сеть «Ригла» на рынок детских товаров.

«Полушка» расщедрится

Уфимская сеть универсамов «Полушка» к осени 2010 г. планирует запустить новый формат магазинов - супермаркеты «Иомарт».

Супермаркет «Виктория» стал якорным арендатором ТРЦ «Карат»

Магазин сети «Виктория» займет более 1 700 кв. метров в торгово-развлекательном центре «Карат» (г. Реутов), открытие которого запланировано на III квартал 2010 года, и станет якорным арендатором ТРЦ.

Hotel

Научились зарабатывать

На три дня Петербургского международного экономического форума (ПМЭФ) отельеры снова в несколько раз повысили цены на проживание. Это обычная практика для городов, где не хватает гостиниц.

Три многоэтажных гостиничных комплекса построят в районе Люблино до 2012 г. Архив

Три многоэтажных гостиничных комплекса общей площадью 150 тысяч квадратных метров будут построены до 2012 года в районе Люблино на юго-востоке Москвы, сообщила в четверг пресс-служба префектуры Юго-Восточного административного округа (ЮВАО) столицы.

Regions

Шаговая недоступность

Сумма субсидий на развитие магазинов шаговой доступности в этом году почти удвоилась, но число магазинов растет медленно.

Кофейни заняли Невский

Вместо модных бутиков в главном торговом коридоре теперь доминируют демократичные форматы общепита и торговли. Очередной смены арендатора эксперты ожидают не раньше чем через год.

Петербург сбрасывает верфи

Они переедут в Кронштадт.

Выбери персону года в рамках CRE Saint-Petersburg and Federal Awards!

Идут полным ходом работы по подготовке одного из самых престижных мероприятий года - Commercial Real Estate Saint-Petersburg and Federal Awards 2010! В рамках подготовки к Премии началось онлайн голосование по Персоне года.

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

РЯДОМ С ПАМЯТНИКОМ "РАБОЧИЙ И КОЛХОЗНИЦА" НА СЕВЕРО-ВОСТОКЕ МОСКВЫ ПОЯВИТСЯ ДЕЛОВОЙ КОНГРЕСС-ЦЕНТР

Строительство нового делового конгресс- центра с гостиницей и театром планируется начать в ближайшее время рядом с павильоном-постаментом "Рабочий и колхозница" на северо-востоке Москвы, сообщила на пресс-конференции префект Северо-Восточного административного округа города Ирина Рабер в четверг.

"Это будет не очень высокое, обрамляющее полукругом постамент здание между монорельсом и самим памятником", - сказала И.Рабер. По ее словам, уже подходят к концу отделочные работы по устройству выставочного зала внутри павильона "Рабочий и колхозница". "После окончания отделочных работ туда направятся дизайнеры, чтобы сформировать экспозиции выставки творчества Веры Мухиной и истории создания композиции "Рабочий и колхозница", - сказала И.Рабер.

Префект Северо-Восточного административного округа назвала лишеными оснований опасения, что строящийся на пересечении Ярославского шоссе и МКАДа вьетнамский культурно-деловой центр может превратиться в новый "Черкизон" (ликвидированный ныне огромный Черкизовский рынок, где реализовывалась продукция низкого качества). "Это вообще не рынок, это деловой центр, где будут располагаться выставочные площади, концертный зал, зоны отдыха, а также гостиница", - сказала И.Рабер. Она отметила, что руководством Вьетнама придается большое значение этому проекту. В конце этого года в Ханое будет заложен Дом Москвы. "Это будет ответный шаг правительства Вьетнама", - сказала префект. И.Рабер отметила также, что в рамках возведения вьетнамского культурно-делового центра планируется благоустройство речки Ичка, текущей рядом с местом строительства и впадающей в Язу. "Будет благоустроена береговая зона, а также прилегающие парки. Также планируется открыть несколько спортивных площадок", - сказала И.Рабер.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ОТ ТАБЛЕТОК К ПЕЛЕНКАМ

Холдинг «Протек» выводит свою аптечную сеть «Ригла» на рынок детских товаров

Аптечная сеть «Ригла» вчера открыла в Москве первый магазин детских товаров под брендом «Мал мала меньше», сообщила компания. «Товары для мам и малышей — быстро растущая категория. Мы уже работаем с ней: в “Ригле” есть несколько детских аптек», — объясняет выход в новый сегмент гендиректор сети Андрей Гусев. Вложения в открытие магазина он не называет, но указывает, что они сопоставимы с размером инвестиций в открытие одной аптеки «Ригла». Елена Неволлина, исполнительный директор некоммерческого партнерства «Аптечная гильдия», сообщила, что инвестиции в открытие аптеки составляют 100 000-150 000 евро.

По данным Ассоциации индустрии детских товаров (АИДТ), в 2009 г. объем рынка детских товаров составил \$14,5 млрд, это на 15% больше, чем годом ранее. В 2010 г. темпы роста вернутся на докризисный уровень, по итогам года рынок вырастет на 25-30%, прогнозирует президент АИДТ Антонина Цицулина.

Средний ассортимент магазинов «Мал мала меньше» составит около 8000 позиций, в них будут представлены детское питание, игрушки, косметика, одежда для новорожденных, принадлежности для кормления, белье и проч., говорится в сообщении «Риглы». Средняя площадь одной розничной точки — 80-120 кв. м. «Не знаю, как они смогут разместить на такой площади заявленный ассортимент», — удивляется Ирина Янбаева, заместитель гендиректора ЗАО «Дети». «На мой взгляд, “Ригле” с таким ассортиментом стоит ориентироваться на торговую площадь от 300 кв. м», — добавляет Цицулина.

Пока до конца 2010 г. компания собирается открыть еще один магазин. Дальнейшие ее планы будут зависеть от успешности первых двух магазинов, говорит представитель «Риглы». Аптека выходит на рентабельность за 6-9 месяцев, в новом проекте компания ориентируется на те же сроки, отмечает он. В сегменте детских товаров таких показателей не зафиксировано, хорошим

результатом считается выход на рентабельность менее чем за два года, говорит Алексей Чуйкин, гендиректор «Детского мира».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ПОЛУШКА» РАСЩЕДРИТСЯ

Уфимская сеть универсамов «Полушка» к осени 2010 г. планирует запустить новый формат магазинов - супермаркеты «Йомарт» (в переводе с башкирского — щедрый — ред.). Об этом было объявлено на встрече акционеров Группы компаний «Форвард» (развивает сеть «Полушка») 16 июня.

Проект «Йомарт» ритейлер намерен развивать параллельно с открытием новых торговых объектов сети «Полушка» в Уфе и других регионах Башкортостана.

Первый супермаркет «Йомарт» на площади от 1 000 до 1 200 кв.м откроется уже этой осенью в Уфе. Инвестиции в проект и сумму среднего чека в группе «Форвард» не разглашают. По данным компании, «Йомарт» будет работать в среднеценовом сегменте.

Внешнее и внутреннее оформление супермаркетов «Йомарт» будет выполнено с учетом национальных башкирских традиций.

◆ [Retailer.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СУПЕРМАРКЕТ «ВИКТОРИЯ» СТАЛ ЯКОРНЫМ АРЕНДАТОРОМ ТРЦ «КАРАТ»

Магазин сети «Виктория» займет более 1 700 кв. метров в торгово-развлекательном центре «Карат» (г. Реутов), открытие которого запланировано на III квартал 2010 года, и станет якорным арендатором ТРЦ.

Договор аренды заключен на 10 лет. Арендная ставка будет складываться из минимальной фиксированной суммы и процента с оборота. Супермаркет

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

18 июня, № 83

расположится на первом этаже торгового центра и займет часть цокольного помещения, в котором заработает производственный цех.

Ассортимент «Виктории» включает до 25 тыс. наименований продуктов питания и сопутствующих товаров, в том числе готовую продукцию собственного производства – салаты, горячую и холодную кулинарию, кондитерские изделия. В супермаркете будут открыты также специализированные отделы: «Хуторок» - с молочными и мясоколбасными продуктами, «Виктория PUB» - с разливным пивом, «НеобыЧАЙный шоколад и кофе» – с кофе и шоколадными изделиями. «Виктория» в Реутово - второй магазин, оформленный в новом стиле. Первым стал супермаркет, расположенный в Новокосино. Изменениям подверглась цветовая гамма и логотип компании, а также оборудование (установлены более современные модели). По предварительным оценкам, инвестиции в проект составят более 100 млн. руб., которые будут направлены, в основном, на обустройство залов.

Торговый центр «Карат» расположен в 1,4 км от МКАД в самом центре г. Реутов на пересечении ул. Дзержинского и ул. Ленина и представляет собой четырехэтажное здание общей площадью 15 000 кв. метров с парковкой на 100 машиномест. Рядом находятся железнодорожная станция «Реутово», остановки городского и маршрутного транспорта. В настоящее время в здании функционируют все необходимые коммуникации, установлена и подключена собственная электроподстанция, завершаются внутренние отделочные работы.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

НАУЧИЛИСЬ ЗАРАБАТЫВАТЬ

На три дня Петербургского международного экономического форума (ПМЭФ) отельеры снова в несколько раз повысили цены на проживание. Это обычная практика для городов, где не хватает гостиниц

В отеле «Марриотт кортъярд» на Васильевском острове 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. В «Парк инн Прибалтийская» с 15 до 19 июня установлены специальные тарифы: одноместный номер стоит 9350 руб., двухуровневый люкс — 23 000 руб., в остальные дни июня — 5500 руб. и 14 000 руб. соответственно. По словам управляющей «Гранд отель Европа» Юлии Пашковской, в дни форума отель предлагает номера по тарифам, которые действуют весь июнь. Цена на классический стандартный номер — 36 000 руб., классический люкс — 350 000 руб., люкс-апартаменты — 470 000 руб. Загрузка восьми гостиниц — официальных партнеров на период форума — 100%, утверждают в отелях.

«Цены на отели в Петербурге действительно аховые, причем не только во время ПМЭФ», — рассказывает сотрудник нефтяной компании, участвующей в форуме. По его словам, осенью прошлого года, когда в городе проходила конференция по освоению континентального шельфа, ситуация была аналогичной. Но отказываться от услуг дорогих отелей многие российские компании не могут: «Есть такое понятие, как пафос».

По словам руководителя службы гостиничного размещения фонда ПМЭФ Елизаветы Дунаевой, число участников официальной программы в этом году увеличилось с 2200 до 3000 человек, а максимальные скидки, которые предоставляют им гостиницы-партнеры, — с 25 до 40%. По словам Пашковской, в этом году цены для гостей форума снижены на 10-20%. Об аналогичных скидках сообщили представители Corinthia Hotel, «Сокок отель палас бридж» и «Сокок отель Васильевский». В «Астории», «Англетере», «Парк инн Прибалтийская», «Рэдиссон САС ройал» скидки не раскрывают.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

18 июня, № 83

По данным Colliers International, стоимость стандартных номеров во время форума увеличилась на 20-30%, сьюты и люксы, популярные у его участников, подорожали в 7-8 раз. Это высокие цены, но если по ним покупают, то отель будет их предлагать, говорит директор по связям с общественностью «Коринтия Санкт-Петербург» Наталья Белик. Это компенсация убытков низкого сезона, добавляет она. По словам Белик, когда отель был загружен на 20%, цены падали на 50-70%. Цены в низкий и высокий сезоны в отелях Петербурга различаются в среднем на 50%, оценил представитель девелоперской компании Caspian Роман Львов. По его данным, в прошлом году загрузка отелей упала на 20-30%, цены снизились на 30-40%. С января по апрель 2010 г. средняя загрузка гостиниц Петербурга составила 40-43%, некоторые операторы частично или полностью закрыли гостиницы на период январских каникул, добавляет замдиректора департамента консалтинга Colliers в Петербурге Евгения Васильева. Повышение цен в июне, когда в городе больше всего туристов, — ожидаемое событие, рассуждает директор гостиницы «Октябрьская» Владимир Иванов. «Почему ПМЭФ закладывается на пик сезона, когда цены и так высоки?» — недоумевает он.

В первый раз чиновники обратили внимание на ценовую политику гостиниц в 2008 г. После нынешнего форума отели снова ждет проверка, обещает глава УФАС по Петербургу Олег Коломийченко. В конце мая он заявил, что на время форума некоторые гостиницы города подняли цены в среднем на 30-40%, а отдельные — на 800%, и сравнил их с мародерами. К сознательности взывала и губернатор города Валентина Матвиенко, на прошлой неделе заявившая, что владельцы отелей «должны заботиться об имидже города и понимать, что сиюминутная выгода от повышения цен на какое-то время может обернуться потерей репутации и оттоком посетителей».

Ценовой сговор сложно доказать, ведь он не фиксируется в документах, договоренности заключаются устно либо по цепочке: один повысил цены, после этого повышают другие, говорит юрист фирмы «Частное право» Кирилл Чоракаев. За ценовой сговор грозит штраф в размере до 15% годовой выручки и взыскание дохода, полученного в результате сговора.

Ситуация с завышением цен в отелях на период значимых мероприятий характерна не только для Петербурга, но и для других городов, в которых не хватает гостиниц, считает председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов. Во время зимней Олимпиады в Ванкувере заполняемость

Hotel Le Solei составила почти 100%, а цены поднялись в среднем на 20-30%, рассказал представитель отеля. Ценовая политика Kempinski основана на балансе спроса и предложения и не зависит от проведения выставок и других мероприятий, говорит руководитель отдела по связям с общественностью оператора Элизабет Кресс. По ее словам, в середине года определяется наивысшая цена на будущий год, с которой в низкий сезон предоставляются скидки. Разница в ценах на размещение может достигать 30-40%, проблем с местными властями никогда не возникало, поскольку оператор объявляет свои пиковые цены и не превышает их, замечает Кресс. Accor не повышает цены на время крупных мероприятий, но заблаговременно публикует свою тарифную сетку, говорит Алексис Деларофф, управляющий директор RMHC/COO Accor Hospitality Russia — CIS.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ТРИ МНОГОЭТАЖНЫХ ГОСТИНИЧНЫХ КОМПЛЕКСА ПОСТРОЯТ В РАЙОНЕ ЛЮБЛИНО ДО 2012 Г.АРХИВ

Три многоэтажных гостиничных комплекса общей площадью 150 тысяч квадратных метров будут построены до 2012 года в районе Люблино на юго-востоке Москвы, сообщила в четверг пресс-служба префектуры Юго-Восточного административного округа (ЮВАО) столицы.

"Одну из гостиниц возведут в рамках договора о сотрудничестве Правительств Москвы и Баварии. Совместный московско-баварский проект представляет собой 24-х этажную гостиницу с подземной парковкой на 470 мест", - приводятся в сообщении слова префекта ЮВАО Владимира Зотова. По его словам, еще две гостиницы будут построены на улицах Ставропольская и Цимлянская. Это будут комплексы на 16 и 25 этажей. В гостиницах предусмотрены подземные автостоянки на 300-400 машиномест. "В 2010 году в Москве планируется ввести в эксплуатацию 17 отелей в общей сложности на 5 тысяч мест", - отмечается в сообщении. По данным пресс-службы, в настоящее время в Москве работают 267 отелей на 85 тысяч мест, причем 70% гостиниц имеют категорию три звезды.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ШАГОВАЯ НЕДОСТУПНОСТЬ

Сумма субсидий на развитие магазинов шаговой доступности в этом году почти удвоилась, но число магазинов растет медленно

В этом году городской бюджет согласно постановлению правительства Петербурга от 3 июня 2010 г. № 726 выделит на программу размещения магазинов шаговой доступности 10,6 млн руб. В прошлом году субсидий было 5,8 млн руб.

Программу размещения магазинов шаговой доступности городское правительство приняло в конце 2006 г.

Участники программы получают субсидию на 50% фактической стоимости аренды помещения или участка площадью до 150 кв. м, находящегося в собственности города.

Предприниматели также получают земельный участок в долгосрочную аренду (от 10 лет) без внесения первого взноса, рассказала представитель пресс-службы комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ) Мария Семенова. Не менее 70% торговой площади должно быть отведено под продовольственные товары первой необходимости, под продажу алкоголя — не больше 10% площади.

В городском перечне 107 территорий для развития магазинов, говорит Семенова. Рост субсидий связан с добавлением в перечень еще 34 участков, объясняет она. Первоначально в перечне было 210 адресов. По данным КЭРППиТ, по программе уже работают 36 магазинов, до конца года запланировано открытие еще 24. В сходном формате функционируют 6500 магазинов.

Заявки на 85 территорий, по словам Семеновой, уже одобрены. Согласование размещения магазинов пешеходной доступности по срокам и процедуре практически не отличается от согласования объектов капитального характера и достигает года и более, объясняет она.

Требуется серьезный пакет документации и длительное согласование, подтверждает Сергей Петров, исполнительный директор ООО «Элайн», у которого пять магазинов шаговой доступности «Репка». Средняя площадь магазина — 150 кв. м. По оценке Петрова, инвестиции в строительство магазина составляют 8 млн руб., окупаемость — 3-5 лет. Конкретный участок можно выбрать самостоятельно, в перечне территорий есть интересные участки, говорит Петров. До конца года планируется открытие еще семи магазинов «Репка» по городской программе, говорит предприниматель.

Сдерживать предпринимателей может и ограничение ассортимента — основную прибыль небольшим магазинам приносит торговля алкоголем, считает Петров. Ограничения на площадь и ассортимент делают участие в этой программе экономически бессмысленным, думает Алексей Третьяков, председатель петербургской Ассоциации малого бизнеса в сфере потребительского рынка. Участвуют в программе вынужденно те, у кого нет другого выхода из-за борьбы с рынками и мелкорозничной торговли, говорит он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КОФЕЙНИ ЗАНЯЛИ НЕВСКИЙ

Вместо модных бутиков в главном торговом коридоре теперь доминируют демократичные форматы общепита и торговли. Очередной смены арендатора эксперты ожидают не раньше чем через год

Магазины одежды массовых марок и предприятия общепита занимают помещения бывших бутиков. На месте Hugo Boss работает магазин одежды Love Republic. В помещения D&G и Patrizia Pepe пришли Coffeeshop и Costa Coffee. Ресторан «Две палочки» заменил бутик Escada, а «Зенит» — Bosco Sport. В 2008 г. закрылся магазин Versace, проработавший на Невском, 39, больше 10 лет, в апреле этого года — Versia на Невском, 38.

Холдинг «Продовольственная биржа» арендовал под универсам «Полушка» помещение на Невском, 146. [Магазин площадью 1150 кв. м на Невском, 80, по](#)

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

18 июня, № 83

данным Colliers, планирует открыть H&M. Представитель ритейлера не комментирует эту информацию.

С кризисом спрос на дорогую одежду снизился более чем на 50%, оценил гендиректор галереи бутиков «Гранд палас» Константин Образцов. Самое масштабное закрытие 2009 г. — мультибрендовый магазин Vanity Opera площадью 3663 кв. м. В освободившемся здании «Балтийский монолит» откроет спортивный клуб Fit Fashion.

Оборот фастфуда даже в пик кризиса снизился всего на 10-15%, кофеен — на 15-20% и быстро восстанавливается, говорит исполнительный директор консалтинговой компании Restcon Андрей Петраков. Посещаемость кофеен Coffeeshop растет на 10-30% в год, подтверждает Анастасия Гусева, руководитель отдела маркетинга и рекламы ООО «Кофе СЭТ». На Невском проспекте четыре кофейни Coffeeshop, еще две — в ближайших кварталах. По словам Гусевой, такое географическое положение усиливает эффект присутствия компании на рынке, повышается узнаваемость бренда. В открытии точек на Невском заинтересован и «Сабвей», говорит Татьяна Богомякова, консультант по развитию Subway Russia в Петербурге.

Ситуация на Невском проспекте сложилась уникальная. Вакантных помещений практически не осталось, сданы даже те, которые пустовали несколько лет, радуется Роман Евстратов, замдиректора департамента торговой недвижимости «Colliers International Санкт-Петербург». Общепит никогда не мог платить больше, чем бутики и ювелирные магазины, вспоминает он.

Кризисное снижение арендной ставки изменило ситуацию. В 2008 г. аренда стоила около 10 000 руб. за 1 кв. м в месяц, в 2009 г. она снизилась на 40%, падение остановилось в IV квартале 2009 г., говорит исполнительный директор Praktis СВ Сергей Федоров. В этом году ставки выросли на 10-15% до 3000-5000 руб. за 1 кв. м в месяц, оценивает он.

По данным АРИН, до кризиса магазин на Невском проспекте, 32-34, был сдан компании Apple по 550 евро за 1 кв. м, сейчас стоит \$350 за 1 кв. м в месяц.

Встроенные помещения на Староневском проспекте, по данным АРИН, сегодня можно арендовать за 800 руб. за 1 кв. м в месяц, хотя до кризиса цены доходили

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

18 июня, № 83

до 5000 руб. Арендные платежи в «Сабвее» не должны превышать 15% от оборота, считает Богомякова. Чем больше посадочных мест в помещении на Невском, тем выше оборот ресторана, говорит она. Совладелец «Чайной ложки» Борис Крупкин также оценивает долю расходов на аренду в 10-15% от выручки ресторана. Потолок аренды у ресторанов и бутиков одинаковый — 5000 руб. за 1 кв. м, но расходы на аренду у бутиков составляют 30%, знает Федоров.

Все сети мечтают иметь флагманские рестораны и кофейни на главной улице города, на Невском много туристов, здесь проходят городские мероприятия, объясняет Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН. Проходимость и оборот в районе Невского проспекта на 10-20% выше, чем в спальных районах, поток потенциальных посетителей здесь более ровный, объясняет популярность Владислав Рогов, гендиректор Costa Coffee в России. Сравнимый оборот, по его словам, только в кофейнях, расположенных рядом с учебными заведениями или в торговых центрах.

Найти подходящее помещение нелегко из-за высокой арендной ставки и отсутствия электричества, говорит Гусева. По данным АРИН, в числе обязательных требований операторов — первый этаж, наличие не менее двух входов, высота потолка не менее 3 м и энергопотребности не менее 30 кВт на 150-200 кв. м.

По прогнозам Colliers, доминирование общепита продлится около года, так как ставки аренды растут. Многие участники рынка уже сейчас соглашаются на высокие ставки ради повышения узнаваемости своей сети, отмечает Богомякова. Договоры, которые позволили выйти на Невский по сниженным ставкам, заключались на короткий срок, но фастфуд и кофейни не тратили больших средств на отделку помещений, затраты на ремонт окупаются за год, поэтому уход будет безболезненным, утверждает Евстратов. А Крупкин уверяет, что договоры по адекватным рыночным ставкам заключаются на 5 и 10 лет. Он не ждет быстрой смены арендаторов. Те одежные бренды, банки, которым принципиально быть на Невском, уже здесь, говорит Крупкин. Невский будет снова востребован банками и брендовыми магазинами не раньше чем через 2-3 года, полагает Лапина.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЕТЕРБУРГ СБРАСЫВАЕТ ВЕРФИ

Они переедут в Кронштадт

Власти Петербурга и Объединенная судостроительная корпорация (ОСК) договорились о выводе Адмиралтейских верфей за пределы города. Стоимость проекта оценивается минимум в 20 млрд руб., частично его профинансирует ВЭБ. Верфи перенесут в Кронштадт, а 65 га земли на четырех островах в Петербурге отдадут под застройку. Сейчас эти участки оцениваются в 5-6 млрд руб. Еще 70 га на Васильевском острове ОСК может освободить, получив контроль над Балтийским заводом, принадлежащим Межпромбанку, и также выведя его производство.

Вчера губернатор Петербурга Валентина Матвиенко и президент ОСК Роман Троценко подписали соглашение о выводе мощностей ОАО "Адмиралтейские верфи" (входит в ОСК) за пределы города. Этот проект обсуждался более пяти лет. Верфь планируется перенести в Кронштадт, где ОСК купит участок площадью 100 га "по низкой инвестиционной стоимости, предусмотренной для промышленных предприятий стратегического значения". Стоимость самого переноса Роман Троценко оценил не менее чем в 20 млрд руб. В целом предприятие занимает 65 га в Петербурге на четырех островах: Ново-Адмиралтейском, Матисовом, Коломенском и Галерном. Земля на первом принадлежит городу, остальные — предприятию и частично Росимуществу.

ОАО "Адмиралтейские верфи" — одно из старейших судостроительных предприятий РФ. Выполняет крупный экспортный заказ по строительству шести дизель-электрических подводных лодок проекта 636 для Вьетнама общей стоимостью \$1,8 млрд. На заводе также ведется строительство двух дизель-электрических подводных лодок четвертого поколения проекта 677 "Лада" для ВМФ РФ, заложен и экспортный вариант такой лодки, ведутся переговоры с потенциальными заказчиками. Основной гражданский заказ — строительство танкера проекта 70046 "Кирилл Лавров".

Как пояснил "Ъ" Роман Троценко, первым будет выводиться участок на Ново-Адмиралтейском острове — он не задействован в основном производстве. Глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам города Алексей Чичканов уточнил, что остров будет освобожден к 2016 году. Последним будет переезжать

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

18 июня, № 83

военное судостроение — Адмиралтейские верфи загружены заказами до 2018 года, и производство необходимо выносить без ущерба для их выполнения.

Параллельно ОСК будет готовить новый участок в Кронштадте, в частности, углублять прибрежную зону, а в некоторых местах и намывать грунт. Новые Адмиралтейские верфи в Кронштадте, помимо военных заказов, будут способны строить суда ледового класса и газозыды дедвейтом до 117 тыс. тонн, говорит Роман Троценко.

Половину стоимости проекта выведения мощностей ОСК рассчитывает профинансировать за счет кредитов ВЭБа, уточнил Роман Троценко. Оставшуюся часть планируется финансировать за счет продажи инвестиционных прав на застройку земли, которая будет освобождаться. Конкурс по продаже инвестправ будет проводить город, но все деньги пойдут на проект в Кронштадте в виде целевого финансирования. При этом совладельцем новых верфей Петербург не станет, заверил Роман Троценко.

Алексей Чичканов говорит, что город рассчитывает выручить от продажи инвестправ на Ново-Адмиралтейский остров не менее 2-6 млрд руб. [Но глава Colliers International Николай Казанский оценивает участок не дороже 1,5 млрд руб.](#) Стоимость всей земли Адмиралтейских верфей девелоперы оценивают в 5-6 млрд руб. Вице-губернатор Юрий Молчанов уточнил, что остров может быть разбит на кварталы и выставлен на конкурс по частям (конкурсы могут начаться в 2011 году). Потенциальных инвесторов в администрации не называют, однако интерес к проекту уже проявляли структуры НОВАТЭКа и СК "Бриз".

Проект по выводу судостроения из Петербурга может расширяться. Как уже сообщал "Ъ" 10 июня, ОСК в ближайшее время может получить контроль над Балтийским заводом (принадлежит Межпромбанку). Завод также планировалось выносить за пределы Петербурга, площадь его земельного участка составляет около 70 га. Эта земля принадлежит банку и будет продана вместе с предприятием. Место расположения завода на Васильевском острове, "безусловно, великолепно", отмечает глава департамента оценки NAI Весаг Александр Филиппов, эта земля стоит примерно \$100 за 1 кв. м (то есть в целом \$70 млн), "а если продавать ее частями — в десятки раз дороже".

Но Роман Троценко уверяет, что ОСК не намерена никаким образом участвовать в

девелоперских проектах, считая это прерогативой города. Сам глава ОСК контролирует девелоперскую компанию AEON Development, работающую в Москве, но ее структуры также не планируют участвовать в проектах переноса верфей, говорит источник, близкий к руководству компании.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЫБЕРИ ПЕРСОНУ ГОДА В РАМКАХ CRE SAINT-PETERSBURG AND FEDERAL AWARDS!

Идут полным ходом работы по подготовке одного из самых престижных мероприятий года - Commercial Real Estate Saint-Petersburg and Federal Awards 2010! В рамках подготовки к Премии началось онлайн голосование по Персоне года.

В рамках первого тура голосования в номинации «Персона года Санкт-Петербург» были определены лучшие представители рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга!

За победу поборются:

- Дмитрий Абрамов, генеральный директор, БТК девелопмент;
- Олег Барков, генеральный директор, Knight Frank – Санкт-Петербург;
- **Николай Казанский, генеральный директор Colliers International – Санкт-Петербург;**
- Людмила Рева, директор по развитию бизнеса, ASTERA – Санкт-Петербург;
- Александр Шарапов, Президент, NAI Весаг.

Мы желаем всем кандидатам удачи и приглашаем Вас, игроков рынка, помочь нам определить лучшего из лучших прямо сейчас! Интернет-голосование является важной частью общего голосования. Судьба кандидатов в Ваших руках! Сделать свой выбор можно, перейдя по ссылке: http://www.cre-awards.ru/person_vote/
Голосование длится до 1 июля!

Победитель станет известен 2 июля 2010 года на торжественной Церемонии награждения CRE St.Petersburg and Federal Awards 2010 в "Коринтия Невский Палас", Санкт-Петербург.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)