

## Offices / General

### Китайцы хотят купить бизнес-парк в Москве

Китайское госпредприятие Центр развития торговли и управления инвестиций в Европу ведет переговоры о покупке крупного бизнес-парка Greenwood на северо-западе Москвы.

### Стадион по голландскому макету

Победителем конкурса на архитектурные и градостроительные решения развития и реконструкции территории комплекса «Динамо» стал совместный проект архитектора Михаила Посохина, возглавляющего ГУП «Моспроект-2», и известного голландского архитектора Эрика ван Эгераата из бюро Erik van Egeraat.

### Безумный кредит

Как стало известно «Ведомостям», у «Дон-строя» не два, а как минимум три крупных кредитора. Кроме Сбербанка и ВТБ, с которыми девелопер уже рассчитывается метрами и проектами, он должен около 10 млрд руб. Внешэкономбанку.

## Retail

### Модные миллиарды

Итальянский дом моды Prada, изучающий возможность выхода на биржу, надеется, что бизнес компании будет оценен более чем в 4 млрд евро.

### «Утконос» уменьшается

В этом году сеть магазинов «Утконос» постепенно начала сворачивать свой стационарный бизнес. К сегодняшнему дню компания закрыла уже 7 магазинов в Москве, на очереди еще 23 точки.

### Модный «Мосмарт»

Ритейлер планирует запустить линейку одежды под собственной маркой.

## Hotel

### Проект строительства гостиницы "Россия" готов, работы скоро начнутся - Лужков

Правовые споры вокруг места снесенной гостиницы "Россия" завершены, и скоро там начнутся строительные работы.

## Regions

### Инвестор не спешат в отечественную гостиничную отрасль

Каждый третий инвестор готов сегодня вкладывать средства в строительство отелей в странах Восточной Европы и России, сообщил в понедельник Директор представительства по международным продажам гостиничной корпорации InterContinental Hotels Group в России и СНГ (IHG) Алексей Волков.

### Петербург хочет продать здание отеля "Астория" не менее чем за 1,5 млрд руб

Власти Санкт-Петербурга намерены выручить за сданное в аренду до 2046 года здание гостиницы "Астория" на Большой Морской улице, 39, не менее 1,5 миллиарда рублей.

### "Интеко" построила отель в Петергофе

В Петергофе открылся новый гостиничный комплекс уровня четыре звезды на 150 номеров с символическим названием "Новый Петергоф".

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

### **КИТАЙЦЫ ХОТЯТ КУПИТЬ БИЗНЕС-ПАРК В МОСКВЕ**

Китайское госпредприятие Центр развития торговли и управления инвестиций в Европу ведет переговоры о покупке крупного бизнес-парка Greenwood на северо-западе Москвы, сообщили Рейтер несколько источников на рынке недвижимости.

«Переговоры о покупке ведутся уже давно. Заключение сделки ожидалось в феврале 2010 года, потом в марте. Сейчас подписание перенесено на 1 сентября 2010 года», – сообщил один из собеседников Рейтер. «Сейчас идет подготовка документов», – сказал другой источник. О серьезности намерений китайской стороны говорит поданное в Федеральную антимонопольную службу ходатайство госпредприятия о покупке 100 процентов ЗАО «Гринвуд», которое является инвестором и владельцем зданий в проекте Greenwood. ФАС одобрила сделку в мае 2010 года, сообщается на сайте ведомства ([www.fas.gov.ru](http://www.fas.gov.ru)).

Бизнес-парк Greenwood, расположенный на участке в 20 гектаров на внешней стороне московской кольцевой автодороги между Ленинградским и Волоколамским шоссе, включает 13 офисных зданий, деловой центр и апартаменты, говорится на сайте проекта ([www.greenwoodpark.ru](http://www.greenwoodpark.ru)). Общая площадь проекта Greenwood – 130 000 квадратных метров, арендная – 102 841 квадратных метров.

По данным консультанта по недвижимости Colliers International, первая фаза проекта – 22 380 квадратных метров – уже сдана арендаторам.

Управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев оценил рыночную стоимость проекта в \$2000 за квадратный метр общей площади или в \$260 миллионов за весь проект. «Однако она может быть существенно ниже в зависимости от доли незавершенного строительства», – уточнил он. По данным Knight Frank, здание готово еще не полностью, а рыночная оценка только офисной составляющей парка варьируется от \$170 миллионов до \$200 миллионов.

Московский офис «Центра развития торговли и управления инвестиций в Европу» не смог дать комментарии Рейтер.

Менеджеры Гринвуда, учредителем которого является бизнесмен Владимир Земцов, были недоступны для комментариев.

### **ЗАЧЕМ КИТАЙЦАМ БИЗНЕС-ПАРК**

Потенциальный покупатель бизнес-парка уже делал инвестиции в московский рынок недвижимости: китайская госструктура владеет торгово-развлекательным центром «Дружба» в центре столицы, а также реализует проект китайского делового центра «Парк Хуамин» на северо-востоке.

Председатель правления Российско-китайского центра торгово-экономического сотрудничества Сергей Санакоев сомневается в том, что китайцам нужен новый проект за МКАДом: «Для офисов высокого класса уже строится парк «Хуамин» – этот проект поддержан на всех уровнях, и китайский бизнес будет желать иметь офисы именно там. Если говорить о торговых центрах – то они должны быть ближе к центру Москвы. И розничная и крупнооптовая торговля в подобном месте исключена», – говорит Санакоев.

Однако источники Рейтер утверждают, что концепция проекта уже выбрана: китайское госпредприятие собирается использовать площади Greenwood в качестве торгово-выставочного центра для экспозиции промышленных и производственных товаров, а также под аренду офисов. «Не исключено, что арендаторами будут только китайцы. В этом случае арендные ставки будут ниже рынка, так как формат проекта окажется довольно специфичным», – сказал один из собеседников Рейтер. «Никакого подобия Черкизовского рынка здесь не будет», – добавил он.

◆ [Reuters](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **СТАДИОН ПО ГОЛЛАНДСКОМУ МАКЕТУ**

Победителем конкурса на архитектурные и градостроительные решения развития и реконструкции территории комплекса «Динамо» стал совместный проект архитектора Михаила Посохина, возглавляющего ГУП «Моспроект-2», и известного голландского архитектора Эрика ван Эгераата из бюро Erik van Egeraat. Их концепция получила единогласное одобрение жюри, в которое, в частности, вошли мэр Москвы Юрий Лужков, президент ВТБ Андрей Костин, министр культуры

Александр Авдеев, председатель Счетной палаты Сергей Степашин, гендиректор «Газпроминвестхолдинга» Алишер Усманов.

### **Претенденты**

Всего в конкурсе принимали участие пять проектов. Каждый из них был представлен российско-зарубежным консорциумом: «СТД девелопмент проект» совместно с Interstudio (Италия), АБД совместно с американской Perkins Eastman International, ГУП «Моспроект-4» с британской Populous, архитектурная мастерская «Спич» с немецкой GMP International, а также «Моспроект-2» с нидерландским бюро Erik van Egeraat. Претенденты должны были по заказу управляющей компании «Динамо» за три месяца подготовить концептуальный проект Большой спортивной арены, соответствующей требованиям FIFA и UEFA, вместимостью не менее 40 000 зрителей, проект универсального спортивного зала, торгово-развлекательного комплекса, а также предложения по дизайну и использованию прилегающей к нынешнему стадиону «Динамо» в Петровском парке территории. Этот комплекс строится в контексте возможного проведения в России чемпионата мира по футболу, сказал президент ВТБ Андрей Костин.

Участники конкурса заметно волновались, прогуливаясь во двореке перед зданием ВСФО «Динамо», где заседали жюри, и недоверчиво поглядывали на снующих повсюду журналистов.

### **Победитель**

Победителя — совместный проект архитектора Михаила Посохина, возглавляющего ГУП «Моспроект-2», и известного голландского архитектора Эрика ван Эгераата из бюро Erik van Egeraat — объявлял лично Лужков, после того как жюри были представлены все проекты. «Мы проголосовали единогласно, но окончательного решения нет, — заинтриговал мэра. — Недалеко от будущего нового комплекса находится уникальнейший образец истории и культуры — Путевой дворец (постройки конца XVIII в.), поэтому мы поставили задачу существенно снизить высоту проекта, чтобы он не давил на все вокруг. Да, это [спортивный комплекс. — Ведомости] не ангар, не склад, но архитекторы нас заверили, что смогут это сделать». На корректировку архитекторам дано два месяца. «Это хорошие сроки», — считает старший вице-президент ВТБ, председатель совета директоров УК «Динамо» Андрей Перегудов.



Очень важно и для истории Москвы, и для болельщиков «Динамо», что проект предполагает сохранение исторического облика старого стадиона, сказал министр культуры Александр Авдеев. А Костин подчеркнул, что был отобран современный проект, который послужит «и нашим детям, и нашим внукам». Пусть он не самый дешевый, но зато будет современным и через 20 лет, сказал банкир. «Я прямо вижу ваши крупные окопные слезы», — пошутил Лужков, намекая на дороговизну проекта (ВТБ оценивает общий объем инвестиций примерно в \$1,3-1,4 млрд). «Ничего, банкиры тоже плачут», — с улыбкой парировал банкир.

Еще одна особенность — футбольное поле нового стадиона будет повернуто на 30 градусов против часовой стрелки по отношению к старому полю — так оно будет отвечать всем требованиям FIFA и UEFA, рассказал шеф нидерландского бюро Эгераат. Среди спортивных сооружений, которые проектировал «Моспроект-2», — спорткомплекс «Олимпийский», рассказал Посохин. А Эгераат участвовал в работе по созданию стадиона Amsterdam Arena в столице Нидерландов.

Помимо непосредственно спортивного комплекса — Большой спортивной арены, универсального спортивного зала, где можно будет играть в хоккей, баскетбол, теннис, проект «ВТБ арена парк» включает строительство офисов (более 500 000 кв. м), гостиницы, апартаментов. Универсальный комплекс можно будет использовать как концертную площадку на 15 000 человек, отмечает Перегудов. «В этом году начнем выходить на площадку, — говорит Костин. — Строительство спортивных сооружений будет окончено в 2014 г., коммерческие площади — до 2017 г.».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **БЕЗУМНЫЙ КРЕДИТ**

*Как стало известно «Ведомостям», у «Дон-строю» не два, а как минимум три крупных кредитора. Кроме Сбербанка и ВТБ, с которыми девелопер уже рассчитывается метрами и проектами, он должен около 10 млрд руб. Внешэкономбанку*

Внешэкономбанк (ВЭБ) получил права требования по кредитам «Дон-строю», рассказал «Ведомостям» топ-менеджер Связь-банка. Один кредит на \$290 млн

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28-29 июня, № 89

сроком на три года был выдан в декабре 2007 г., а потом — еще два; всего набралось порядка 9 млрд руб. Эти долги достались ВЭБу вместе со Связь-банком во время кризиса в 2008 г.

Деньги в основном пошли на приобретение участка площадью 4 га в 5-м Донском проезде. Там предполагается возвести многофункциональный комплекс площадью 450 000 кв. м, проект одобрен московской комиссией по градостроительству этой весной. Кроме бывшей больницы им. Кащенко (сейчас — им. Алексеева) и станции Канатчиково все здания на участке будут снесены либо реконструированы.

Представитель ВЭБа информацию о долге «Дон-строя» подтвердил: кредиты были выкуплены у Связь-банка в ходе его санации за 10 млрд руб. Сейчас они пролонгированы и находятся «в процессе подготовки к реструктуризации». Чем обеспечены эти кредиты, представитель не говорит. Пресс-служба Связь-банка сообщила, что ей к комментариям ВЭБа добавить нечего. Запрос в пресс-службу «Дон-строя» остался без ответа.

Получается, ВЭБ — третий по объему долга кредитор «Дон-строя». В августе 2009 г. девелопер договорился с другим крупным кредитором — ВТБ о реструктуризации долга на \$500 млн; банк при этом получает 50% плюс 1 акция компании «Дон-строй инвест», которая владеет всеми жилыми проектами группы. А в начале 2010 г. «Дон-строй» договорился со Сбербанком о реструктуризации долга в 20 млрд руб.; в счет погашения 11 млрд руб. девелопер должен отдать банку готовый бизнес-центр Nordstar Tower (147 000 кв. м) на Беговой.

ВЭБ попал в трудную ситуацию, непонятно, покрывают ли оставшиеся активы «Дон-строя» кредиты в 10 млрд руб., рассуждает партнер компании S. A. Ricci / King Sturge Владимир Авдеев. По его словам, у компании сегодня остались в основном площадки, стоимость которых ввиду ситуации на рынке крайне низкая. Управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец говорит, что территория в 5-м Донском проезде сегодня стоит около \$50 млн. С ним согласен и Авдеев. У «Дон-строя» есть еще площадка на Звенигородском проспекте, на которой планировалось построить комплекс на 362 500 кв. м (Гец оценивает его в \$50-70 млн), проект в «Большом сити» и несколько небольших девелоперских активов в сегменте коммерческой недвижимости.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### МОДНЫЕ МИЛЛИАРДЫ

Итальянский дом моды Prada, изучающий возможность выхода на биржу, надеется, что бизнес компании будет оценен более чем в 4 млрд евро, сообщила итальянская газета Corriere della Sera. Prada сейчас оценивают в 3-4 млрд евро, но «цель компании — чтобы ее оценили выше чем в 4 млрд», пишет газета со ссылкой на банковские источники.

По данным Bloomberg, компания рассматривает вариант выхода на две биржи — Миланскую и Гонконгскую — и IPO может состояться уже в этом году, хотя 2011 г. выглядит более вероятной датой. За последнее десятилетие Prada четырежды планировала IPO, но каждый раз отказывалась от этой мысли. О пятой попытке заговорили в начале июня, когда появилось заявление Prada о том, что компания следит за ситуацией на фондовом рынке, чтобы «определить самый подходящий момент» для IPO. Два месяца назад на остававшуюся долгое время вакантной должность главы комитета по подготовке вывода акций компании на биржу был назначен Жанфранко Маттеи. «Нынешняя ситуация не позволяет прогнозировать» точную дату, говорилось в заявлении Prada. Компания Prada была основана в 1913 г. как магазин по продаже товаров из кожи Fratelli Prada («Братья Прада»). Сейчас модный дом на 95% контролируют потомки основателя компании Марио Прада, 5% акций принадлежит итальянскому инвестбанку Intesa Sanpaolo. Кроме бренда, одноименного названию компании, Prada также принадлежат бренды Miu Miu и Church's. В прошлом году выручка компании составила 1,56 млрд евро.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### «УТКОНОС» УМЕНЬШАЕТСЯ

В этом году сеть магазинов «Утконос» постепенно начала сворачивать свой стационарный бизнес. К сегодняшнему дню компания закрыла уже 7 магазинов в Москве, на очереди еще 23 точки.



# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28-29 июня, № 89

По словам пресс-секретаря «Утконоса» Сергея Беззубцева, в ближайшее время сеть из 165 столичных и подмосковных магазинов «Утконоса» сократится на 30 объектов. «С начала 2010 года мы уже закрыли семь наших точек. Соотношение аренды и прочих затрат на содержание этих магазинов не соответствует тем доходам, которые мы получаем от них», - пояснил он.

Сейчас компания позиционирует себя больше как интернет-магазин, но при этом, не забывает и развивать стационарные магазины площадью 200—400 кв. м, куда можно прийти за заказом, сделать заказ, а также купить что-то из линейки товаров, которая представлена 1 тысячей наименований.

Как рассказали порталу «Арендатор.ру» в консалтинговой компании Colliers International, целевой аудиторией сети «Утконос» являются именно интернет-пользователи. На них и рассчитана работа сети. «Им не нужно изучать продукт на ощупь, а достаточно найти его на сайте и просто заказать. Это удобно и требует мало времени», - отмечает директор департамента торговой недвижимости Colliers Татьяна Ключинская.

В то же время, магазины лишь дополняли основной бизнес ритейлера. При этом, с учетом небольшой площади магазинов и более ограниченного, по сравнению с интернет-магазином, ассортимента, продажи с квадратного метра были довольно небольшие, полагает Ключинская.

«Смысла в них большого уже нет. «Утконос» сейчас раскручен, и людям уже не надо приходить в магазины. Поэтому я считаю, что постепенный выбор ритейлера в пользу интернет-торговли сегодня более, чем оправдан», - уверена директор департамента торговой недвижимости Colliers.

Основной доход «Утконоса» составляют продажи продуктов питания и товаров повседневного спроса. Число наименований в интернет-каталоге торговой сети – около 60 тысяч. В будущем ассортимент планируется расширить до 100 тысяч наименований.

Кроме того, «Утконос» развивает сеть розничных магазинов в формате «у дома» с ассортиментом около 1000 наименований. Цены в розничной сети выше, чем при заказе через интернет. Работу 150–200 московских магазинов сети обеспечивает распределительный центр «Новый импульс».

«Утконос» предоставляет услугу доставки, которая стоит 149 руб. днем и 49 руб. ночью вне зависимости от объема покупки и расстояния. В планах компании — заняться бесплатной доставкой с помощью автолавок, которые в некоторой степени заменят пункты приема-получения заказов, которыми и являются стационарные магазины.

Ритейлер намерен с помощью 100 грузовиков (возможно, в будущем их количество вырастет) развозить заказы по Москве и области, останавливаясь на час в определенном месте, куда смогут подойти покупатели за своими продуктами.

Первые магазины торговой сети появились в 2002 году в Зеленоградском административном округе. Однако широкое развитие началось только с 2005 года. С осени 2007 года является партнёром сети «Мосмарт».

В декабре 2007 года компания заказала скрытую рекламу у известных блоггеров, после чего стала широко известна как символ плохих рекламных кампаний, использующих инструментарий скрытого маркетинга.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **МОДНЫЙ «МОСМАРТ»**

*Ритейлер планирует запустить линейку одежды под собственной маркой*

Как стало известно РБК daily, с начала августа сеть гипермаркетов «Мосмарт» запускает пилотный проект по продаже теплых вещей под собственной торговой маркой (СТМ): в магазинах сети можно будет найти куртки, свитера и жилетки. До сих пор под частными марками ритейлеры в основном выпускали продукты питания, а одежду продавали от производителей по name.

Согласно задумке «Мосмарта», к следующей весне в сети будет представлен модельный ряд теплой одежды из 25—30 наименований, рассказал РБК daily глава «Мосмарта» Матвей Бриллинг. Вещи будут производиться в России и странах Средней Азии. Вложения в проект, если он удовлетворит сеть после испытания, могут составить около 2 млн долл. Имя для собственных курток и свитеров

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28-29 июня, № 89

«Мосмарт» еще не выбрал. В работе находятся два-три варианта, которые г-н Бриллинг пока называть не хочет.

Кроме того, «Мосмарт» намерен выпустить под СТМ текстильные товары, например постельное белье. «Сейчас мы рассматриваем образцы тканей, но их качество нам не совсем нравится, по этому пункту мы находимся в поиске фабрики», — уточнил глава сети.

Ранее «Мосмарт» заявлял о том, что работает над созданием private label в премиум-сегменте. К примеру, сеть раздумывает над линейкой продуктов под названием «Зеленый «Мосмарт» или «Эко-Мосмарт» для людей, заботящихся о своем здоровье. В целом в магазинах сети доля собственных торговых марок порядка 4%.

В последнее время практически все торговые сети так или иначе развивают частные марки. Например, X5 Retail Group ищет производителей для выпуска целого ряда товаров — от пластиковых контейнеров до мантов. Компания задумала увеличить долю частных марок до 50% в ассортименте дискаунтера «Пятерочка», до 25% — в супермаркетах «Перекресток» и до 10% — в гипермаркетах «Карусель».

Французский ритейлер Auchan достиг того уровня, когда российские товары под СТМ можно экспортировать в свои зарубежные магазины: речь идет о сырах, твороге, сливочном масле, макаронных изделиях, консервах, шампунях и кремах. Доля СТМ в общих продажах сети составляет 30—50% в тех категориях товаров, где есть собственные торговые марки.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА ГОСТИНИЦЫ "РОССИЯ" ГОТОВ, РАБОТЫ СКОРО НАЧНУТСЯ – ЛУЖКОВ**

Правовые споры вокруг места снесенной гостиницы "Россия" завершены, и скоро там начнутся строительные работы, сообщил в воскресенье в интервью программе "Неделя в городе" телеканала "Россия-1" мэр Москвы Юрий Лужков.

"Пять лет шли споры с фирмой "Девелопмент". Сегодня эти споры благополучно завершены, и мы там начинаем работу", - сказал Ю.Лужков.

По его словам, уже готов "прекрасный проект", согласно которому в подземном пространстве на месте снесенной гостиницы "Россия" будут устроены стоянки, на наземном уровне будут "воссозданы те улочки, что были характерны для Зарядья".

"Надземное пространство не будет каким-то одним монстром-комплексом. Это будут московские дома, московская архитектура. Целая серия гостиниц, и самое главное - концертный зал "Россия", - сказал столичный мэр.

Девятый арбитражный апелляционный суд 6 мая отклонил жалобу компании бизнесмена Шалвы Чигиринского ООО "СТ Девелопмент" на решение Московского арбитража, который отказался взыскать с правительства Москвы в пользу заявителя более 4 миллиардов рублей. Таким образом было оставлено в силе решение суда первой инстанции. "СТ Девелопмент" требовал применить последствия недействительности договора с победителем конкурса на реконструкцию гостиницы "Россия" от 20 декабря 2004 года и инвестиционного контракта от 31 июля 2006 года путем взыскания с правительства Москвы стоимости исполненного истцом по этим соглашениям в размере 4,093 миллиарда рублей. Арбитражный суд Москвы 5 февраля 2010 года отклонил иск в полном объеме.

Иски "СТ Девелопмент", поданные к правительству Москвы, а также персонально к мэру Ю.Лужкову и его заместителям Владимиру Ресину и Владимиру Силкину, были зарегистрированы в суде 29 декабря 2009 года.

Демонтаж гостиницы "Россия", построенной в 1967 году в Москве, начался в феврале 2006 года. На ее месте должен был появиться новый многофункциональный комплекс с отелем по проекту британского архитектора Нормана Фостера. Инвестором проекта выступала "СТ Девелопмент", но из-за

финансовых проблем, возникших у Ш.Чигиринского в 2008 году, реконструкцию пришлось заморозить. При этом гостиница практически полностью разобрана. В августе 2009 года власти Москвы заявили, что им придется заново проводить работу по созданию проекта строительства нового комплекса на месте гостиницы "Россия", поскольку предыдущий проект им не принадлежит. Позднее стало известно, что перед обращением к проектировщикам город намерен заказать бизнес-концепцию комплекса консалтинговой компании, чтобы понять, каким образом лучше развивать проект. При этом, по словам В.Ресина, новый проект планируется представить на Общественный совет при мэре Москвы в 2010 году.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ИНВЕСТОР НЕ СПЕШАТ В ОТЕЧЕСТВЕННУЮ ГОСТИНИЧНУЮ ОТРАСЛЬ**

Каждый третий инвестор готов сегодня вкладывать средства в строительство отелей в странах Восточной Европы и России, сообщил в понедельник Директор представительства по международным продажам гостиничной корпорации InterContinental Hotels Group в России и СНГ (IHG) Алексей Волон.

"Российский гостиничный рынок эволюционирует в течение последних 20 лет, но все изменения коснулись, по большому счету, только Москвы и Санкт-Петербурга", - сказал он на заседании Комиссии Российского Союза промышленников и предпринимателей (РСПП) по туризму и индустрии гостеприимства «Гостиничное хозяйство, уроки кризиса и перспективы».

По его словам, в России наблюдается высокая изношенность номерного гостиничного фонда, ведь более половины действующих гостиниц построены в советское время.

"В отечественную гостиничную отрасль инвесторы сегодня не спешат по таким причинам, как высокие стоимость земли и степень обременения, и очень низкая поддержка со стороны государства", - констатировал представитель IHG.

Что касается господдержки, то, как отметил А.Волон, в прошлом году многие страны поддержали свою гостиничную отрасль. Например, Германия снизила ставку по НДС с 19% до 7%.

"В целом, во время кризиса мировая гостиничная отрасль ослабла, ее привлекательность для инвесторов снизилась, и вряд ли в ближайшее время она вернется к докризисное состояние", - заметил он.



# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28-29 июня, № 89

Как пояснил А.Волов, снижение темпов ввода объектов, начавшееся в кризис, продолжается, кроме того, увеличиваются сроки окупаемости и число инвестиционных рисков. "Рассматривать инвестиционную привлекательность российской гостиничной индустрии надо с учетом этих факторов", - подчеркнул он. Чтобы улучшить ситуацию в России, по словам А.Волова, надо развивать внутренний спрос, так как 80% всех прибытий в гостиницы приходится на россиян, и транспортную инфраструктуру. Также необходимо в целом повышать привлекательность России как направления на международном рынке, так как сегодня наша страна занимает лишь 28-е место в рейтинге стран, которые хотел бы посетить среднестатистический европеец, добавил он.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **ПЕТЕРБУРГ ХОЧЕТ ПРОДАТЬ ЗДАНИЕ ОТЕЛЯ "АСТОРИЯ" НЕ МЕНЕЕ ЧЕМ ЗА 1,5 МЛРД РУБ**

Власти Санкт-Петербурга намерены выручить за сданное в аренду до 2046 года здание гостиницы "Астория" на Большой Морской улице, 39, не менее 1,5 миллиарда рублей, пишет во вторник газета "Ведомости" со ссылкой на заявление, сделанное в понедельник на заседании комиссии по промышленности, экономике и собственности городского законодательного собрания зампредом комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) Олегом Ляпустиным. По его словам, отмечается в материале, это предварительная оценка, сделанная экспертами Фонда имущества. После того, как депутаты одобряют продажу памятника федерального значения, эксперты фонда снова рассчитают стартовую цену зданий. Она может измениться, приводит издание слова Ляпустина. "Предварительная оценка была проведена экспертами зимой этого года, поэтому может скорректироваться", - подтвердил газете представитель фонда.

Кроме того, добавляется в материале, профильная комиссия законодательного собрания рекомендовала законодателям принять за основу проект поправок к городскому закону "О приватизации отдельных зданий, находящихся в казне Петербурга", предусматривающих приватизацию зданий "Астории" и Никольского рынка на Садовой, 62.

В конце мая пресс-служба администрации Санкт-Петербурга сообщала, что городские власти намерены выставить на торги в текущем году девять зданий, принадлежащих городу и относящихся к памятникам культуры федерального значения, в том числе и гостиницу "Астория". При этом уточнялось, что продажа гостиницы "Астория" и Никольского рынка возможна лишь при условии принятия закона Санкт-Петербурга о приватизации зданий, так как их площадь превышает 7 тысяч квадратных метров.

По данным КУГИ, ставка аренды для здания "Астории" фиксирована - составляет 3,45 миллиона рублей в месяц, и не была авансирована, отмечает издание.

В материале со ссылкой на данные "СПАРК-Интерфакса" также уточняется, что контрольный пакет ЗАО "Гостиничный комплекс "Астория" принадлежит британскому ООО "Рокко Форте энд фэмили". "В пресс-службе компании отказались от комментариев относительно планов по выкупу здания "до тех пор, пока не будет названа точная стартовая цена и условия аукциона", - подчеркивает газета, добавляя, что директор Фонда имущества Андрей Степаненко ранее заявлял, что Смольный ведет переговоры с арендатором о повышении арендной ставки.

Как заявил изданию замдиректора департамента инвестиций петербургского офиса Colliers International Владимир Сергунин, здание с таким обременением по 2,9 тысячи долларов за квадратный метр вряд ли привлечет участников рынка, объект может быть интересен лишь арендатору.

"Привлечь инвесторов городские власти могли бы, только сняв обременение с объекта в виде арендатора по ставкам ниже рыночных, тогда стоимость такого здания могла бы составить 5 тысяч долларов за 1 квадратный метр", - приводятся в материале слова Сергунина.

А по мнению руководителя отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зоси Захаровой, заявленная Смольным цена не завышена, в ходе торгов она может даже вырасти. Кроме того, у объекта есть постоянный арендатор со стабильным бизнесом, что снижает риски инвестиций, резюмировала она газете. "Астория" - гостиница на Исаакиевской площади в Санкт-Петербурге, построенная в 1911-1912 годах по проекту известного петербургского архитектора Федора Лидваля, получила название в память о фешенебельных нью-йоркских отелях, которыми владели двоюродные братья Асторы.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **"ИНТЕКО" ПОСТРОИЛА ОТЕЛЬ В ПЕТЕРГОФЕ**

В Петергофе открылся новый гостиничный комплекс уровня четыре звезды на 150 номеров с символическим названием "Новый Петергоф", сообщается в пресс-релизе компании "Интеко".

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28-29 июня, № 89

Напомним, что это уже второй отель (после гостиничного комплекса в Австрии), возведенный и действующий под патронажем группы компаний "Интеко".

Как сообщается в пресс-релизе, отель состоит из шести 3-этажных корпусов, объединенных стилобатной частью на уровне первого и подвального этажей. Общая площадь комплекса составляет 13 тыс. кв. м. В "Новом Петергофе" предусмотрены конференц-залы различной вместимости, подземный паркинг на 36 машиномест, есть номера для людей с ограниченными возможностями. Невысокая плотность окружающей застройки и большое число зеленых насаждений придают отелю характер загородного паркового комплекса. Из окон "Нового Петергофа", расположенного в самом центре исторического дворцово-паркового комплекса "Петергоф", открывается вид на его основные достопримечательности: Верхний парк, живописный берег Ольгиного пруда, Собор Святых Апостолов Петра и Павла. Кроме стандартного набора услуг, гостиничный комплекс предоставляет возможность воспользоваться двумя большими конференц-залами, СПА-центром, фитнес-центром и стильной бильярдной. Ресторан отеля курирует шеф-повар из Австрии, обладающий опытом работы в европейских ресторанах высокой кухни, отмеченных звездами "Мишлен". В гостиничном комплексе также работает ресторан баварской кухни.

"Мы открыли новый гостиничный комплекс, расположенный в самом сердце старого Петергофа. Это историческое место обязывает нас – инвесторов и строителей – ему соответствовать. В возведении отеля принимали участие высококвалифицированные специалисты из Москвы, Санкт-Петербурга и Сербии. По сути, наш отель стал культурным мостом не только между разными городами, но и странами. "Новый Петергоф" – это наш первый проект, реализованный в северной столице. В дальнейшем мы рассчитываем строить здесь жилье и общественные здания. Приятно отметить, что эти планы нашли поддержку со стороны Администрации Санкт-Петербурга и местного профессионального сообщества", - отметил вице-президент "Интеко" Олег Солощанский.

"Создание крупного гостиничного комплекса на месте исторической застройки – это очень сложная и ответственная задача. Мы ставили своей целью не только вписать свой комплекс в окружающий ландшафт, но и вдохнуть новую жизнь в центр старинного Петергофа. В процессе разработки архитектурной концепции мы разбили здание на шесть объемов, объединенных между собой внутренними переходами. Снаружи отель облицован деревом и повторяет масштаб сложившейся

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28-29 июня, № 89

застройки, что позволяет ему смотреться в этом месте органично", - отметил автор проекта, руководитель петербургской архитектурной мастерской "Студия 44" Никита Явейн.

Церемония открытия "Нового Петергофа" прошла в традициях классических культурных вечеров от "Интеко", направленных на возрождение дягилевских "Русских сезонов". Гостям вечера были представлены: гала-преьера нового балетного спектакля "Петергофские миниатюры" в исполнении прима-балерин и солистов труппы Мариинского театра, русские романсы коллектива "Бархатные сезон" и инструментальный спектакль "PIANOMANIA" Дмитрия Маликова.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [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](#)