

## Offices / General

### ИКЕА уступила по "Масштабу" Вадиму Мошковичу

У шведов забрали землю из-под "Мега Теплый Стан".

### Банки стройки не боятся

AFI Development реструктурировала кредиты ВТБ и МДМ-банка на полмиллиарда долларов.

## Retail

### IMAX расширяется

«Синема парк» (входит в холдинг «Профмедиа») договорилась с корпорацией IMAX об открытии 14 кинотеатров по ее технологии.

### Сбербанк не взял бельем

От "Дикой орхидеи" ждут денег осенью.

### Инвесторы купились на «Копейку»

Благодаря интересу X5 спрос на облигации ритейлера втрое превысил предложение.

## Hotel

### Цены выросли законно

Длившийся два года процесс о повышении цен во время экономического форума закрыт в пользу гостиниц.

### Михаил Прохоров обещает построить семизвездочную гостиницу в Турции

Семизвездочный гостиничный комплекс Михаила Прохорова, строительство которого в скором времени начнется в пригороде Измира Чешме на побережье Эгейского моря, будет работать круглый год.

### Власти Москвы подтвердили, что на месте усадьбы Алексеевых появится отель

Многоуровневый гостиничный комплекс будет построен на территории сношенной в центре Москвы усадьбы Алексеевых.

### Гостиницы в Москве будут строиться в туристических зонах города, в том числе в центре

Главный архитектор столицы Александр Кузьмин считает правильным размещение гостиниц в туристических зонах Москвы, в том числе в ее центре.

## Regions

### IT-девелопер

Вчера правительство Петербурга предоставило в аренду московскому ЗАО «Особое конструкторское бюро систем автоматизированного проектирования» (ОКБ САПР) 741 кв. м северо-западнее дома 64 по наб. Обводного канала под строительство гостиницы. Постановление принято с замечанием прокуратуры о доработке проекта планировки.

### Cinnabon зашла в моллы

Американская сеть кафе-кондитерских Cinnabon осенью откроет две точки 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

### **ИКЕА УСТУПИЛА ПО "МАСШТАБУ" ВАДИМУ МОШКОВИЧУ**

*У шведов забрали землю из-под "Мега Теплый Стан"*

Компании "Масштаб", управляющей девелоперскими активами сенатора Вадима Мошковича, в суде первой инстанции удалось признать незаключенным договор аренды 50 га на 21-м км Калужского шоссе, где IKEA построила торговый центр "Мега Теплый Стан". Прежний собственник этой земли отдал ее шведскому ритейлеру практически даром. Теперь "Масштаб" может вынудить шведов выкупить участок по рыночной цене \$125 млн.

В понедельник арбитражный суд Московской области, куда "Масштаб" обратился с иском о признании незаключенным договора аренды участка под "Мега Теплый Стан", вынес решение в пользу компании господина Мошковича. Об этом "Ъ" рассказал один из партнеров "Масштаба" и подтвердил гендиректор УК Илья Гаврилов. По его словам, суд признал прежний договор аренды незаключенным, так как в документе не определены точные границы арендуемого участка. Решение суда первой инстанции может вступить в силу через месяц, если проигравшая сторона не подаст апелляционную жалобу. Пока неизвестно, намерена ли IKEA оспорить решение арбитража Московской области, так как вчера пресс-служба ритейлера не смогла предоставить оперативный комментарий.

Как сообщал "Ъ" 16 февраля, договор аренды 50 га на 49 лет был подписан IKEA в 1999 году с прежним собственником. Как уточнял тогда господин Гаврилов, "на совершенно дефектных условиях, которые подразумевали единовременную выплату, а потом фактически полное отсутствие платежей". В то же время "Масштабу" как владельцу этого участка только в 2010 году придется заплатить за эту землю 70 млн руб. налога.

Шведская компания IKEA основана Ингваром Кампрадом в 1943 году. В 37 странах мира работают около 300 магазинов IKEA. В 2009 году выручка всего холдинга составила €22,7 млрд. В России шведы владеют 12 IKEA и 10 торговыми центрами "Мега". По данным "СПАРК-Интерфакс", в 2009 году выручка ООО "ИКЕА Мос" и

ООО "ИКЕА Дом" (российские "дочки" IKEA) достигла 16 млрд руб. и 35,13 млрд руб. соответственно.

В случае вступления решения суда в законную силу, по словам советника судебной практики юридической фирмы Magisters Георгия Осипова, "Масштаб" может требовать от IKEA выкупить спорный участок либо заключить договор аренды на новых условиях. Господин Гаврилов говорит, что стороны сейчас находятся в процессе переговоров и на данный момент самый оптимальный вариант — выкуп земли IKEA. Он сказал, что в любом случае речь будет идти о рыночной цене, не уточнив сумму.

В феврале шведская газета Expressen сообщала, что землевладелец предложил IKEA выкупить землю за 1 млрд шведских крон, или \$137,8 млн, но шведский концерн отказался. Гендиректор "Гео Девелопмент" Максим Лещев оценивает текущую стоимость земли в районе Калужского шоссе в среднем в \$25 тыс. за сотку, или \$125 млн за весь участок. Господин Лещев знает, что еще в конце 90-х годов власти Подмосковья для привлечения в регионах крупных инвесторов обещали способствовать с поиском земельных участков. "Тогда большая часть земель в области еще принадлежала колхозам, от которых власти региона требовали предоставлять участки таким компаниям, как IKEA, на особых условиях", — отмечает он.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **БАНКИ СТРОЙКИ НЕ БОЯТСЯ**

*AFI Development реструктурировала кредиты ВТБ и МДМ-банка на полмиллиарда долларов*

Тяжелые времена для девелоперов, когда стоимость кредитов достигала 25% годовых, похоже, остались позади. AFI Development удалось договориться с ВТБ не только о пролонгации кредита на 8,5 млрд руб., но и о снижении ставки с 16 до 13,25%. На уступки девелоперу пошел и МДМ-банк, который понизил стоимость кредита с 13,5 до 10,5%. Банкам, аккумулировавшим за время кризиса избыточную ликвидность, приходится идти на поводу у строителей, объясняют эксперты.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27-28 июля, № 93

Сегодня средняя стоимость денег для застройщиков колеблется в пределах 10—15% годовых.

В августе 2008 года ВТБ открыл AFI Development кредитную линию для проектирования и строительства торгового комплекса Mall of Russia в ММДЦ «Москва-Сити» в размере 8,45 млрд руб. и сроком на три года. Вчера девелопер сообщил, что кредитная линия, из которой уже выбрано 6,38 млрд руб., пролонгирована до августа 2013 года. Стоимость денег снизилась с 16 до 13,25% годовых.

Таким образом, ВТБ вернул стоимость кредита на докризисный уровень, пояснил РБК daily финансовый директор AFI Development Евгений Лунеев. По его словам, изначально банк одолжил девелоперу средства под 13% годовых, но в разгар кризиса повысил процентную ставку до 16%.

Это не единственная кредитная сделка, которая позволила AFI Development облегчить долговую нагрузку (по состоянию на 31 марта 2010 года долгосрочная задолженность составляла 350,2 млн долл., краткосрочная — более 10 млн долл.). В мае—июне AFI Development договорилась с МДМ-банком о снижении процентной ставки по кредиту на 150 млн долл., который был выдан в октябре 2009 года под уже построенный бизнес-центр «Четыре ветра». Кредитор согласился понизить стоимость этих денег с 13,5 до 10,5%. Рефинансированный кредит был использован девелопером для расплаты по более раннему займу МДМ-банка, который был выдан в разгар кризиса по ставке, близкой к 20%.

Кредитные сделки AFI Development не уникальны для сегодняшнего рынка. Уровень ставок с лета 2009 года понизился, банки готовы идти на уступки застройщикам, отмечает главный экономист Альфа-банка Наталья Орлова. По ее словам, в разгар кризиса банки резко увеличивали стоимость выданных кредитов, а затем пролонгировали их, одновременно понижая процентные ставки.

К концу 2009 года ставки с фактически «запретительных» 20—25% снизились до 16—18%, подтверждает управляющий директор консалтинговой группы «НЭО Центр» Михаил Ильин. Во втором квартале этого года кредиты можно было получить под 13—14% годовых. Госбанки пересматривают ставки кредитования девелоперских проектов в Центральном округе с 20 до 14,75%, добавляет коммерческий директор DTZ-IMS Елизавета Лучицкая.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27-28 июля, № 93

Сбербанк недавно анонсировал стоимость предоставляемого девелоперам проектного финансирования в валюте на уровне 10,75—11,75% сроком до пяти лет, отмечает топ-менеджер девелоперской компании. На рынке ставки выше в среднем на 2—3%. «Банкиры делятся с нами информацией о том, что проходили сделки под 7% в швейцарских франках», — говорит г-жа Лучицкая.

Все зависит от качества предоставляемого по кредиту обеспечения и способности компании выплачивать кредиты, поясняет директор по взысканию корпоративной просроченной задолженности Альфа-банка Заали Цанава. «По готовым объектам банки готовы кредитовать застройщиков под 9,5% в долларах и под 11—12% в рублях», — добавляет Евгений Лунеев.

По словам г-на Цанавы, текущие сделки по реструктуризации задолженности предполагают сроки кредитования три-десять лет. Это существенно отличается от 2009 года, когда рассматривались проекты со сроком кредита не более трех лет, говорит г-н Ильин.

Потепление на рынке кредитования эксперты объясняют избытком ликвидности, которую аккумулировали отечественные банки. «Если до конца года они не пристроят свои деньги, то будут вынуждены резко понизить их стоимость, потому что деньги должны работать», — уверен руководитель консалтинговой компании. По его данным, наиболее критическая ситуация, связанная с переизбытком ликвидности, сложилась у таких крупных банков, как Сбербанк и ВТБ. В пресс-службе банка ВТБ вчера отказались от комментариев, а в Сбербанке не ответили на вопросы РБК daily.

К концу года произойдет резкое снижение ставок по кредитам для девелоперов, уверены эксперты. «По нашим ожиданиям, ставки будут снижаться в связи с необходимостью выполнения кредитными департаментами банков своих годовых планов», — резюмирует г-жа Лучицкая.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### ИМАХ РАСШИРЯЕТСЯ

«Синема парк» (входит в холдинг «Профмедиа») договорилась с корпорацией IMAX об открытии 14 кинотеатров по ее технологии, объявили компании. До конца этого года будет открыто минимум три кинотеатра — в Саратове, Воронеже и Новосибирске, еще семь кинотеатров откроются до конца 2012 г. Кроме того, «Синема парк» переоборудует под эту технологию четыре зала в уже существующих кинотеатрах.

Сейчас в России работает шесть IMAX-кинотеатров, три из них — в Москве. На прошлой неделе компания Rising Star (владелец сети «Киностар de Lux») сообщила, что откроет в январе 2011 г. еще один IMAX-зал в Москве. Всего до конца 2012 г. в стране будет действовать 25 таких кинотеатров, прогнозировал в апреле управляющий директор IMAX Ричард Гелфонд, а всего в России, по его оценкам, есть место для 65 таких залов.

По словам Гелфонда, оборудование одного зала по технологии IMAX обходится примерно в \$1,5 млн (более простого «трехмерного зала» — около \$150 000). Кинотеатры платят лицензионные отчисления IMAX (около 5-10% общей кассы), указывает владелец одной из киносетей. IMAX запрещает показывать фильмы, не созданные специально в этом формате, добавляет владелец другой сети. В этом году в российский прокат уже вышло пять больших картин, снятых по этой технологии.

В 2009 г. российские кинотеатры, работающие по технологии IMAX, собрали кассу в \$4,8 млн, а за три месяца этого года — уже \$9 млн, сообщал Гелфонд.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **СБЕРБАНК НЕ ВЗЯЛ БЕЛЬЕМ**

*От "Дикой орхидеи" ждут денег осенью*

ЗАО "Группа "Дикая орхидея"" (головная компания холдинга, открывающего бельевые магазины "Дикая орхидея", "Бюстье", "Дефиле" и др.) не сумело выплатить Сбербанку 1 июля 422 млн руб., что входило в условия реструктуризации кредита, по которому заложено 50% плюс 1 акция ЗАО. Но банк решил не забирать залог и ждать денег до 1 октября.

Общая задолженность ЗАО "Группа "Дикая орхидея"" перед Сбербанком составляет 1,665 млрд руб., из которых 422 млн руб. ритейлер должен был погасить еще 1 октября прошлого года. Но тогда банк согласился перенести выплаты на 1 апреля 2010 года на условиях увеличения залога с 33% акций ЗАО до 50% плюс 1 акция (см. "Ъ" от 24 сентября 2009 года и 1 апреля 2010 года). Весной кредитный комитет банка вновь согласился дать "Дикой орхидеи" отсрочку — на три месяца, до 1 июля.

Но как рассказал "Ъ" источник, близкий к банку, к началу июля транш от сети так и не поступил. Эту информацию подтвердил и основной владелец ЗАО Александр Федоров. По его словам, срок погашения перенесен до 1 октября. "К этому времени мы должны согласовать с банком условия по реструктуризации всего кредита примерно на 1,6 млрд руб.", — отметил он, отказавшись раскрыть подробности. В пресс-службе Сбербанка подтвердили информацию о пролонгации срока погашения.

Ранее источники "Ъ" говорили, что кредит может быть продлен на пять лет, поскольку "банк не заинтересован в переводе заложенной доли к себе на баланс и непосредственном оперативном управлении непрофильным бизнесом". За последний год "дочка" банка, ООО "Сбербанк-капитал" (занимается проблемными активами Сбербанка), стала совладельцем сразу двух розничных операторов, находившихся на грани закрытия: калининградской группы "Вестер" (банку перешел 51% ее бизнеса) и московского "Мосмарта" (51%).

В группу "Дикая орхидея" входят сети женского белья "Дикая орхидея", "Бюстье", "Дефиле" и др. Включает около 300 магазинов в России и на Украине. Оборот российского бизнеса в 2009 году — около 3,5 млрд руб., план на 2010 год — 4 млрд руб. 33% акций ЗАО "Группа "Дикая орхидея"" — у фонда Wermuth Asset



Management, блокпакет — у Александра Федорова и членов его семьи, 16,6% — у Михаила Щеголевского, остальное — у менеджеров и других физлиц.

Сбербанк — это последний крупный кредитор "Дикой орхидеи", с которым сети предстоит договориться, в прошлом году ее положение было более шатким, отмечает столичный инвестбанкир. Тогда было подано сразу два заявления о признании ритейлера банкротом — от поставщика ООО "Евромода" и держателя облигаций УК "Ингосстрах-Инвестиции". Но "Дикой орхидеи" удалось конвертировать дефолтный облигационный заем на 1 млрд руб. в новый выпуск со сроком обращения до октября 2013 года. Правда, облигации сети сейчас торгуются по цене 70% от номинала с доходностью 48,33%, и это один из худших показателей среди эмитентов категории "потребительские товары и розничная торговля". Так, третий выпуск облигаций сети "Копейка" торгуется по цене 99,5% от номинала с доходностью 10,53%, "Техносилы" — 90% от номинала с доходностью 21,45%.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ИНВЕСТОРЫ КУПИЛИСЬ НА «КОПЕЙКУ»**

*Благодаря интересу X5 спрос на облигации ритейлера втрое превысил предложение*

Новость о возможной покупке сети дискаунтеров «Копейка» лидером российского ритейла X5 Retail Group не оставила инвесторов равнодушными. Вчера спрос на биржевые облигации «Копейки» почти втрое превысил предложенный объем в 3 млрд руб., ставка купона была снижена до 9,5% годовых. Не случайно о потенциальной сделке было объявлено в ходе премаркетинга, уверены аналитики.

Торговый дом «Копейка» открыл книгу заявок на свои дебютные биржевые облигации со сроком обращения три года 12 июля. В ходе формирования заявок за две недели компания дважды понижала диапазон ставки купона. Вначале он прогнозировался в пределах 10,25—10,75%, а с появлением новости о

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27-28 июля, № 93

потенциальной сделке с X5 диапазон был понижен до 10—10,5%. Однако в итоге ставка купона оказалась еще ниже — 9,5%.

Даже до того, как стало известно об интересе X5 к «Копейке», спрос был на весь объем выпуска, говорит аналитик банка «Траст» Сергей Гончаров. А после сообщения спрос заметно вырос и в итоге превысил объем размещения в 2,7 раза, было принято 118 заявок инвесторов.

Напомним, 22 июля на сайте Федеральной антимонопольной службы было опубликовано ходатайство X5 о покупке «Копейки». Лидер российской розницы хочет получить косвенный контроль в 12 юридических лицах, связанных с «Копейкой», в том числе 99,9% акций головной компании ОАО «ТД «Копейка».

Вполне возможно, что появление этой новости в ходе премаркетинга не случайно, ведь именно она оказала заметное влияние на настроения инвесторов и дала возможность организаторам размещения понизить диапазон, полагает аналитик ФК «Открытие» Ольга Николаева. «Новость сыграла свою роль, без нее «Копейка» могла бы закрыться под 10% годовых», — добавляет г-н Гончаров.

По его оценке, облигации «Копейки» без учета возможной сделки с X5 вряд ли были бы привлекательны даже в диапазоне 10—10,5%. «На рынке есть облигации компаний с лучшим кредитным качеством, но с более высокой ставкой», — отмечает аналитик. В пример он приводит девелоперские компании «ЛенспецСМУ» и ЛСР.

Дальнейшее поведение облигаций «Копейки» будет зависеть от того, как будет развиваться сделка с X5, уверен г-н Гончаров: «Если в дальнейшем появятся новости о приближении сделки X5 и «Копейки», то бумаги последней имеют потенциал для роста». Г-жа Николаева отмечает, что по итогам размещения «Копейки» спред к кривой доходности облигаций X5 составил около 230 базисных пунктов. «В случае успешного завершения сделки различие в доходностях имеет потенциал к дальнейшему сокращению на 100—130 б.п.», — добавляет аналитик.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **ЦЕНЫ ВЫРОСЛИ ЗАКОННО**

*Длившийся два года процесс о повышении цен во время экономического форума закрыт в пользу гостиниц*

Высший арбитражный суд (ВАС) 8 июля признал решения судов трех инстанций и отказался передавать дело в президиум, говорится на сайте суда. С иском обратились 11 отелей.

В 2008 г. УФАС по Петербургу обнаружило факты завышения цен во время проведения Петербургского экономического форума (ПЭФ) на 80-300% в 11 гостиницах города. Управление посчитало повышение цен необоснованным, поскольку не обнаружило объективных причин для единообразного синхронного ценового поведения отелей и признало их нарушившими закон «О защите конкуренции». Нарушители получили предписание и штрафы от 1,2 млн до 21 млн руб.

По информации управления, около половины отелей тогда избежали штрафа в обмен на признание завышения. Однако часть гостиниц в апреле 2009 г. оспорили решение УФАС в Арбитражном суде Петербурга и Ленобласти. В сентябре 2009 г. Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти признал решение ФАС незаконным и отменил штрафы. В декабре 2009 г. в кассационной жалобе УФАС отказал Тринадцатый арбитражный апелляционный суд. В апреле 2010 г. Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа оставил решение петербургского арбитража без изменения. Проведение мероприятия международного уровня способно спровоцировать повышение цен на услуги в сфере обслуживания участников и гостей форума, т. е. прямых доказательств сговора нет, говорится в его решении.

«Мы подавали иск в соответствии с рекомендациями ВАС и по этому делу попросим подробных комментариев центрального аппарата арбитража», — сказал вчера «Ведомостям» руководитель петербургского УФАС Олег Коломийченко.

ВАС подтвердил, что отели во время форума руководствовались лишь коммерческим и рыночным подходом к ценообразованию, довольна управляющая «Гранд отель Европа» Юлия Пашковская.

Это логичное завершение процесса, который продолжался с 2008 г., мы надеялись на решение в свою пользу, говорит представитель компании «Мойка, 22». По его словам, УФАС продолжает следить за гостиничным рынком.

ФАС снова запросила в отеле информацию о ценах на период проведения форума, договорах и контрактах, информация службе будет предоставлена, подтверждает Пашковская.

В этом году управление снова зафиксировало повышение стоимости проживания в гостиницах во время проведения ПЭФ на 30-800%, расследование завершится до конца июля. От его результатов, по словам Коломийченко, зависит решение о подаче иска по результатам работы гостиниц в этом году.

«Повышение стоимости проживания в период, когда загрузка отелей близка к 100%, — рыночная практика. Учитывая отказное определение, УФАС вряд ли примет решение о возбуждении дела по результатам 2010 г., так как этот процесс завершится однозначно не в их пользу», — убежден Иван Смирнов, партнер Baker & McKenzie.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **МИХАИЛ ПРОХОРОВ ОБЕЩАЕТ ПОСТРОИТЬ СЕМИЗВЕЗДОЧНУЮ ГОСТИНИЦУ В ТУРЦИИ**

Семизвездочный гостиничный комплекс Михаила Прохорова, строительство которого в скором времени начнется в пригороде Измира Чешме на побережье Эгейского моря, будет работать круглый год, т. е. использовать, как заявил в интервью турецким СМИ сам российский миллиардер, модель французского Сен-Тропе. Переживать зимние месяцы он будет за счет термальных источников области. Гостиница будет возведена на участке земли, купленном Прохоровым три года назад за \$20 млн. Вся проектная документация уже готова к началу работ. Специально для строительства была основана компания Windguru. Проект комплекса разработан известной архитектурной компанией Woods & Baget. Невысокое здание будет расположено под уклоном к участку, так что со стороны моря его видно не будет. Отель будет позиционировать себя еще и как центр водных видов спорта.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**ВЛАСТИ МОСКВЫ ПОДТВЕРДИЛИ, ЧТО НА МЕСТЕ УСАДЬБЫ АЛЕКСЕЕВЫХ ПОЯВИТСЯ ОТЕЛЬ**

Многоуровневый гостиничный комплекс будет построен на территории снесенной в центре Москвы усадьбы Алексеевых, сообщил журналистам во вторник префект Центрального административного округа (ЦАО) Москвы Алексей Александров.

В воскресенье, 25 июля на улице Бахрушина была снесена самая ценная часть усадьбы XIX-XX веков, которая в разное время принадлежала купцам Алексеевым, Сытовым, Немоляевым, Шмидтам и Столяровым, - двухэтажное строение и трехэтажная постройка фабричной школы, находящиеся на территории объединенной охранной зоны. Специалисты называют здание одним из лучших особняков Замоскворечья, характерным примером "московского ампира".

Общественная палата РФ считает необходимым восстановить снесенную усадьбу и ввести персональную уголовную ответственность должностных лиц за принятие решений о сносе памятников истории и культуры.

"На территории по адресу: улица Бахрушина, владение 11 предусмотрено строительство восьмиэтажного многоуровневого гостиничного комплекса", - отметил Александров.

"Гостиница должна быть там, где рядом Третьяковка, музей. Это правильное решение - гостиница в туристическом месте", - заявил, в свою очередь, председатель Москомнаследия Валерий Шевчук.

По словам Александрова, вопрос об использовании этой территории был поставлен еще в 2006 году.

"Документы прошли архитектурный совет, были размещены в интернете, граждане из этого района были проинформированы об использовании этой территории. Они поддержали это решение", - подчеркнул префект ЦАО.

Он уточнил, что члены организации "Архнадзор", которые пытались воспрепятствовать сносу усадьбы, преследуют "пиарские цели", а не выступают за сохранение памятника. Он также призвал СМИ не передергивать ситуацию.

Александров добавил, что реакция на снос строений в минувшее воскресенье была запоздалой, так как документы с 2008 года были в открытом доступе.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ГОСТИНИЦЫ В МОСКВЕ БУДУТ СТРОИТЬСЯ В ТУРИСТИЧЕСКИХ ЗОНАХ ГОРОДА, В ТОМ ЧИСЛЕ В ЦЕНТРЕ - КУЗЬМИН**

Главный архитектор столицы Александр Кузьмин считает правильным размещение гостиниц в туристических зонах Москвы, в том числе в ее центре.

"Гостиницы надо располагать там, где есть повышенный интерес для прогулок и досуга туристов", - заявил А.Кузьмин на пресс-конференции во вторник.

Он подчеркнул, что с этой точки зрения размещение гостиничного комплекса на территории бывшей усадьба Алексеева является верным.

"Внешний вид гостиницы был утвержден на общественном совете города, а средняя этажность здания не портит общего вида Замоскворечья", - добавил А.Кузьмин.

Префект Центрального округа Москвы Алексей Александров сообщил на пресс-конференции, что, согласно утвержденному плану размещения гостиниц в городе, в Центральном округе планируется создание около 70 гостиниц.

"В городе утверждена схема размещения гостиничных комплексов. В центре предстоит еще большая работа, поскольку в округе должно быть размещено еще около 70 гостиниц", - сказал А.Александров.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### IT-ДЕВЕЛОПЕР

Вчера правительство Петербурга предоставило в аренду московскому ЗАО «Особое конструкторское бюро систем автоматизированного проектирования» (ОКБ САПР) 741 кв. м северо-западнее дома 64 по наб. Обводного канала под строительство гостиницы. Постановление принято с замечанием прокуратуры о доработке проекта планировки.

Компании принадлежит еще 0,5 га по соседству, на участках планируется строительство гостиниц класса «три звезды» на 220 и 26 номеров, а также офисного и развлекательного центров, сообщил руководитель проекта Виталий Судьев.

Замдиректор инвестдепартамента Colliers Int. Владимир Сергунин оценивает инвестиции в строительство гостиничного комплекса не менее чем в \$20 млн, срок окупаемости — от семи до девяти лет, а директор петербургского филиала Российской гостиничной ассоциации Алексей Мусакин полагает, что \$70 000-80 000 на номер окупятся через 11-12 лет. У двухзвездочной гостиницы с инвестициями в \$60 000 за номер в этом районе, по его словам, была бы заполняемость 100%. У ОКБ есть также проект санаторно-диагностического комплекса в Сочи, рассказал Судьев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### CINNAVON ЗАШЛА В МОЛЛЫ

Американская сеть кафе-кондитерских Cinnabon осенью откроет две точки в Петербурге

Договоры аренды заключены с МФК Galeria и ТК «Лето», сообщил гендиректор ООО «Синакор СПб» Кирилл Бударин. Его компания купила франшизу на Петербург

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

27-28 июля, № 93

у ООО «Мегагрупп» — владельца мастер-франшизы по России. Кафе займет 97 кв. м в «Лето», подтвердила Татьяна Мальянова, начальник управления торговой недвижимости ОАО «Система-галс», которая строит этот комплекс вместе с Apsys. В Galeria оператор арендовал около 150 кв. м, подтвердил Бюлент Саракая, гендиректор девелопера «Бриз». Открытие обоих комплексов назначено на осень.

Инвестиции Бударин не раскрывает. Затраты в оборудование в кафе такого формата — около \$2000 на 1 кв. м, оценивает Андрей Петраков, гендиректор Restcon. Арендная ставка в «Лете» могла составить около 2000 руб. за 1 кв. м в месяц, в Galeria — 3000 руб. за 1 кв. м в месяц, полагает Екатерина Лапина из АРИН. По словам Бударина, развитие в Петербурге зависит от успеха первых двух кафе. Он не исключает развития в стрит-ритейле. «Синакор СПб» пока единственный, но не эксклюзивный франчайзи в Петербурге. Решение купить франшизу на Петербург Бударин объясняет невысокой конкуренцией и большим по сравнению с Москвой потенциалом рынка. Большая булочка с корицей «Синнабон» стоит 116 руб

Cinnabon вряд ли составит серьезную прямую конкуренцию кофейням, скорее это начало освоения перспективной, но пока не насыщенной ниши пекарен-кондитерских, полагает Яков Пак из «Идеальной чашки».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

---

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

COLLIERS  
INTERNATIONAL