

Offices / General

ТНК-ВР уступит офис «Транснефти»

«Альфа Арбат Центр» может быть продан за 240 млн долларов.

Генподряд на троих

Бывший совладелец Экспобанка Андрей Вдовин создал вместе с акционерами девелоперской компании «Декра» генподрядную структуру.

Retail

Zara в сети

Компания Inditex, крупнейший в мире продавец одежды, на следующей неделе впервые начнет продавать свою продукцию через интернет.

Валюта подвела

X5 Retail Group во II квартале снизила чистую прибыль на 81% — со \$130,4 млн до \$24,9 млн. Причина — изменение курсов валют, указано в отчетности.

«Горбушкам» дали отсрочку

Комплексы не закроют до середины сентября.

ИКЕА не вписалась в российский интерьер

Шведский ритейлер замораживает региональное развитие.

Hotel

Москва выезжает из "Ленинградской"

Мэрия хочет избавиться от своей доли в гостинице.

«Королевский» отель распахнул свои двери

25 августа 2010 года в Москве состоялось открытие гостиничного комплекса SK-Royal, построенного группой компаний «Ташир».

Warehouse

Немецкая SIF&B инвестирует 1 млрд евро в логистический парк в Калужской области

1 млрд евро в создание и развитие индустриального логистического парка в Калужской области собирается инвестировать немецкая компания SIF&B, занимающаяся транспортной логистикой.

Найти склад: к 2011 году ожидается дефицит помещений

Несмотря на растущий спрос, девелоперы не торопятся строить.

Regions

Магазин для биржи

Арендуемое ТФ «Дом ленинградской торговли» (ДЛТ) помещение на пр-те Науки, 14, на вчерашних торгах фонда имущества было продано по цене, более чем в два раза превысившей начальную, — за 209 млн руб.

Onegin стал Болловым

Принадлежащий Таймуразу Боллову производитель мужской одежды ЗАО «БТК групп» отказался от брендов FOSP и Onegin в пользу нового названия БТК.

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

ТНК-ВР УСТУПИТ ОФИС «ТРАНСНЕФТИ»

«Альфа Арбат Центр» может быть продан за 240 млн долларов

Офисный комплекс «Альфа Арбат Центр», в котором семь лет располагается штаб-квартира ТНК-ВР, может перейти к «Транснефти». Как стало известно РБК daily, сделка по продаже бизнес-центра площадью 47,2 тыс. кв. м находится на стадии подписания. От продажи объекта в центре Москвы ТНК-ВР намерена выручить порядка 240 млн долл. В результате эта сделка станет одной из наиболее крупных в этом году. Сама ТНК-ВР весной 2011 года должна переехать в Nordstar Tower на площади, арендованные у ГК «Дон-Строй».

О планирующейся сделке по покупке офисного комплекса (Арбат, 1) РБК daily рассказали несколько столичных брокеров. По их словам, «Транснефть» давно занята поиском площадей, на которых смогут разместиться все подразделения компании. Сейчас трубопроводная монополия и ее структуры занимают пять зданий в Москве, а основной офис «Транснефти» располагается на Большой Полянке, 57, говорят в Penny Lane Realty.

Продать «Альфа Арбат Центр» ТНК-ВР планирует с прошлого года. В декабре компания объявила тендер среди брокеров на право продажи или аренды офисного здания, в котором победили Cushman & Wakefield и Knight Frank. Освободить площади «Альфа Арбат Центра» ТНК-ВР может к апрелю 2011 года: именно тогда нефтяники должны переехать в Nordstar Tower, где компания арендовала 37,7 тыс. кв. м. По информации РБК daily, сейчас ТНК-ВР подводит итоги тендера среди генподрядчиков на отделку помещений. Работы в новом офисе компании должны быть завершены в течение семи месяцев.

В случае с «Транснефтью» речь идет именно о приобретении всего офисного комплекса, утверждают источники на рынке недвижимости. Официально стороны вчера отказались обсуждать планируемую сделку. «Мы не комментируем еще не заключенные сделки», — заявил РБК daily пресс-секретарь «Транснефти» Игорь Демин. Пресс-секретарь ТНК-ВР Александр Шадрин не смог ответить на вопрос о

сделке: «Недвижимость для нас непрофильный бизнес, все переговоры ведутся выбранными для этого брокерами».

В то же время источник, близкий к ТНК-ВР, подтвердил РБК daily факт переговоров, добавив, что «Транснефть» «очень заинтересована в покупке этого комплекса». По данным ведущего специалиста департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максима Жуликова, сделка уже находится на этапе подписания договора. Андрей Петров, партнер компании Knight Frank, занимающейся продажей «Альфа Арбат Центра», уклончиво ответил, что «до середины сентября ничего там не будет». Другой брокер объекта — компания Cushman & Wakefield — от комментариев отказался.

Стоимость бизнес-центра г-н Жуликов оценивает в 236 млн долл. исходя из цены 5 тыс. долл. за 1 кв. м. [«При продаже конечному пользователю цена здания может составлять 250 млн долл.»](#), — считает генеральный директор Colliers International [Максим Гасиев](#). В этот ценовой коридор вписываются ожидания самой ТНК-ВР, указанные в документации к тендеру по выбору брокера бизнес-центра: нефтяников устроила бы продажная цена 244 млн долл. (5,17 тыс. долл. за 1 кв. м). В то же время, по данным Knight Frank, финальная цена продажи может быть снижена до 210—220 млн долл.

Эта сумма в три раза превышает затраты ТНК-ВР на выкуп «Альфа Арбат Центра» у «Альфа-Групп», который она постепенно проводила в течение 2002—2003 годов во время строительства комплекса. Цену вопроса стороны не разглашали, но стоимость объекта тогда оценивалась в 80 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ГЕНПОДРЯД НА ТРОИХ

Бывший совладелец Экспобанка Андрей Вдовин создал вместе с акционерами девелоперской компании «Декра» генподрядную структуру

Информация о создании новой компании — ЗАО «Декра констракшн и девелопмент» — появилась на сайте компании «Декра». Президент «Декры»

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26-27 августа, № 109

Сергей Денисов говорит, что компанию в равных долях создали трое: он сам, предправления ОАО «М2М Прайвет банк» Андрей Вдовин (в прошлом совладелец Экспобанка) и Станислав Мироненко.

Основная цель — создать мощную генподрядную организацию, способную не только организовать строительный процесс, но и выполнять работы с использованием собственной материально-технической базы, рассказывает Денисов. Новая компания, по его словам, уже работает над несколькими крупными генподрядными проектами — около 200 000 кв. м (назвать их он отказался).

«Приобретения акций или долей старой компании не было, формирование уставного капитала новой произошло за счет частных средств трех акционеров», — говорит представитель Вдовина Татьяна Якубович. По ее словам, акционеров объединяют давние партнерские отношения, а интерес Вдовина к строительному бизнесу объясняет тем, что «он считает это выгодным вложением личных средств». «Вдовин — опытный финансист, помимо возможности привлечения капитала его связи могут помочь в том числе в получении новых подрядов», — говорит Денисов.

Из «Декры» услуга по строительству будет выведена. «Декра» была создана в сентябре 1994 г. и с тех пор реализовала больше 50 девелоперских проектов. Сейчас в стадии разработки — проекты общей площадью более 600 000 кв. м, в том числе многофункциональный комплекс на Софийской набережной с гостиницей под управлением Four Seasons.

Гендиректор ЗАО «Штрабаг» Александр Ортенберг удивляется решению создать нового генподрядчика: рынок этих услуг сжался, строительного бума нет, а рентабельность снизилась с 10-15 до 5-7%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ZARA В СЕТИ

Компания Inditex (торговая марка Zara), крупнейший в мире продавец одежды, на следующей неделе впервые начнет продавать свою продукцию через интернет, пишет The Wall Street Journal. По прогнозу исследовательской компании Sanford C. Bernstein, через три года эта испанская марка одежды будет зарабатывать в сети 2 млрд евро (в прошлом году выручка компании составила 11 млрд евро). Для сравнения: онлайн-торговля принесла ее ближайшему конкуренту — американской Gap в прошлом году \$1,12 млрд, что составляет 8% всех розничных продаж компании в США. В этом году Gap впервые откроет интернет-магазин за пределами США: в планах компании запустить до конца года онлайн-продажи в 65 странах, включая несколько стран, где нет магазинов сети. Шведская Hennes & Mauritz AB (H&M) также откроет этой осенью онлайн-представительства в восьми европейских странах. Сама Zara начинает интернет-продажи в шести странах, которые приносят ей 40% дохода: в Германии, Великобритании, Франции, Италии, Испании и Португалии. При этом у Zara уже есть огромное количество поклонников онлайн: на середину августа у нее было 4,3 млн фанатов на Facebook. У H&M их 3,2 млн, а у Gap — 600 000 пользователей. Inditex сфокусирована на росте числа своих неvirtуальных магазинов, в течение многих лет открывая по магазину в день. Сейчас в мире работает более 4700 магазинов Zara. Прежде руководители компании говорили, что Zara будет продаваться онлайн (до этого компания только демонстрировала в сети свои товары) после того, как компания убедится в высоком спросе на одежду в интернете. Прежде предполагалось, что онлайн-продажа одежды не будет слишком востребована, поскольку покупатели не смогут примерить такие вещи, но в последние два года одежда стала одним из самых популярных интернет-товаров. Недавнее глобальное исследование Nielsen показывает, что одежда — вторая категория после книг, в которой больше всего заинтересованы интернет-пользователи.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВАЛЮТА ПОДВЕЛА

X5 Retail Group во II квартале снизила чистую прибыль на 81% — со \$130,4 млн до \$24,9 млн. Причина — изменение курсов валют, указано в отчетности. За первое полугодие 2010 г. чистая прибыль увеличилась на 115% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — с \$48,3 млн до \$103,8 млн (в I квартале прошлого года розничная сеть получила убыток в \$82,1 млн).

С января по март 2010 г. компания дополнительно получила \$37 млн из-за изменения курсов валют, а во II квартале потеряла \$72 млн, следует из отчетности. Это в большей степени бумажные показатели, возникшие из-за переоценки долгосрочных заимствований X5, номинированных в долларах, сообщила сеть. В долларах номинировано 58% долга розничной сети, который необходимо погасить в течение года (\$1,1 млрд из \$1,8 млрд), говорится в презентации X5 для инвесторов, долгосрочная задолженность, составляющая \$12,3 млн, полностью рублевая. На конец I квартала 2010 г. курс рубля к доллару по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. снизился на 13,67% до 29,3638 руб., на конец второго — на 0,3% до 31,1954 руб. Показатель EBITDA компании за II квартал вырос на 20% (до \$220,3 млн), за первое полугодие — на 15% (до \$398,8 млн). Выручка X5 Retail Group за первое полугодие 2010 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилась в рублях на 18% до 155,9 млрд руб., в долларах — на 30% до \$5,2 млрд, сообщила сегодня компания. Ближайший конкурент сети — ритейлер «Магнит» рос почти вдвое быстрее: его продажи составили 78,6 млрд руб. — это на 31,84% больше, чем за первые шесть месяцев 2009 г.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ГОРБУШКАМ» ДАЛИ ОТСРОЧКУ

Комплексы не закроют до середины сентября

Дорогомиловский районный суд вчера отложил рассмотрение претензий столичной прокуратуры к владельцам торговых комплексов «Горбушка» и «Горбушкин двор», которые обвиняются в нарушении техники пожарной безопасности. Обе

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26-27 августа, № 109

«Горбушки» получили время на проведение независимой экспертизы. Если им не удастся доказать необоснованность претензий, комплексам грозит закрытие до нового года. О полной ликвидации бизнеса речи пока не идет, уверяют силовики. Тем не менее они готовят иски к арендаторам «Горбушек» за торговлю контрафактом и наем гастарбайтеров.

Вчера состоялось первое заседание Дорогомиловского районного суда в рамках двух административных дел, фигурантами которых выступают собственники торговых комплексов «Горбушкин двор» и «Горбушка» — ОАО «МТЗ «Рубин» и ЗАО «Коммунальный сервис» соответственно. За «Горбушкиным двором» стоит семья депутата Мосгордумы Александра Милявского (структуру акционеров МТЗ «Рубин» см. РБК daily от 26.08.10). Основным владельцем «Горбушки» является предприниматель Грант Григорян. Собственники торговых комплексов обвиняются в нарушении техники пожарной безопасности.

Как рассказал РБК daily глава Дорогомиловской межрайонной прокуратуры Михаил Устиновский, рассмотрение этих дел было отложено. Представители ответчиков подтвердили эту информацию. Суд разрешил «Горбушке» провести независимую экспертизу, по итогам которой будут рассмотрены претензии пожарных, рассказал РБК daily директор по рекламе ГК «Горбушка» Всеволод Кодолов. Заключить договор на экспертизу планируется до 30 августа.

У МТЗ «Рубин» он уже есть. Рассмотрение дела «Горбушкиного двора» перенесено на 13 сентября, сообщил директор по развитию «Рубина» Андрей Лунтовский. Тогда же суд может заняться и торговым комплексом «Горбушка». По словам г-на Устиновского, по итогам рассмотрения дел суд может закрыть комплексы на срок не более 90 дней.

Проверка торговых комплексов у станции метро «Багратионовская» началась 17 августа. Соответствующие распоряжения были выданы главой столичного ГУВД Владимиром Колокольцевым, прокурором Москвы Юрием Семиным и начальником УФСБ по Москве и Московской области Виктором Захаровым, утверждают в дирекции МТЗ «Рубин». В проверке павильонов участвовали также УБЭП, УФСН, МЧС, Росгоспожнадзор, Роспотребнадзор и представители организаций-правообладателей.

По словам Михаила Устиновского, за несколько дней в магазинах «Горбушкиного двора» и «Горбушки» были выявлены и изъяты 25 тыс. пиратских дисков с аудио- и

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26-27 августа, № 109

видеопродукцией, а также десятки телефонов «с признаками подделки». Основной объем контрафакта был обнаружен в центре «Ля Ля Парк» (800 торговых точек), который находится в ТК «Горбушкин двор». Здесь силовики обнаружили пиратские диски, а в соседней «Горбушке» — поддельные сотовые телефоны, в том числе Nokia и ее премиальный бренд Vertu, отмечает г-н Устиновский.

Также силовики зафиксировали нарушения миграционного законодательства. В торговых комплексах работали иностранные граждане без документов или с поддельными документами, рассказывает г-н Устиновский. Кроме того, инспекторы выявили системные нарушения техники пожарной безопасности, которые не исправлялись на протяжении нескольких лет, несмотря на соответствующие требования органов. «У нас есть неисполненные решения по пожарной безопасности с 2008 года», — говорит глава Дорогомиловской межрайонной прокуратуры.

В итоге прокуратура возбудила административные дела по факту нарушений техники пожарной безопасности против владельцев торговых комплексов, а также десятки уголовных дел против арендаторов «Горбушек» по факту сбыта и распространения контрафактной продукции. Сейчас проводится экспертиза изъятой продукции на предмет контрафакта. Сроки ее завершения Михаил Устиновский не называет, но надеется, что это произойдет в сжатые сроки, после чего на рассмотрении суда окажутся уголовные дела.

В «Горбушке» отрицают обвинения в торговле контрафактной продукцией. По словам Всеволода Кодолова, в ходе рейда силовиков, который проводился инкогнито, не было изъято и отправлено на экспертизу ни одного телефона или диска. Компания «Коммунальный сервис» получила лишь представление прокуратуры Западного административного округа Москвы об устранении нарушений законодательства в части соблюдения требований пожарной безопасности в ТК «Горбушка» (имеется в распоряжении РБК daily). Устранить указанные нарушения владельцы комплекса должны в течение месяца, до 23 сентября.

В дирекции «Рубина» утверждают, что из 11 требований пожарных, которые прописаны в представлении прокурора и материалах судебного дела в отношении «Горбушкиного двора», уже «закрыты» восемь пунктов.

О полной ликвидации «радиорынка» речь пока не идет, однако в случае хронического нарушения законодательства на «Горбушке» и «Горбушкином дворе» вопрос их ликвидации может стать актуальным, отмечают силовики.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИКЕА НЕ ВПИСАЛАСЬ В РОССИЙСКИЙ ИНТЕРЬЕР

Шведский ритейлер замораживает региональное развитие

Угрозы концерна ИКЕА остановить развитие в России начинают претворяться в жизнь. Компания, в течение полутора лет не открывавшая новые торговые центры, заморозила программу региональной экспансии. Шведы уведомили администрацию Воронежской области о том, что строительство комплекса «Мега» начнется не раньше конца 2011 года. Заморозку проекта ИКЕА объясняет причинами «внутреннего характера». Текущий год был сложным для шведского ритейлера: российские топ-менеджеры были уволены из-за коррупционного скандала, а построенные торговые комплексы так и не открылись.

Впервые о планах по строительству торгового комплекса в Воронежской области ИКЕА объявила в 2005 году. К 2008 году компания нашла участок площадью 50 га на выезде из Воронежа на трассе «Дон». Построить здесь «Мегу» прежний директор ИКЕА в Центральной и Восточной Европе Пер Кауфман обещал к 2010 году.

Однако в обозримом будущем воронежской «Меге», как и другим новым объектам ИКЕА, не грозит быть построенной. Ритейлер уведомил воронежское правительство о заморозке проекта до 2011 года. По словам представителя администрации, шведы объяснили это решение в том числе причинами «внутреннего характера», которые, по слухам, связаны со сменой руководства в российском подразделении ИКЕА.

Два локальных топ-менеджера компании — Пер Кауфман и директор по недвижимости Стефан Гросс — были со скандалом уволены в феврале этого года. Тогда шведское руководство концерна узнало, что вопрос подключения ТРЦ «Мега» в Санкт-Петербурге решался при помощи взяток и российские менеджеры закрывали на это глаза. Открытие шокировало шведов, постоянно заявляющих о

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26-27 августа, № 109

своем неприятии коррупции. Именно из-за административных барьеров IKEA, вложившая в открытие российских магазинов 4 млрд долл., в 2009 году заявила о возможной остановке экспансии.

Впервые с нечистыми на руку российскими чиновниками шведы столкнулись в 2004 году, когда готовилась к открытию вторая «Мега» в Подмоскowie — в Химках. Госкомиссия тогда отказывалась принимать объект, и решить вопрос удалось строительством дорожной развязки и пожертвованием 1 млн долл. на развитие детского спорта, рассказывали представители IKEA несколько лет спустя.

Со скандалом связано и открытие «Меги» в Самаре: комплекс построен более двух лет назад, но не введен из-за претензий местных властей. Схожая ситуация еще с одним торговым комплексом IKEA в Уфе, который должен был открыться осенью 2008 года. Строительство этого объекта было остановлено УФМС из-за выявленных нарушений при оформлении иностранных рабочих. Запустить оба комплекса IKEA планировала в конце лета — начале осени 2010 года, однако об официальном открытии до сих пор не объявлялось. Представитель IKEA в России Оксана Белайчук вчера не отвечала на звонки РБК daily.

Строительство еще одного заявленного объекта IKEA — крупнейшего комплекса «Мега» в подмосковных Мытищах, стоимость которого может достигнуть 1 млрд долл., — пока не начиналось. Для этого компании надо оформить и согласовать проектную документацию, что, как уже выяснили шведы, в России сделать нелегко.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

МОСКВА ВЫЕЗЖАЕТ ИЗ "ЛЕНИНГРАДСКОЙ"

Мэрия хочет избавиться от своей доли в гостинице

Вчера московские власти заявили, что собираются выйти из бизнеса гостиницы "Hilton Moscow Ленинградская", где они владеют правами на 30% площадей. Сначала город предложит выкупить эту долю второму совладельцу отеля — ОАО "Садко-отель", связанному с компанией "Моспромстрой", а если тот откажется — выставят на открытые торги. Мэрия уже более года безуспешно судится с ОАО "Садко-отель", которое не платит ей арендную плату за использование городских площадей.

Правительство Москвы хочет выйти из бизнеса гостиницы "Ленинградская", сообщило вчера со ссылкой на источник в мэрии "РИА Новости". Пресс-секретарь департамента имущества столицы Наталья Быкова подтвердила "Ъ" эту информацию. "У города есть права на 30% площадей отеля, однако эта доля не выделена в натуре, поэтому мы не можем получать арендную плату от другого совладельца гостиницы — ОАО "Садко-отель" (принадлежит 70% "Ленинградской") — за пользование нашими площадями", — объясняет госпожа Быкова решение города. Она напоминает, что столичные власти судятся с ОАО "Садко-отель" безуспешно уже более двух лет. Мэрия планирует предложить выкупить права на 30% площадей "Ленинградской" сначала ОАО "Садко-отель", а в случае отказа выставит свой актив на открытый аукцион. "В любом случае город сначала должен оценить этот актив, чего пока не сделано", — уточняет собеседница "Ъ".

Гостиница "Ленинградская" (275 номеров) входит в число семи "сталинских" высоток Москвы. В мае 2008 года "Ленинградская" открылась после реставрации (инвестор — ОАО "Садко-отель"), получив категорию отеля "четыре звезды". Управляет отелем сеть Hilton. В 2005 году ОАО перекупили структуры владельца "Русснефти" Михаила Гуцериева. Сейчас гостиница принадлежит компании

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26-27 августа, № 109

"Моспромстрой", которую также связывают со структурами господина Гуцериева и группой БИН, принадлежащей ему и его семье.

Руководитель отдела по связям с общественностью "Моспромстроя" Анна Кондратьева вчера вечером не смогла прокомментировать информацию о гостинице "Ленинградская". В группе БИН вчера отказались от комментариев, заверив, что не имеют прямого отношения к отелю и не являются его акционерами, однако подтвердили, что глава БИН-банка Михаил Шишханов (племянник Михаила Гуцериева) по-прежнему является членом наблюдательного совета "Моспромстроя". Согласно данным "СПАРК-Интерфакса" на март 2010 года, помимо господина Шишханова в совет входит также Хамзат Гуцериев. Кроме того, согласно официальной информации на сайте банка БИН, банком в конце прошлого года была одобрена кредитная линия для ОАО "Садко-отель" на 1,4666 млрд руб. до 2014 года, для рефинансирования ранее выданных кредитов от 2007 и 2008 годов под реконструкцию гостиницы "Ленинградская". По этому кредиту банку закладывается здание гостиницы, права на которое принадлежат ЗАО "Моспромстрой", говорится в сообщении.

Участники рынка считают, что покупать 30% в "Ленинградской" может быть интересно только структурам действующего владельца отеля. "Москва всегда выставяла на свои гостиничные активы высокую цену. В 2006 году, когда столичные власти продавали свою долю в отеле "Балчуг" Kempinski Hotels SA (69%), сделка шла из оценки одного номера в почти \$700 тыс. Сейчас с "Ленинградской" они могут основываться на подобном ценнике, хотя реальная стоимость актива — около \$300 тыс. за номер", — говорит один из игроков московского гостиничного рынка, хорошо знакомый с проектом. То есть свою долю в "Ленинградской" мэрия может оценить в \$58-25 млн.

"Право на долю в 30% площадей — это по сути права на 30% доходов отеля. Так как доля не выделена в конкретные площади, продать ее без предложения другому совладельцу нельзя", — отмечает адвокат Московской областной коллегии адвокатов Денис Узойкин.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«КОРОЛЕВСКИЙ» ОТЕЛЬ РАСПАХНУЛ СВОИ ДВЕРИ

25 августа 2010 года в Москве состоялось открытие гостиничного комплекса SK-Royal, построенного группой компаний «Ташир».

Отель располагается недалеко от аэропорта Шереметьево и выставочного центра «Крокус Экспо», на пересечении Дмитровского шоссе и МКАД. Наряду с открывшимся здесь в конце 2008 года ТРЦ «РИО» он входит в состав проекта «Сити-Парк Москва». Общая площадь 25-этажного гостиничного комплекса категории 4* составляет 20 тыс. кв. м. В отеле 170 номеров (Comfort, De Luxe Family, Studio, Apartment) площадью от 35 до 120 кв. м. Также в гостинице есть ресторан (70 посадочных мест), лобби-бар (70 мест) и конференц-зал. Общий объем инвестиций в проект составил \$50 млн. Управление комплексом возьмет на себя УК, входящая в ГК «Ташир».

Отель стал седьмым по счету гостиничным проектом, реализованным ГК «Ташир» и первым проектом под сетевым брендом SK-Royal, дальнейшее развитие которого входит в планы группы. В портфеле холдинга находятся действующие отели в Калуге, Сочи и Ялте, две гостиницы (в составе ММДЦ «Москва-Сити» и в Ярославле) находятся в стадии строительства, проектируется очередной отель в Калуге. «Сити-Парк Москва», в который входит SK-Royal, представляет собой проект комплексного освоения территории площадью 20 Га. Его дальнейшее развитие предполагает возведение ритейл-парка. Децентрализация гостиничного сегмента – одна из последних тенденций гостиничного рынка, отмечают эксперты. «Это обусловлено дефицитом свободных площадок под застройку в городе и высокими ценами на недвижимость. Развитие проектов за пределами Москвы будет успешным только в рамках реализации проектов крупных территорий, включающих выставочные комплексы, бизнес-парки. В этом случае отель может претендовать на какой-то процент загрузки от них», - говорит директор по маркетингу AZIMUT Hotels Company Мария Василенко. К минусам удаленных от центра отелей эксперт относит загруженность МКАД и пробки в город.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

НЕМЕЦКАЯ SIF&B ИНВЕСТИРУЕТ 1 МЛРД ЕВРО В ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПАРК В КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

1 млрд евро в создание и развитие индустриального логистического парка в Калужской области собирается инвестировать немецкая компания SIF&B, занимающаяся транспортной логистикой, пишет «Интерфакс».

Логистический парк планируется построить в районе технопарка «Ворсино» в Боровском районе Калужской области. Во вторник состоялась рабочая встреча главы области Анатолия Артамонова с представителями компании по обсуждению этого проекта, сообщило управление по работе со СМИ администрации губернатора.

Согласно сообщению, на территории парка планируется разместить ряд транспортно-логистических предприятий, железнодорожный и автомобильный терминалы, контейнерный и складской комплексы.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НАЙТИ СКЛАД: К 2011 ГОДУ ОЖИДАЕТСЯ ДЕФИЦИТ ПОМЕЩЕНИЙ

Несмотря на растущий спрос, девелоперы не торопятся строить

С улучшением общей экономической ситуации в стране спрос на рынке логистической недвижимости с начала года увеличивался, как и прогнозировали специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» в статье «Рынок складов реагирует на кризис осторожнее, чем другие сегменты».

Это привело к сокращению объема вакантных площадей. Например, сегодня в московском регионе их доля составляет около 10% от всего объема складских помещений. Однако, это в два раза больше докризисных показателей, т.е. в целом, доля нереализованных площадей на рынке пока весьма велика, сообщает irn.ru

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26-27 августа, № 109

Сложившаяся ситуация благоприятна для арендаторов: она сдерживает рост арендных ставок на уровне \$100-120 за 1 кв.м в год, кроме того в сегменте складской недвижимости четко прослеживается не близкая для него в докризисные годы тенденция «индивидуального подхода к клиенту». Правда, скорее всего, такое положение изменится уже к концу года. За первое полугодие не было заявлено ни об одном новом проекте, а это значит, что с увеличивающимся спросом и отсутствием новых предложений на рынке может возникнуть дефицит качественных площадей, что приведет к плавному росту арендных ставок.

Чем больше объем, тем ниже ставки

После кризисного периода на рынке складской недвижимости началась «оттепель». Аналитики оптимистично оценивают его динамику за первое полугодие 2010 г. «Рынок складской недвижимости московского региона показал отличные результаты во втором квартале 2010 г. – рекордный объем площадей сдан в аренду, уровень вакантных площадей впервые с 2008 года опустился ниже 10% (по данным компании – 8,9%)», – отмечает Егор Дорофеев, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости Cushman & Wakefield. В московском регионе в первом полугодии было арендовано порядка 360 000 кв.м. складов класса А, из них в первом квартале – 169 000 кв.м., а во втором – 190 000 кв.м. В регионах динамика еще более яркая: 73 000 кв.м. и 128 000 кв.м. соответственно.

Между тем, объемы ввода новых площадей в Московской области падают: по данным CB Richard Ellis, в первом квартале было введено 83 000 кв.м, а во втором всего 23 000 кв.м. Из этого следует вывод, что с начала года поглощение превысило предложение более чем в два раза. «Новое предложение очень не стабильно. В Московском регионе даже в кризис вводились новые площади, т.е. проекты по инерции достраивались и выходили на рынок, – объясняет Байрам Карлиев, руководитель отдела исследований рынка складской недвижимости CB Richard Ellis. – Ввод новых площадей уменьшается от квартала к кварталу, так как экономика складского девелопмента всё ещё слаба, чтобы идти вперед с новыми проектами». [Если сравнить с аналогичными периодами 2009 и 2008 годов, то тогда, по данным Colliers International, выводилось по 300 000 кв.м. помещений.](#)

По данным Penny Lane Realty, на конец первого полугодия 2010 года совокупный объем предложения объектов производственно-складского назначения классов А и В в московском регионе составил около 6 млн. кв.м. Наибольшее количество предложения сосредоточено на юге и юго-востоке Москвы ? 31% и 16%

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26-27 августа, № 109

соответственно. Самый крупный из выведенных на рынок объектов в текущем году? «Трилоджи парк» в Томилино. Комплекс располагается в 7 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, общая площадь складов составляет 106 957 кв. метров, из них 22 000 кв.м уже занимает «Ашан», и еще около 50 000 кв.м выкупил здесь Сбербанк.

К концу этого года, по данным Cushman&Wakefield, ожидается ввод в эксплуатацию в районе 600 000 кв.м. площадей рассматриваемого сегмента. Из них около 450 000 кв.м – в Московском регионе, это почти в четыре раза меньше, чем в 2007 году. Крупнейшими будут логистические парки «ПНК Чехов» (50 км от МКАД по Симферопольскому шоссе) и «Крёкшино» (24 км от МКАД по Киевскому шоссе). Средние ставки аренды на качественные склады в первом полугодии составили \$100-120 за кв.м в год. «В достигнутых сделках они конечно ниже, так как совершенно очевидно, что любой потенциальный арендатор на сегодняшнем рынке просит у собственника дискант по ставкам, особенно, если речь идёт о сделках выше 15 000 кв м., - считает Байрам Карлиев.

Ритейлеры обходятся без помощников

В основном, на рынке сейчас совершаются сделки по аренде складских помещений. Самой крупной сделкой была аренда компанией «Арконада» 32 000 кв.м в складском комплексе «А-Терминал». На втором месте сделка «Ашана». В марте французский ритейлер арендовал 22 000 кв.м в складском комплексе «Трилоджи парк Томилино», где разместил распределительный центр продовольственных товаров. Компания «Центральный дивизион» арендовала 16 000 кв.м в индустриальном парке «Восточный».

По словам Дмитрия Астреина, заместителя директора департамента складской и индустриальной недвижимости компании S.A.Ricci в ассоциации с King Sturge, сегодня некоторые складские терминалы, расположенные в непосредственной близости от Москвы отмечают отсутствие свободных площадей («Агротерминал», ПСК «Капотня», «Happy Land», «Трилоджи парк Томилино», «Парус», «Восточные Ворота»).

Сделки по продажам особенно никогда и не были распространены на складском рынке, и сейчас они тем более не очень популярны, т.к. с течением времени на рынке будут происходить изменения, и игроки занимают «выжидательную позицию». По данным Colliers International, в первом полугодии 2010 было продано около 80 000 кв.м. складской недвижимости. Компания Raven Russia подписала договор о продаже складского комплекса «Кулон Балтия» площадью 28 000 кв.м

кипрской компании. Самую крупную сделку совершил Сбербанк: приобрел 53 000 кв.м. в «ТЛК Томилино». Эксперты разошлись во мнениях по поводу цели этой сделки: Игорь Казимов, руководитель департамента складской и индустриальной недвижимости Penny Lane Realty считает, что банк купил площади для нужд компании (хранить архив), а Дмитрий Астреин твердо уверен, что у этой сделки инвестиционный характер. Также эксперт считает, что с начала года пользователи складов стали все больше интересоваться возможностью приобретения зданий в собственность. «Связанно это с текущими, пока еще низкими ценами на недвижимость, с наметившейся тенденцией к росту цен, и тем, что организации, которые пережили наиболее острую фазу кризиса, сегодня готовы вкладывать финансовые ресурсы в недвижимость», - говорит Астреин.

Наибольшую активность по аренде складов проявляют ритейлеры и дистрибьюторы. Доля сделок, совершенных логистическими компаниями, на рынке в два раза меньше, чем до кризиса, и сейчас составляет не более 10%. Это происходит из-за того, что торговцы стремятся оптимизировать расходы и отказываются от услуг посредников. Кроме того, некоторые ритейлеры, даже самостоятельно возводят необходимые им склады, не дожидаясь девелоперов, как например, это сделала компания «Магнит», открывшая во втором квартале складской комплекс в Новгороде.

Построить на заказ или «подогнать» под клиента?

Построить необходимый по техническим характеристикам склад можно и «на заказ», доверив это профессиональным девелоперам. Такой формат взаимодействия называется built-to-suit (BTS), и сейчас его могут предложить практически все крупные девелоперы. По сути, BTS выгоден обеим сторонам. Клиент заказывает строительство индивидуального комплекса, в котором будут учтены все необходимые специфические характеристики, например для хранения или производства продукции компании. Кроме того, при таком формате сотрудничества заказчик получает приличные (в районе 20%) скидки на последующую аренду комплекса. Девелоперу такое строительство также выгодно – он получает гарантированного арендатора на проект, и, следовательно, стабильный доход (как правило, минимум на 10 лет).

Одним из примеров формата BTS можно назвать будущее строительство специализированного многотемпературного складского комплекса площадью 13 000 кв.м в рамках проекта «ПНК Чехов». Соглашение об этом подписали в марте логистический оператор Uhrenholt Logistics (Дания) и девелопер PNK Group.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26-27 августа, № 109

Последний инвестирует в строительство комплекса, а логист арендует его на 15 лет. Комплекс планируется ввести в эксплуатацию уже в декабре этого года.

В том же «ПНК Чехов» в конце прошлого года компания «Эльдорадо» арендовала 67 230 кв.м. Сделка так же подходит под формат BTS, поскольку девелопер начал строительство склада с учетом специфических требований арендатора (оптимальное соотношение складских, мезонинных и офисных помещений, расположение погрузочно-разгрузочных зон, оптимизированная парковочная зона и т.д.) Здесь разместится основной распределительный центр компании «Эльдорадо».

Еще один пример – строительство комплекса рядом с заводом Volkswagen в Калуге. Летом прошлого года ГК «Эспро» начала строить здесь индустриальный парк «А-Парк» для производителей автокомпонентов Volkswagen, Visteon, Lear, Benteler. Общая площадь комплекса составит 100 000 кв.м.

Однако эксперты рынка складской недвижимости считают, что формат built-to-suit несмотря на очевидные преимущества, не получит широкого распространения в России в ближайшее время. Виталий Антонов, генеральный директор «Эспро Девелопмент», видит причину этого в следующем: «Процентные ставки по кредитам остаются сравнительно высокими, а арендные ставки ? довольно низкими. Поэтому такая практика приемлема для компаний, у которых есть свободные средства в необходимом объеме или возможность получить кредиты на выгодных условиях». В Penny Lane считают, что еще около трех лет из-за общей нестабильности рынка спрос на формат BTS будет неоднозначен.

Более популярный формат «индивидуального подхода» к клиенту сегодня – tailor made (ТМ). Так называется максимально техническая адаптация строящихся площадей под нужды конкретных арендаторов. Например, в начале этого года «Международное логистическое партнерство» (МЛП), решил переформатировать складской комплекс «Уткина заводь» в Санкт-Петербурге под производственный. И теперь здесь обосновался испанский производитель автозапчастей Grupo Antolin, арендовав в складском комплексе МЛП более 10 000 кв.м. Еще два примера сделок формата ТМ и оба с перепрофилированием склада под производство, произошли в прошлом году. Компания Scania арендовала около 10 000 кв.м. в складском терминале АКМ Logistics под сборочное производство грузовиков. В комплексе «Giffels Южные врата» компания John Deere арендовала 42 000 кв.м. для одновременного использования как склада, так и для производства сельскохозяйственной, строительной и лесозаготовительной техники.

Будущее складской недвижимости

До кризиса рынок складской недвижимости был весьма привлекателен для инвестирования. Сюда вкладывались как российские, так и зарубежные девелоперы. Однако сейчас ситуация совершенно иная, и, по мнению аналитиков www.irn.ru, инвестиционных (спекулятивных) объектов сейчас нет. Восстановление рынка начнется ближе к концу этого года, когда на фоне растущего спроса появится дефицит на рынке предложения. Уже сейчас эксперты рынка отмечают дефицит, например, холодильных и морозильных складов, а также нехватку качественных площадей в пределах МКАД. Все это приведет к тому, что в начале 2011 года плавно начнут расти ставки аренды (на 3-5%). Прогнозируется, что рост ставок приведет к заинтересованности банков, они начнут охотнее выдавать кредиты девелоперам складского рынка, и после этого начнется активное строительство новых комплексов.

Важно, чтобы восстановление рынка не изменило сложившейся тенденции индивидуального подхода к заказчику, к которой, благодаря кризису, были вынуждены обратиться практически все собственники складской недвижимости.

◆ [Индикаторы рынка недвижимости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

МАГАЗИН ДЛЯ БИРЖИ

Арендуемое ТФ «Дом ленинградской торговли» (ДЛТ) помещение на пр-те Науки, 14, на вчерашних торгах фонда имущества было продано по цене, более чем в два раза превысившей начальную, — за 209 млн руб.

Торговое помещение площадью 2259 кв. м, расположенное на нижнем этаже жилого здания по пр-ту Науки, 14, администрация выставила на торги фонда имущества в апреле, начальная цена лота — 95 млн руб. Помещение арендует у города ДЛТ. Компания платит за него 5 млн руб. в год, договор подписан до 2016 г., рассказал ее гендиректор Борис Глахенгаузен. ДЛТ в торгах не участвовала, у компании достаточно объектов недвижимости, добавил он.

ДЛТ сдает помещение в субаренду магазинам «Здоровый малыш», «Полушка» и ресторану «Две палочки». «Здоровый малыш» управляется ЗАО «Спецобслуживание», которое, по данным «СПАРК-Интерфакса», владеет 84,65% ТФ «ДЛТ».

Аукцион прошел динамично и длился не более 10 минут — уже с третьего шага цена поднялась до 140 млн руб. Игроки отказались от предложенного организаторами аукциона шага в 500 000 руб. и добавляли сразу по несколько миллионов рублей. После того как стоимость превысила 200 млн руб., ажиотаж снизился, шаг достиг 1 млн руб. и лот ушел.

В аукционе приняли участие 25 претендентов, все — физические лица, сообщил представитель фонда имущества.

Победителем стал Борис Головков, знает один из участников аукциона. По данным «СПАРК-Интерфакса», Головков является гендиректором 10 компаний, занимающихся недвижимостью. Девять из них зарегистрированы по одному адресу: Масляный переулок, 7. Там же находится центральный офис компании «Продовольственная биржа», владеющей сетью продовольственных супермаркетов «Полушка», а телефоны компаний Головкова совпадают с телефоном приемной «Продовольственной биржи», следует из данных сайта торговой сети. Головков — гендиректор одной из компаний, входящих в холдинг «Продовольственная биржа», — ООО «Северо-Западная региональная продовольственная Б.И.Р.Ж.А.», сообщил представитель «Полушки». Связаться с Головковым вчера не удалось.

Учитывая площадь объекта и востребованность помещений для стрит-ритейла в районе Гражданского проспекта, итоговая стоимость адекватна, считает Николай Казанский, гендиректор «Colliers Int Санкт-Петербург». Без обременения цена могла быть выше на 20%, рассуждает он. Интерес к объекту спровоцировали дефицит небольших помещений с понятными критериями доходности, а также низкая начальная цена, говорит Казанский. По его расчетам, аренда 1 кв. м помещений в год принесет 15 000-18 000 руб., инвестиции окупятся примерно через семь лет. Участниками торгов могли быть торговые сети, а также банки, полагает Игорь Горский, управляющий партнер АРИН. Этим объясняется анонимность торгов — когда в них открыто вступает известная компания, цена автоматически повышается, кроме того, для частного лица упрощается налогообложение, объясняет он.

По закону о приватизации юридические лица облагаются НДС в размере 18%, а физлица освобождены от этого налога, поэтому заинтересованные компании торгуются через посредников-физлиц, говорит один из участников аукциона.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ONEGIN СТАЛ БОЛЛОВЕВЫМ

Принадлежащий Таймуразу Боллову производитель мужской одежды ЗАО «БТК групп» отказался от брендов FOSP и Onegin в пользу нового названия БТК

Магазины Director, Bestmen и FOSP, где продавалась одежда FOSP и Onegin, будут работать под брендом БТК, сообщил вчера Казбек Боллов, президент ЗАО «БТК групп». По его словам, подготовка к ребрендингу началась еще в 2007 г. Тогда Таймураз Боллов, акционер ФОСП и фабрики рабочей одежды «Труд», объединил их в «БТК групп». Таймураз Боллов до 2004 г. был президентом пивоваренной компании «Балтика», с 2009 г. возглавляет «Олимпстрой». В 2009 г. другая его компания — «БТК-девелопмент» открыла бизнес-центр Bolloev-Center. Аббревиатуру БТК в компании расшифровывают как Балтийская текстильная компания.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26-27 августа, № 109

Инвестиции в разработку бренда и переоборудование 18 магазинов — 1 млн евро, они окупятся за 1,5 года, рассчитывает Казбек Боллоев. Ассортимент расширится за счет кожгалантереи и обуви, произведенных подрядчиками. Средний чек останется на уровне 5000 руб. Минимальная цена костюма БТК — 6990 руб. В России сеть будет развиваться по франчайзингу, планы — открывать в год около 10 магазинов, сообщил Иван Тютиков, директор по продажам потребительского направления группы. Платы за франчайзинг не будет, но требования к магазину жесткие: площадь — 120-170 кв. м, ассортимент — 2000 единиц товара в торговом зале и 1000-1500 — в подсобном помещении, расположение в местах с высокой проходимостью, чтобы вложения окупались за два года, заявил Боллоев. Бренды FOSP и Onegin уйдут из продажи постепенно в течение года, говорит он.

Несмотря на кризисное падение продаж одежды на 30-40%, «БТК групп», по его словам, в 2009 г. увеличила продажи на 5% по сравнению с 2008 г. На розницу приходится 30% оборота, остальное — госзаказ на рабочую и форменную одежду, среди заказчиков — «Аэрофлот», РЖД и Минобороны.

Ребрендинг не очень оправдан, считает Елена Юферева, гендиректор агентства «Брендсон». Аббревиатура БТК хорошо известна на корпоративном рынке, но потребителям она ни о чем не говорит, уже сложилось лояльное отношение к брендам FOSP и Onegin, чтобы создать такое же к БТК, потребуются значительные инвестиции, говорит она. «Мэлон фэшн групп» тоже хотела отказаться от марки Zarina, существовавшей 15 лет, но передумала. В результате рекламной акции с актрисой Ренатой Литвиновой восприятие бренда изменилось, говорит Ирина Староверова, PR-менеджер компании.

Продажа франшизы позволяет быстро создать большую сеть, однако управлять ею гораздо сложнее, чем собственными магазинами, отмечает один из участников рынка.

◆ [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