

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

Offices / General

Ошиблись с «Сити»

Строительство делового центра «Москва-сити» - «градостроительная ошибка», объявил новый мэр Сергей Собянин.

К "А1" приставили управляющего

Им стал Дмитрий Возианов.

КомАРИные беседы

От торговых площадей в будущем следует ждать реконцепций, от складов – уменьшения объема свободных площадей и даже их дефицита, а офисам просто необходима профессиональная УК еще на этапе проектирования, к таким выводам пришли эксперты, участвовавшие в работе II Ежегодной Биржи площадей «Коммерческая Аренда-2010».

Москва для москвичей

Вероятно, главный признак лужковской Москвы — стройки на каждом углу. За 18 лет правления Лужкова город полностью изменился — и продолжает меняться.

Retail

Аркадий Пекаревский остался в шоколаде

Но продал свою долю в одежной корпорации Sela

Hotel

Москве снова не нашлось места в 20-ке городов мира с лучшими отелями

Москва в очередной раз не вошла в список из двадцати городов мира с отелями, качество услуг которых наиболее соответствует стоимости.

Regions

Выгодные области

Петербургская сеть универсамов «Полушка» вслед за федеральными сетями наращивает свою долю рынка в регионах.

Поляки достроят «Аэропорт-Сити»

Консорциум банков предоставит 60 млн евро австрийской «Авиелен А.Г.».

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](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

Offices / General

ОШИБЛИСЬ С «СИТИ»

Строительство делового центра «Москва-сити» - «градостроительная ошибка», объявил новый мэр Сергей Собянин

В начале 90-х (1991-1992 гг.) — время пустых прилавков, «табачных бунтов» — идея «Сити» казалась занесенной абсолютно с другой планеты <...> к ней до 1997 г. серьезно никто не относился. Мэр, я и небольшая группа энтузиастов — вот и все», — признавался «Ведомостям» тогдашний заместитель мэра Москвы Иосиф Орджоникидзе. Строительство «Москва-сити» ведется на Краснопресненской набережной на территории в 60 га с 1992 г.

«Я считаю, что “Сити” строится практически в самом центре Москвы и поэтому самым серьезным образом усложняет трафик и создает дополнительную нагрузку на центр», — заявил вчера Собянин. И тут же резюмировал: «Но то, что сделано, то сделано: необходимо довести эту стройку до конца и обеспечить ее транспортной инфраструктурой».

Проблема с пробками есть, соглашаются работающие в «Сити» девелоперы, а также представители самого ММДЦ. Но дело вовсе не в «Сити», уверены они. «Транспортная проблема — общая проблема столицы, при этом сам ММДЦ практически не влияет на нагрузку центра города», — считает президент ОАО «Сити» Айдар Ахатов. Отчасти, продолжает он, в проблеме виноваты городские структуры. «Поскольку на сегодняшний день “Москва-сити” готов только на 50%, на период строительства утверждена временная схема размещения автотранспорта. Но некоторые надзорные и контролирующие органы <...> препятствуют реализации этой схемы, что создает дополнительную нагрузку на транспортную инфраструктуру», — говорит Ахатов.

Объекты, подобные «Сити», в других странах строятся на окраинах городов или за городом, говорит гендиректор AFI Development Александр Халдей. Офисный район общей площадью больше 4 млн кв. м (всего в Москве сейчас около 10 млн кв. м офисных площадей. — «Ведомости») «приведет к неминуемым пробкам или даже к коллапсу», говорит он. Но сейчас автомобильный трафик в районе «Москва-сити» значительно ниже, чем в центре города в целом, говорит директор департамента коммерческой недвижимости Capital Group Петр

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

Исаев. Нужно завершить строительство транспортных развязок вокруг комплекса и в прилегающих к «Сити» районах и, возможно, ограничить въезд на личном транспорте, говорит Халдей.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

К "А1" ПРИСТАВИЛИ УПРАВЛЯЮЩЕГО

Им стал Дмитрий Возианов

Инвестиционное подразделение "Альфа-групп" — "А1" — нашло себе нового управляющего директора. Им стал Дмитрий Возианов, представлявший до 2008 года интересы "Альфа-групп" в совете директоров "МегаФона" и участвовавший в сделке по покупке структурой консорциума 32,9% "Вымпелкома". В "А1" господин Возианов также будет отвечать за инвестиции в телекоммуникации и интернет.

"На данный момент у нас нет публичных проектов в телекоммуникациях и интернете, но мы считаем их интересными. Дмитрий Возианов обладает необходимыми знаниями и опытом, чтобы развивать это направление", — объяснил "Ъ" выбор компании президент "А1" Михаил Хабаров. Сам господин Возианов вчера отказался от комментариев.

В портфель проектов "А1" входит Объединенная золотая компания (19,5% акций, главный актив — крупное месторождение серебра Мангазея в Якутии), международная киносеть Eurasia Cinemas (сети "Кронверк Синема" в России и AFM в Турции). В консорциуме с Alfa Capital Partners и Goldman Sachs "А1" владеет 49,95% автодилера "Независимость". В IT-сфере "А1" принадлежит 25,4% акций ГК "Систематика" (занимается системной интеграцией), а в ритейле инвесткомпания реализует проект по созданию сети дискаунтеров "Белмаркет" в Белоруссии. Стоимость активов не раскрывается.

На телекоммуникационном рынке господин Возианов работает с 2000-х годов. В 2000-2001 годах он был гендиректором "БиОнЛайн" — "дочки" "Вымпелкома", разрабатывающей цифровые услуги мобильной связи. Потом господин Возианов возглавил департамент корпоративных финансов "Альфа-Эко". По словам бывшего менеджера "Альфа-групп", в этой

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

должности среди прочего господин Возианов участвовал в покупке компанией 32,9% "Вымпелкома" в 2003 году. Впоследствии "Альфа-Эко" была переименована в "А1", а ее телекоммуникационные активы перешли в "Альфа-телеком" (позже Altimo).

В том же 2003 году "Альфа-групп" стала владельцем 25,1% "МегаФона". После этого господин Возианов возглавил структуру, формально владеющую этим пакетом, "ЦТ-Мобайл", и до 2008 года представлял интересы "Альфа-групп" в совете директоров "МегаФона". Сделка была причиной конфликта совладельцев "МегаФона" и предметом разбирательств в международных судах: ее оспаривали крупнейшие акционеры оператора — фонд IPOC и "Телекоминвест", контролируемые датским юристом Джефффри Гальмондом. Конфликт завершился в 2008 году продажей акций господина Гальмонда "АФ Телеком Холдингу" Алишера Усманова. В конце 2008 года пакет в сотовом операторе был переоформлен на Alaction Limited (также принадлежит Altimo), Дмитрий Возианов остался в совете директоров "МегаФона", но уже как независимый член.

Глава "Телекоминвеста" и член совета директоров "МегаФона" Иван Стрешинский называет Дмитрия Возианова профессионалом. "Я не думаю, что мы будем конкурировать с "А1" в телекоммуникациях и интернете, поскольку ни по географии, ни по инвестиционному подходу наши компании не совпадают", — отметил он.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КОМАРИНЫЕ БЕСЕДЫ

От торговых площадей в будущем следует ждать реконцепций, от складов — уменьшения объема свободных площадей и даже их дефицита, а офисам просто необходима профессиональная УК еще на этапе проектирования, к таким выводам пришли эксперты, участвовавшие в работе II Ежегодной Биржи площадей «Коммерческая Аренда-2010», прошедшей 20-21 октября в Москве.

Обсуждая текущую ситуацию на рынке торговых площадей, участники много говорили о новых трендах. Гендиректор компании RRG Денис Колокольников отметил, что торговым центрам не всегда хватает арендаторов, поэтому в них начали появляться нетрадиционные до кризиса

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

арендаторы, например, мебельные центры. «Они отчасти стали спасением для некоторых объектов», - заявил эксперт.

В регионах ситуация с арендаторами тяжелая. По словам руководителя отдела регионального развития Knight Frank Сергея Гурова, большинство региональных объектов процентов на 50 заполнено индивидуальными предпринимателями. Говоря об арендных ставках, он отметил, что в ближайшие полгода ставки аренды, скорее всего, будут стабильны, но возможен небольшой рост.

Первый замдиректора управляющей компании «Манежная площадь» Андрей Сухов выразил мнение, что ставки как в регионах, так и в Москве будут зависеть в первую очередь от макроэкономической ситуации. «Если спрос на энергоносители на мировых рынках будет падать, если разработки США по альтернативным источникам энергии будут успешны, нас всех ждут непростые времена», - заявил он, напомнив собравшимся, что их успех зависит от населения и его покупательской платежеспособности. Сегодня Андрей Сухов больше склонен к пессимистическому развитию сценария. «Давление арендаторов по снижению арендных ставок будет нарастать. Особенно это будет чувствоваться в регионах, на Москве это скажется меньше», - считает эксперт. В основном, по его мнению, первыми пострадают сегменты торговой недвижимости, которые сориентированы на высокодоходную часть населения, демократичные торговые центры будут более успешны.

Эксперты также отмечают, что в России начинается эра реноваций торговых объектов. Например, объявлено о сносе ТЦ «Капитолий» на Ярцевской улице, говорит Денис Колокольников. Те объекты, которые морально устарели, будут сноситься. В этом эксперт видит новый потенциал для девелопмента. «Все больше объектов мы видим с ошибочными решениями, которые уже невозможно спасти», - говорит он.

В качестве примеров реконцепций со знаком «минус» Юлия Дальнова, директор отдела торговой недвижимости Knight Frank, приводит проект ТРЦ В Череповце, который был заморожен в кризис, и после появления в городе ТРЦ «Июнь» девелоперы проекта решили сделать его значительно меньшим по размеру, чем планировалось изначально.

О реконцепции своих объектов рассказал Андрей Чамкин, коммерческий директор ТРК «Арена». Кризис заставил на ходу менять концепцию ТРЦ «Арена» в Воронеже. Одной из идей, как привлечь посетителей, стало создание в ТРЦ выставочного центра, где бы

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

проходили интересные выставки для всей семьи: не картинные галереи, а выставки бабочек, кукол и проч. Кроме того, «Арена» вместе со своим соседом гипермаркетом «Лента» планирует облагородить пустырь, расположенный рядом, создать единую торгово-развлекательную зону. Кстати, развитие зоны развлечений, а также питания в ТЦ, по мнению Татьяны Смирновой, «Система-Галс», сейчас очень актуально. Появляется тенденция размещения различных кафе и ресторанов не в одном месте, а везде, где удобно покупателям – на входах, в коридорчиках и т.д. Кроме того, последний тренд – акцент на семейный отдых. Согласно последним исследованиям, именно дети выбирают ТЦ и даже небольшая, но качественная развлекательная зона, способная привлечь детей, может существенно увеличить поток посетителей. Однако, как отмечает Ярослав Собко, управляющий Gametrade group, ставшие сейчас такими популярными семейные центры, в большинстве случаев таковыми не являются. По его словам, это очень сложный формат, ведь он подразумевает наличие разных развлечений, интересных всей семье, а не наличие в одном месте зон для взрослых, для детей и для подростков.

О необходимости привлечения профессиональной управляющей компании еще на этапе проектирования будущего бизнес-центра, рассуждали участники круглого стола по офисной недвижимости. Ольга Штода, директор по развитию BlackStone Keeping Company, считает, что обустройство внутренней и прилегающей территории БЦ должно учитывать требования и рекомендации управленцев. «Нужно составлять рабочую документацию с учетом последующего технического обслуживания объекта. Это позволит избежать множества неприятных моментов», - уверена она. В качестве примера неправильно спроектированного здания эксперт привела БЦ, в паркинге которого нет дренажной системы. Из-за этого зимой и в дождливую погоду там скапливается грязь. Ее уборка ложится на плечи УК и ведет к дополнительным расходам. А на парковке другого делового комплекса воздуховод расположен так низко, что остановившийся под ним автомобиль может его повредить и нарушить систему вентиляции. Но есть и более курьезные случаи. Например, вход в арендное помещение одного БЦ совмещен со служебным входом, соответственно арендаторы и мусорщики «ходят одними и теми же дорожками». Главная проблема заключается в том, что многие собственники привлекают УК после открытия объекта, а все технические нюансы должны быть решены до ввода здания в эксплуатацию. Это повысит привлекательность объекта и снизит расходы на эксплуатацию. По словам начальника коммерческо-правового отдела компании «Маторин» Юлии Кузнецовой, все зависит от целей владельца. «Если запланировано краткосрочное развитие объекта и его продажа, то задача управленцев формируется из этих соображений. Если собственник намерен владеть зданием длительное время и получать

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

доход от сдачи в аренду, то функции УК будут иными», - говорит Юлия Кузнецова. В любом случае, без профессиональных управленцев не обойтись, сошлись во мнении участники дискуссии. Другое дело, что это может быть собственная или внешняя управляющая компания. Но здесь все зависит от специфики самой недвижимости и компетенции девелопера в этом вопросе.

Участники круглого стола по складской недвижимости солидарны в том, что прирост нового предложения на рынке складской недвижимости постепенно сокращается, уровень вакантных площадей падает. По словам Дмитрия Волкова, руководителя отдела консалтинга и оценки Praedium Oncor International, в 2010 году в эксплуатацию в Москве введено около 420 тыс.кв.м. К концу года эта цифра может вырасти до 450 тыс.кв.м., что сопоставимо с уровнем 2008 года, но в два раза меньше, чем в 2009. От заявленных площадей этот объем составляет 50-70%. И если в 2009 году прирост нового предложения достигал 15-18%, то в этом году он сократился до 10%. Количество вакантных площадей также падает. В прошлом году пустовало 12% складских помещений, в первом полугодии 2010 года – 7%. А прогноз на весь год 5-6%, озвучил статистику Руслан Суворов, вице-президент Giffels Management Russia. При этом, как подчеркивают эксперты, пользователи по-прежнему предпочитают арендовать помещения, а не покупать. Наличие сделок по покупке складских площадей не может не радовать, но таких сделок пока очень мало. Хотя в ряде случаев, покупка склада выгоднее и удобнее для клиента.

Как рассказал Владислав Рябов, руководитель департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International, 77% пользователей берут складские помещения в аренду, у 23% пользователей склады находятся в собственности. 56% арендаторов составляют логистические компании, но основной спрос на складские помещения формируют ритейлеры. По прогнозам специалистов, сокращение ввода новых складских помещений и уменьшение объема вакантных площадей продолжится.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА ДЛЯ МОСКВИЧЕЙ

Вероятно, главный признак лужковской Москвы — стройки на каждом углу. За 18 лет правления Лужкова город полностью изменился — и продолжает меняться. При этом понять, как устроен местный строительный бизнес и кто ответственен за облик города, практически

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

невозможно. Чтобы узнать, как в Москве строят дома, Светлана Рейтер потратила несколько месяцев на разговоры с архитекторами и девелоперами.

Глава 1: Фасад излучает ту любовь, которая в него вложена

Архитектор Сергей Чобан родился в Питере, живет в Берлине и много строит в Москве. Мы встречаемся возле нового дома «Гранатный, 6», кусочка «элитной недвижимости в центре города», светлого прямоугольного здания, изукрашенного по фасаду затейливой вязью. Прямо перед зданием авторства Чобана — небольшая площадка, в центре которой табличка: «Воссоздание памятника истории». Если спросить, что здесь было раньше, Чобан ответит: «Это другой участок, он к нашему дому не имеет никакого отношения, здесь был особняк Аполлона Майкова, и он будет воссоздан». Стал бы он сам строить на месте скрытого памятника? «Воссоздание утраченного исторического памятника можно встретить не только в Москве, но и в Берлине. К тому же если памятник снесен, то с градостроительной точки зрения воссоздать пространство улицы за счет здания возможно и нужно». О своем доме Сергей рассказывает с непередаваемой страстью: «Вы видите, как переходит чугунное ограждение в каменную вязь? Простейшими деталями достигается богатство поверхности. В фасадах многих домов часта такая ошибка — каменный цоколь выполняется полированным, и это придает зданию, скажем так, большую «пластмассовость». А здесь все камни — матовые». Сергей следит, чтобы от моего внимания не ускользнула ни одна деталь: «Шлифовка на орнаменте дает ощущение вязи оренбургского платка. Массивный угол закруглен, тень падает на закругленную поверхность».

Дом спроектировали в 2005-м; основные строительные работы велись два с половиной года, сейчас идет отделка. Стандартный срок по меркам Москвы. Сначала проект утверждали в Москомархитектуре, потом готовилась рабочая документация. «Пока проект утверждается, происходит невольная пауза», — говорит Сергей. Чобан — единственный российский архитектор, который активно строит на Западе. Недавно его бюро начало проектировать NH Hotel в Восточной берлинской гавани. «Закрепиться в Берлине, — соглашается Чобан, — большая редкость для архитектора. Я учился в Ленинграде, закончил институт в 1986-м, и у меня были первые реализации, к сожалению, с недостаточным строительным качеством — детская художественная школа на Выборгской стороне, памятник погибшим морякам подводной лодки «Комсомолец» в Мурманске. К 1991-му я понял, что теряю время. Поехал работать в Германию и остался надолго». Не видя принципиальной разницы между Москвой и Берлином, Чобан хочет, чтобы построенные им в Москве здания красиво старели — не дряхлели, не убеждали их снести. «Когда я строил свое первое здание в Берлине, меня все

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

пугали, что вот придут граффитисты, все здание изрисуют. В здании был тыльный фасад, который я с большой любовью сделал, хотя он обращен на пустынный проулок и для граффити море возможностей. На доме за десять лет не появилось ни одной надписи — качественный фасад излучает ту любовь, которая в него вложена, и является барьером, не позволяющим людям на нем гадить».

Глава 2: Выключите свет! В темноте хорошо видно, как у наших людей горят глаза!

Первым зданием, которое Чобан построил в Москве (вместе с немецким архитектором Петером Швегером), стала башня «Федерация» — громкий проект девелоперской компании Mirax Group, прославившейся благодаря эксцентричному поведению своего руководителя Сергея Полонского. Несколько лет назад Полонский планировал полететь в космос — не прошел по росту. Планировал строить небоскреб в центре Лондона — на данный момент строительство заморожено. Планировал закончить строительство второй башни «Федерация» в течение 2010 года — увы и ах. С началом финансового кризиса компанию Mirax Group объявляли банкротом почти все — кто со злорадством, кто со снисходительной жалостью. В качестве ответного маневра Сергей Полонский собрал журналистов, посадил их в автобус, повез сначала к недостроенной башне «Федерация», затем к многофункциональному жилому комплексу Mirax Park. На первом объекте показал двигающиеся строительные краны, на втором — енотов в придомовом зоопарке. А на робкий вопрос западной журналистки «Так что же происходит в вашей компании?» громко ответил: «Вы же видели! Краны крутятся!»

Едва делаешь шаг в башню «Федерация», приходит СМС: «Мы приветствуем вас в лучшем здании мира». Несколько десятков этажей вверх, и вы попадаете в апартаменты «Ара-рат Хаятт», где, по слухам, живут одни экспаты. Несмотря на то что в лобби «Хаятт» стоят вазы в виде голов Нефертити, наполненные тюльпанами, а в лифте играет нежнейшая музыка, обитатели башни «Федерация» признаются, что «экспатам не завидуют — а кому понравится на стройке жить?» На первом же этаже — выставка достижений Mirax Group, аллея славы с пятернями самого Полонского и его соратников, в стеклянных витринах — награды компании и личные ордена Сергея Юрьевича: некоторые из них из-за обилия цветных лент и полудрагоценных камней напоминают атрибуты вождей племен, изъясняющихся на щелчковом диалекте. В мае на стене рядом с музеем была видна извилистая трещина, а в цокольном этаже явственно пахло сырым цементом.

То, что сотрудники компании работают в сложных условиях, становится ясно после «Книги единомышленников»: прочтение рекомендовано каждому новобранцу. Буклет сообщает много интересного. Например: «Мы — другие?! Люди-роботы — это не про нас. Люди с горящим

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

сердцем — это мы! Выключите свет! В темноте хорошо видно, как у наших людей горят глаза! Сердце определяет наши мысли и наше поведение. Сердце выражает нас!» Или такое: «Если ты идешь по офису, а кто-то прыгает на одной ноге (или двух) и кричит дурным голосом — не удивляйся! Этот человек в данный момент испытывает большую радость». И напоследок следующее: «Что такое люди Mirax? Свободны. Не боятся критиковать. Фонтанируют идеями. Не боятся, что их назовут жополизами. Здесь не туристы — любое говно видят, а если не увидят, то услышат от других».

Николай Кошман, бывший глава Госстроя и человек, координирующий строительство жилых домов Mirax Group, не прыгает на одной ноге (или двух), а степенно сидит за широким полированным столом в собственном кабинете. Он выглядит как типичный советский чиновник, и у меня не поворачивается язык задать ему вопрос, какое говно он видел, а если не видел, то слышал от других. В ответ на вопрос, как его компания переживает кризис, Кошман вспоминает пословицу о том, что собака лает — караван идет. Башня «Федерация», в которой мы сидим, «готова на 95 процентов. Соседняя башня остановилась на 64-м этаже, но в июле мы должны начать ее достраивать».

По состоянию на июль никаких признаков строительства вокруг башни не наблюдалось. В середине июля из-за жары в башне «Федерация» лопнули несколько стекол. Никто из обитателей башни не пострадал.

Продолжение статьи читайте в журнале [«Афиша»](#)

◆ [Афиша](#)

◆◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

Retail

АРКАДИЙ ПЕКАРЕВСКИЙ ОСТАЛСЯ В ШОКОЛАДЕ

Но продал свою долю в одежной корпорации Sela

Основатель сети Sela Аркадий Пекаревский вышел из бизнеса крупнейшего одежного ритейлера. Бизнесмен продал принадлежащую ему 45-процентную долю в корпорации второму основателю холдинга — своему брату Борису Остроброду. Новым проектом господина Пекаревского станет другой "семейный бизнес" братьев — фабрика шоколада и марципана "Ацтек", — в котором теперь он стал основным владельцем. В планах новоявленного кондитера создание сети из 500 специализированных бутиков под брендом Grondard, из которых, как и в бизнес-модели Sela, большую часть составят франчайзинговые точки.

О выходе из бизнеса Sela "Ъ" рассказал сам Аркадий Пекаревский. По его словам, принадлежащий ему 45-процентный пакет в бизнесе, владеющем как магазинами, так и фабрикой по производству одежды под маркой Sela, он продал второму владельцу группы — своему брату Борису Остроброду. "В какой-то момент я решил, что хочу и готов заниматься новыми проектами, — сообщил он. — Сделка была "семейной", поэтому рыночные оценки к ней неприменимы". Господин Остроброд подтвердил информацию о сделке. "После 20 лет построения успешного бизнеса Аркадий (Пекаревский. — "Ъ") решил сменить сферу деятельности. По взаимной договоренности я выкупил его часть бизнеса, а он решил заняться другой областью и построить что-то новое", — отметил господин Остроброд.

Еще два года назад фонды Capital International, Templeton и Aurora Russia "приценивались" к сети, стоимость которой составляла не менее чем \$250 млн (см. "Ъ" от 14 июля 2008 года). Представители фондов отмечали, что "Sela — лидер в среднеценовом сегменте одежной розницы", с "высоким уровнем рентабельности". По данным исследования "Росбизнесконсалтинга", на август 2009 года Sela была самой крупной одежной сетью по количеству точек (включая франчайзинговые), занимала десятое место по темпам роста количества розничных точек за последние два года. В кризис демократичная одежда стала более востребованна: по итогам первого квартала 2009 года, доля покупающих одежду марок

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

низкого и среднего ценового сегментов в Sela выросла с 6,2 до 7,4% по сравнению с первым кварталом 2008 года.

Корпорация Sela основана в 1991 году. Сейчас объединяет 570 собственных и франчайзинговых магазинов демократичной одежды под марками Sela в России и СНГ. Планируемая выручка в 2010 году с учетом франчайзи, по собственным данным,— около \$270 млн.

Новым проектом Аркадия Пекаревского станет другой совместный с братом бизнес — петербургская фабрика шоколада и марципана "Ацтек", которую бизнесмены основали в 2003 году, на двоих получив более 50% (остальные владельцы фабрики не раскрываются). Правда, в прошлом году бизнесмены выставили на продажу принадлежащие им доли в "Ацтеке", объясняя это желанием сконцентрироваться на основном бизнесе. "Примерно полтора года назад я выкупил долю Бориса (Остроброда.— "Ъ") в проекте и решил им заняться",— рассказывает господин Пекаревский.

Кроме производства шоколадных и марципановых изделий, "Ацтек" владеет восьмью бутиками по их продаже под брендами Slastino и "Подарки со вкусом". "Вместе с консалтинговой Fashion Consulting Group мы придумали бренд Grondard — оказалось, что именно так до 1915 года назывался шоколад, выпускаемый во Франции",— рассказывает бизнесмен. По его словам, все действующие бутики будут ребрендированы в Grondard, а всего он рассчитывает открыть около 500 специализированных кондитерских магазинов (средняя площадь — 8-12 кв. м, средний чек - 150 руб.), из которых 350 - по франчайзингу (партнерские магазины рассчитаны на открытие по всей стране, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга; единовременный платеж — примерно \$20 тыс.; срок окупаемости — до двух лет). "Я знаю, как выстраивать бизнес по модели франчайзинга, и думаю, что он сможет работать не только в одежном ритейле, но и кондитерском",— говорит собеседник "Ъ". Первый отдел Grondard в Москве откроется на следующей неделе в ТЦ XL, а 20-метровый магазин в новом терминале аэропорта Шереметьево — примерно через месяц. Объем инвестиций в ребрендинг, закупку нового оборудования, упаковку и прочее Аркадий Пекаревский оценил примерно в \$2 млн.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

Hotel

МОСКВЕ СНОВА НЕ НАШЛОСЬ МЕСТА В 20-КЕ ГОРОДОВ МИРА С ЛУЧШИМИ ОТЕЛЯМИ

Москва в очередной раз не вошла в список из двадцати городов мира с отелями, качество услуг которых наиболее соответствует стоимости, говорится в отчете online-сервиса по бронированию гостиниц Hotel.Info.

В ходе исследования были изучены отзывы клиентов, фиксировавшиеся в баллах от 0 до 10, относительно соотношения цена-качество отелей категории "три-четыре звезды". В базе интернет-ресурса по бронированию находится более 210 тысяч гостиниц по всему миру.

"Города Восточной Европы, как и прежде, впереди, Париж разочаровывает своим последним местом, Москве не нашлось места в двадцатке лучших", - комментируются в отчете результаты исследования.

Согласно материалам сервиса, на первом месте в рейтинге оказалась Прага.

"Во всемирном масштабе Прага смогла отстоять лидирующее положение. После пребывания в "золотом городе" гости, как и раньше, выказывали максимальное удовлетворение соотношением цены и качества местных отелей", - отмечается в докладе.

Также в первую тройку вошли Варшава и Будапешт.

"Уровень качества по отношению к запрашиваемой цене за ночлег также вырос и в столице Канады, Оттаве", - указывается в докладе.

Оттава оказалась в списке на четвертой строчке. Место в первой десятке нашлось также для Берлина, Лиссабона, Бухареста, Токио, вены и Мадрида.

Следом в рейтинге идут Шанхай, Стамбул, Рим, Хельсинки, Афины, Гонконг и Буэнос-Айрес.

"Однако в Брюсселе, Цюрихе и Париже среди клиентов отелей особого восторга не было. Брюссель, несмотря на небольшое снижение оценки... смог остаться на 18-м месте, а вот Париж, "город любви", занял замыкающее место", - заключается в материалах.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

Regions

ВЫГОДНЫЕ ОБЛАСТИ

Петербургская сеть универсамов «Полушка» вслед за федеральными сетями наращивает свою долю рынка в регионах

Полушка открыла шестой универсам в Великом Новгороде, у компании 23 магазина в Ленинградской и Новгородской областях и 68 — в Петербурге, сообщила вчера компания. Доля ритейлера на рынках Новгородской и Ленинградской областей составляет 25%, передала пресс-служба слова Дмитрия Степанова, президента холдинга «Продовольственная биржа» (управляет «Полушкой»).

По словам Степанова, развитие сети на Северо-Западе — стратегия компании: некоторые региональные точки работают эффективнее городских. «Товарооборот сравнимых объектов в Ленобласти выше товарооборота в Петербурге в среднем на 20-30%», — говорит он. До конца года сеть универсамов «Полушка» планирует увеличиться до 100 магазинов, в 2011 г. — открыть 15-25 точек в Вологодской области. В зависимости от формата и состояния помещения инвестиции в одну точку — от \$300 000 до \$1 млн, окупаемость — 2-2,5 года, оценивает Степанов. Компания продолжит открывать магазины и в Петербурге, а для точек в регионах выберет населенные пункты с числом жителей от 10 000 человек.

«Уровень конкуренции в Ленобласти ниже, чем в Петербурге, меньше арендные ставки, и покупатель в области более лоялен к новым игрокам, многим сельским жителям до сих пор приходится ездить в райцентр или в Петербург за покупками», — цитирует пресс-служба Степанова. Товарооборот сети «Полушка» в первом полугодии 2010 г. вырос на 27% по сравнению с тем же периодом 2009 г.

Самая распространенная сеть на Северо-Западе у X5 Retail Group. В регионе у нее 392 магазина, из них 343 — дискаунтеры. За пределами Петербурга компания представлена в основном «Пятерочками». Выручка северо-западного филиала X5 за девять месяцев 2010 г. выросла на 9% до 60,7 млрд руб. по сравнению с тем же периодом 2009 г. При этом сопоставимые продажи росли только по дискаунтерам — на 5%, по гипермаркетам упали на 13%, по супермаркетам — на 2%.

У «Тандера», управляющего сетью «Магнит», в СЗФО 184 точки, из них в Петербурге — 19. На Северо-Западе работают более 60 дискаунтеров «Дикси», в Петербурге — более

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

80. Сопоставимые продажи «Дикси» в Северо-Западном регионе за девять месяцев 2010 г. выросли на 4,5%.

Областной рынок активно осваивается сетями — основные продуктовые ритейлеры на нем уже присутствуют, комментирует Ольга Аткачис, руководитель отдела по работе с собственниками Astera. За последние годы построены качественные торговые комплексы в областных центрах — по 2000-3000 кв. м каждый, дефицита помещений нет, а арендные ставки на 5-10% ниже, чем в Петербурге, говорит она. По ее оценкам, средняя арендная ставка — 8000-13 000 руб. за 1 кв. м в год.

Проникновение сетевой торговли в Петербурге стабилизировалось несколько лет назад на уровне около 75%, а в Ленобласти проникновение в разы ниже, но усиливается в последние два-три года, говорит директор Центра исследования рыночной среды Дмитрий Даугавет. По его словам, основные федеральные сети выходят в регионы с небольшими форматами, востребованными населением с невысоким уровнем дохода.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПОЛЯКИ ДОСТРОЯТ «АЭРОПОРТ-СИТИ»

Консорциум банков предоставит 60 млн евро австрийской «Авиелен А.Г.»

Бизнес-зона «Аэропорт-Сити» в районе Пулково получила новых инвесторов в лице польских банкиров. Консорциум из трех польских банков подписал соглашение с «Авиелен А.Г.», подконтрольной австрийским Warimpex, SA Immo и UBM, о выделении 60 млн евро на достройку комплекса. По кредиту «Авиелен А.Г.» пришлось заложить недостроенный комплекс, стоимость которого эксперты оценивают не более чем в 70 млн евро. После введения в строй в 2011—2012 годах «Аэропорт-Сити» сможет порадовать австрийско-польских инвесторов ежегодным доходом в 10—12 млн евро, считают аналитики.

В консорциум вошли государственный банк Польши Bank Gospodarstwa Krajowego, BRE Bank и Raiffeisen Bank Polska, рассказали в «Авиелен А.Г.». «Компания вела переговоры с австрийскими и российскими банками, однако у польских оказались более выгодные условия», — пояснила РБК daily директор по маркетингу и продажам «Авиелен А.Г.» Анастасия Кручинина. Срок предоставления кредита и ставку стороны не раскрывают.

По словам г-жи Кручининой, гарантии по кредиту предоставила Корпорация страхования экспортных кредитов Польши, залогом выступают объекты незавершенного строительства

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22 октября, № 136

«Аэропорт-Сити». Сейчас завершено возведение каркасов трех бизнес-центров (39 тыс. кв. м), работы по отделке фасада четырехзвездочной гостиницы Crowne Plaza (24 тыс. кв. м, 300 номеров), входящей в состав комплекса, практически закончены, уточняет девелопер, завершено возведение каркасов бизнес-центров.

В развитие бизнес-зоны в районе аэропорта Пулково австрийцы уже вложили 60 млн евро собственных средств. На заемные средства «Авиелен А.Г.» рассчитывает завершить строительство отеля и офисных зданий. Открытие Crowne Plaza ожидается в середине 2011 года, чуть позже, в конце 2011-го — начале 2012 года, будут сданы бизнес-центры. Решение о строительстве второй очереди ориентировочным объемом 50 тыс. кв. м офисов будет принято после завершения первого этапа, замечает г-жа Кручина.

По словам Николая Казанского, генерального директора Colliers International (в декабре 2009 года участвовала в переговорах по данному займу в Варшаве), стоимость залога в два раза превышает сумму кредита. В то же время другие эксперты оценивают сегодняшний недострой вдвое дешевле. «В нынешних условиях рынка затраты на строительство объектов в текущем состоянии составляют максимум 50 млн евро», — говорит начальник строительства компании Step Роман Мансуров. Впрочем, с учетом роста валюты в кризисный период объем инвестиций мог приблизиться к 60 млн евро, добавляет он. Чуть дороже — в 70 млн евро — оценила текущую стоимость «Аэропорт-Сити» директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец.

Срок окупаемости проекта в посткризисных условиях составит 9—12 лет, считает руководитель филиала Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Андрей Розов. По подсчетам старшего аналитика отдела консалтинга Astera Евгении Буториной, возможный чистый годовой доход гостиницы может составить 6—8 млн евро в год (после второго года работы объекта с учетом 60—70-процентной заполняемости), офисные здания могут приносить не менее 3,5—4 млн евро в год.

Компанией «Авиелен А.Г.» владеет ряд австрийских инвестиционных компаний: Warimrex (50%), CA Immo (25%) и UBM (10%). Еще 15% австрийцы выкупили в 2010 году у ОАО «Аэропорт Пулково». Кто именно из акционеров «Авиелен А.Г.» получил эту долю, в компании не раскрывают.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)