

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

Office / General

Москва отменяет стройки

Проверка строительных контрактов, которую проводят новые московские власти, дала первые результаты. Как стало известно «Ведомостям», город забраковал 53 контракта — каждый пятый из рассмотренных.

Инвесторам указали на машино-место

Мэрия Москвы намерена привлечь девелоперов к строительству парковок.

Retail

Владельца недвижимости «Техносилы» признали банкротом

Арбитражный суд Москвы признал банкротом ООО «Грейт-Б», владевшего недвижимостью розничной сети электроники и бытовой техники «Техносила».

Renaissance Development потратит 450 млн евро на ТРЦ

Девелоперская компания Renaissance Development планирует до конца 2013 года построить в трех городах России крупные современные торгово-развлекательные центры общей стоимостью около 450 млн евро.

Warehouse

MirLand Development приобрел вторую площадку под склад

Компания MirLand Development, принадлежащая израильской Fishman Group, нашла площадку для своего второго складского проекта в России.

Hotel

Золотые планы Шуры

Проект по созданию сети отелей «Золотое кольцо», которым занимается акционер RGI Петр Шура, сдвинулся с мертвой точки. Девелопер заключил соглашение об управлении гостиницами с Hyatt International и Wyndham.

Hilton расторг договор коммерческой концессии и лицензии с отелем в Геленджике

Международная сеть Hilton отказалась от договора коммерческой концессии и лицензии с отелем Gelendzhik Resort & Spa, который должен был стать вторым отелем под этим брендом в России.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, N° 30

Regions

Строителей сдерживают сети

Инженерная подготовка территорий не успевает за многочисленными девелоперскими проектами

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

17 марта, № 30

Offices / General

МОСКВА ОТМЕНЯЕТ СТРОЙКИ

Проверка строительных контрактов, которую проводят новые московские власти, дала первые результаты. Как стало известно «Ведомостям», город забраковал 53 контракта — каждый пятый из рассмотренных. Среди пострадавших — проекты «Система-галс», «Сити» и RGI

Став мэром Москвы, Сергей Собянин пообещал провести ревизию строительных инвестконтрактов в городе. В ноябре он создал и возглавил градостроительно-земельную комиссию, которая должна рассмотреть все 1175 действующих контрактов и решить, что с ними делать дальше; сейчас рассмотрено уже 250. Многие контракты изначально заключались со спекулятивными целями, не имели внятной концепции и были обречены на неудачу, объяснял в пятницу на градостроительной коллегии Собянин.

Как стало известно «Ведомостям», расторгнуть решено 53 контракта. Большую часть — на основании того, что истекли сроки исполнения, говорит чиновник мэрии. Так, согласно распоряжению правительства от 2 февраля 2011 г. истек срок реализации контрактов по адресам: Кавказский бульвар, вл. 17; Пятницкое шоссе, вл. 44; Лялин переулок, вл. 1/36, стр. 1; ул. Большая Садовая, вл. 14, стр. 6, и др., а строительство так и не начато. В других случаях инвестор не оформил должным образом все документы — к примеру, для строительства пристройки на ул. Б. Никитской, 45, стр. 1, и автостоянки под пл. Красные Ворота (согласно тому же распоряжению). Многие проекты могли бы осложнить дорожную ситуацию, говорит источник в мэрии; коммерческую недвижимость в центре строить теперь запрещено. Так, отменяется строительство коммерческих объектов на Смоленской площади; на ул. Садово-Каретной, 24/7; на ул. Коровий Вал, вл. 5, стр. 6, 8.

В число забракованных попали проекты известных компаний — «Интеко», «Сити», RGI, «Система-галс», ДСК-1.

Будут расторгнуты контракты на строительство микрорайона бизнес-класса на Дмитровском шоссе, элитного жилого дома в Кривоарбатском переулке и жилья в Резервном проезде. Ранее все эти проекты заявляла «Интеко» Елены Батуриной. Например, представители компании рассказывали, что проект на Дмитровском шоссе реализуется совместно с Долгопрудной агроопытной станцией (ДАОС). ДАОС принадлежит участок площадью 112 га на Дмитровском шоссе, на этой территории планировалось до 2010 г. построить 305 000 кв. м недвижимости. Вчера пресс-служба «Интеко» сообщила, что компания вышла из этих проектов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

С компанией «Сити» Олега Дерипаски город думает разорвать контракт по участку № 20 в «Москва-сити» — там должны были быть построены офисы и апартаменты на 180 000 кв. м. Этот проект — фактически основной актив «Сити», говорит близкий к компании источник. В 2010 г. «Сити» получила градостроительный план земельного участка (т. е. разрешение на строительство). Но в конце прошлого года на одном из совещаний Собянин предложил возвести на этом участке гараж. Близкий к компании источник рассказывает, что участок находится в долгосрочной аренде у «Сити» на 49 лет и сейчас собственники ведут переговоры о том, чтобы офисы поменять на гостиницу; метраж тот же — 180 000 кв. м.

У ДСК-1 хотят забрать проект застройки микрорайона 40-52 в «Ивановском» (около 90 000 кв. м). «Мы не возражаем», — сказал вчера представитель компании, отказавшись от других комментариев.

«Система-галс» лишится проекта жилого дома на ул. Введенского. Федеральное законодательство не позволяет оформить земельный участок под строительство жилого дома, поэтому по данному проекту работы не велись, сообщил представитель компании.

RGI может потерять крупный контракт на «золотой миле», он расположен сразу по трем адресам — в Хилковом переулке, в Турчанниковом переулке и на Остоженке. Для строительства этого жилого комплекса RGI пришлось переселить людей из трехэтажного дома, разработано предпроектное предложение по размещению дома и сформирован земельный участок, сообщил представитель компании, от других комментариев он отказался.

Получат ли компании компенсацию за разрыв контракта? Если это официальные расходы, т. е. их можно подтвердить документально, то инвестор может взыскать их через суд, говорит адвокат юридической компании «Юков, Хренов и партнеры» Дмитрий Лобачев. Не все затраты можно подтвердить, кроме того, большинство инвесторов не пойдет в суды, чтобы не портить отношения с городом, уверен один из московских застройщиков.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИНВЕТОРАМ УКАЗАЛИ НА МАШИНО-МЕСТО

Мэрия Москвы намерена привлечь девелоперов к строительству парковок

Как стало известно "Ъ", столичная мэрия заинтересована в привлечении частных инвесторов к гаражному строительству. Власти надеются, что только в 2011 году девелоперы вложат в этот

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

проект около \$1,19 млрд. Эта сумма позволит построить до 350 тыс. машино-мест. Всего же столице необходимо паркингов на более чем 2 млн машин. Чтобы заинтересовать компании, чиновники готовы разрешить застройщикам вместе с гаражами строить в том числе и небольшие торговые площади.

Еще в конце прошлого года для решения транспортной проблемы в Москве мэр Сергей Собянин поручил своим подчиненным разработать план строительства в городе сети паркингов на 2,3 млн мест. В этом году, по словам вице-мэра и руководителя стройкомплекса Москвы Марата Хуснуллина, планируется построить гаражей на 594 тыс. машин, в 2012 году — на 353 тыс. мест. К строительству парковок планируется привлечь в этом году частные инвестиции в размере 34,2 млрд руб. (около \$1,19 млрд по текущему курсу), добавил вице-мэр. С учетом того, что средний объем затрат на строительство одного машино-места в наземных паркингах составляет около \$25 тыс., а в подземных — \$52 тыс., за счет инвесторов может быть построено в среднем почти 350 тыс. машино-мест, или около 15% от необходимого объема. Ранее Сергей Собянин заявлял, что в 2011 году бюджет города готов выделить на строительство паркингов до 6 млрд руб.

Сейчас уже началось формирование адресного перечня будущих паркингов, сообщил "Ъ" заместитель гендиректора ГУП "Дирекция по строительству и эксплуатации объектов гаражного назначения" (также координирует строительство паркингов) Артур Абрахманов. По его словам, подготовленные к застройке участки, где строительство паркингов будет вестись инвесторами, выставят на аукционы.

Еще при Юрии Лужкове чиновники пытались привлечь застройщиков к строительству парковок. Мэрия разработала целую программу по возведению в 2008-2010 годы паркингов на 395 тыс. мест общей стоимостью 195 млрд руб., из которых бюджет города пообещал выделить всего 3 млрд руб. на проектирование автостоянок.

Кроме того, тогдашние власти широко разрекламировали программу "Народный гараж" с привлечением средств горожан на условиях долевого строительства. В рамках этой программы планировалось построить 182 гаража. Но эти идеи не были реализованы, о чем свидетельствуют результаты проверки контрольно-счетной палаты Москвы. По данным аудиторов, из 395 тыс. машино-мест было построено всего 1,69 тыс., а в рамках "Народного гаража" — всего три объекта (см. "Ъ" от 1 февраля). Эти программы провалились по той причине, что чиновники разработали некачественную предпроектную документацию без учета обременений на участках и экономической выгоды проекта для инвесторов, говорит один из сотрудников столичного стройкомплекса.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

"Мы отдаем себе отчет в том, что инвесторы не согласятся войти в проекты с непривлекательной нормой доходности",— отмечает Артур Абрахманов. По его словам, по некоторым участкам может быть принято решение о строительстве не только паркинга, но и дополнительных торговых и сервисных площадей. Бюджет же возьмет на себя строительство паркингов рядом с медицинскими, культурными учреждениями и другими социальными объектами.

"Если в проекте паркинга будет предусмотрено также строительство жилой или офисной части, нам и другим девелоперам, безусловно, будет интересно участие,— говорит президент "Системы-Галс" Андрей Нестеренко.— Если же речь идет об отдельно стоящих объектах, необходимо рассматривать каждый участок". В центре, где проблемы с парковкой, или густо заселенных спальных районах экономика может устроить инвесторов, полагает господин Нестеренко. С этим согласна и вице-президент Capital Group Валентина Становова. По ее мнению, участие в строительстве паркингов инвесторам будет интересно, если власти предоставят девелоперам льготные условия, а также подключение к коммуникациям. Строительство отдельных гаражей при отсутствии льгот может окупиться более чем за десять лет, если же паркинги создавать в комплексе с бизнес-центрами, то срок сокращается до четырех с половиной—пяти лет, приводит пример госпожа Становова.

Некоторые инвесторы уже начали вкладывать в гаражную стройку. Так, бизнесмены Год Нисанов и Зарах Илиев, владеющие, в частности, торговым центром "Европейский" и гостиницей "Украина", создали специальную компанию, которая намерена развивать в столице сеть паркингов на 7-8 тыс. мест и инвестировать в проект \$100-130 млн (см. "Ъ" от 7 декабря 2010 года).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

Retail

ВЛАДЕЛЬЦА НЕДВИЖИМОСТИ «ТЕХНОСИЛЫ» ПРИЗНАЛИ БАНКРОТОМ

Арбитражный суд Москвы признал банкротом ООО «Грейт-Б», владевшего недвижимостью розничной сети электроники и бытовой техники «Техносила», передает корреспондент Российского агентства правовой и судебной информации (РАПСИ) из зала суда.

Суд ввел в отношении компании процедуру конкурсного производства, конкурсным управляющим суд назначил Артема Динова, который был до этого временным управляющим. Рассмотрение отчета конкурсного управляющего суд назначил на 22 сентября.

На заседании в четверг Динов сообщил, что у компании 19 кредиторов, а их требования составляют 16,5 млрд руб. Активов компании недостаточно для исполнения обязательств перед кредиторами, сказал Динов.

В свою очередь представитель ООО «Грейт-Б» отметил, что причиной такого положения дел явился мировой экономический кризис. Арбитражный суд Москвы 14 сентября 2010 года ввел процедуру наблюдения в отношении ООО «Грейт-Б». Представитель «Грейт-Б» сообщил в сентябре, что сумма кредиторской задолженности компании составляет 2,29 млрд руб. и превышает активы должника. ООО «Грейт-Б» подало заявление о собственном банкротстве 6 мая 2010 года, сообщает РИА Новости – Недвижимость.

Розничная сеть бытовой техники и электроники «Техносила» создана в 1993 году, входила в ООО «Группа Компаний СВ», основанное братьями Вячеславом и Виктором Зайцевыми. В настоящее время операционными компаниями розничной сети «Техносила» являются ООО «СервисТрейд» и ООО «БизнесПро». Они входят в ГК «Даурия», принадлежащую Михаилу Кокоричу. На сегодняшний день сеть насчитывает 107 магазинов.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

RENAISSANCE DEVELOPMENT ПОТРАТИТ 450 МЛН ЕВРО НА ТРЦ

Девелоперская компания Renaissance Development планирует до конца 2013 года построить в трех городах России крупные современные торгово-развлекательные центры общей стоимостью около 450 млн евро, пишут РИА Новости со ссылкой на управляющего директора компании Эльхана Керимли.

«Сейчас мы еще расставляем приоритеты по городам, но, как минимум, это Сургут и один проект в Москве», - рассказал г-н Керимли в ходе пресс-конференции, посвященной открытию в Новосибирске ТРЦ «Аура» (открытие состоится 18 марта). По его словам, инвестиции в эти ТРЦ будут примерно такие же, как в ТРЦ «Аура» - 150 млн евро.

Эльхан Керимли сообщил, что у компании Renaissance Development есть ряд участков в разных регионах. Началось строительство торгового центра в Сургуте. Также на стадии приобретения участки в Ярославле, Москве и Тюмени.

Он также отметил, что компания продолжает развивать сегмент офисной недвижимости и ежегодно «вводит в Санкт-Петербурге по одному офисному проекту». Также девелопер в некоторых регионах строит элитное жилье. В Новосибирске, по словам г-на Керимли, спрос на такое жилье пока невелик.

Компания Renaissance Development была создана в 2001 году в Санкт-Петербурге в качестве платформы для инвестиций в недвижимость компании Renaissance Construction. На сегодняшний день компания построила в России 40 торгово-развлекательных центров. Кроме российского рынка, Renaissance Construction осваивает рынки Турции, Украины, Казахстана, Туркменистана, Саудовской Аравии и других стран. В целом Renaissance Construction реализовала на рынке РФ более 430 проектов общей площадью более 4 млн кв.м.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

Warehouse

MIRLAND DEVELOPMENT ПРИОБРЕЛ ВТОРУЮ ПЛОЩАДКУ ПОД СКЛАД

Компания MirLand Development, принадлежащая израильской Fishman Group, нашла площадку для своего второго складского проекта в России. Подконтрольная Элизеру Фишману структура приобрела 40,6 га в Новосибирске, где планирует построить логистический комплекс площадью 180 тыс. кв. м.

О последней земельной сделке MirLand Development сообщила в обнародованном сегодня финансовом отчете компании за 2010 год. Девелопер закрыл сделку по покупке прав на участок 40,6 га, который расположен в Новосибирске рядом с федеральной трассой и железной дорогой. Стоимость сделки составила 2,2 млн долл. Здесь MirLand Development планирует построить логистический центр общей площадью 180 тыс. кв. м.

Как сообщил РБК daily гендиректор MirLand Development Роман Розенталь, компания приобрела у муниципалитета права аренды на земельный участок сроком на пять лет. В настоящее время девелопер планирует разработать концепцию проекта, определиться с арендаторами и после этого начать строить, заметил собеседник РБК daily.

По мнению директора департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers Int. Владислава Рябова, купленная площадка сегодня стоит около 6 млн. Директор направления региональных проектов в России и СНГ департамента корпоративных услуг CB Richard Ellis Гайк Папоян полагает, что MirLand Development приобрела площадку у компании «Евразия Логистик». Это единственный проект, предлагавшийся на продажу по этой цене и в этих параметрах, объясняет эксперт. Г-н Розенталь утверждает, что «Евразия Логистик» не имеют отношения к приобретенному участку.

Напомним, структура опального казахского предпринимателя Мухтара Аблязова планировала построить до 2012 года на 214 га земли в местечке Толмачево Новосибирской области крупный индустриально-логистический комплекс общей площадью 806 тыс. кв. м. Реализовать этот проект девелопер планировал с 2007 по 2012 годы, разбив строительство на пять очередей.

Согласно официальному сайту «Евразии Логистик», в 2010 году планировалось ввести в эксплуатацию первые две очереди «Толмачево» – 95 тыс. кв. м и 75 тыс. кв. м. Однако, по данным участников рынка, этот проект находится в состоянии долгостроя. «Первая фаза уже построена, но не введена в эксплуатацию», – говорит топ-менеджер крупной консалтинговой компании. Тем не менее, «Евразия Логистик» пыталась продать свои площадки в Новосибирской области, утверждают эксперты.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

В «Евразии Логистик» не подтвердили, но и не опровергли возможную продажу площадки в Новосибирской области компании MirLand Development. Так, менеджер по вопросам аренды площадей в комплексе «Толмачево» Юрий Назаренко не осведомлен о возможной сделке.

[Бюджет нового проекта MirLand Development составит не менее 150 млн. долл., считает директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers Int. Владислав Рябов.](#) Себестоимость строительства 1 кв. м комплекса MirLand Development составит 800-900 долл., добавляет директор отдела инвестиционных услуг CB Richard Ellis Константин Лысенко.

В зависимости от финансирования и получения исходно-разрешительной документации срок реализации проекта может составить три-пять лет, а вернуть вложенные средства девелопер сможет в течение 7-11 лет, отмечает старший консультант департамента оценки бизнеса и инвестиционных проектов группы «НЭО Центр» Андрей Поздеев.

Эксперты неоднозначно оценивают инвестпривлекательность нового проекта MirLand Development. [«Пока новые проекты в Новосибирске не требуются, - говорит г-н Рябов. – Сегодня на местном рынке складской недвижимости достаточно качественного предложения, вакантные площади составляют около 20%».](#) Тем не менее, Новосибирск весьма привлекателен для развития логистики, полагает Константин Лысенко. Если девелопер будет строить логистический комплекс в два-три этапа, он может сократить маркетинговые, финансовые и девелоперские риски, уверен эксперт.

О планах складского девелопмента в регионах России подконтрольная израильскому бизнесмену Элизеру Фишману компания объявила еще в 2007 году. Тогда застройщик вел переговоры о покупке двух участков — 16 га в Новосибирске и 30 га в Уфе — для строительства двух логистических комплексов класса А площадью 180 тыс. кв. м каждый. Однако договориться о сделке девелоперу так и не удалось.

Лишь в 2010 году компания приобрела 26 га в поселке Дубки Саратовской области для создания логистического центра площадью 104 тыс. кв. м. Приступить к строительству MirLand Development намерена в 2012 году, а завершить саратовский проект — в 2015 году, говорится в годовом отчете девелопера.

Согласно данным отчетности, выручка MirLand Development по итогам года составила 21,6 млн долл., что на 4,4 млн долл. больше показателя 2009 года. Чистая прибыль составила 23,1 млн долл. Стоимость активов компании за минувший год выросла на 96,7 млн долл. и составила 708,4 млн долл.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

Hotel

ЗОЛОТЫЕ ПЛАНЫ ШУРЫ

Проект по созданию сети отелей «Золотое кольцо», которым занимается акционер RGI Петр Шура, сдвинулся с мертвой точки. Девелопер заключил соглашение об управлении гостиницами с Hyatt International и Wyndham

В составе «Золотого кольца» планируется построить в 18 российских городах более 50 объектов общей площадью около 800 000 кв. м, рассказал вчера Шура, основной владелец и председатель совета директоров ЗАО «Корпорация развития «Золотое кольцо». Объекты должны появиться в Москве, Ярославле, Суздале, Владимире и других исторических городах Центральной России.

Предполагается, что в «Золотое кольцо» войдут 3000 гостиничных номеров и 2500 домовладений, что будет способствовать росту туристического потока в эти города с нынешних 3 млн человек в год до 20 млн человек к 2020 г., рассказывает Шура. Общий объем инвестиций в проекты он оценивает более чем в \$600 млн. Из них, как рассчитывает девелопер, примерно \$90 млн вложит его компания, а около \$500 млн составят привлеченные средства. В том числе — от запланированной допэмиссии и продажи инвесторам 49% «Золотого кольца», говорит Шура.

Компания уже получила 1,3 млрд руб. от ВЭБа и вложила в проект около 1,2 млрд руб. собственных средств, уверяет Шура. Представитель ВЭБа подтвердил, что в апреле 2010 г. банк подписал с компанией кредитное соглашение на 2,5 млрд руб.

В Переславле-Залесском ведется строительство курорта «Золотое кольцо», включающего девять гостиниц и 141 дом для сдачи в аренду. Двумя гостиницами комплекса будут управлять Days Inn & Suites и Ramada (обе входят в сеть Wyndham). Кроме того, в Ярославле начато строительство гостиницы на 130 номеров, которая будет работать под брендом Hyatt Place, говорит Шура. Связаться с представителями сетей вчера не удалось, но о том, что «Золотое кольцо» подписало с ними соглашение об управлении отелями, знает представитель компании Blackwood, которая проводила оценку активов «Золотого кольца». А о заключенном договоре с Ramada знает представитель CB Richard Ellis.

Международные операторы помогут привлечь в отели не только российских, но и иностранных туристов, считает Татьяна Тикова, руководитель отдела оценки Colliers International. «Гостиничная база «Золотого кольца» намного превышает спрос», — возражает президент ВАО

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

«Интурист» Александр Арутюнов. Загруженность отелей «Интуриста» в Угличе и Ростове Великом, говорит он, в среднем по году не превышает 40%.

Корпорация развития «Золотое кольцо» ранее входила в девелоперскую компанию Rusresorts, также принадлежащую Шуре. Сейчас она выделена в отдельную структуру.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

HILTON РАСТОРГ ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОЙ КОНЦЕССИИ И ЛИЦЕНЗИИ С ОТЕЛЕМ В ГЕЛЕНДЖИКЕ

Международная сеть Hilton отказалась от договора коммерческой концессии и лицензии с отелем Gelendzhik Resort & Spa, который должен был стать вторым отелем под этим брендом в России. Запуск объекта состоялся еще летом 2010 года, однако имя Hilton комплекс должен был получить лишь в этом году, после завершения всех работ. По словам участников рынка, оператор посчитал отель в Геленджике не соответствующим требованиям сети и исключил его из своего портфеля. Эксперты называют случай прецедентным: обычно собственники отелей исправляют все недочеты, стараясь сохранить громкий бренд.

О том, что Gelendzhik Resort & Spa, построенный «Инвестгрупп-Отель» на месте пансионата «Полярная звезда», так и не получит имя Hilton, вчера сообщило туристическое агентство «Банко» со ссылкой на гендиректора компании «Дельфин» Сергея Ромашкина. По его словам, недавно с крыши гостиницы была демонтирована вывеска с международным брендом.

В компании «Инвестгрупп-Отель» (входит в ЗАО «Отель-Девелопмент» экс-президента «Интуриста» Аббаса Алиева) не стали отвечать на вопросы по гостинице, посоветовав обратиться напрямую в Геленджик. Представитель Gelendzhik Resort & SPA Мария Волкова подтвердила факт демонтажа вывески, заметив, что до этого она была прикрыта. «Мы не имеем права использовать это имя», — пояснила она.

Обнаружить Gelendzhik Resort & Spa в перечне перспективных проектов Hilton РБК daily не удалось. «Данный отель был исключен из всех систем Hilton Worldwide, и все вопросы касательно его работы следует направлять компании-собственнику», — заявил представитель Hilton Worldwide. В то же время юг России остается перспективным регионом для оператора: в Адлере он должен получить в управление реконструированный пансионат «Солнечный луч» (бренд Doubletree), в Краснодаре и Астрахани откроются отели под брендом Garden Inn.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

Договор коммерческой концессии и лицензии с бывшим пансионатом «Полярная звезда» между «Инвестгрупп-Отель» и корпорацией Hilton был подписан в начале прошлого года (см. РБК daily от 28.01.10). Средства в размере 400 млн долл. на строительство отеля, а также комплекса апартаментов «Сады морей» по соседству и собственную мини-ТЭС были предоставлены ВЭБом. На саму гостиницу было потрачено около 160 млн долл. (4,9 млрд руб.).

Объект с номерным фондом в 379 комнат должен был стать вторым Hilton в России после Hilton Moscow Leningradskaaya. Открыть комплекс партнеры планировали в летний сезон-2010.

«Мягкий» запуск действительно произошел в прошлом июле, говорит г-жа Волкова. «Он был техническим, шли еще строительные работы. У корпорации Hilton такого понятия нет», — сетует собеседница РБК daily. По ее словам, камнем преткновения в переговорах с оператором стала невозможность открыться в полной мере: ожидая окончания работ, отель смог бы принять гостей лишь в декабре, пропустив летний сезон. На сегодняшний день с момента открытия Gelendzhik Resort & Spa посетили 8 тыс. человек.

Однако на самом деле причина не в сроках, уверяют участники гостиничного рынка: девелопер не смог на 100% выдержать стандарты международной сети. По их данным, Hilton имел претензии в том числе к оборудованию номеров. «Техническая команда российского Hilton недостаточно контролировала процесс строительства, а недоработки обнаружила лондонская команда, которая посетила почти готовый объект», — отмечает представитель консалтинговой компании. Исправить недостатки предполагалось до декабря 2010 года, а под вывеской Hilton отель мог открыться уже этой весной.

По словам директора департамента консалтинга, аналитики и исследований Blackwood Ольги Широковой, операторы нередко имеют претензии к качеству работ, но собственники гостиниц прислушиваются к замечаниям. «К примеру, из-за недочетов задерживался ввод Hyatt Regency в Екатеринбурге, — говорит г-жа Широкова. — Для городских отелей узнаваемость бренда гораздо важнее, поэтому они вынуждены четко следовать инструкциям».

После разрыва контракта с Hilton отель в Геленджике не остался в накладе, считают участники рынка. По их словам, свою долю рекламы на подписании договора объект получил и покупатели все равно ассоциируют его с Hilton. Впрочем, по информации РБК daily, Gelendzhik Resort & SPA все же стремится получить международный бренд и ведет сейчас переговоры с другими операторами.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

Regions

СТРОИТЕЛЕЙ СДЕРЖИВАЮТ СЕТИ

Инженерная подготовка территорий не успевает за многочисленными девелоперскими проектами

Вопросы инженерной подготовки участков под застройку всегда были болезненными для девелоперов. Немалые затраты на инфраструктуру и до кризиса были под силу небольшому числу компаний, сейчас же взять на себя такую нагрузку готовы единицы. Резерв земель эксперты видят в редевелопменте промышленных территорий и реновации уже застроенных кварталов. Развивать инженерию на еще не освоенных землях помогут механизмы государственно-частного партнерства, полагают представители власти.

Инженерно подготовленными территориями в черте города можно сегодня назвать только участки, которые город продает на торгах, или объекты редевелопмента — площадки промышленных предприятий, говорит начальник отдела перспективного развития ЗАО «Управляющая компания «Эталон» Александр Феофанов. Он поясняет, что существующие мощности в таких случаях — не менее ценный актив, чем сама земля. По мнению заместителя директора департамента консалтинга Colliers International Всеволода Щербакова, дефицита подобных территорий пока нет, проблема в недостатке участков, на которых уже решены вопросы собственности, транспортные и экологические проблемы, из-за которых иногда дешевле взяться за застройку пустой земли.

Запас участков с уже имеющимися сетями ведущий аналитик компании Setl City Владимир Копылов оценивает в тысячи гектаров. Проекты реновации и редевелопмента, по мнению специалистов, зачастую требуют перекладки сетей, не всегда существующие мощности соответствуют потребностям нового объекта. «Более важная проблема — не дефицит подготовленных земель, а дефицит мощностей в целом, так как темпы строительства значительно опережают объемы и темпы ввода в эксплуатацию новых подстанций, котельных», — полагает генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

В стоимости квадратного метра недвижимости затраты на инженерию участка составляют около 20%. В недавнем прошлом показатель был 5—15%, говорит заместитель руководителя департамента оценки Института проблем предпринимательства Алексей Шаскольский. «Многое зависит от протяженности сетей. За рубежом они подводятся к границе участка, у нас могут быть на любом удалении, а ведь еще приходится платить за подключение», — подчеркивает эксперт. Директор по развитию компании ЛЭК Надежда Калашникова считает, что затраты могут достигать и 30%, но еще одна серьезная проблема — это сроки подключения. «По некоторым участкам они могут достигать трех-четырёх лет, что совершенно невыгодно», — говорит она.

Успехов городских властей в инженерной подготовке земель под жилую и промышленную застройку участники рынка, впрочем, не отрицают. «Вопрос в том, насколько темпы подготовки совпадают с запросами рынка», — говорит генеральный директор Knight Frank St.Petersburg Николай Пашков. Однако чрезвычайно высокие затраты, естественно, приводят к тому, что значительная часть земель, как бы ни хотелось инвесторам, не могут быть за счет бюджета оснащены своевременно необходимыми сетями и, следовательно, вовремя введены в эксплуатацию, говорит руководитель контрольной комиссии СРО НП «Центр объединения проектировщиков «Сфера-А» Анатолий Голощапов.

Глава комитета по строительству Петербурга Вячеслав Семененко отмечает, что масштабные проекты комплексного освоения территорий появились только перед кризисом, затем были заморожены и только в конце прошлого года началась «реанимация», поэтому потребности в инженерии ясны только сейчас, при утверждении проектов планировок. Однако одновременно в несколько раз увеличить затраты бюджета на инфраструктуру невозможно, говорит он, и одним из способов решения проблемы может стать механизм государственно-частного партнерства.

За строительство головных энергоисточников, по мнению экспертов, должны отвечать государство и поставщики ресурсов. Предоставление уже подготовленных территорий — распространенная мировая практика, так как местная администрация заинтересована в привлечении инвесторов, говорит управляющий партнер LСМС Дмитрий Золин. «Но если проект реализуется на частной земле и регион не видит в нем большой социальной или экономической значимости, то логично, что вопросами обеспечения занимается девелопер», — считает Николай Пашков. Александр Феофанов уверен, что более благоприятный климат государство может создать, увеличивая объем предложений участков по «полному пакету», когда на торги выставляется территория с инженерной подготовкой и градостроительной документацией. Юрий Зарецкий считает, что при строительстве коммерческих объектов желательно частичное

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 марта, № 30

участие государства в создании инженерной инфраструктуры с последующим предоставлением участков на торгах или инвестиционных условиях, а в отношении промышленного строительства целесообразно 100-процентное госфинансирование подготовки территорий. «Идеальная ситуация — подготовка земли только за счет государства — недостижима, но, например, сокращение сроков присоединения — вполне посильная задача, а законодательное урегулирование цен на инженерную подготовку позволит строителям снизить конечную стоимость квадратного метра на 5—10%», — считает Надежда Калашникова.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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](#)