

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 марта, № 31

## Office / General

### «Динамо» не подешевело

Концепция перестройки стадиона «Динамо», который примет у себя чемпионат мира по футболу 2018 г., изменилась. Инвестиции составят \$1,5 млрд, меньшая часть этой суммы пойдет на стадион, а большая — на коммерческую и жилую недвижимость.

### Дом, который построит Bosch

16 марта состоялась торжественная церемония начала строительства новой штаб-квартиры группы компаний Bosch. Новый «дом» обойдется компании в 100 млн евро.

## Retail

### Бутерброд в тираж

Крупнейшая в мире сеть закусочных — Subway рассчитывает уже в этом году обогнать главного конкурента — McDonald's — по числу точек в России.

### Омск. Auchan ищет участок под второй гипермаркет

Российское подразделение французского ритейлера Auchan ищет варианты размещения второго гипермаркета в Омске.

## Hotel

### Azimut пришла в Саратов

Azimut Hotels возьмет в управление отель в Саратове. Получив новый бренд, гостиница удвоит количество номеров и увеличит загрузку, обещает Azimut.

### Владелец «Паруса» в Дубае может прийти в Москву

Арабская Jumeirah Group, владелец знаменитого «Паруса» в Дубае, может получить первый гостиничный актив в России.

## Regions

### «Диамант» на Садовой

Девелоперская группа «Диамант» реконструирует аварийное здание на Садовой, 73, под отель или бизнес-центр.

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

18 марта, № 31

## Offices / General

### «ДИНАМО» НЕ ПОДЕШЕВЕЛО

Концепция перестройки стадиона «Динамо», который примет у себя чемпионат мира по футболу 2018 г., изменилась. Инвестиции составят \$1,5 млрд, меньшая часть этой суммы пойдет на стадион, а большая — на коммерческую и жилую недвижимость

На международной выставке MIPIM компания «ВТБ арена» представила обновленную концепцию проекта «ВТБ арена парк» — речь идет о новой застройке территории Петровского парка, где располагается стадион «Динамо» и другие спортивные сооружения этого общества. Автором прежней концепции был знаменитый голландский архитектор Эрик ван Эгераат, а ее доработку поручили архитектору Дэвиду Маника.

По планам проект займет территорию 31 га и будет состоять из спортивно-развлекательной и коммерческой части, рассказал «Ведомостям» старший вице-президент ВТБ, председатель совета директоров УК «Динамо» (управляет проектом «ВТБ арена парк») Андрей Перегудов. Спортивно-развлекательный комплекс общей площадью 50 000 кв. м будет многоярусным, причем новую арену стадиона «Динамо» (рассчитана на 45 000 человек) и малую арену (на 15 000 мест) планируется расположить на верхнем ярусе, под ними — парковка и торгово-развлекательная часть (сколько ярусов они займут, еще уточняется). «Мы посчитали, что команда по футболу проводит в год около 15 домашних матчей, на каждый из которых ходит примерно 15 000 человек — окупить строительство стадиона только за счет футбольных матчей не получится. Поэтому мы планируем проводить баскетбольные и хоккейные матчи международного уровня, а также создать на малой арене концертную площадку», — рассказывает топ-менеджер УК «Динамо». Строительство стадиона планируется завершить до 2016 г. — по правилам FIFA в 2016 г. должны пройти первые игры.

Коммерческая часть проекта — возведение на пересечении Третьего транспортного кольца и Ленинградского проспекта на участке в 8 га пятизвездочного отеля на 310 номеров, бизнес-центра класса А площадью 68 000 кв. м, жилого комплекса бизнес-класса на 1000 апартаментов (общей площадью 142 250 кв. м) и трехуровневой парковки. Сейчас завершается проектирование, строительство планируется начать осенью этого года, рассказывает Перегудов, но генподрядчик еще не определен.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 марта, № 31

В 2009 г. ВФСО «Динамо» не смог рассчитаться по кредитам с ВТБ, и в результате банк получил контрольный пакет (75% минус 1 акция) ЗАО «Футбольный клуб «Динамо» и 74% акций ЗАО «Управляющая компания «Динамо», а через эти компании — и права на аренду участка в Петровском парке до 2052 г., контроль над прочей недвижимостью «Динамо». Эти активы переданы ЗАО «ВТБ арена».

Общий объем инвестиций составит \$1,5 млрд, такая же цифра называлась и раньше.

Но сейчас «ВТБ арена» конкретизировала, что на строительство спортивных арен и других спортивно-развлекательных объектов нужно около \$500 млн. По словам Перегудова, кредиты под гарантии ВТБ и экспортное финансирование составят \$1,1 млрд, оставшиеся \$400 млн планируется выручить за счет продажи жилья. Срок окупаемости Перегудов оценивает в 7-9 лет.

Переговоры об управлении спортивными объектами ВТБ ведет с компанией AEG, рассказал Перегудов. Вице-президент по развитию бизнеса AEG Facilities Europe Брайн Кабацник подтвердил, что компания будет консультировать «ВТБ арену» и заниматься предевелопментом спортивных объектов. AEG владеет или управляет в том числе баскетбольными стадионами Prudential Center и Rose Garden, владеет франшизой Los Angeles Galaxy, акциями Los Angeles Lakers, выступает девелопером 12 футбольных стадионов в Китае, реализует в Лос-Анджелесе проект LA Live — строительство жилых, развлекательных и спортивных объектов стоимостью \$2,5 млрд, указано на сайте AEG.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ДОМ, КОТОРЫЙ ПОСТРОИТ BOSCH

16 марта состоялась торжественная церемония начала строительства новой штаб-квартиры группы компаний Bosch. Новый «дом» обойдется компании в 100 млн евро.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 марта, № 31

Комплекс общей площадью 57 тыс.кв.м., включающий в себя два соединенных здания в семь и двенадцать этажей будет возведен в подмосковном городе Химки, в 6 км от МКАД. В эксплуатацию здание планируется сдать к середине 2013 года.

Решение о строительстве нового здания головного офиса Bosch приняла еще в 2007 году. Начало строительства первоначально было запланировано на 2009 год, но было отложено в связи с экономическим кризисом.

Сейчас, по словам полномочного представителя группы Bosch в России Рене Шлегеля, экономическая ситуация наладилась и можно начинать строительство. Разрешение на него уже получено.

«108 лет Bosch арендует свои помещения в Москве. Аренда предполагает, что вы, может быть, останетесь на этом месте на какое-то время, а, может быть, скоро съедете. Но если уже решили остаться насовсем, нужно строить дом», - сказал в ходе церемонии открытия строительства г-н Шлегель. Он добавил, что руководство компании хочет, чтобы все сотрудники Bosch работали в одном здании. Кроме того, каждый час Bosch патентует новое изобретение, а чтобы продавать инновации необходимо соответствующе обучить сотрудников, поэтому важной частью нового здания станет учебный центр, подчеркнул Рене Шлегель.

Надо отметить, что инновации Bosch будут применяться и при строительстве штаб-квартиры. В зданиях комплекса планируется использовать продукты и системы Bosch для кондиционирования воздуха, контроля доступа, тревожной и пожарной сигнализации.

На первом этаже здания разместятся вестибюль, мастерские и склады, ниже – подземный гараж. Верхние этажи займут офисы и учебные помещения. При этом почти четверть помещений комплекса – 12 тыс.кв.м. - будет сдаваться в аренду другим компаниям. Для сдачи в аренду предлагаются офисные помещения и конференц-залы блоками от 350 кв.м. до 4000 кв.м.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 марта, № 31

## Retail

### БУТЕРБРОД В ТИРАЖ

Крупнейшая в мире сеть закусочных — Subway рассчитывает уже в этом году обогнать главного конкурента — McDonald's — по числу точек в России.

Subway по результатам 2010 г. опередила главного конкурента — McDonald's по числу точек в мире: ее сеть к концу года включала 33 749 заведений против 32 737 у McDonald's. Но в России сеть у Subway скромнее: 167 заведений (95 из них открылись в 2010 г.). У McDonald's к концу 2010 г. здесь работали 275 заведений.

Но в этом году Subway рассчитывает обогнать конкурента и на российском рынке. McDonald's рассчитывает открыть не менее 40 новых заведений — таким образом, ее сеть может увеличиться как минимум до 315 точек, заявлял в начале марта президент компании в России Хамзат Хасбулатов. Subway планирует удвоить российскую сеть до 325 точек благодаря партнерам-франчайзи, заявил Джеймс Гансингер, президент «Сабвей Россия». К 2013 г. Subway рассчитывает довести число российских заведений до 730.

У компании 113 франчайзи в России, из них 47 присоединились в прошлом году, сообщил Гансингер. По данным компании, средняя прибыль одного ресторана Subway за неделю составила по итогам 2010 г. 63 000 руб., за год планируется ее увеличение до 78 000 руб. (с НДС). Средний чек, по расчетам компании, должен вырасти с 184 руб. в 2010 г. до 196 руб. в 2011 г.

Стандартные условия договора франчайзинга у Subway в России соответствуют европейским, говорит Геннадий Кочетков, вице-президент по развитию компании: первоначальный взнос составляет \$12 000 за одну точку, затем франчайзи платит 8% от оборота в месяц. Но условия дальнейшего сотрудничества более гибкие, продолжает он: при покупке второй франшизы взнос составит \$9000, от третьей — \$6000. Вложения в ресторан Subway площадью от 30 до 300 кв. м по итогам 2010 г. составили \$125 000-150 000, в этом году затраты снижены на \$25 000, рассказал Кевин Грэм, президент «Сабвей Россия сервис компани».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 марта, № 31

У Subway одна из самых недорогих франшиз — примерно втрое дешевле, чем у «Ростикса», при этом бренд известный, а технологии простые и легко тиражируемые, говорит Сергей Рак, директор по развитию «Маркона» (сеть «Стардогс»). За два кризисных года, по его словам, несмотря на падение оборота рынка общественного питания на 12%, число точек фастфуда выросло на 27%. Удвоить сеть возможно, считает он, но при работе с отдаленными регионами сложно обеспечить одинаковое качество во всех точках, а от этого зависит имидж бренда. При бурном развитии сложно контролировать качество продуктов и обслуживания, говорит президент «Росинтера» (сети Il Patio, «Планета Суши») Сергей Бешев. «Росинтер», по его словам, выходит в новые регионы с собственными точками, что позволяет выстроить логистику и обучить сотрудников, сказал Бешев. У «Росинтера» сейчас по франчайзингу работают 120 ресторанов, в этом году планируется открыть еще как минимум 30.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ОМСК. АУШАН ИЩЕТ УЧАСТОК ПОД ВТОРОЙ ГИПЕРМАРКЕТ

Российское подразделение французского ритейлера Auchan ищет варианты размещения второго гипермаркета в Омске.

Как сообщил вчера директор «Ашан Омск» Андрей Волков, ритейлер находится в поиске площадок. «Пока нет никаких конкретных дат и сроков, но мы открыты для обсуждения предложений по площадкам в разных городах, в том числе и в Омске. Поэтому если будут какие-то предложения, мы готовы их принять и рассмотреть. Это даст нам возможность развиваться дальше в городе Омске через дальнейшее открытие гипермаркета», — сказал г-н Волков. Французская группа Auchan создана в 1961 году Жераром Мюлье. Компания работает в 12 странах мира и управляет более 1,2 тыс. магазинов. В России сеть «Ашан» входит в тройку крупнейших по выручке ритейлеров. Согласно данным системы «СПАРК», выручка ООО «Ашан» по РСБУ в 2009 году составила 158,4 млрд руб. — на 23,6% больше, чем по итогам 2008 года. Валовая прибыль ритейлера повысилась с 18,4 до 22,9 млрд руб.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 марта, № 31

## Hotel

### AZIMUT ПРИШЛА В САРАТОВ

Azimut Hotels возьмет в управление отель в Саратове. Получив новый бренд, гостиница удвоит количество номеров и увеличит загрузку, обещает Azimut

Azimut Hotels Company взяла в операционное управление саратовскую гостиницу «Ассамблея». Договор с ее владельцем — ООО «А2» — подписан на 20 лет. Связаться с владельцем «А2» вчера не удалось — по данным ЕГРЮЛ, гостиница принадлежит Владимиру Ильинскому.

Выход в Саратов в Azimut объяснили намерением охватить города с населением более 500 000 жителей (в Саратове, по данным областного правительства, 831 000 жителей).

Гостиничный комплекс «Ассамблея» на 70 номеров (открыт в 2002 г.) расположен на берегу Волги, в 20 км от центра Саратова. Средняя загрузка, как и в целом по Саратову, по данным отеля, 47-50%. По данным областного минспорта и туризма, в городе 19 гостиниц на 1500 номеров. По словам пресс-секретаря Azimut Полины Муровой, к лету Azimut удвоит количество номеров и проведет ребрендинг — отель переименуют в «Волжскую ассамблею». В дальнейших планах — открыть на территории комплекса фитнес-центр, парк развлечений и конный манеж. Суммарные инвестиции в модернизацию составят 700 млн руб. — «частично их вложит собственник, частично составят заемные средства», рассказала Мурова. Ребрендинг — 4 млн руб. собственных средств.

«С увеличением номерного фонда и подключением отеля к общей системе продаж сети средняя загрузка вырастет до 60-65%», — говорит Мурова. Это будет отель средней ценовой категории, добавляет она. Сейчас цена номера в отеле от 2000 (стандарт) до 4000 руб. (люкс). После включения в систему закупок и продаж сети цены снизятся, отмечает Мурова: как правило, на 5-15%.

Покупать саратовский отель Azimut пока не планирует: «Сейчас компания работает по системе западных операторов — берем отели в управление, но если объект покажется нам экономически эффективным, как, к примеру, в Новосибирске, то возможность покупки не исключаем». В августе 2010 г. Azimut Hotels Company взяла в 20-летнее управление гостиницу

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 марта, № 31

«Сибирь» в Новосибирске на 259 номеров. В течение года ее собирались переименовать в «Азимут отель Новосибирск» и увеличить выручку и заполняемость на 10-15%. На ребрендинг планировалось потратить 10 млн руб. К концу сентября Azimut выкупила гостиницу. Эксперты оценивали сделку в \$50 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ВЛАДЕЛЕЦ «ПАРУСА» В ДУБАЕ МОЖЕТ ПРИЙТИ В МОСКВУ

Арабская Jumeirah Group, владелец знаменитого «Паруса» в Дубае, может получить первый гостиничный актив в России. Как стало известно РБК daily, в управление компании может перейти долгострой «Царев сад» на Болотном острове, реанимированный «Сбербанк Капиталом». В связи с переориентацией некогда офисного проекта в отель с апартаментами планируется его ребрендинг в Hotel Park, рассказывают участники рынка. Проект на Болотном острове станет третьей попыткой арабов занять элитную нишу гостиничного рынка Москвы.

Midland Development, совладелец и инвестор-заказчик строительства «Царева сада», ведет переговоры с гостиничными операторами по управлению будущим проектом, рассказали РБК daily два участника рынка. Одним из претендентов, по их словам, является знаменитая Jumeirah Group из ОАЭ. «Владелец хочет видеть здесь оператора уровня «шесть звезд», что как раз соответствует притязаниям арабов», — замечает один из собеседников. По его сведениям, переговоры должны быть завершены в течение полутора месяцев.

В Midland Development пообещали предоставить комментарий на следующей неделе. Руководитель по связям с общественностью и СМИ Jumeirah Group в России и СНГ Юлия Слуцкова не смогла оперативно ответить на запрос РБК daily.

Наиболее известный объект Jumeirah Group — отель Burj Al Arab (в переводе — «Арабская башня», но более известен как «Парус»). На рынке Европы компания отметилась лишь двумя действующими гостиницами в Лондоне, а на 2011—2012 годы намечено открытие объектов в Баку, Франкфурте, Глазго и на Майорке. В России арабы активов не имеют.

До кризиса Jumeirah Group изучала возможность вхождения в уставный капитал гостиницы «Пекин», подконтрольной тогда ВАО «Интурист», напоминают участники рынка. «Jumeirah также рассматривала вариант управления благополучно умершим проектом Межпромбанка по адресу: Красная площадь, д. 5», — добавляет исполнительный вице-президент Jones Lang LaSalle



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 марта, № 31

Hotels Марина Усенко. В 2009 году арабы заявляли, что в планах на ближайшие три года развитие бизнеса в России не значит.

Основной владелец проекта «Царев сад» — «Сбербанк Капитал» (75%), реанимирующий стройку после десятилетней заморозки, рассчитывает завершить его в 2013 году (РБК daily писала об этом 17.02.11). Кредит на строительство в размере 9 млрд руб. должен предоставить Сбербанк.

Начатый в 1998 году «Царев сад» представлял собой многофункциональный комплекс площадью около 83 тыс. кв. м, основная часть площадей должна была отойти под офисы. В связи с запретом нового офисного строительства в центре Москвы проект был пересмотрен. По данным консалтинговых компаний, сегодня предполагается построить на этой площадке (Болотная улица, 10, стр. 1) около 40 тыс. кв. м полезных площадей, которые пополам поделит гостиница (около 200 номеров) и апартаменты. «В связи с переориентацией комплекса будет изменено его название. Скорее всего он получит имя Hotel Park», — говорит источник РБК daily.

Согласно расценкам на официальном сайте Jumeirah Group, минимальная стоимость проживания в отеле Jumeirah в Лондоне составляет 320 долл. за ночь, Нью-Йорке — 400 долл., в Burj Al Arab — 2 тыс. долл. По мнению г-жи Усенко, ценовая политика Jumeirah в Москве будет ориентирована на самые дорогие объекты, к примеру Lotte Plaza (19 тыс. руб.) и Ritz-Carlton (28 тыс. руб.), т.е. 650—970 долл. за ночь.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18 марта, № 31

## Regions

### «ДИАМАНТ» НА САДОВОЙ

Девелоперская группа «Диамант» реконструирует аварийное здание на Садовой, 73, под отель или бизнес-центр

Фонд имущества в среду продал полуразрушенное расселенное здание на Садовой улице, д. 73, литер А, расположенное на участке 0,1 га. На аукцион было подано две заявки, объект продан по стартовой цене в 28 млн руб. ООО «Акация», сообщили в пресс-службе Фонда имущества. По данным «СПАРК-Интерфакса», компания была создана в 2008 г. и принадлежит ее гендиректору Марине Шалаевой. Связаться с ней вчера не удалось. Проектом займется группа компаний «Диамант», рассказал «Ведомостям» ее совладелец Роман Генкин.

В зоне, где расположено здание, можно строить жилье и общественно-деловые объекты. Срок реализации проекта — 42 месяца. Объект является выявленным памятником культурного наследия, все работы подлежат согласованию с КГИОП.

«Диамант» планирует превратить его в гостиницу или офисное здание, сохранив фасад. Концепция пока не определена, рассказывает Генкин. По данным Фонда имущества, площадь объекта — 765 кв. м — рассчитана по площади первого этажа, фактическая площадь — около 3000 кв. м. Здесь можно построить до 5000 кв. м, говорит гендиректор девелоперской компании A&A Group Александр Завьялов. По его словам, эта часть Садовой не очень популярна из-за сложностей с транспортным сообщением и бедной инфраструктуры. Цена кажется низкой, повышать ее не позволяют расположение объекта и ограничения со стороны КГИОП, полагает Завьялов. Участок был продан по верхнему диапазону рыночной цены, поэтому на торгах и не было ажиотажа, считает руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зоя Захарова. Строительство отеля площадью около 3000 кв. м потребует инвестиций примерно 360 млн руб., бизнес-центра — 160 млн руб., подсчитала она. Это не первая покупка «Диаманта» на торгах. В прошлом году компания за 28 млн руб. приобрела здание бывшего общежития площадью 890 кв. м на Боровой улице, 47.

◆ [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](#)