

## Offices/General

### Вторая высотка от Lotte

Корейцы построят культурный центр на Профсоюзной

## Retail

### Треть ЦУМа уйдет с молотка

Москва выставила на торги свою долю в универмаге.

### "Магнит" закрепит голоса за кадрами

Сеть потратит \$10 млн на опционы для менеджеров.

### На месте Трехгорной мануфактуры в центре столицы может появиться торговый центр

На месте Трехгорной мануфактуры в центре Москвы, согласно бизнес-плану собственника, может быть построен торговый центр.

### Real в 2010 году планирует открыть в РФ 4-5 гипермаркетов

Немецкая сеть гипермаркетов Real, входящая в состав крупнейшего в Европе торгового концерна Metro Group, планирует в 2010 году открыть в России четыре-пять гипермаркетов.

## Hotel

### Москва впереди

Москва по-прежнему возглавляет список городов с самыми дорогими гостиницами для проживания бизнесменов.

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

### **ВТОРАЯ ВЫСОТКА ОТ LOTTE**

*Корейцы построят культурный центр на Профсоюзной*

Lotte Group, одна из крупнейших финансово-промышленных групп Южной Кореи, построившая на Новом Арбате торгово-офисный центр Lotte Plaza (85 тыс. кв. м), запускает свой второй девелоперский мегапроект в Москве. Как стало известно РБК daily, Lotte Group стала основным инвестором строительства российско-корейского культурного центра. К 2012 году девелопер должен возвести на ул. Профсоюзной многофункциональный комплекс площадью 60 тыс. кв. м и стоимостью 135 млн долл. Эксперты называют этот проект знаковым для Lotte Group, которая с 1997 года реализовала в России лишь один девелоперский проект.

Проект российско-корейского культурного центра возник в 2004 году. Тогда столичные власти предоставили общественной организации Общероссийское объединение корейцев (ООК) права долгосрочной аренды на участок 0,74 га по адресу: ул. Профсоюзная, вл. 65. ООК должно было построить рядом с метро «Калужская» к 2007 году многофункциональный комплекс (МФК) общей площадью 40 тыс. кв. м. В 2007 году мэр разрешил увеличить размеры МФК до 60 тыс. кв. м, а сроки его строительства — до 2009 года. Тем не менее возведение комплекса началось лишь в этом году.

Согласно баннерам, информирующим о начале прокладки инженерных сетей для российско-корейского многофункционального культурного центра, заказчиком работ выступает АО «Лотте Инжиниринг & Констракшн Ко, Лтд.». В АО сообщили РБК daily, что в 2008 году ООК привлекло Lotte Engineering & Construction в проект строительства МФК в качестве основного инвестора и генподрядчика. «В настоящее время идут подготовительные работы», — сообщил собеседник РБК daily. По его словам, Lotte не собирается замораживать проект или выходить из него.

В ООК подтвердили эту информацию. Президент ООК Василий Цо уточнил, что в проекте культурного центра участвуют три соинвестора — ООК как

правообладатель земельного участка, Русско-корейский коммерческий центр (РККЦ, создан при участии ООК и ряда инвесторов) и структура Lotte Group — компания «Лотте Европа» (Lotte Europe Holdings B.V.). По словам г-на Цо, Lotte Engineering & Construction является лишь генподрядчиком строительства комплекса, а общий объем капиталовложений в него составит не менее 135 млн долл. Василий Цо отметил, что для начала строительства культурного центра ООК и РККЦ в мае прошлого года получили в Woori Bank (второй по величине банк в Южной Корее) кредит на 36 млн долл. сроком на 3,5 года. Так, 26 млн долл. выделил Woori Bank (Сеул) по ставке Libor +4%, а 230 млн руб. под 11,36% годовых — ЗАО «Ури Банк» (Москва). Президент ООК не стал конкретизировать точное распределение долей ООК, РККЦ и Lotte в проекте. В Ури Банке сообщили, что Lotte является мажоритарным инвестором. По словам г-на Цо, согласно последнему распоряжению правительства Москвы завершить строительство 24-этажной башни с двухуровневой подземной парковкой девелопер должен в декабре 2011 года, а открыть МФК — в конце 2012 года.

Запроектированный комплекс на две трети будет состоять из офисов класса В+, в которых планируется разместить представительства различных бизнес-структур, нацеленных на расширение торгово-экономических и культурных связей с Республикой Корея. Но, по словам г-на Цо, это не является обязательным требованием: «Рынок может внести свои коррективы». Около 40% МФК могут занять южнокорейские компании. В комплексе расположатся также южнокорейский культурный центр, конференц-залы, магазины, рестораны восточной и европейской кухни, офис-отель, медицинский и фитнес-центры.

Как напоминают эксперты, Lotte Group, планировавшая начать экспансию на наш рынок еще в 1997 году, лишь к 2007 году построила на пересечении Новинского бульвара и Нового Арбата торгово-офисный центр Lotte Plaza, а сейчас строит его вторую, гостинично-деловую, очередь и кондитерскую фабрику в Калужской области. По данным РБК daily, в 2008 году Lotte планировала создать гольф-клуб на 330 га в Нижних Мневниках, где до этого проектировался детский парк чудес Зураба Церетели. Однако гольф-проект Lotte Group так и не состоялся, отмечает источник, близкий к компании.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **ТРЕТЬ ЦУМА УЙДЕТ С МОЛОТКА**

*Москва выставила на торги свою долю в универмаге*

Москва, которая в прошлом году предлагала основному владельцу ЦУМа, холдингу Mercury, выкупить долю города в знаменитом универмаге по 16 тыс. долл. за 1 кв. м, вдвое снизила цену — до 8 тыс. долл. Однако у Mercury теперь нет преимущественного права выкупа — доля города в виде двух верхних этажей нового корпуса ЦУМа выставляется на аукцион, который пройдет в конце сентября. Эксперты рынка сомневаются, что аукцион будет успешным, поскольку и новая цена слишком высока для рынка.

Центральный универмаг Москвы (ЦУМ) основан в 1885 году, в настоящее время входит в холдинг Mercury, занимающийся торговлей люксовыми товарами. Номинальными владельцами универмага являются Депозитарно-клиринговая компания (59,5% уставного капитала) и инвестиционная фирма ОЛМА (28,6%). Общая площадь универмага после реконструкции в 2002 году составила 33 тыс. кв. м. Реализация второй очереди должна увеличить площадь универмага в 2,5 раза.

Как рассказал РБК daily высокопоставленный источник в СГУП по продаже имущества г. Москвы, торги по продаже принадлежащей городу доли в ЦУМе состоятся 29 сентября. Город намерен продать все 30% принадлежащих ему площадей нового здания ЦУМа. Это два верхних этажа, занятых торговыми и офисными площадями, а также технический этаж. Общая площадь выставляемой на торги недвижимости составляет около 6 тыс. кв. м. Стартовая стоимость 1 кв. м на предстоящем аукционе определена на уровне 8 тыс. долл.

В прошлом году столичные власти предложили Mercury воспользоваться опционом на выкуп доли города в ЦУМе. И хотя основной владелец универмага был заинтересован в том, чтобы получить во владение 100% площадей, предложенная цена в 16 тыс. долл. за 1 кв. м компанию не заинтересовала, и она ответила отказом. Теперь Mercury может стать владельцем этих площадей, участвуя в аукционе на общих основаниях. Как пояснил собеседник РБК daily в СГУП по

продаже имущества г. Москвы, в предстоящем аукционе могут принять участие все желающие инвесторы, Mercury в том числе.

Между тем директор департамента торговой и региональной недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила сомневается, что и по новой цене аукцион состоится. По его мнению, адекватная стоимость 1 кв. м выставленных на аукцион площадей — 5,5—6 тыс. долл. Управляющий директор компании Jones Lang LaSalle Владимир Пинаев полагает, что стартовая стоимость — это уже верхний ценовой уровень, поэтому потенциал роста цены на аукционе невысок. «Определенные шансы продать эти площади есть, поскольку ЦУМ — знаковый объект для Москвы, однако стоит учитывать, что к продаже предлагаются не очень привлекательные для торговли верхние этажи», — добавляет г-н Пинаев.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **"МАГНИТ" ЗАКРЕПИТ ГОЛОСА ЗА КАДРАМИ**

*Сеть потратит \$10 млн на опционы для менеджеров*

Как стало известно "Ъ", акционеры сети "Магнит" планируют в этом году запустить первую опционную программу для менеджеров. Для этих целей компания потратит примерно \$10 млн на выкуп своих акций на бирже. Право приобрести акции получат около ста менеджеров сети, но только через два года.

О том, что в этом году "Магнит" запустит опционную программу для менеджеров, "Ъ" рассказал источник, близкий к акционерам сети. Один из инвестбанкиров, участвовавший в разработке опционов для "Магнита", уточняет, что компания выкупит акции с рынка на сумму до \$10 млн, а опционы получат около ста ее менеджеров высшего и среднего звена. Исходя из пятничной капитализации "Магнита" в РТС (\$3,421 млрд), менеджеры станут владельцами всего 0,3% уставного капитала компании.

Получить акции в собственность менеджеры сети смогут не раньше чем через два

года, утверждают собеседники "Ъ". Вопрос об опционной программе включен в повестку ближайшего совета директоров "Магнита", добавляет один из них. Гендиректор и владелец 51% "Магнита" Сергей Галицкий от комментариев отказался.

ОАО "Магнит" (Краснодар) — второй по величине российский ритейлер после X5 Retail Group. Розничная выручка в 2008 году — 132,4 млрд руб., или \$5,3 млрд, отношение долга к EBITDA — менее 1. Оперирует 2,808 тыс. магазинов, преимущественно в регионах.

Разработанную "Магнитом" опционную программу управляющий директор кадрового агентства TopContact Артур Шамилов называет "скромной", но указывает на то, что головной офис сети расположен в Краснодаре, где и зарплаты ниже московских в среднем в полтора раза. Для сравнения: в рамках опционной программы X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и другие) около 150 менеджеров уже получили на руки опционы на более чем 8 млн GDR — чуть менее 3% уставного капитала (стоимость на пятницу — \$132 млн). Всего же под опционные программы отведен лимит — 5% от общего количества GDR, уточнила директор по связям с инвесторами X5 Анна Карева.

Опционы — это всегда хороший мотивационный инструмент, особенно для "Магнита", в котором "люди работают с утра до ночи", рассуждает директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. Поскольку ключевые топ-менеджеры "Магнита" стали акционерами сети еще в 2006 году (при IPO владельцы подарили им чуть более 10% акций, сейчас доля менеджеров — 5,93%), опционы получают преимущественно менеджеры среднего звена, предполагает господин Шамилов.

Еще два продуктовых ритейлера, акции которых торгуются на биржах, — "Седьмой континент" и "Дикси" — опционных программ не имеют. Президент "Дикси" Илья Якубсон говорит, что такая программа сейчас разрабатывается и будет представлена акционерам осенью.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **НА МЕСТЕ ТРЕХГОРНОЙ МАНУФАКТУРЫ В ЦЕНТРЕ СТОЛИЦЫ МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР**

На месте Трехгорной мануфактуры в центре Москвы, согласно бизнес-плану собственника, может быть построен торговый центр, сообщил в интервью "Интерфаксу" префект ЦАО Алексей Александров.

Он рассказал, что сейчас основное производство этого старинного текстильного предприятия Москвы, которому в этом году исполнилось 210 лет, перебазировается с Рочдельской улицы в Ярославскую область. "А здесь будет сохранена экологически-безопасная часть экспериментального производства, центр текстильного дизайна, головной офис, торговый дом и музей предприятия", - сказал А. Александров. Он отметил, что проектными разработками территории предприятия на Рочдельской улице занимается сам собственник - мануфактура. "На данный момент существует только бизнес-план того, что здесь будет. В частности, предлагается строительство торгового комплекса", - уточнил префект. Он подчеркнул, что пока инвестор не найден.

"Пока они занимаются проектными разработками. А уже дальше будут согласовывать с нами свои планы, и объявлять конкурс на инвестора", - добавил А.Александров.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **REAL В 2010 ГОДУ ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫТЬ В РФ 4-5 ГИПЕРМАРКЕТОВ**

Немецкая сеть гипермаркетов Real, входящая в состав крупнейшего в Европе торгового концерна Metro Group, планирует в 2010 году открыть в России четыре-пять гипермаркетов, объем инвестиций пока не уточняется, сообщила РИА Новости руководитель департамента общественных связей ООО "Реал-Гипермаркет" (российское подразделение сети) Елена Асанова.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

10 августа, № 122

"В 2010 году мы планируем открыть четыре-пять гипермаркетов в России", - сказала она, добавив, что планы компании будут зависеть от ситуации рынке.

Регионы, в которые планирует выйти ритейлер, и объем инвестиций в объекты в компании пока не уточняют.

На сегодняшний день сеть Real в России представлена 14 гипермаркетами, три из которых расположены в Москве, два - в Санкт-Петербурге и по одному - в Липецке, Волгограде, Казани, Ярославле, Нижнем Новгороде, Саратове, Тольятти, Иваново и Тамбове.

Также на 2009 год запланировано открытие одного гипермаркета в Ростове-на-Дону.

Сеть гипермаркетов Real была образована в 1992 году в Германии в результате слияния нескольких крупных ритейлеров. Сегодня сеть представлена в Европе более чем 430 гипермаркетами, более 340 из которых находятся в Германии, остальные расположены в Польше, Румынии, Турции и России.

В 2008 году мировые продажи сети Real выросли на 5,8% - до 11,6 миллиарда евро. Вклад подразделений сети, работающих в странах Восточной Европы, составил 2,9 миллиарда евро (рост на 25,6%).

◆ [РИА-Новости - Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### МОСКВА ВПЕРЕДИ

Москва по-прежнему возглавляет список городов с самыми дорогими гостиницами для проживания бизнесменов, несмотря на то что впервые с 2005 г. (когда российская столица была включена в рейтинг) средняя стоимость номера в отелях снизилась на 14% по сравнению с прошлым годом, говорится в отчете «Обзор рынка отелей за первые шесть месяцев 2009 г.» международной компании Hogg Robinson Group (HRG). Компания специализируется на корпоративных бизнес-поездках. «Международный рынок гостиниц все еще чувствует влияние экономического кризиса и испытывает спад», — говорится в исследовании.

Средняя цена номера в Москве составляет 268,11 британского фунта за ночь. На втором месте Абу-Даби — 253,36 фунта, далее следуют Париж (203,46), Нью-Йорк (200,21) и Милан (191,28). В Лондоне HRG зафиксировала снижение средней цены на 4% (до 154,2 фунта) по сравнению с 3%-ным ростом в тот же период прошлого года. В результате город снова не вошел в топ-10 и опустился с 16-го на 23-е место.

Сильнее всего (на 7,7%) подорожали номера в гостиницах категории «5 звезд». «Отельеры искусственно повышают стоимость номера в пятизвездочных отелях, борясь с низкой заполненностью», — указывают эксперты HRG. Снижение загруженности таких отелей HRG связывает с экономией компаний на бизнес-поездках своих сотрудников. Сегодня бизнес-путешественники выбирают более демократичные отели категории «3-4 звезды».

«Загруженность отелей действительно снизилась на 20-30%. Но я не согласна с данными о завышении стоимости номеров в дорогих гостиницах. Например, «лучшая цена в данный момент» в Ritz Carlton может достигать 6000-7000 руб. за номер в сутки, а в Holiday Inn — 3000-4000 руб. Правда, эти цены открыто не публикуются», — говорит Татьяна Гостенина, генеральный директор компании Hospitality Management Group. Бизнес-путешественников, по ее наблюдениям, меньше не стало, но сроки поездок у них сократились с 3-4 дней до 2-3. Отели стараются привлечь путешественников и дополнительным сервисом: например,

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

10 августа, № 122

включают в стоимость номера мини-бар, услуги прачечной и бесплатный Wi-Fi, добавляет она.

За первое полугодие 2009 г. спрос на услуги московских отелей снизился в 1,5-2 раза, загрузка в среднем упала с 75% до 40-45%, говорит Ольга Широкова, представитель консалтинговой компании Blackwood. Показатель дохода на номер (т. е. отношение выручки от всех номеров к числу номеров, RevPar), по ее словам, снизился на 35-50% (в зависимости от класса отеля). При этом цены, по ее данным, упали всего на 5-10%.

◆ [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](#)