

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН РВЕТСЯ В ТОРГОВЫЕ ЛИДЕРЫ

САМЫМ ГРОМКИМ И ОЖИДАЕМОМ СОБЫТИЕМ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА В КОНЦЕ 2010 ГОДА СТАЛО ОТКРЫТИЕ ДВУХ ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ «СТОКМАНН НЕВСКИЙ ЦЕНТР» И GALERIA. ЭТИ ПРОЕКТЫ ЕДИНОВРЕМЕННО ВЫВЕЛИ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН В ЧИСЛО ЛИДЕРОВ ПО ОСНАЩЕННОСТИ СОВРЕМЕННЫМИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ — СУММАРНЫЙ ОБЪЕМ ВВЕДЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ СОСТАВИЛ 300 ТЫС. КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

В проект «Стокманн Невский центр» было вложено 185 млн евро. Площадь центра составляет почти 100 тыс. кв. м (20 тыс. — торговые и 80 тыс. — офисные площади). В торговом центре предусмотрена парковка на 565 автомобилей. Проект строительства торгового центра на углу Невского проспекта и улицы Восстания начался в 1994 году. Тогда город передал здания ЗАО «Знаменская», 100% которого принадлежало немецкой компании SPAG, комплекс из двух зданий по Невскому и двух — по улице Восстания, а также нескольких флигелей на углу Невского проспекта и улицы Восстания и участок земли под ними (около 10 000 кв. м) под реконструкцию. На протяжении почти 10 лет компания занималась расселением этих домов — в компании говорили, что было расселено 700 квартир и 10 магазинов. После этого объекты в мае 2005 года были проданы финской компании Stockmann. Сумма сделки тогда не раскрывалась, но эксперты ее оценивали приблизительно в \$50 млн.

Инвестиции в проект Galeria составили более \$500 млн. Проект был реализован ООО «Строительная компания „Бриз“». ТРЦ Galeria возведен на участке 3,9 га у Московского вокзала в центре Петербурга. Изначально на этом месте РАО «Высокоскоростные магистрали» планировало построить транспортно-коммерческий центр в рамках проекта скоростной железнодорожной трассы между Москвой и Петербургом. Компания разместила под гарантии государства облигации и привлекла кредит английских банков на \$30 млн, но расплатиться по этим обязательствам не смогла.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ОСОБЕННО СЛОЖНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ СИТУАЦИЯ НАБЛЮДАЕТСЯ ВОЗЛЕ НОВЫХ ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ В ВЫХОДНЫЕ ДНИ. В БУДНИ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ЧАСТО СТАНОВЯТСЯ МЕСТОМ, ГДЕ ПОСЕТИТЕЛИ ПРОВОДЯТ ВРЕМЯ, ПЕРЕЖИДАЯ ВЕЧЕРНИЕ ЧАСЫ ПИК

В результате дальше котлована дело не пошло, и на протяжении более чем десятка лет стройплощадка возле вокзала называлась не иначе как «яма». В 2004 году город выставил участок на торги за \$90 млн. Среди участников рынка такая цена вызвала недоверие: например, Василий Сопромадзе, владелец «Корпорации С» (строила ряд объектов в центре Петербурга, в частности, здание универмага Vanity на Казанской улице), заявил, что если город сумеет продать «яму» за такие деньги, он уйдет из бизнеса.

Участок в итоге был продан консорциуму инвесторов во главе с Внешэкономбанком за \$80 млн (также в консорциум входили СК «Бриз» и компания «Веда»). Это произошло в 2004 году. Кстати, слова господина Сопромадзе оказались пророческими: спустя несколько лет он действительно ушел со строительного рынка города. Затем началась череда смены собственников компании, владевшей землей. Сначала СК «Бриз» купила московская «Нафта-капитал», затем было заявлено, что покупателем «Бриза»

стал Казкоммерцбанк. Сейчас в СК «Бриз» говорят, что Meridian Capital CIS Fund, которому принадлежит компания, не имеет никакого отношения к Казкоммерцбанку. Тем не менее на церемонии с участием губернатора города инвесторов представлял Евгений Фельд, ранее работавший топ-менеджером Казкоммерцбанка. Участники рынка говорят, что им не известно о смене собственников Meridian Capital CIS Fund.

Участники рынка считают открытие торговых центров событием значительным. Ввод 300 000 кв. м сравним с объемами годового прироста рынка торговой недвижимости города. Эксперты уверены, что определенное влияние на состояние рынка торговой недвижимости новые комплексы, безусловно, окажут — например, ожидают роста аренды на встроенные торговые помещения, расположенные на прилегающих к комплексам Невском и Лиговском проспектах, улице Восстания. Но более серьезные опасения стоит испытывать не ритейлерам, а участникам дорожного движения. Участок, прилегающий к площади Восстания, и без того был сложен для проезда, а наличие в его центре сразу двух крупных объектов, привлекающих и пешеходный, и автомобильный потоки, сделало ситуацию в этой части Невского близкой к транспортному коллапсу. Наличие у обоих объектов подземных парковок наверняка сподвигнет покупателей приезжать сюда на личном автотранспорте. Впрочем, особенно сложная ситуация наблюдается в выходные дни. В будни отчасти торговые центры становятся местом, где посетители проводят время, пережидая вечерние часы пик. ■

НАГРАДА ВСЛЕД ЗА СКАНДАЛОМ СО ВЗЯТКАМИ

В НАЧАЛЕ НЫНЕШНЕГО ГОДА ПРЕЗИДЕНТ РФ ДМИТРИЙ МЕДВЕДЕВ НАГРАДИЛ ОСНОВАТЕЛЯ И КРУПНЕЙШЕГО ВЛАДЕЛЬЦА ШВЕДСКОГО РИТЕЙЛЕРА IKEA, МИЛЛИАРДЕРА ИНГВАРА КАМПРАДА, ОРДЕНОМ ДРУЖБЫ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Соответствующий указ с формулировкой «за большой вклад в развитие российско-шведских торгово-экономических и инвестиционных связей» был подписан 2 января. При этом IKEA, для которой Россия является одним из ключевых рынков, в течение всего прошлого года неоднократно сталкивалась с «непредсказуемым характером административных процедур» в ряде регионов и даже заявляла о замораживании инвестиций в российские проекты. Ровно год назад Ингвар Кампрад уволил двух топ-менеджеров, в том числе директора по Центральной и Восточной Европе Пера Кауфманна, за «лояльность к фактам коррупции» в России. «Менеджмент одного из российских подразделений концерна „закрыв глаза“ на случай выплаты

компанией-подрядчиком взятки для разрешения ситуации с энергоснабжением торгового центра «Мега» в Санкт-Петербурге», — сообщила тогда пресс-служба IKEA в России. Этим скандалом тогда даже заинтересовались правоохранительные органы РФ. Управленцы были вынуждены покинуть IKEA якобы вследствие взятки, которую неназванная компания-подрядчик выплатила для обеспечения электроэнергией торгового центра «Мега». Правда, кому именно и сколько платил партнер IKEA, шведская компания не сообщила. Вероятно, это и решила выснить прокуратура, которая, по некоторым сведениям, получила указание сверху «побеседовать» со всеми, кто мог участвовать в коррупционной схеме подключения торговых

центров «Мега» к электроснабжению. Однако на этой истории проблемы IKEA в России не закончились. В конце прошлого года в российском подразделении компании опять случился скандал, связанный с выявлением случаев коррупции среди менеджмента. В ходе проверок были выявлены серьезные конструктивные недостатки в некоторых торговых центрах. «При этом безопасность всех торговых центров, при условии соблюдения соответствующих мер, не подлежит сомнению», — говорилось в сообщении компании. Тем не менее, несмотря на то, что, в прошлом году IKEA подтвердила, что Россия остается для нее стратегически важным рынком. «Мы видим большой потенциал для развития розничной торговли, закупки и производ-

ства. Основатель IKEA Ингвар Кампрад был и остается активным сторонником развития IKEA в России», — сообщили в пресс-службе компании. IKEA — одна из крупнейших в мире розничных сетей по торговле мебелью и предметами домашнего обихода. Компания была основана в 1943 году семьей господина Кампрада и в настоящее время насчитывает свыше 290 магазинов в 36 странах мира. Выручка IKEA в 2010 году составила 23,1 млрд евро, чистая прибыль — 2,7 млрд евро. В России IKEA Group управляет 13 магазинами IKEA и 13 торговыми центрами «Мега». Первый российский магазин IKEA был открыт в 2000 году. Господин Кампрад в прошлом году занял 11-е место в списке Forbes — состояние его семьи оценивается в 23 млрд евро. ■