

Offices/ General

Москва в 2009 году планирует получить 3,5 млрд рублей от продажи земли владельцам зданий

Правительство Москвы планирует в 2009 году получить от продажи земли собственникам зданий 3,5 миллиарда рублей вместо планировавшихся ранее 23,5 миллиарда рублей.

Дорогая моя аренда

Москва занимает второе место в мире по уровню арендных ставок на офисную недвижимость, уступая по этому показателю лишь лондонскому району West End.

Кризис оставил мэрию на чемоданах

Столичные власти не смогут переехать в «Москву-Сити» в 2010 году.

Retail

Шувалов обсудил с ритейлерами ситуацию в отрасли

Первый вице-премьер РФ Игорь Шувалов провел совещание по вопросу поддержки российских торговых сетей, сообщает во вторник пресс-служба правительства

Экс-гендиректор сети "Лента" возглавил "Евросеть"

Новые акционеры крупнейшего российского сотового ритейлера "Евросеть" назначили генеральным директором компании бывшего гендиректора продуктовой сети "Лента" Сергея Юценко, первым вице-президентом по финансам и администрации - управляющего директора фонда "Ренессанс Партнерс" Виталия Подольского, сообщила "Евросеть".

Regions

Группа ЛСР снизила прибыль

Прибыль группы ЛСР за девять месяцев упала почти в шесть раз из-за переоценки подешевевшего портфеля недвижимости

Regions

Покупки в Гавани

"Шкиперский молл" выставили на продажу

Colliers News

Кризис – время новых возможностей

Мировой финансовый кризис повлек за собой изменение вектора развития рынка торговой недвижимости России. В частности, по мнению экспертов Colliers International, повышается вероятность успешной реализации торговых объектов среднего и малого формата по сравнению с суперрегиональными гигантами.

Offices/General

МОСКВА В 2009 ГОДУ ПЛАНИРУЕТ ПОЛУЧИТЬ 3,5 МЛРД РУБЛЕЙ ОТ ПРОДАЖИ ЗЕМЛИ ВЛАДЕЛЬЦАМ ЗДАНИЙ

Правительство Москвы планирует в 2009 году получить от продажи земли собственникам зданий 3,5 миллиарда рублей вместо планировавшихся ранее 23,5 миллиарда рублей, рассказал во вторник на конференции "Коммерческая недвижимость 2009: что ждет рынок недвижимости?" первый заместитель руководителя Департамента земельных ресурсов города Москвы Олег Рыжков.

"Если вы являетесь собственником здания, то вы имеете право купить в собственность прилегающую к зданию и занятую зданием землю. Именно от реализации таких земельных участков в Москве мы планируем получить в 2009 году 3,5 миллиарда рублей", - пояснил он.

По словам Рыжкова, ранее в проекте бюджета на 2009 год было запланировано поступление доходов от продажи земельных участков собственникам зданий на 23,5 миллиарда рублей.

"Однако в связи с тем, что спрос резко упал, и в дальнейшем землю попросту никто не купит, было принято решение о снижении задания до 3,5 миллиарда рублей", - добавил Рыжков.

◆ [РИА "Новости"](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДОРОГАЯ МОЯ АРЕНДА

Москва занимает второе место в мире по уровню арендных ставок на офисную недвижимость, уступая по этому показателю лишь лондонскому району West End, говорится в исследовании CB Richard Ellis (CBRE). Если в российской столице за 1 кв. м в бизнес-центрах класса А арендаторы ежегодно платят примерно 1799 евро (по данным за III квартал 2008 г.), то в West End этот показатель равен

1905 евро. «В West End и Москве в последнее время сократился объем сделок на рынке, поэтому проводить сравнение достаточно сложно», — говорит Пол Блэкман из Colliers International. Но, по его словам, готовые помещения с отделкой в офисах класса А в центре Москвы могут быть даже дороже, чем в West End.

По сравнению с прошлым годом Москва поднялась на две строчки: с сентября 2007 г. арендная ставка выросла на 29,8%, говорится в исследовании. «До России кризис докатился гораздо позже», — объясняет замдиректора CBRE Ирина Флорова.

Впрочем, в следующем году ситуация может поменяться. Сейчас, по словам Флоровой, средняя ставка составляет около \$1350 за 1 кв. м. «Спрос на офисные помещения сократился, количество сделок минимально», — говорит она. «По сравнению с августом — сентябрем запрашиваемые ставки аренды упали примерно на 10-20%», — соглашается Блэкман. Флорова отмечает, что ставки будут сокращаться и в начале следующего года. Впрочем, такая тенденция продолжится во всем мире.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КРИЗИС ОСТАВИЛ МЭРИЮ НА ЧЕМОДАНАХ

Столичные власти не смогут переехать в «Москву-Сити» в 2010 году

Судьба еще одного проекта в деловом центре «Москва-Сити» оказывается под вопросом. Вслед за башней «Россия» в срок не будет построена «Федерация» — ввод башни «Восток» в комплексе, который строит Mirax Group, может задержаться на полгода. Кризис отразился и на комплексе зданий столичного правительства: сроки его завершения также переносятся. Сейчас власти на собственные средства ведут земляные работы, а для возведения четырех башен мэрии понадобится помощь бизнеса. Стоимость строительства оценивается в 1,5 млрд долл., и эксперты рынка сомневаются, что инвестор в ближайшем будущем будет найден.

По словам депутата Московской городской думы Ивана Новицкого, срок реализации комплекса зданий столичного правительства на участке 15 в «Москвеси» откладывается с 2010 года на неопределенное время. Как рассказал РБК daily представитель правительства Москвы, на этом участке сейчас идут работы нулевого цикла, которые, как и предполагалось, ведутся за счет города. Дальнейшая судьба комплекса пока неизвестна: по словам собеседника РБК daily, рассматривалось несколько вариантов по финансированию этого проекта и, по всей видимости, будет выбираться инвестор. Однако пока не был объявлен конкурс по выбору компании, которая могла бы построить комплекс стоимостью 1,5 млрд долл., а затем отдать городу половину площадей. Еще даже не определены условия возможного конкурса.

Под комплекс из четырех 70-этажных башен общей площадью 806,4 тыс. кв. м, в том числе с гаражом-стоянкой на 3,3 тыс. машиномест, правительством Москвы выделено 1,76 га в деловом центре. Разработка проектно-сметной документации на строительство этого комплекса должна была завершиться в третьем квартале 2008 года. Этап нулевого цикла планировалось пройти в 2008—2009 годах, а окончание строительства виделось московской мэрии в 2010 году. Однако в будущем году властям придется либо замораживать проект на нулевом цикле, либо наконец определяться с инвестором, считают эксперты.

Напомним, что идеей о строительстве комплекса зданий для московских властей город загорелся еще в 2004 году. После неудачных попыток найти инвестора в 2006 году было принято решение о создании ЗПИФа недвижимости, однако и эта затея оказалась неосуществленной. «Инвесторы не шли в этот проект, поскольку по условиям, предложенным мэрией, была невысокая доходность», — объясняет старший вице-президент компании Knight Frank Андрей Закревский. Эксперт напоминает, что инвестор должен будет отдать мэрии две башни из четырех: «Это тяжелая нагрузка. Отказ инвесторов связан не столько с нехваткой финансирования, сколько с нежеланием инвестировать в долгий проект без определенной перспективы».

«Если это предложение было не очень выгодным для инвесторов в докризисных условиях, то сейчас найти их будет еще сложнее», — замечает коммерческий директор «Снегири Девелопмент» Дмитрий Шмелев. Сейчас, полагают эксперты, наступил период, когда никаких решений по новым проектам компании принимать не будут. «Период ожидания продлится до середины следующего года, — считает г-н Шмелев. — Инвесторы будут ждать момента, чтобы на лучших условиях войти в тот же самый проект. Тогда запросы у девелоперов упадут». По мнению

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 ноября, № 161

собеседников РБК daily, может снизиться и стоимость строительства небоскребов для мэрии: уже сейчас цена генподрядных работ корректируется на 20—30% в сторону понижения.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ШУВАЛОВ ОБСУДИЛ С РИТЕЙЛЕРАМИ СИТУАЦИЮ В ОТРАСЛИ

Первый вице-премьер РФ Игорь Шувалов провел совещание по вопросу поддержки российских торговых сетей, сообщает во вторник пресс-служба правительства.

"В ходе встречи был проведен анализ рыночной конъюнктуры и рассмотрены различные аспекты выполнения тех решений, которые были приняты на предыдущих встречах в правительстве. Были обсуждены шаги по оздоровлению и мониторингу отрасли и, конкретно, наличие необходимого продуктового ряда и разумной ценовой политики", - отмечает пресс-служба.

В совещании у Шувалова, помимо ключевых участников рынка, приняли участие представители ряда профильных министерств и ведомств.

"Особое внимание было уделено ситуации с платежами поставщикам продукции, включая сокращения периодов отсрочек выплат и сдерживание цен на продуктовые товары социальной значимости и первой необходимости", - сообщили в пресс-службе.

Сегодняшняя встреча - продолжение серии совещаний первого вице-преьера с представителями системообразующих отраслей, которые Шувалов проводит по поручению премьер-министра Владимира Путина.

Накануне Шувалов провел совещание по черной металлургии, на котором была проанализирована меняющаяся конъюнктура рынка и определены необходимые формы и источники финансирования тех мощностей, которые имеют наибольшее значение для экономического и социального развития страны.

◆ [РИА "Новости"](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЭКС-ГЕНДИРЕКТОР СЕТИ "ЛЕНТА" ВОЗГЛАВИЛ "ЕВРОСЕТЬ"

Новые акционеры крупнейшего российского сотового ритейлера "Евросеть" назначили генеральным директором компании бывшего гендиректора продуктовой сети "Лента" Сергея Ющенко, первым вице-президентом по финансам и администрации - управляющего директора фонда "Ренессанс Партнерс" Виталия Подольского, сообщила "Евросеть".

Подольский, помимо финансовых и стратегических направлений деятельности компании, будет курировать вспомогательные службы, в том числе ИТ- и юридическую службы.

Дмитрий Денисов, ранее руководивший "Евросетью", продолжит работу в компании на должности исполнительного вице-президента и будет отвечать за операционную деятельность компании.

Ющенко в 1995 году окончил Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов. Профессиональную карьеру начал в компании PricewaterhouseCoopers в Санкт-Петербурге. Опыт в розничной торговле получил, работая в 2004-2008 годах в качестве финдиректора, а потом гендиректора в компании "Лента", ведущей российской федеральной продовольственной розничной сети.

Подольский окончил факультет журналистики МГУ им. М.В.Ломоносова и Высшую школу бизнеса Чикагского университета.

В 2003-2008 годах был финансовым директором национальной сети супермаркетов "Перекресток" и главным финансовым директором X5 Retail Group. С августа 2008 года Подольский занимал пост управляющего директора и партнера фонда "Ренессанс Партнерс".

Комментируя назначения, исполнительный вице-президент ОАО "Вымпелком" (владеет 49,9% акций "Евросети") Жан-Пьер Вандромм отметил во вторник на пресс-конференции, что на эти посты назначены два руководителя с большим опытом работы.

"Мне кажется, невозможно найти более опытных руководителей", - сказал

Вандромм.

Он особо подчеркнул, что "Вымпелком" совместно с Александром Мамутом (его инвестиционной ANN принадлежит 50,1% ритейлера) сохранил перед новым руководством прежние задачи. В их числе реализация планов по рефинансированию задолженности компании, снижение затрат на аренду (самый большой центр затрат "Евросети"), а также закрытие неприбыльных торговых точек.

Вандромм отметил, что по последнему пункту новое руководство будет полностью следовать политике основателя и бывшего совладельца сети Евгения Чичваркина, которая заключалась в сворачивании магазинов, не приносящих прибыль в течение трех месяцев, с тем, чтобы открывать новые точки.

"Евросеть" - крупнейшая российская компания, работающая на рынке сотового ритейла и ведущий дилер крупнейших операторов связи. В настоящее время компания представлена более 5,1 тысячи магазинами, расположенными в России, Армении, Белоруссии, Казахстане, Киргизии, Молдавии и на Украине. По результатам 2007 года оборот компании "Евросеть" составил 5,61 миллиарда долларов.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ГРУППА ЛСР СНИЗИЛА ПРИБЫЛЬ

Прибыль группы ЛСР за девять месяцев упала почти в шесть раз из-за переоценки подешевевшего портфеля недвижимости

Проверка

Константин Ковалев

замгендиректора «Охта групп девелопмент»

«Кризис выявил переоцененные проекты, цены упали на 40–50%».



Группа ЛСР

Девелопмент, Строительство и производство стройматериалов

Основана в 1993 г.

Акционеры – 72,9% акций принадлежит Андрею Молчанову, 9,09% – Niuki Holding, 4,82% – менеджменту, 11,36% – в свободном обращении.

Капитализация на LSE – \$426,17 млн.

Выручка (1-е полугодие 2008 г.) – \$940 млн.

Чистая прибыль – \$3 млн.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 ноября, № 161

Неаудированная чистая прибыль ОАО «Группа ЛСР» по МСФО за январь — сентябрь составила \$44 млн, что в 5,7 раза меньше прошлогоднего показателя, который составил \$249 млн, говорится в сообщении компании. Выручка ЛСР увеличилась на 53% до \$1,5 млрд, а себестоимость реализации повысилась на 49% до \$961 млн. EBITDA выросла на 86% до \$377 млн, рентабельность EBITDA увеличилась с 21% до 25%.

Показатели чистой прибыли упали из-за переоценки портфеля коммерческой недвижимости, объясняет директор по коммуникациям ЛСР Юлия Соколова. За девять месяцев этого года принадлежащие компании проекты и участки земли подешевели на \$166 млн, а за аналогичный период прошлого года переоценка принесла доход в \$214 млн. На 30 июня портфель недвижимости компании, по оценке DTZ, стоил \$6,6 млрд. Сильнее всего снизилась цена проекта офисного комплекса «Электрик-сити» общей площадью 340 000 кв. м.

Чистый долг ЛСР в январе — сентябре вырос на 83% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — до \$1,154 млрд. Операционная прибыль группы сократилась на 60% до \$149 млн, прибыль до налогообложения снизилась в 5,4 раза до \$62 млн.

Без учета убытка от переоценки портфеля чистая прибыль ЛСР составила \$171 млн, что на 98% превышает уровень аналогичного периода прошлого года. Остаток денежных средств на счетах группы на конец октября составлял \$126 млн. Компания ужесточила кредитную политику по отношению к покупателям продукции, для того чтобы не допустить возникновения сомнительных долгов, и ведет переговоры с контрагентами, чтобы снизить себестоимость продукции, говорится в сообщении компании. При этом с конца октября до конца этого года по долговым обязательствам компания должна выплатить \$17 млн (без учета задолженности по лизингу), в I квартале 2009 г. — \$115 млн, а во II квартале — \$44 млн.

Аналитик «Финама» Сергей Фильченков оценивает финансовые результаты ЛСР как позитивные. На фоне снижения спроса на недвижимость ЛСР по итогам девяти месяцев продемонстрировала увеличение контрактов на продажу жилья более чем на 62%, отмечает он.

Компания пытается обеспечить большую ликвидность, что является вполне оправданным шагом в условиях затруднения финансирования, говорит эксперт. Отношение чистого долга к EBITDA составляет 3, что является достаточно

высоким показателем в нынешних условиях, однако средства на счетах компании в размере \$126 млн позволят ей погасить часть краткосрочной задолженности, добавляет он.

Часть портфеля ЛСР составляют нереализованные проекты, их ликвидность и дальше будет снижаться, до конца года стоимость портфеля может упасть до 50%, считает директор департамента инвестконсалтинга Colliers Николай Казанский.

Год назад рынок рос и цены были завышены, переоценка портфеля увеличивала прибыль, говорит заместитель гендиректора «Охта групп девелопмент» Константин Ковалев. Любая компания, которая переоценит портфель, продемонстрирует резкое падение прибыли, поэтому непубличные компании не спешат проводить переоценку, рассуждает он. За последние год-полтора цены инвестиционных проектов упали на 40-50%, а кризис выявил на рынке переоцененные проекты и цены будут продолжать снижаться, прогнозирует он.

ЛСР может хеджировать риски сокращения спроса на недвижимость за счет бизнеса по производству строительных материалов, однако ценовая конъюнктура на этом рынке также понижается, говорит Фильченков.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПОКУПКИ В ГАВАНИ

"Шкиперский молл" выставили на продажу

Группа компаний "СиБ" планирует продать первую очередь торгово-развлекательного комплекса "Шкиперский молл" площадью 9 тыс. кв. м. Компания оценила свой объект в \$27 млн. Причиной продажи, вероятно, стали трудности компании в выполнении кредитных обязательств перед "МДМ-Банком". Эксперты

отмечают, что до сих пор сделок по продаже уже действующих торговых комплексов на рынке не было.

О том, что группа компаний "СиБ" (ранее - ООО "Фирма 'СиБ'") намерена продать свой единственный девелоперский проект, рассказал Ъ один из участников рынка. По его словам, Сергей Соколов, председатель совета директоров и совладелец ГК "СиБ", направил официальное предложение о продаже первой очереди торгово-развлекательного комплекса "Шкиперский молл" площадью 9,3 тыс. кв. м (был введен в 2006 году). Стоимость ТРК господин Соколов оценил в \$3 тыс. за квадратный метр. При этом в письме указано, что для строительства первой очереди был привлечен кредит (у "МДМ-Банка". - Ъ) в размере \$8,2 млн. Общий объем инвестиций в проект составил около \$16 млн, а помимо банковского финансирования соинвестором выступила сеть супермаркетов "Патэрсон", став якорным арендатором 2,7 тыс. кв. м. Как отметила руководитель отдела торговых центров компании Praktis CB (осуществляет брокеридж ТРК) Екатерина Немирова, для строительства второй очереди (планировалось сдать еще в 2007 году, но до сих пор -- в стадии строительства) компания также привлекала кредит у "МДМ-Банка", но его размер неизвестен. С самим Сергеем Соколовым связаться не удалось, а в ОАО "МДМ-Банк" не смогли прокомментировать точную сумму задолженности компании. Причиной, по которой компания решила продать действующий объект, госпожа Немирова называет трудности в выполнении кредитных обязательств "СиБа" перед кредитором. "Компания пыталась перекредитоваться, но не смогла. Остальные банки отказали в выдаче кредита", - говорит она. По ее словам, на данный момент арендные ставки в ТРК "Шкиперский молл" на помещения площадью 150-200 кв. м превышают \$650 за квадратный метр в год, а сам комплекс заполнен на 80%.

По мнению Николая Казанского, директора департамента инвестиционного консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, даже несмотря на кредиты, предложенная компанией "СиБ" стоимость "Шкиперского молла" завышена. "Объект расположен не в самом удачном месте, что отражается на его доходности", - говорит он. - Более реальная цена - как минимум на 30 процентов ниже". Господин Казанский также отметил, что до сих пор сделок по продаже уже действующих торговых объектов на рынке Санкт-Петербурга не было. По его словам, петербургские девелоперы не имели привычки фиксировать свою прибыль, продавая готовые ТРК, что отражается сейчас, в момент трудностей с финансированием. Пока одной из немногих компаний, которая решила "устроить распродажу" и избавиться от всех своих торговых комплексов, является ОАО "Макромир". Так, девелопер объявил о продаже четырех действующих

Commercial Real Estate Market

DIGEST NEWS

26 ноября, № 161

КОМПЛЕКСОВ, ЧТО СВЯЗЫВАЮТ С ФИНАНСОВЫМ СОСТОЯНИЕМ КОМПАНИИ.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Colliers News

КРИЗИС – ВРЕМЯ НОВЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

Мировой финансовый кризис повлек за собой изменение вектора развития рынка торговой недвижимости России. В частности, по мнению экспертов Colliers International, повышается вероятность успешной реализации торговых объектов среднего и малого формата по сравнению с суперрегиональными гигантами. Можно сказать, что подобно тому, как кризис 98-го года дал возможность развиваться и окрепнуть локальным сетям и местным производителям, так сегодняшние события дают уникальный шанс локальным девелоперам вывести на рынок свои проекты в области торговой недвижимости. Такие проекты отмечаются меньшим объемом финансирования, однако обладают высокой чувствительностью даже к небольшим концептуальным просчетам. В то же время, любые объекты, которые будут выводиться на рынок, должны будут обладать максимально эффективными планировочными и строительными решениями, максимально устойчивыми концепциями. В связи с этим, компания Colliers International представляет новую услугу на рынке коммерческой недвижимости – экспресс-анализ планировочных решений торговых объектов. В период кризиса мировой экономики, когда финансируются самые доходные, высокорентабельные и быстро окупаемые проекты, экспресс-анализ может оказать помощь банкам в выборе проекта для финансирования, а девелоперам оптимизировать затраты и повысить рентабельность объекта. Даже для торговых операторов экспресс анализ может стать эффективным средством принятия решения о входе в тот или иной проект.

Проводимая без затрат времени и денег, оценка существующей маркетинговой концепции проектируемого торгового комплекса, осуществляется в течение 24 часов с момента получения исходных данных и является актуальной на любой стадии проектирования объекта. Ее основная задача – своевременное выявление недостатков в концепциях торговых комплексов.

Услуга позволяет получить конструктивную оценку существующей концепции объекта с точки зрения влияния его функциональных особенностей на

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 ноября, № 161

маркетинговую концепцию. К рассмотрению принимаются проекты торговых комплексов с общей площадью более 10 000 кв.м.

По результату работы вниманию заказчика представляются замечания, выполненные на копиях поэтажных планов комплекса с соответствующим экспертным заключением. Более подробная информация предоставляется по запросу.

◆ www.colliers.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)