

Offices/ General

Fitch роняет недвижимость

В этом году спад рынка недвижимости продолжится; денег у девелоперов на достройку объектов не будет, а цены снизятся на 20-40%, прогнозирует агентство Fitch

Retail

Снижение ставок аренды площадей в ТЦ в Москве пока не носит массовый характер

Снижение ставок по аренде торговой недвижимости в Москве, признаки которого проявились в четвертом квартале 2008 года из-за последствий мирового финансового кризиса, пока не носит массовый характер, свидетельствует исследование международной консалтинговой компании Colliers International.

«Самохвалу» предлагают расплатиться досрочно

«Номос-лизинг» хочет вернуть деньги за торговый комплекс

Metro сэкономит на персонале

Ритейлер может сократить 15 тысяч человек

Global Retailers Eyeing Russian Sector in 2009

Russia's retailers faces a hard landing in 2009 as the country lurches toward recession, but the downturn also offers global majors an easier entry into a sector with more potential than many mature markets.

Warehouse

Склады недостроили

В 2008 году введена лишь треть обещанных промышленных площадей

Hotel

Кризис расселил московские гостиницы

Отели Москвы теряют клиентов и снижают цены, но остаются самыми дорогими в мире

Regions

Море офисов

Треть общего количества офисов в Петербурге построена в прошлом году. Рынок не готов к таким объемам — количество пустующих площадей с осени прошлого года увеличилось в 4,5 раза

Вложения в «финансовую яму»

Губернатор Петербурга готова лоббировать интересы проекта Galeria для его завершения

Offices/General

FITCH РОНЯЕТ НЕДВИЖИМОСТЬ

В этом году спад рынка недвижимости продолжится; денег у девелоперов на достройку объектов не будет, а цены снизятся на 20-40%, прогнозирует агентство Fitch

В 2009 г. на российском рынке недвижимости ожидается усиление спада, начавшегося в конце 2008 г., говорится в сообщении рейтингового агентства Fitch. Основными причинами спада, по мнению специалистов агентства, послужит замедление темпов роста ВВП, сокращение доступа покупателей к финансовым ресурсам для приобретения недвижимости, снижение активности инвесторов.

Партия велела

Премьер-министр РФ Владимир Путин поставил перед правительством задачу сохранить в 2009 г. темпы и объемы введения жилья. По его словам, в прошлом году ввели 61 млн кв. м, что соответствует уровню 2007 г. «Наша задача – постараться максимально сохранить эту планку и на 2009 г.», – заявил премьер.

Fitch также ожидает существенного снижения как объемов строительства, так и цен. По оценкам агентства, в 2009 г. цены на недвижимость упадут на 20-40% в зависимости от региона и сегмента, цитируется в сообщении Артем Фролов, представитель Fitch. С этим согласен и аналитик Unicredit Aton Роман Громов. По его словам, такое снижение возможно как в жилой, так и в коммерческой недвижимости. «В основном речь идет о мегаполисах, таких как Москва и Санкт-Петербург. В маленьких городах такого снижения не будет», – добавляет он. По прогнозам аналитика «Ренессанс капитала» Алексея Языкова, жилая недвижимость может подешеветь в среднем на 30%, коммерческая – на 40%. Впрочем, добавляет он, все еще будет зависеть от того, насколько в итоге упадет рубль.

В этом году, безусловно, ожидается небольшая коррекция цен, но такого обвального падения не будет, не соглашается с ними представитель ГК ПИК Дмитрий Ивлиев. «Рубль обесценивается, и людям, для того чтобы сохранить свои сбережения, надо куда-то вкладывать, в том числе и в недвижимость», — считает он. Наибольшее снижение цен возможно в сегменте перегретого вторичного жилья, в панельных 9-10-этажных домах, считает Алексей Белоусов, коммерческий директор «Капитал групп». Во всех остальных жилых сегментах он какой-либо серьезной коррекции не ожидает.

Что касается сокращения темпов строительства, то об этом в конце прошлого года уже заявлял замминистра регионального развития России Сергей Круглик. По его прогнозам, в этом году получится ввести 52 млн кв. м, что составляет 85% от построенного в прошлом году. Объемы же ипотечного кредитования, по прогнозам Круглика, снизятся на 20-25% до 500 млрд руб.

Fitch также ожидает и сокращения предложения на первичном рынке, так как многие девелоперы не смогут финансировать проекты из-за отсутствия собственных денежных средств и недостаточного доступа к внешнему финансированию.

Найти деньги в сегодняшней ситуации действительно непросто, соглашается коммерческий директор Galaxy Group Артем Цогоев. С другой стороны, по его словам, банкам тоже невыгодно забирать у них в качестве залога недостроенные объекты недвижимости, с которыми не ясно, что делать: «Легче предоставить девелоперу еще денег на достройку объекта, чтобы потом его можно было продать. Правда, продавать его придется с существенным дисконтом».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

СНИЖЕНИЕ СТАВОК АРЕНДЫ ПЛОЩАДЕЙ В ТЦ В МОСКВЕ ПОКА НЕ НОСИТ МАССОВЫЙ ХАРАКТЕР

Снижение ставок по аренде торговой недвижимости в Москве, признаки которого проявились в четвертом квартале 2008 года из-за последствий мирового финансового кризиса, пока не носит массовый характер, свидетельствует исследование международной консалтинговой компании Colliers International.

Как напоминает в отчете, посвященном итогам 2008 года на рынке торговой недвижимости, в конце осени 2008 года некоторые торговые операторы начали обращаться к девелоперам с целью пересмотра ставок аренды в сторону их снижения, мотивируя это падением объемов продаж.

"Причем лишь незначительная доля ритейлеров действительно констатировала снижение оборотов поздней осенью. При этом к традиционному пику предновогодних продаж обороты операторов выросли, однако, не до ранее прогнозируемого уровня. Стоит отметить, что эти прогнозы были сделаны без корректировок на влияние кризиса, и в текущей ситуации были излишне оптимистичны", - описывают эксперты ситуацию, сложившуюся на потребительском рынке.

В исследовании отмечается, что некоторые арендаторы пытались добиться снижения ставок в функционирующих торговых центрах, пользуясь неясностью ситуации и неопределенностью перспектив выхода из нее.

Однако, несмотря на все негативные прогнозы, в конце 2008 года массового снижения ставок аренды на рынке торговой недвижимости не наблюдалось.

"Это могло быть связано как с позитивностью оценок потребительского платежеспособного спроса, так и с инертностью рынка", - объясняют аналитики. При этом, прогнозируя развитие рынка торговой недвижимости в краткосрочной перспективе, они отмечают, что ценовая динамика рынка аренды будет определяться результатами развития двух разнонаправленных тенденций.

"С одной стороны, это ожидание в 1-2-летней перспективе обострения дефицита качественных площадей, обусловленного перспективным снижением темпов роста предложения из-за текущего кризиса. С другой стороны, проблема привлечения финансирования и рефинансирования не обойдет стороной и, значительная часть которых развивается на кредитные средства. В ближайшем будущем это может привести к тому, что они пересмотрят планы своего развития, которые, кроме того, будут определяться и ситуацией на потребительском рынке", - добавляется в отчете.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«САМОХВАЛУ» ПРЕДЛАГАЮТ РАСПЛАТИТЬСЯ ДОСРОЧНО

«Номос-лизинг» хочет вернуть деньги за торговый комплекс

Вчера компания «Номос-лизинг» подала иск в Арбитражный суд Москвы к сети «Самохвал» на сумму 416,87 млн руб. Это самый крупный иск к торговой сети. Яблоком раздора стало здание торгово-офисного комплекса в Коломне, по которому в 2007 году был заключен договор лизинга сроком на семь лет. Из-за задолженности по оплате со стороны «Самохвала» «Номос-лизинг» требует досрочно погасить всю сумму, предусмотренную договором. В сети надеются, что спор удастся решить миром.

Группа компаний «Самохвал», созданная в 2001 году, владеет сетью продуктовых магазинов «Самохвал», торгово-развлекательными центрами «Планета «Самохвал» в Москве, Московской области и других регионах ЦФО. В состав группы также входят строительная компания, кулинарный цех и Таганский мясоперерабатывающий завод. Выручка за 2007 год — 320 млн долл. Владелец группы является ее президент Дмитрий Кувшинов.

Согласно договору лизинга, заключенному между компаниями «Самохвал» и «Номос-лизинг» в августе 2007 года (копия документа есть в распоряжении РБК daily), розничной сети в лизинг сроком на семь лет предоставляется помещение пятиэтажного торгово-офисного центра по адресу: Московская область, г. Коломна,

б-р 800-летия Коломны, д. 14. Общая площадь здания составляет 5,94 тыс. кв. м. Общая сумма лизинговых платежей за семь лет должна была составить 456,6 млн руб., договор заключался под процентную ставку 12,75%. По окончании срока договора «Самохвал» должен был выкупить здание за 89,95 млн руб.

Однако на 15-й месяц срока действия договора «Самохвал» не смог вовремя погасить очередной платеж в размере 5,347 млн руб. «В течение нескольких дней мы произвели платеж, однако «Номос-лизинг» уже успел подать на нас в суд и потребовать досрочного погашения оставшихся платежей», — пояснил специалист по связям с общественностью компании «Самохвал» Константин Кочерешкин. В «Номос-лизинге» отказались дать комментарии до вынесения решения по делу.

В распоряжении РБК daily оказалось письмо от генерального директора «Номос-лизинга» Александра Вежновца, адресованное генеральному директору «Самохвала» Галине Ерофеевой, в котором сети отказывают в изменении графика платежей в связи с ее тяжелым финансовым состоянием. Кроме того, в письме говорится, что и «Номос-лизинг» находится в затруднительном положении: на 18 января 2008 года убытки компании составляли 87,5 млн руб., а размер собственных средств, включая уставный капитал, — 55,9 млн руб. «Неисполнение вашей стороной обязательств по оплате лизинговых платежей приводит к росту убытков компании», — отмечается в письме.

В «Самохвале» надеются, что с «Номос-лизингом» удастся заключить мировую. Сегодня должна состояться встреча руководителей компаний по этому поводу. «Мы столкнулись с кризисом ликвидности, но со всеми кредиторами мы договорились о реструктуризации задолженностей. По прогнозам, через три месяца компания должна выйти из затруднительной ситуации. Пик кризиса уже пройден», — заверил г-н Кочерешкин.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МЕТРО СЭКОНОМИТ НА ПЕРСОНАЛЕ

Ритейлер может сократить 15 тысяч человек

Metro Group реагирует на снижение потребления и вводит программу реструктуризации, которая должна помочь концерну сократить расходы на 1,5 млрд евро. Существенную часть средств ритейлер планирует сэкономить за счет сокращения расходов на персонал. По данным газеты Handelsblatt из источников, знакомых с ситуацией в Metro, потерять работу могут 15 тыс. сотрудников компании. Сколько человек будет сокращено в российском подразделении Metro Group, пока не решено, заявили РБК daily в центральном офисе группы.

В России Metro Group присутствует с 2001 года. На начало 2008 года группе принадлежало около 60 магазинов (39 Metro Cash & Carry, 10 Real и 11 Media Markt). Продажи в России в 2007 году составили 3,034 млрд евро, увеличившись на 38,5% по сравнению с 2006 годом. Выручка всего концерна в 2007 году выросла на 10,4%, до 64,34 млрд евро, однако чистая прибыль снизилась на 22,1%, до 825 млн евро.

По словам председателя правления Metro Group Экхарда Кордеса, программа под названием «Shape 2012» позволит снизить издержки к 2012 году на 1,5 млрд евро. Половину этой суммы концерн экономит за счет сокращения расходов на персонал, а другую половину — за счет улучшения производительности. В российском офисе компании запрос РБК daily относительно локального сокращения персонала перенаправили в Германию. «Целью Metro Group является проведение сокращения персонала в максимально спокойном рабочем режиме, насколько это возможно, — говорится в ответе. — Сначала мы беседуем с теми сотрудниками, которые могут подлежать сокращению, прежде чем мы делаем эту информацию достоянием общественности. В настоящий момент слишком рано делать какие-либо заявления в части сокращения персонала в каждом конкретном торговом подразделении в каждой конкретной стране, эта работа находится в стадии проектной проработки».

Что касается повышения эффективности работы Metro Group, то в первую очередь речь пойдет о логистике. В настоящее время управление закупками и логистика осуществляются на уровне всего концерна. В дальнейшем планируется, что каждое из его подразделений будет самостоятельно отвечать за различные сферы бизнеса и контролировать всю цепочку от поставщиков до клиентов. В состав Metro Group

входят центры мелкооптовой торговли Cash & Carry, сети магазинов электроники и бытовой техники Media Markt и Saturn, сеть гипермаркетов Real, а также универмаги Kaufhof.

Подразделение Cash & Carry в будущем объединит «дочки» в разных странах в регионах Западной Европы, Восточной Европы и Азии. А вот департамент финансов и контроля, напротив, будет централизован. Направление недвижимости руководство концерна планирует выделить в отдельный сегмент. Глава концерна четко дал понять, что те подразделения, которые не смогут достичь поставленных целей по прибыли, «будут последовательно реструктуризированы или проданы». Несмотря на непростые конъюнктурные условия, от экспансии за рубежом концерн отказываться не собирается. В 2008 году только около 40% оборота Metro Group пришлось на внутренний рынок.

Фондовые рынки положительно отреагировали на планы реструктуризации, которые объявило руководство Metro Group. Утром во вторник акции концерна после заявлений г-на Кордеса выросли почти на 10%, до 26,74 евро.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

GLOBAL RETAILERS EYEING RUSSIAN SECTOR IN 2009

Russia's retailers faces a hard landing in 2009 as the country lurches toward recession, but the downturn also offers global majors an easier entry into a sector with more potential than many mature markets.

Analysts anticipate faster growth in Russia than in most European countries, although the global crisis has now spread into the real economy, ending one of the longest consumer booms in Russian history.

"While we acknowledge that growth is likely to fall short of previous expectations over coming years, we nevertheless expect Russia to deliver some of the fastest growth in the global retail sector," Marat Ibragimov, an analyst at Citigroup said.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

22 января, № 8

As a result, many retail giants that missed earlier chances to participate in the 15-year spending boom — and whose balance sheets still provide financial firepower for deal-making — can now opt to enter at a time when Russian assets are cheaper.

"Everything is less expensive now, and we expect M&A activities in food retailing," said Natalya Smirnova, a consumer market analyst with UralSib Financial Corporation.

"Obviously, purchasing power is also declining, but discount chains such as Wal-Mart are well placed to profit from the situation, as their formats will be very popular in the crisis."

A credit squeeze triggered by the global crisis has hit both the food and nonfood retail sectors, which some analysts say could accelerate consolidation inside the fragmented industries.

For example, Russia's largest food retailer in revenue terms, the X5 group, is widely expected to buy up smaller chains threatened with bankruptcy.

X5 and rivals Magnit, Dixy Group and Sedmoi Kontinent have lost 60 percent to 80 percent in value over the past six months as Russian stocks were hit by the falling oil price and capital flight from emerging markets.

Based on the ratio of enterprise value to earnings before interest, tax, depreciation and amortization, the sector will this year underperform emerging market peers by around 40 percent, according to Citigroup.

Leslie Fletcher, consumer goods and retail analyst at A.T. Kearney, said lower oil prices and a weaker ruble could make some Western firms delay their entry into the Russian market.

"However, the crisis also provides a great opportunity to capitalize on lower valuations for M&A targets and lower costs of land acquisition. Deals in this environment may outweigh exchange rate risk — especially if these rates come back in line in 2009 as some economists expect," she said.

Many Russian retailers are cutting capital expenditure and expansion this year to free up cash for debt repayments. They also anticipate a deterioration in consumer sentiment in Russia.

Analysts forecast retail sales growth of 4 percent in 2009 after a 16 percent rise in 2007.

November monthly data showed that Russian retail sales were up 8.0 percent year on year. This was the slowest annual growth rate in five years and a 3.4 percent fall on October.

"We believe the data shows obvious signs of consumer confidence weakening. In our view, the slowdown in retail sales ... is the beginning of a trend in growth rates [in ruble terms], which we think will hold next year," VTB Capital said.

In November, real disposable income contracted by 6.2 percent compared with a year earlier. Wage arrears doubled between October and November, affecting 600,000 people.

"The current crisis situation has brought to an end the consumer boom in Russia and will lead to almost zero real disposable income growth in the near future, as companies are laying off people and reducing salaries," UralSib said in a strategy note called "Darkest Before Dawn."

"Other noneconomic, but no less important, factors that also make us bearish on consumer spending include people's uncertainty over financial stability and job security."

Analysts say some grocers, notably the low-price chains, are better placed to weather tough conditions than retailers of discretionary items such as cars and electronic items.

"Customers may now switch back to previous shopping patterns as their disposable income shrinks. Much like how Wal-Mart wins customers from Target in a recession [in the United States]," said Fletcher, a former senior director of international strategy at world No. 1 retailer Wal-Mart.

Wal-Mart, which is increasingly looking overseas to fuel expansion, last year joined the Russian retail lobby group after hiring an executive to head its efforts to explore business opportunities in Russia and neighboring markets.

Sources have said Wal-Mart hired 30 Russian office staff and is in acquisition talks with local chains that may need a cash injection to cope with the crisis.

Commercial Real Estate Market

DIGEST NEWS

22 января, № 8

"Russia remains a market of interest for Wal-Mart," said Richard J. Coyle, Wal-Mart senior director for international corporate affairs.

◆ [The Moscow Times](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

СКЛАДЫ НЕДОСТРОИЛИ

В 2008 году введена лишь треть обещанных индустриальных площадей

Как и прогнозировала РБК daily, за прошедший год девелоперы не смогли осилить все запланированные индустриальные проекты и построили только треть от намеченных 1,5 млн кв. м. Год от года объем недоввода только увеличивается, отмечают аналитики и прогнозируют застой на ближайшие кризисные годы. По их прогнозам, в 2009—2010 годах будут завершены проекты с уже найденным финансированием, тогда как «бумажным» планам придется ждать изменений на финансовых рынках.

По данным консалтинговых компаний, в 2008 году в России было построено порядка 450 тыс. кв. м качественных складских площадей. Это составило примерно треть от первоначально заявленных объектов, говорится в обзоре компании Colliers International. «В течение последних лет на фоне роста общего числа заявленных складских объектов наблюдалась тенденция к увеличению доли нереализованных проектов», — отмечает руководитель департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Владислав Рябов. Он поясняет, что в 2006 году девелоперы не реализовали только 13% от намеченных складских комплексов, а в 2007 году — уже 47%.

Растущий объем неисполненных обязательств эксперты объясняют как случившимся кризисом, так и традиционными проблемами российского рынка недвижимости. «В первую очередь это связано с ошибками в планировании строительства и сложностями при оформлении разрешительной документации», — говорит г-н Рябов. С проблемами сталкиваются и потенциальные арендаторы: сокращая свою деятельность, они уже не нуждаются в хороших логистических комплексах. «В четвертом квартале прошлого года значительно снизился объем грузоперевозок, также снижаются темпы роста розничного и оптового товарооборота», — рассказывает директор отдела складской недвижимости Knight Frank Вячеслав Холопов. Он добавляет, что падение показателей продолжится и в 2009 году.

Г-н Холопов указывает и на сокращение расходов компаний, в результате чего арендаторы либо ищут склады меньшей площади, либо сдают часть своих

площадей в субаренду, либо переходят в менее престижные объекты. «Вырос спрос на низкокачественные складские объекты — классы С и D, а также на те, что находятся на значительном удалении от МКАД», — добавляет эксперт.

К концу года стали падать и арендные ставки. Как рассказал РБК daily Владислав Рябов, с начала 2008 года аренда уверенно дорожала — со 125 долл. за 1 кв. м в год она повысилась до 145 долл. «К декабрю средние ставки снизились до 135 долл. за 1 кв. м в год. Помимо этого девелоперы стали более гибкими и идут на снижение ставки при заключении договора аренды», — отмечает собеседник РБК daily. «Низкая активность потенциальных арендаторов, ожидаемая в начале года, приведет к дальнейшему снижению ставок аренды в среднем на 3—5%, — прогнозирует директор по развитию бизнеса Praedium Oncor International Руслан Суворов. — Более существенным оно будет в сегменте класса В, поскольку до кризиса на фоне всеобщего ажиотажа многие объекты этого класса были переоценены». По прогнозу Knight Frank, к лету 2009 года ставки в среднем стабилизируются на уровне 125—140 долл.

Эксперты отмечают, что в ближайшие годы будут введены только те проекты, которые уже строятся или имеют гарантированное финансирование. По разным оценкам, до конца 2009 года застройщики смогут закончить не более 600 тыс. кв. м складов. «На 2009 год запланирован ввод 1,25 млн кв.м складских площадей класса А, но, по нашим оценкам, реально построено будет около 40% от этого количества, то есть около 500 тыс. кв. м», — считает Александр Зинковский из Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylo.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

КРИЗИС РАССЕЛИЛ МОСКОВСКИЕ ГОСТИНИЦЫ

Отели Москвы теряют клиентов и снижают цены, но остаются самыми дорогими в мире

Загрузка московских гостиниц и средняя стоимость их номеров снизилась в октябре—декабре 2008 года — впервые за последние шесть лет. До сих пор мэрия говорила только о дефиците отелей — считалось, что городу не хватает 8-9 тыс. номеров. Тем не менее, по итогам прошлого года российская столица осталась самым дорогим в мире городом по стоимости гостиничного номера.

Гостиничный рынок в Москве в четвертом квартале 2008 года показал рекордное падение спроса и доходности: по сравнению с аналогичным периодом 2007 года загрузка номеров снизилась на 14 процентных пунктов (в декабре в среднем ценовом сегменте составила около 52%), а показатель RevPar (доход на номер, рассчитывается с учетом загрузки и средней цены продажи номеров) сократился на 13% (в декабре в среднем ценовом сегменте составил около 1,89 тыс. руб., в верхнем — 4-4,4 тыс. руб.), говорится в исследовании Colliers International.

Средняя цена номера (ADR), по мнению аналитиков, в октябре—декабре 2008 года выросла на 1,15%. Но в John Lang Lasalle (JLL), также отметившем недозагруженность гостиничных номеров, напротив уверены, что в ноябре ADR впервые упала — на 4,5% в рублях и на 18% в долларах (до \$315). "По предварительным данным, в декабре ADR также снизилась примерно на 15% в долларах", — отмечает старший вице-президент JLL Марина Смирнова. С 2002 года, говорит она, средняя цена номера всегда росла.

Показатели по году выросли только за счет первых трех кварталов, в течение которых гостиничный рынок в России еще не ощущал финансового кризиса, добавляют в Colliers International: RevPar увеличился на 13% против прогнозируемых 17%. В целом по итогам 2008 года загрузка гостиниц в среднем по рынку составила около 70%, ADR — 5,655 тыс. руб., RevPAR — 3,959 тыс. руб.

Падение спроса на столичные гостиницы началось в октябре, отмечают эксперты.

По данным JLL, в верхнем ценовом сегменте ("четыре-пять звезд") загрузка упала в сравнении с октябрём 2007 года с 81,8 до 72%, в среднеценовом ("три звезды") — с 83 до 71,9%. По подсчетам Colliers International, по сравнению с октябрём 2007 года загрузка в среднем по всем сегментам упала на 5%. Эта тенденция усилилась в ноябре, несмотря на наступление сезона высокого спроса: по данным JLL, в верхнем ценовом сегменте загрузка составила всего 61% (против 75,2% в ноябре 2007 года), а для категории "три звезды" — до 63% (78%). В декабре загрузка в высоком ценовом сегменте, по предварительным данным аналитиков, составила всего 55% (в декабре 2007 года — 66,3%), а для "трех звезд" — 51% (70%).

Такая ситуация сложилась в Москве несмотря на то, что последние несколько лет в столице наблюдается острый дефицит гостиничных площадей и она была признана одним из самых дорогих городов мира по стоимости номеров (см. справку). Так, на середину 2008 года эксперты оценивали дефицит в люксовом сегменте в 1 тыс. номеров, а в среднем — 8-9 тыс. номеров. Мэр Москвы Юрий Лужков в 2004 году принял программу размещения гостиниц в Москве до 2010 года, по которой должно было быть построено отелей общим количеством номеров 61,66 тыс., в основном нелюксового сегмента. Сейчас, по данным Росстата, общий объем номерного фонда столицы составляет около 34 тыс. номеров. Из них "современного формата" ("четыре-пять звезд" и реконструированные "три звезды") не более 10 тыс., отмечает госпожа Смирнова. Она добавляет, что с 2004 года по сегодняшний день открыто отелей с фондом около 2,5 тыс. номеров, при этом количество выбывших номеров было более существенным: в 2006 году закрылась гостиница "Россия" (3,5 тыс. номеров), в 2007-м — гостиница "Украина" (1,017 тыс. номеров). В 2009 году также ожидается ввод гостиничного фонда меньше запланированного: прирост должен был составить 2,5 тыс. номеров, но уже сейчас новый фонд уменьшен более чем вдвое (см. таблицу).

Даже хорошо, что новые гостиницы будут открываться медленнее, "потому что падение загрузки и доходности в 2009 году, очевидно, продолжится", считает Марина Смирнова. Она прогнозирует загрузку в январе ниже 50% (в январе 2007 года в сегменте "четыре-пять звезд" загрузка была 52%, "трех звезд" — 63%), что сравнимо с уровнем послекризисного 2001 года. В худшем случае, говорит она, к апрелю стоимость номера может снизиться на 25-30% в долларах и на 7-10% в рублях.

"Мы ожидаем тяжелый год: первые два квартала покажут дальнейшее падение спроса, а потом начнется постепенная стабилизация", — считает замгендиректора ООО "Балчуг" Александр Бобылев. Он отмечает, что в октябре—декабре 2008 года

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

22 января, № 8

его компания получила доход на 20% меньше, чем ожидалось, по большей части за счет уменьшения числа частных туристов, которые составляют самую дорогую клиентуру. "В сентябре—октябре кризис еще не сказался на въездном рынке, но в ноябре и декабре поток резко сократился. Отели слишком поздно отреагировали на ситуацию, пересмотрев расценки только к концу декабря",— посетовала гендиректор туроператора "Тари Тур" Марина Левченко.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

МОРЕ ОФИСОВ

Треть общего количества офисов в Петербурге построена в прошлом году. Рынок не готов к таким объемам — количество пустующих площадей с осени прошлого года увеличилось в 4,5 раза

В прошлом году девелоперы офисной недвижимости ввели 352 000 кв. м офисных площадей классов А и В, продемонстрировав самый высокий показатель за всю историю рынка, говорится в сообщении Colliers Int. Объем рынка офисной недвижимости компания оценивает в 925 000 кв. м. По данным «Knight Frank Санкт-Петербург», за год сдано 372 000 кв. м офисов из запланированных 530 000 кв. м. Доля вакантных площадей в бизнес-центрах с начала 2008 г. выросла с 5,1% до 13,7%, а в офисах класса А и В их количество выросло в 4,5 раза — с 30 000 кв. м до 130 000 кв. м, отмечают эксперты Colliers Int.



В кризис рынок может не освоить большой объем, часть площадей будет пустовать, согласно менеджер по связям с общественностью Петербургского агентства недвижимости Елена Богловская. Но подобные риски девелоперы закладывают в

проекты, после кризиса спрос на высококлассные офисы снова вырастет и владельцы офисов наверстают упущенную прибыль, успокаивает она.

Недополученную прибыль владельцев офисов от простоя 130 000 кв. м директор по коммерческой недвижимости Bescar Reality Group Алексей Лазутин оценивает в 156 млн руб. в месяц (в среднем по 1200 руб. за 1 кв. м в месяц). По его словам, доля пустующих площадей в отдельных бизнес-центрах может достигать 25%.

Многие компании в этом году приостановят строительство коммерческих объектов, а значит, через 2-3 года спрос превысит предложение, проекты снова будут востребованы, отмечает директор по маркетингу и продажам ООО «Лидер групп» Виталий Виноградов. Его компания собирается завершить строительство бизнес-центра «Башня» на пл. Конституции как раз к 2010 г.

На 2009 г. запланирован ввод почти 70 проектов офисных зданий классов А и В, из которых 30 могут быть реализованы с вероятностью ниже 50%, говорит руководитель группы исследований рынков «Knight Frank Санкт-Петербург» Олег Громков. По словам Дмитрия Кузнецова, директора департамента офисной недвижимости петербургского офиса Colliers Int., с IV квартала 2008 г. ставки во вновь введенных бизнес-центрах снизились до 30%. «Многие компании видят сейчас возможность оптимизировать затраты за счет переезда во вновь построенные бизнес-центры на более выгодных условиях», — говорит Кузнецов.

Переезд выгоден не многим компаниям, долгосрочные договоры аренды часто предусматривают жесткие санкции за досрочное расторжение, это останавливает арендаторов, ведь ради экономии в будущем придется идти на расходы в настоящий момент, говорит Богловская.

По данным Colliers Int., ставки аренды в классе А — от 1400 до 2200 руб. за 1 кв. м в центре города и от 900 руб. за 1 кв. м в месяц на окраине. В бизнес-центрах класса В они колеблются от 700 до 1400 руб. за 1 кв. м в месяц.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВЛОЖЕНИЯ В «ФИНАНСОВУЮ ЯМУ»

Губернатор Петербурга готова лоббировать интересы проекта Galeria для его завершения

Кризис может привести к пробуксовке строительства торгово-развлекательного комплекса Galeria на месте скандального долгостроя у Московского вокзала. Инвестор проекта, лондонский Meridian Capital CIS Fund, аффилированный с Казкоммерцбанком, уже вложил в проект 115 млн долл. и, похоже, исчерпал собственные ресурсы. Для достройки комплекса необходимо более 300 млн долл. Фонд планирует привлечь эти средства со стороны и уже ведет переговоры со Сбербанком. Смольный обещает лоббировать получение кредита. Комплекс должен был открыться в мае 2010 года, его арендаторами станут компании, которые еще не присутствуют широко на российском рынке, такие как H&M, GAP и Uniqlo. Однако пока договоренности с ними носят предварительный характер, утверждают представители инвестора.

Meridian Capital CIS Fund, выступающий инвестором одной из крупнейших строек в центре Петербурга — ТРК Galeria, рассчитывает привлечь кредит Сбербанка для завершения проекта. Смольный пообещал помочь в переговорах о транше. Вчера Валентина Матвиенко проинспектировала стройку и пообещала ее инвесторам обратиться к главе Сбербанка Герману Грефу с просьбой поддержать его в переговорах о получении кредитных средств. При этом, по словам генерального директора девелопера проекта строительной компании «Бриз» Романа Зарецкого, существует риск того, что без кредитных средств «сроки строительства могут быть сильно скорректированы». «Если Сбербанк откажет, мы обратимся в другие банки. Хотелось бы привлечь всю сумму, которая необходима для завершения проекта», — заявил он. Сейчас эта сумма превышает 300 млн долл. Назвать желательные условия кредита г-н Зарецкий не захотел. Получить комментарии в Сбербанке по этому поводу вчера вечером не удалось.

«В проект вложено 115 млн долл. Это исключительно средства инвестора. Комплекс готов на 15%. А его общая стоимость оценивается в 450 млн долл. Примерно 20 млн долл. нам удастся сэкономить из-за кризисного снижения цен на строительные материалы», — заявил председатель совета директоров «Бриза» Илкер Сойлу. По его словам, стать арендаторами нового комплекса намерены многие известные иностранные бренды, которые до сих пор не представлены или мало распространены в России. Список почти из 30 наименований вчера показали

губернатору. В нем присутствуют шведская H&M (претендует на аренду 2 тыс. кв. м в новом комплексе), американская GAP (1 тыс. кв. м), японская Uniqlo (1,5 тыс. кв. м), а также московская сеть супермаркетов премиум-класса «Азбука вкуса» (3 тыс. кв. м) и американская сеть кофеен Starbucks Coffee (200 кв. м). «Но из-за кризиса переговоры замедлились», — пояснил г-н Сойлу. Получить комментарии в названных компаниях вчера не удалось.

Станислава Билень, руководитель отдела торговых площадей петербургского филиала Jones Lang LaSalle (выступает эксклюзивным брокером проекта), подтвердила, что крупные бренды, особенно иностранные компании, впервые выходящие на рынок России, проявляют большой интерес к новому комплексу. «Это единственный проект суперрегионального масштаба в центре Петербурга. Пока ритейл на Невском проспекте весьма беден», — считает она.

Участие Смольного в переговорах о кредитовании проекта экспертов не удивляет. «Яма» в центре Петербурга утомила Смольный. Городу важно не допустить отсрочки проекта еще на несколько лет», — говорит директор по профессиональной деятельности «Knight Frank Санкт-Петербург» Николай Пашков. «Но вряд ли инвесторы успеют завершить проект к маю 2010 года. Даже если деньги найдутся в полном объеме, реальный срок сдачи комплекса — начало 2011 года», — заключила директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец.

Долгострой в центре Петербурга

ТРК Galeria возводится на участке площадью 3,9 га у Московского вокзала в центре Петербурга. Это один из самых скандальных петербургских долгостроев, сменивший за десять лет несколько инвесторов. 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, а также привлекла кредит английских банков примерно на 30 млн долл. Но расплатиться по этим обязательствам не смогла из-за дефолта 1998 года. В итоге по обязательствам компании пришлось отвечать Минфину. В 2006 году инвестором проекта стал лондонский Meridian Capital CIS Fund, аффилированный с Казкоммерцбанком. Он приобрел контрольный пакет акций ООО «СК «Бриз» (девелопер проекта) у московской фирмы «Нафта-Капитал». Генподрядчик ТРК Galeria — турецкая компания Renaissance Construction вышла на площадку в апреле 2008 года. Площадь комплекса составит 193 тыс. кв. м. Арендуемая площадь —

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

22 января, № 8

93,4 тыс. кв. м. Объект будет представлять собой семиэтажное здание, включая два подземных этажа и пять надземных. В состав ТРК войдет парковка на 1,5 тыс. мест, боулинг, кинотеатр, рестораны, фитнес-центр и магазины

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)