

Office/General

Огсо уходит из России

Чтобы избежать банкротства.

Курс на облигации

«Система-галс» собирается разместить облигации на 3 млрд руб. Полученные средства пойдут на реструктуризацию долга.

Cold Shower for a Once-Hot Property Market

Retail

Снова обанкротить «Арбат Престиж»

Захотел НОМОС-банк и встал в очередь за ФНС.

Deutsche Bank скопил "Мкапитал"

Французская Carrefour может выкупить заложенную банку недвижимость.

X5 Retail Group увеличила выручку в I квартале на 5%, до \$1,86 млрд

X5 Retail Group в январе-марте текущего года увеличила чистую розничную выручку на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года - до \$1,86 млрд, говорится в сообщении компании.

PurPur доторговалась до банкротства

ООО "Пур Пур", сеть бижутерии, косметики и аксессуаров, подало вчера в арбитражный суд Москвы заявление о собственном банкротстве.

«Мосмарт» консолидируется перед продажей

В Федеральную антимонопольную службу (ФАС) поступила заявка от «Анафи Энтерпрайзис Лимитед» о приобретении 100% голосующих акций ЗАО «Мосмарт».

Warehouse

Ставки аренды на склады класса А в Москве упали на 15-20% за первый квартал 2009 года

"Евразия логистик" перенесла строительство новых объектов на более поздний срок

Компания "Евразия логистик" (Москва) из-за кризиса приняла решение в 2009 году не начинать строительство новых складских комплексов, а сконцентрировать ресурсы на четырех проектах, близких к завершению.

Hotel

"Москву" сдадут очередями

Открытие знаменитой гостиницы переносится из-за смены акционеров девелопера, отель будут вводить в два этапа, заявляют в Strabag.

Regions

Отельер Ginza

Ресторанный холдинг Ginza выходит на новый для себя рынок. Он возьмет в управление бутик-отель на 25 номеров.

Office/General

ORCO УХОДИТ ИЗ РОССИИ

Чтобы избежать банкротства

Одна из крупнейших девелоперских компаний Центральной и Восточной Европы Orco Property Group, планировавшая инвестировать в московский рынок недвижимости около 500 млн долл., отказалась от развития в России. Руководство Orco приняло решение продать все существующие активы в стране, чтобы покрыть долги компании, превышающие 760 млн евро, и избежать банкротства. При этом девелоперский бизнес в Европе будет сохранен. Отказ от России Orco объясняет резким падением привлекательности ее рынка недвижимости.

Orco Property Group — инвестиционная, девелоперская и управляющая компания — работает в Центральной Европе с 1991 года. Штаб-квартира компании находится в Люксембурге. Orco котируется на Euronext в Париже, а также на фондовых биржах в Праге, Варшаве и Будапеште. По итогам 2008 года чистый убыток Orco составил 390,6 млн евро, тогда как в 2007 году компания получила чистую прибыль в размере 87,5 млн евро. Чистая стоимость активов Orco к концу 2008 года упала более чем в два раза, до 466,7 млн евро.

Об отказе от «нестратегических» регионов Orco сообщила в годовом отчете за 2008 год, который впервые зафиксировал значительный убыток европейского девелопера. «Руководство решило продать активы в Москве, особенно «Молком». Также будет закрыт и офис в Москве», — говорится в документе. Большинство европейских представительств компании продолжают работу. По словам гендиректора Orco Жан-Франсуа Отта, компания перефокусирует свой бизнес на проекты, которые смогут генерировать прибыль в 2009—2010 годах, включая ключевые города компании: Прагу, Берлин, Варшаву, Будапешт и Братиславу.

Как следует из отчетности Orco, отказаться девелопер планирует только от России. Хотя еще два года назад компания высоко оценивала свои перспективы на московском рынке: в 2007 году был открыт бутик-отель MaMaison Pokrovka в центре столицы, девелопер планировал развивать загородный жилой проект класса люкс на территории конноспортивного комплекса «Отрада» на Пятницком

шоссе. Общий объем инвестиций Orco в Россию в 2008—2009 годах должен был достичь 0,5 млрд евро.

Однако российский рынок недвижимости, в особенности складской сегмент, разочаровал европейцев. «Привлекательность московского рынка очень сильно сократилась, в результате чего оценка нашего логистического комплекса «Молком» упала до 46,1 млн евро с прежней стоимости 92,1 млн евро», — сетует Orco в годовом отчете. Снижение цен на рынке недвижимости подтверждают и экспертные оценки: по прогнозам Cushman&Wakefield/Stiles&Riabokobyilko, арендные ставки в складском сегменте в текущем году сократятся более чем на 20%, до 110 долл. за 1 кв. м в год.

Вчера в московском офисе Orco не стали комментировать уход из России, посоветовав РБК daily обратиться в головной офис, который, в свою очередь, не смог оперативно ответить на запрос. «Риски более понятны у себя дома, поэтому многие европейские инвесторы сейчас и пытаются остановить экспансию в другие страны, — объясняет управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. — Они считают, что после кризиса все рынки начнут развиваться с одной и той же точки одинаковыми темпами и предпочитают не рисковать в далекой России».

Эксперт предупреждает, что сейчас ситуация может вынудить Orco продавать объекты по цене даже ниже «входного билета» в проекты и инвестиций, в них вложенных. Однако у Orco нет другого выхода: девелопер сейчас находится в предбанкротной стадии, и французский суд дал на прошлой неделе компании шесть месяцев на переговоры с кредиторами. Согласно официальным данным, Orco пытается реструктурировать облигационный выпуск на 440 млн евро, а также отложить выплату 100 млн евро по кредитам в 2009 году. Кредит еще на 221 млн евро девелоперу предстоит выплатить в будущем году.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КУРС НА ОБЛИГАЦИИ

«Система-галс» собирается разместить облигации на 3 млрд руб. Полученные средства пойдут на реструктуризацию долга

Система-галс разместит облигации 14 апреля, говорится в сообщении компании. Срок обращения облигаций — пять лет (до 2014 г.). Организатором выступит ЗАО «Райффайзенбанк». Пресс-секретарь «Система-галс» Анна Завьялова уточнила, что средства, полученные от размещения, пойдут на реструктуризацию долга девелопера. Общий долг «Система-галс» — \$1,4 млрд (на конец декабря 2008 г.). В Райффайзенбанке от комментариев отказались, сославшись на отсутствие профильного специалиста.

В 2009 г. компания должна заплатить по долгам \$125 млн, при этом наличных у нее сейчас всего около \$45 млн, поэтому шаг по размещению облигаций выглядит оправданным, говорит аналитик «Уралсиб капитал» Эльдар Вагабов. С другой стороны, поверят ли инвесторы, что компания с такой долговой нагрузкой сможет исполнять обязательства перед ними, непонятно, добавляет он. Аналитик МДМ-банка Михаил Галкин не исключает, что выпуск облигаций выкупит ВТБ, который может заложить их в Центральном банке под кредит, тем самым рефинансировав часть долга «Система-галс». Представитель ВТБ отказался это обсуждать. Также у «Система-галс» зарегистрирован еще один выпуск облигаций на 2 млрд руб. Будет ли он размещен, в компании не комментируют.

Во вторник АФК «Система» и ВТБ объявили о продаже банку 51% акций «Система-галс» за 60 руб. На первом этапе банку передано 19,5% акций. Еще 31,5% он выкупит у компании «Галс-финанс» («дочка» «Система-галс»), после того как сделку одобрит ФАС. У самой «Системы» при этом останется 20,2%.

Акции «Система-галс» переданы ВТБ в рамках реструктуризации долга. В обмен на контрольный пакет девелопер получает отсрочку платежа. А АФК «Система» снижает долговую нагрузку, так как в случае, если «Система-галс» не сможет расплатиться, все обязательства по кредитам перешли бы к АФК, напоминает источник в компании.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

COLD SHOWER FOR A ONCE-HOT PROPERTY MARKET

We are now months along in Russia's painful readjustment to a new economic reality. This is courtesy of the global economic meltdown, lower commodity prices and the credit market liquidity crunch. Russia appears to be in the middle innings of this humbling downsizing. The country's core metropolitan commercial real estate markets have already been significantly repriced and are about to be restructured.

Property developers' pre-crash boom stories were suspiciously uniform. All were based on severe supply shortages, endless growth in demand and high barriers to entry. These points have now been turned on their heads. The investment story lost its underpinnings to market fundamentals when commercial rents effectively doubled over 18 months in 2007 and 2008, far outstripping growth in underlying demand measured by a host of proxies including growth in per capita gross domestic product, household consumption and investment.

In the last four months, market rents have fallen by about 50 percent in the office and retail sector, with the Moscow market leading the pack. What is clear is that pre-crisis demand was exaggerated by overly optimistic growth plans of both office occupiers and retail operators, impervious to the extraordinary rent increases. These high-growth, 10-year business plans have now come unhinged. As a result, we see floor after floor of shiny, new and unoccupied office space. According to CB Richard Ellis real estate services, vacancies rates in the office sector have gone from about 7.5 percent in summer 2008 to 17.5 percent at the end of the first quarter 2009, and they are expected to go even higher over the next couple of quarters. Similarly, distressed retailers and vacant units along the high streets and malls are proliferating.

Developers, property owners and most investors failed to see this rapid expansion in pricing and demand as speculative and susceptible to a sharp correction. It was quite clearly a case of too much money chasing too few deals. As Robert Shiller of Yale University reminds us in his book "Irrational Exuberance," market participants in aggregate have a vested interest in maintaining a feel-good, high-margin investment narrative.

In Russia's case, exuberant investors were abetted by seemingly price-insensitive end-users of real estate, collectively underestimating the country's macroeconomic vulnerability.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 апреля, № 52

For good measure, here are some anecdotal references to the magnitude of rental declines. Currently on the market are modern high-quality offices near Moscow's Third Ring Road for \$400 per square meter including fit-out, operating expenses and valued-added tax. That's equivalent to a net rent of about \$250. Rents in Moskva-City have gone from upward of \$2,000 per square meter to about \$700 per square meter, including fit-out. Additionally, several developers in Moskva-City have lowered asking rents and are also offering the first year of a lease term free to compensate for tenants fit-out. The corrections are equally severe in the retail sector.

Meanwhile, on the investment side of the market, property yields have skyrocketed as investor interest has dwindled to a trickle. Investors cannot adequately underwrite future rent levels and cash flow, the return of the debt markets, currency risk, country risk or the cost of their capital in home markets. Reason would dictate that until yields and markets stabilize in investors' home markets, the risk premium to buy in Russia will hover as high as the international space station.

This post-crash investor demand for higher compensation for higher risk, together with the 50 percent fall in market rents from peak levels, have had a severe impact on property valuations, driving asset prices down 50 percent to 75 percent from their former peak levels.

This represents a massive destruction of value -- especially for those investors who bought into the market late at inflated price levels. "Bought in" includes investment either through acquiring income producing assets or funding development. It is clear that upon completion, the future market value of most development projects currently under construction are likely to be worth less than the cost to develop -- commonly called replacement cost. Many of these projects are now stalled and looking for new equity to refinance and complete.

What is obvious is that many project sponsors and or their lenders will have to take substantial losses on their project investment to date in order to entice new equity to come in at lowered valuations. A lot of these developers are in for haircuts. This is especially painful for market participants who have only seen asset values rise over the past 10 years. Additionally, we should expect to see many of these projects foreclosed upon and wind up on the balance sheets of banks as Russia's banking system goes through its first round of nonperforming loans in commercial real estate.

This destruction of value is one reason for the value decapitation of Russia's publicly listed property stocks, which fell over 90 percent from last summer's price levels. These

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 апреля, № 52

listed developers presumably understand much of the devastating repricing as their bankers are now demanding tough refinance conditions and starting to foreclose on their projects, notably with VTB Capital and Sberbank recently taking over collateralized assets. Smaller private developers are still holding out hope and have been much slower to recognize the new market reality.

One can appreciate why Sberbank head German Gref announced last week that he expects the bank's bad loans to reach 9 percent of its portfolio by the end of the year. Other senior bankers see nonperforming loans reaching 20 percent of the Russian banking system's total loan portfolio.

Unfortunately, most small and midsize banks believed that real estate was one asset class they could really understand. Renaissance Capital estimates that the Russian banking system has an aggregate real estate loan portfolio of about \$80 billion. It is likely that the overreach was widespread and the contraction will be broad and painful. Given the opacity of the country's banking system, the shift in the government's refinance policy and its list of "strategic companies," the workout of nonperforming real estate loans could be messy.

While 2009 may be the first year of the workout in property, it will not be the last, as restructuring insolvent projects and waiting for demand to take up the supply overhang will likely be a multiyear effort. In fact, much of 2009 will likely amount to a standoff between lenders and borrowers -- with both clinging to the hope that a market rebound will bail them out. Hope is not the most secure thing to bank on, but as the Russian proverb says hope dies last.

◆ [The Moscow Times](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

СНОВА ОБАНКРОТИТЬ «АРБАТ ПРЕСТИЖ»

Захотел НОМОС-банк и встал в очередь за ФНС

НОМОС-банк вчера подал в Арбитражный суд Москвы иск о банкротстве компании «Капитал Истейт», управлявшей недвижимостью бывшего ритейлера «Арбат Престиж». Однако банк далеко не первый желающий это сделать: уже в конце этой недели — начале следующей суд может ввести внешнее управление в «Капитал Истейт» по иску налоговой службы. Суд откажется рассматривать заявление НОМОС-банка, считают юристы и удивляются, зачем кредитор предпринял этот шаг: никаких преимуществ он не получит.

«Арбат престиж» задолжал НОМОС-банку 27,5 млн долл. Эти деньги кредитор в прошлом году потребовал через арбитражный суд с операционной компании сети — «Арбат энд Ко». При этом все объекты недвижимости «Арбат Престижа», что числятся за дочерней компанией «Капитал Истейт», уже находятся в залоге у НОМОС-банка. 13 марта банк подал иск в арбитраж Москвы о банкротстве «Арбат энд Ко». Этот иск стал третьим по счету после Национальной факторинговой компании и самой «Арбат энд Ко».

7 апреля НОМОС-банк подал иск о банкротстве «Капитал Истейт». Однако еще 3 марта банкротства этой компании потребовала через московский арбитраж Федеральная налоговая служба. Ее иск, как пояснил РБК daily председатель совета директоров «Арбат Престижа» Александр Добровинский, и рассматривается судом. Г-н Добровинский ожидает, что уже в субботу в газетах будет опубликована информация о введении временного управления в компании «Капитал Истейт». Впрочем, на сайте арбитража содержится информация о том, что рассмотрение иска ФНС назначено на 13 апреля. Чего хочет добиться НОМОС-банк своим иском, Александр Добровинский объяснить не смог. В НОМОС-банке получить комментарии не удалось.

Не могут понять мотивов НОМОС-банка и юристы. «Смысла подавать параллельно подобное заявление нет, его не удовлетворит суд», — говорит старший юрист арбитражной практики адвокатского бюро «Вегас-Лекс» Илья Ищук. Преимущества

в процедуре банкротства сейчас имеет обратившаяся первой налоговая служба: она получит большее число голосов в комитете кредиторов и может влиять на принятие каких-либо решений, поясняет юрист.

У банка нет никаких оснований для того, чтобы суд отказал налоговой в введении процедуры наблюдения, полагают юристы. НОМОС-банку остается только право быть включенным в число кредиторов, а это было бы сделано в любом случае. Адвокат московской коллегии адвокатов «Николаев и партнеры» Павел Ламбров предположил, что цель НОМОС-банка — добиться сводного производства в арбитражном суде по обоим искам. Но и в этом случае преимущество в контроле над процедурой банкротства осталось бы у налоговой. При этом г-н Ламбров добавляет, что требования кредиторов удовлетворяются пропорционально.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

DEUTSCHE BANK СКОПИЛ "МКАПИТАЛ"

Французская Carrefour может выкупить заложенную банку недвижимость

Как стало известно "Ъ", в залоге у Deutsche Bank находятся не только 75% ОАО "Седьмой континент", оператора одноименной продуктовой сети, но и более 95% ОАО "Мкапитал" — владельца почти всей ее недвижимости. Французская Carrefour может до конца апреля выкупить обе компании, которые она оценила в \$1,25 млрд. Правда, ритейлер намерен консолидировать 100% "Седьмого континента", но это предложение не устроило миноритария компании Владимира Груздева.

Основной владелец "Седьмого континента" Александр Занадворов заложил Deutsche Bank по кредиту на \$560 млн, выданному в ноябре 2007 года, не только 75% акций ОАО "Седьмой континент", но и более 95-99% ОАО "Мкапитал", то есть самую ценную недвижимость сети, рассказал "Ъ" источник, близкий к одной из сторон. О margin call по этому кредиту "Ъ" писал 10 ноября 2008 года. Сразу после выдачи кредита Deutsche Bank выпустил кредитные ноты более чем на \$450 млн, которые перепродал более 25 западным хедж-фондам и банкам. В качестве обеспечения они получили акции "Седьмого континента" и "Мкапитала", а сам

Deutsche Bank оставил у себя на балансе менее четверти кредита господина Занадворова, говорит собеседник "Ъ".

Эту информацию подтверждает источник в окружении акционеров "Седьмого континента". Бывший топ-менеджер Deutsche Bank знает о переуступке этого кредита хедж-фондам. Согласно данным "СПАРК-Интерфакс", на 1 января 2009 года номинальным владельцем 99,46% ОАО "Мкапитал" является ООО "Дойче банк". Официальных комментариев в Deutsche Bank и "Седьмом континенте" получить не удалось.

ОАО "Седьмой континент" управляет 141 супер- и гипермаркетом. Торговая выручка в 2008 году — 43,8 млрд руб. 74,81% ОАО принадлежит компании Rakwa Investments Ltd, 100% которой контролирует Александр Занадворов. Еще 25,19% торгуется в РТС и на ММВБ. Капитализация в РТС — \$472,5 млн.

ОАО "Мкапитал" создано в 1998 году акционерами "Седьмого континента". В собственности находятся самые знаковые площадки ритейлера в центре Москвы. По последним данным, которые господин Занадворов раскрывал в ноябре 2008 года, "Мкапиталу" принадлежало 65 помещений общей площадью 175 тыс. кв. м. По данным на четвертый квартал 2008 года, арендные платежи от "Седьмого континента" составляли более 80% выручки "Мкапитала". Рыночная капитализация "Мкапитала" в третьем квартале 2008-го составляла 4 млрд руб., говорится в отчетности.

Срок возврата кредита господина Занадворова истекает в ноябре этого года — сейчас по нему даже не платятся проценты, говорит близкий к заемщику источник. С декабря Deutsche Bank совместно с бизнесменом ищет покупателя на "Седьмой континент". Выкупить 75-процентную долю в сети были готовы фонды Baring Vostok Capital Partners и TPG Capital, "Альфа-групп" и фонд Арах Capital (см. "Ъ" от 18 ноября 2008 года).

В феврале предложение поступило от французского ритейлера Carrefour, рассказывали "Ъ" представитель "Седьмого континента" и Deutsche Bank. Это предложение обнародует индикативную оценку 100% ОАО "Седьмой континент" и 100% ОАО "Мкапитал" в \$1,25 млрд с учетом долгов обеих компаний, рассказывает миноритарий российской сети. На конце 2008 года долг "Семерки" был равен \$450 млн, у "Мкапитала" тоже есть долги: в его отчетности за четвертый квартал говорится, что компания должна 573 млн руб. Собинбанку и еще \$100 млн — Оргрэсбанку (кредит оформлен в августе под залог недвижимости). В обращении

также находятся облигации "Мкапитала" на 1,5 млрд руб. с погашением в августе 2009 года.

Переговоры осложняются принципиальным желанием французов получить 100% акций ОАО "Седьмой континент" — соответствующее предложение миноритариям компания уже сделала, говорит банкир, участвующий в переговорах с Carrefour. Владимир Груздев, который скупил на бирже приблизительно 10% акций "Седьмого континента", заявил "Ъ", что его "не устраивает предложение Carrefour" и он "не намерен продавать свою долю по такой цене". Еще одно условие Carrefour — личные гарантии господина Занадворова, что если после сделки покупатель обнаружит скрытые долги у приобретенных компаний, например, по налогам, то бизнесмен обязан лично их оплатить. Пока таких гарантий продавец не предоставил, но Carrefour готова ждать до конца апреля.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

X5 RETAIL GROUP УВЕЛИЧИЛА ВЫРУЧКУ В I КВАРТАЛЕ НА 5%, ДО \$1,86 МЛРД

X5 Retail Group в январе-марте текущего года увеличила чистую розничную выручку на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года - до \$1,86 млрд, говорится в сообщении компании.

В рублевом выражении рост выручки составил 46% - до 63 млрд рублей.

Чистая розничная выручка ритейлера на основе pro forma (включая результаты приобретенной сети гипермаркетов "Карусель" за I квартал 2008 года) снизилась на 8% в долларовом выражении и выросла на 28% - в рублевом.

В соответствии с управленческой отчетностью X5, продажи сопоставимых магазинов (LFL) за отчетный период увеличились на 13% в рублях благодаря росту покупательского трафика на 3% и среднего чека на 10%.

Сопоставимые продажи дискаунтеров "Пятерочка" выросли на 17% к уровню I квартала прошлого года, а покупательский поток увеличился на 6%.

В январе-марте текущего года ритейлер открыл 43 новых магазина, включая 3 гипермаркета и 2 супермаркета. Также компания открыла новый распределительный центр, увеличив площадь своих складских помещений на 10,3 тыс. кв. м.

По мнению Льва Хасиса, главного исполнительного директора X5 Retail Group, операционные результаты сети за I квартал 2009 года демонстрируют силу мультиформатной модели бизнеса X5 в текущих экономических условиях.

X5 Retail Group - одна из крупнейших розничных компаний в России - управляет 1,14 тыс. магазинов, включая дискаунтеры "Пятерочка", супермаркеты "Перекресток" и гипермаркеты "Карусель". Чистая розничная выручка группы за 2008 год достигла \$8,84 млрд, увеличившись за год на 57%.

Акционерами X5 являются "Альфа-групп" - 47,9%, основатели "Пятерочки" - 23,1%, менеджмент компании - 1,9%, казначейские GDR составляют 0,1%; на Лондонской фондовой бирже обращается 27%.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

PURPUR ДОТОРГОВАЛАСЬ ДО БАНКРОТСТВА

ООО "Пур Пур", сеть бижутерии, косметики и аксессуаров, подало вчера в арбитражный суд Москвы заявление о собственном банкротстве. В начале 2008 года сеть PurPur насчитывала свыше 100 торговых точек более чем в 35 городах России. До августа 2007 года основным владельцем ООО являлся также сейчас банкротящийся холдинг "Марта", затем 42% приобрел инвестбанк "КИТ Финанс" (позже довел долю до 99%). В сентябре 2008 года банк выставил PurPur на продажу. "В настоящее время "КИТ Финанс" не имеет доли в ООО "Пур Пур", — заявили в банке.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МОСМАРТ» КОНСОЛИДИРУЕТСЯ ПЕРЕД ПРОДАЖЕЙ

В Федеральную антимонопольную службу (ФАС) поступила заявка от «Анафи Энтерпрайзис Лимитед» о приобретении 100% голосующих акций ЗАО «Мосмарт». Сделка проходит в рамках группы лиц общества, бенефициарами «Анафи» являются нынешние владельцы «Мосмарта» — Михаил Безелянский и Андрей Шелухин (75%), а также швейцарские фонды Eastern Property Holdings и ENR Russia Invest SA (25%).

По информации «Коммерсанта», заявка в ФАС — часть сделки по передаче минимум 50% акции ЗАО «Мосмарт» в собственность «Сбербанк-капитала». «Сбербанк-капитал» — 100-процентная «дочка» Сбербанка, созданная в январе как фонд прямых инвестиций, аккумулирующий активы, полученные за долги.

Напомним, банковский долг «Мосмарта» на конец 2008 года оценивался примерно в 3 млрд. рублей, где значительная часть приходится на Сбербанк.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

СТАВКИ АРЕНДЫ НА СКЛАДЫ КЛАССА А В МОСКВЕ УПАЛИ НА 15-20% ЗА ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ 2009 ГОДА

Ставки аренды на складские помещения класса А в Москве сократились за первый квартал 2009 года на 15-20% - с 130 долларов за квадратный метр в год до 110 долларов за квадратный метр в год, свидетельствуют результаты исследования консалтинговой компании Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobyenko (C&W/S&R).

"В наиболее качественных проектах ставки пытаются удержать на уровне конца прошлого года, однако остальные условия аренды очень подвижны", - констатируют аналитики.

При этом, обращается внимание в обзоре компании, в настоящее время на складском рынке столицы появились предложения от арендодателей по найму помещений на один-два года, тогда как ранее арендаторы могли нанять складскую недвижимость не менее чем на пять - семь лет.

"Под давлением арендаторов некоторые владельцы складов соглашаются конвертировать ставки аренды в рубли на период в 12 - 18 месяцев с условием, что по завершении этого периода ставки снова вернутся в доллары или евро", - отмечают эксперты.

Они также указывают, что уже в настоящее время площадь складских помещений, выставленных в Москве под субаренду, составляет 200 тысяч квадратных метров.

В течение 2009 года предложение складов под субаренду может вырасти до 500 тысяч квадратных метров, предполагают в C&W/S&R.

Кроме того, специалисты консалтинговой компании отмечают формирование еще одной тенденции на рынке складской недвижимости в Москве - по их данным, владельцы складов все чаще идут на то, чтобы от своего имени сдавать те помещения своих арендаторов, которые не востребованы ими из-за сокращения их деятельности.

Площадь подобной складской недвижимости, возвращенной лендлордам их арендаторами из-за не востребоваемости, к концу марта 2009 года уже достигла в столичном регионе 60 тысяч квадратных метров, подсчитали аналитики C&W/S&R.

Всего, как ожидают эксперты, в течение этого года на рынок складской недвижимости Москвы для аренды и субаренды может быть выставлено до 1 миллиона складских помещений.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ЕВРАЗИЯ ЛОГИСТИК" ПЕРЕНЕСЛА СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ ОБЪЕКТОВ НА БОЛЕЕ ПОЗДНИЙ СРОК

Компания "Евразия логистик" (Москва) из-за кризиса приняла решение в 2009 году не начинать строительство новых складских комплексов, а сконцентрировать ресурсы на четырех проектах, близких к завершению, сообщил агентству "Интерфакс" коммерческий директор компании Сергей Верещагин.

"В этом году мы приняли решение сконцентрироваться на четырех наших объектах, близких к завершению - в Москве, Новосибирске, Казани и Екатеринбурге", - отметил он. Ранее в планы компании входило развитие до 2013 года сети из 28 логопарков на территории России, Украины и Турции.

Назвать примерные сроки возобновления работ С.Верещагин затруднился. "Мы не меняем своих планов, просто переносим сроки их реализации", - уточнил он.

"Евразия Логистик" - крупный девелопер индустриальной недвижимости, работает в России и странах СНГ. По данным компании, по итогам 2008 года она занимала более 15% российского рынка индустриально-складских помещений класса "А". В настоящее время работают склады в Москве, Екатеринбурге и Новосибирске. На стадии строительства находятся объекты площадью более 2,8 млн кв. м в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани и Новосибирске.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

"МОСКВУ" СДАДУТ ОЧЕРЕДЯМИ

Открытие знаменитой гостиницы переносится из-за смены акционеров девелопера, отель будут вводить в два этапа, заявляют в Strabag

Завершение реконструкции гостиницы "Москва" перенесено на будущий год из-за смены акционеров компании ОАО "Декмос", являющейся девелопером проекта, заявил portalу "Интерфакс-Недвижимость" генеральный директор компании-генподрядчика ЗАО "Штрабаг" (100% "дочка" австрийской Strabag) Александр Ортенберг в четверг.

"Такая сдвигка сроков связана с происходящей в течение нескольких последних месяцев сменой акционеров компании "Декмос". Это процедура идет с ноября прошлого года и только сейчас завершается – все должно быть решено, ориентировочно, до конца апреля", - сказал А. Ортенберг. По его словам, "все это время невозможно было принять решение по заказу основных отделочных материалов для гостиницы, а это очень существенные суммы". Глава ЗАО "Штрабаг" также отметил, что оформление кредита Сбербанка РФ на \$500 млн "идет полным ходом, но пока еще оформление не завершено". "Эти причины являются основными в сдвигке срока ввода гостиницы", - подчеркнул А. Ортенберг. При этом, по его словам, работы по зонам гаража отеля, офисной и торговой его части, а также апартаментов близки к завершению, поэтому весь комплекс будет вводиться в два этапа. Сначала введут все основные зоны кроме гостиницы (будут вестись работы по отделке арендаторами этих помещений), затем вторым этапом будет введена гостиница.

Накануне первый заместитель мэра в правительстве Москвы Владимир Ресин в прямом эфире программы "Лицом к городу" на телеканале "ТВ-Центр" сообщил, что реконструкция гостиницы "Москва" завершится в будущем году. "В будущем году реконструкция гостиницы закончится. На данный момент остались отделочные работы. Сейчас фасады готовы, инженерия готова, и лифты смонтированы", - сказал В.Ресин. Размещать в своих номерах гостей столицы гостиница сможет только в конце 2010 года, "вместе с тем, если все сложится удачно, то офисные и торговые помещения могут быть введены в эксплуатацию уже в этом году", отметил он. Гостиница, как сказал В.Ресин, станет настоящим украшением города.

В конце марта этого года сообщалось, что компания "Декмос" ведет переговоры со Сбербанком о кредите на сумму около \$500 млн на достройку "Москвы". Эксперты и участники рынка указывали, что после окончания кризиса стоимость отеля может превысить \$2 млрд. ОАО "Декмос" создано для реконструкции гостиницы "Москва" в 2003 г.

Запланированные инвестиции в реконструкцию "Москвы", площадь которой составляет 185 тыс. кв. метров должны были составить \$850-900 млн (потрачено около \$400 млн). Осенью 2006 г. Сбербанк открыл компании кредитную линию на \$500 млн, но в итоге "Декмос" выбрал Deutsche Bank. В конце прошлого года банк отозвал заявку на \$200 млн и потребовал вернуть уже потраченные \$85 млн. Долг был погашен компанией, принадлежащей правительству Москвы, вследствие чего мэрия получила контроль в общей сложности над 75% "Декмоса". "Теперь 49% из них Москва собирается передать в ОАО "Гостиничная компания" вместе с другими городскими гостиницами и продать инвестору. 25% "Декмоса" осталось у "Декорума", - сообщает газета, отмечая, что еще 26% акций может быть продано "Нафта-Москва" Сулеймана Керимова.

Гостиница "Москва" была построена в 1935 году по проекту архитекторов Щусева, Савельева и Стапрана. В 2003 года гостиница закрылась на реконструкцию. Сейчас по проекту "Моспроект-2" восстановлены фасады со стороны Государственной Думы и Манежной площади и останутся такими же, как были. На Театральной площади объемы здания, в том числе и этажность, останутся прежними, а архитектура станет более спокойной, созвучной архитектуре гостиницы "Метрополь". Фасад со стороны Кремля будет напоминать архитектуру "Гранд-отеля", который в дореволюционные времена стоял на месте "Москвы".

Ранее также сообщалось, что часть интерьеров снесенной гостиницы "Москва" будет воссоздана в отеле, построенном на ее месте.

Отель будет включать апартаменты, конгресс-центр, бутики и рестораны. В гостинице будет 210 номеров и 275 модулей апартаментов со свободной планировкой, выдержанные в стиле постмодерна, причем на базе одного модуля можно будет сделать несколько номеров. В результате гостиница сможет одновременно принять около 1,5 тыс. гостей.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ОТЕЛЬЕР GINZA

Ресторанный холдинг Ginza выходит на новый для себя рынок. Он возьмет в управление бутик-отель на 25 номеров

Ginza Project заключила предварительный договор аренды с ООО «Галакси», которое в апреле 2010 г. собирается открыть на Почтамтской ул., 3-5, деловой комплекс Quattro Corti стоимостью \$70 млн. Холдинг откроет там ресторан площадью 1050 кв. м и возьмет в управление бутик-отель «Шувалов» на 25 номеров площадью 1900 кв. м, сообщила Надежда Коньшина, представитель пресс-службы Megapolis Property Management (управляет проектом). Это подтвердила пресс-служба Ginza. «Галакси» получила здания под инвестпроект в 2006 г. По словам Коньшиной, арендный договор заключен на 10 лет.

Директор по инвестициям и консалтингу Colliers Int Николай Казанский оценивает аренду ресторана на уровне 500 евро за 1 кв. м в год. Договоренности не были демпинговыми, уверен он. Многие компании скорректировали планы, так что в 2010 г. будут значимыми все открытия, полагает Леонид Гарбар, гендиректор компании «Свои в городе» («Строганов стейк хаус», «Русская рюмочная»). По его словам, отлаженные механизмы работы в ресторанном бизнесе помогут в управлении отелем при условии привлечения к работе профессиональных отельеров.

Александр Гендельсман, гендиректор сети отелей «Азимут», считает проект бутик-отеля реализуемым, когда есть опыт оказания премиум-услуг и квалифицированный персонал. Основной риск — это подбор подходящего круга гостей и создание клубной атмосферы, говорит он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)