

Offices/General

Объем иностранных инвестиций в экономику РФ снизился на 30,3%

Объем иностранных инвестиций в экономику РФ I квартале 2009г. составил 12 млрд долл., что на 30,3% меньше, чем в I квартале 2008г. Такие данные приводит Федеральная служба государственной статистики (Росстат).

Мировые инвестиции

Премьер РФ Владимир Путин поручил министру спорта и туризма Виталию Мутко подготовить заявку на проведение чемпионата мира по футболу в 2018 году. Возможно, что в России стартует новый нацпроект, ничем не уступающий по своим масштабам Сочи-2014.

Защита Дерипаски

«Главмосстрой» решил завалить исками одного из своих основных кредиторов — Альфа-банк. Вслед за требованиями о реструктуризации кредитов компания пытается доказать в суде ничтожность договора займа. В случае победы «Главмосстрой» может рассчитывать на уменьшение долга.

Retail

Банкам предложили использовать "Шанс"

Ритейлер готов отдать кредиторам часть бизнеса.

REWE планирует в этом году открыть 20 супермаркетов Billa в России

Германская REWE планирует в текущем году открыть в России 20 новых супермаркетов Billa в дополнение к 58 магазинам, уже работающим в стране, говорится в сообщении компании.

Hotel

Hilton едет в Сочи

В 2011 г. в Сочи откроется первый в России отель под прямым управлением Hilton. Корпорация подписала соглашение об управлении с сочинским пансионатом «Солнечный луч».

Федеральная служба охраны переселяется на Красную площадь

Дмитрий Медведев закрыл проект строительства фешенебельной гостиницы.

В ближайшее время ОАО "Россия" погасит задолженность перед "СТ Девелопмент"

Открытое акционерное общество "Россия" в ближайшее время погасит задолженность перед "СТ Девелопмент".

Regions

Кризисный дисконт

На петербургском рынке офисов заключена крупнейшая за два года сделка. Интернет-провайдер Yota арендовал 7800 кв. м в бизнес-центре «Атлантик-сити».

«В 2 шагах» от конкурентов

Универсамы «В 2 шагах» откроются вместо магазинов «Быть добру» в Каменске-Шахтинском. Ростовская сеть второй раз в этом году вытесняет менее удачливых конкурентов.

Спасение премиума

Возможно через снижение цен на аренду.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

Offices/General

ОБЪЕМ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В ЭКОНОМИКУ РФ СНИЗИЛСЯ НА 30,3%

Объем иностранных инвестиций в экономику РФ I квартале 2009г. составил 12 млрд долл., что на 30,3% меньше, чем в I квартале 2008г. Такие данные приводит Федеральная служба государственной статистики (Росстат).

Объем погашенных инвестиций, поступивших ранее в Россию из-за рубежа, составил в I квартале 2009г. 12,1 млрд долл., что на 15,3% меньше, чем в I квартале 2008г. По состоянию на конец марта 2009г. накопленный иностранный капитал в экономике России составил 226,7 млрд долл., что на 2,6% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Наибольший удельный вес в накопленном иностранном капитале приходился на прочие инвестиции, осуществляемые на возвратной основе, - 55,6% (на конец марта 2008г. - 48,8%), доля прямых инвестиций составила 42,0% (48,2%), портфельных - 2,4% (3,0%).

Основные страны-инвесторы в I квартале 2009г. - Нидерланды, Люксембург, Германия, Кипр, Соединенное Королевство (Великобритания), США, Франция. На долю этих стран приходилось 76,2% общего объема накопленных иностранных инвестиций и 76,3% общего объема накопленных прямых иностранных инвестиций.

◆ [РБК](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МИРОВЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Премьер РФ Владимир Путин поручил министру спорта и туризма Виталию Мутко подготовить заявку на проведение чемпионата мира по футболу в 2018 году. Возможно, что в России стартует новый нацпроект, ничем не уступающий по своим масштабам Сочи-2014.

Подавать заявку на проведение столь масштабного турнира спортивные чиновники пытались неоднократно. Еще предшественник Виталия Мутко Вячеслав Колосков хотел привести в Россию «Евро-2012». Однако только на этот раз идея получила одобрение на федеральном уровне. Она понравилась Владимиру Путину, который заверил, что федеральный бюджет заявку поддержит.

На первый взгляд эта идея не выглядит столь утопичной, как проведение зимних Олимпийских игр в Сочи. Начать стройку в городе с субтропическим климатом, где много лет нет генерального плана развития, требует большого мужества. Помимо этого футбол был и остается самым популярным видом спорта, это не керлинг, не надо ломать голову, как заполнять стадионы после окончания турнира. Все построенное действительно будет эксплуатироваться.

Г-н Путин уже дал понять, что будет действовать по той же схеме, что и в Сочи. Даже если заявка не сработает, стройка все равно начнется, просто в меньших масштабах. И так же, как в Сочи, большая часть инвестиций пойдет на модернизацию конкретных городов.

Если все так и будет, «Олимпстрою» (вполне возможно, что контроль над стройкой перейдет в его руки) придется очень туго. Более масштабной стройки в России не было. Сочинская заявка понравилась Олимпийскому комитету идеей провести все соревнования в одном месте (плюс личные гарантии Владимира Путина). Как раз российские чиновники продвигали Сочи как город уникальных возможностей. На этот раз придется приводить в порядок не один город, а сразу несколько регионов.

По правилам ФИФА, турнир должен проходить как минимум в восьми регионах, должно быть задействовано не менее 10 современных стадионов вместительностью не менее 40 тыс. На соответствующем уровне должна быть инфраструктура - новые аэропорты, дороги, клиники и гостиницы. Чемпионат мира-2018, по мнению Виталия Мутко, может стать двигателем в развитии туристической индустрии и антикризисным планом. Глобальная стройка - это новые рабочие места и госзаказы, полагает министр. Строительные компании и производители стройматериалов будут завалены работой не на один год.

Город городу рознь

Озвучен предварительный список возможных городов и регионов-участников: Москва и Московская область, Санкт-Петербург, Краснодар, Ярославль, Казань,

Самара, Волгоград и Сочи. Возможно, что Саранск и Екатеринбург. Города выбирались, по словам г-на Мутко, еще и с прицелом на развитие туристической индустрии. Каждый из них - центр своей области.

Не во всех городах инвесторам придется начинать с нуля. В Москве уже есть три международных аэропорта и олимпийский стадион «Лужники» на 80 тыс. мест. Возможно, что к этому времени наконец построят футбольные арены «Спартак», «Динамо» и ЦСКА. Не должно быть проблем с югом России, где инфраструктура будет готова к Олимпийским играм 2014 года. Помимо Сочи городами-участниками могут стать Краснодар и Ростов-на-Дону. Это футбольные города, имеющие серьезные клубы.

То же самое можно сказать про Казань, которая объявлена столицей Всемирной летней универсиады 2013 года. После объявления об этом президент Татарстана Минтимер Шаймиев пообещал, что инфраструктура - дороги, аэропорт, гостиницы - будет готова за год до соревнований. В том числе новый стадион на 45 тыс. мест. Строится стадион в Санкт-Петербурге - для футбольного «Зенита». Единственная спортивная стройка, которая продвинулась достаточно далеко, несмотря на проблемы с финансированием. Когда-то проект задумывался как имиджевый для города и «Газпрома», и о деньгах никто не думал. Однако кризис скорректировал ситуацию. Впрочем, стройку курирует лично Валентина Матвиенко, и она утверждает, что стадион будет сдан в эксплуатацию в конце 2010 года. В остальных городах придется начинать с самого начала.

Борьба за деньги

Главный вопрос в том, сможет ли государство вкладывать деньги, учитывая затяжной характер кризиса. По подсчетам экспертов, стройка обойдется в \$8-15 млрд. И эта сумма может вырасти. Наши соседи, украинцы, уже потратили на подготовку к проведению чемпионата Европы 2012 года \$25 млрд. У позитивных экспертов свой повод для оптимизма: строительство все равно начнется не сразу, а к тому времени рынок выйдет из кризисного состояния, и проблемы с ликвидностью разрешаться. [«Антикризисным планом проект вряд ли станет, - полагает директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Полина Кондратенко, - не тот масштаб. Но хорошо уже то, что государство стимулирует развитие строительной индустрии».](#)

Если государство, как и в Сочи, вложится в инфраструктуру, могут подтянуться частные инвесторы - девелоперы, гостиничные операторы и те же владельцы футбольных клубов, которые не один год ищут возможности построить новые стадионы. Те, кто все же начал, далеко не продвинулись. Они и до кризиса жаловались, что инфраструктурные проблемы отбивают даже желание думать о стройке. Теперь все заморожено. Инвесторы надеются, что заявка на ЧМ-2018 им поможет. «Почему бы государству не заняться инфраструктурными объектами в рамках строительства? И нам будет лучше, и городу», - говорит Андрей Козырев, генеральный директор компании «Стадион «Спартак», девелоперской структуры созданной для строительства футбольной арены и крытого манежа на территории Тушинского аэродрома. Подачу заявки Андрей Козырев считает хорошей идеей. Однако найти реальные рычаги реализации проекта можно будет, по его мнению, только со следующего года, когда ситуация с финансированием выправится.

Полина Кондратенко считает, что такие события, как Олимпиада или чемпионат мира по футболу, помогают развиваться в первую очередь рекреационной и гостиничной недвижимости. Особенно гостиничной, учитывая острую нехватку отелей в сегменте 3-4*. «При условии, что экономика будет развиваться», - добавляет Ильин Михаил, управляющий директор консалтинговой группы «НЭО Центр». По его мнению, девелоперы будут оценивать перспективы своих проектов с рыночной точки зрения, а не «футбольной» - смотреть на конкурентную среду, спрос, денежные потоки.

Между тем с отелями дела обстоят хуже всего. В Москве провалились все программы, анонсированные мэром Юрием Лужковым. Девелоперы не дождались ни льгот, ни преференций. Сами операторы не прочь работать в России, но зайти некуда - нет объектов. Станут ли инвесторы вкладывать деньги, зависит и от условий, которые предложит государство. «Инвесторы будут смотреть на качество земельных участков, льготы и условия инвестконтрактов, - поясняет Полина Кондратенко. - Кроме того, не каждый город одинаково развит и не в каждом городе есть устойчивый спрос на коммерческие объекты. Инвесторы должны понимать, как они будут получать доход после завершения турнира». Остается добавить, что хозяин ЧМ станет известен в декабре 2010 года.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗАЩИТА ДЕРИПАСКИ

«Главмосстрой» решил завалить исками одного из своих основных кредиторов — Альфа-банк. Вслед за требованиями о реструктуризации кредитов компания пытается доказать в суде ничтожность договора займа. В случае победы «Главмосстрой» может рассчитывать на уменьшение долга

Вчера «Главмосстрой» подал в Арбитражный суд Москвы иск к Альфа-банку «о признании соглашения ничтожной сделкой», говорится на сайте суда. Представитель истца Виталий Королев говорит, что речь идет о кредитном договоре. От дополнительных комментариев он отказался.

Строительная компания должна Альфа-банку 1,8 млрд руб., он подал к «Главмосстрою» шесть исков на сумму более 1 млрд руб. По одному из них суд решил взыскать 502,6 млн руб. и наложил арест на эту сумму. В ответ «Главмосстрой» подал пять исков с требованием обязать Альфа-банк реструктурировать кредиты. Свои требования компания мотивирует изменившейся экономической ситуацией.

Новый иск не аннулирует обязательств «Главстрою», говорит сотрудник пресс-службы Альфа-банка Мария Трубникова. «Теоретически может утратить силу только обеспечение по кредиту, а обязательство вернуть деньги в любом случае остается в силе, — отмечает она. — Все подобные иски направлены исключительно на отсрочки выплат».

Королев же добавляет, что «иск — из числа рядовых и часто используется в судебной практике». К примеру, в картотеке дел Арбитражного суда Москвы есть похожее. 6 мая «дочка» «Главмосстрою» «Моспромстройматериалы» подала иск к Номос-банку с требованием признать недействительной крупную сделку. Банк пытается взыскать с компании через суд 1,04 млрд руб. Королев и менеджер банка говорят, что речь идет о признании недействительным кредитного договора.

Если заемщик выиграет иск, банк будет обязан вернуть ему уплаченные платежи и проценты, а компания — сумму полученного кредита, говорит Семен Эпштейн, управляющий партнер юридического бюро «Падва и Эпштейн». По его словам, проценты могут быть уменьшены судом, а штрафные санкции, предусмотренные за просрочку выплаты кредита и процентов, не применяются. Самвел Караханян,

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

22 мая, № 75

президент коллегии адвокатов «Барщевский и партнеры», указывает, что банк вправе требовать уплаты заемщиком процентов за пользование средствами по ставке рефинансирования ЦБ РФ (по статье 395 ГК РФ), но уже в рамках другого судебного дела.

Другие компании Олега Дерипаски — предприятия группы ГАЗ и «дочки» UC Rusal тоже требуют через суд реструктуризации кредитов Альфа-банка. Представители «Базэла» (управляет активами бизнесмена), группы ГАЗ и UC Rusal вчера не стали говорить, будут ли их компании требовать через суд признания кредитных договоров ничтожными.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

БАНКАМ ПРЕДЛОЖИЛИ ИСПОЛЬЗОВАТЬ "ШАНС"

Ритейлер готов отдать кредиторам часть бизнеса

Как стало известно "Ъ", сеть бытовой техники и электроники "Шанс" (18 магазинов в Центральном федеральном округе) предложила банкам-кредиторам, в частности Номос-банку и Липецккомбанку, конвертировать просроченные кредиты в долю в ее бизнесе. Для этого сеть планирует создать новое юрлицо, куда перейдет розничный бизнес компании, включая права аренды, использование бренда и контракты с поставщиками. По аналогичной схеме сеть "Самохвал" в марте отдала 75% банкам "Возрождение" и "Северный морской путь".

О том, что сеть "Шанс" предложила банкам-кредиторам такую схему реструктуризации задолженности, "Ъ" рассказал источник, близкий к компании. По его словам, предложение, в частности, получили Номос-банк и Липецккомбанк. Схему подтвердил член совета директоров "Шанса" Андрей Червов. "В новую компанию будет переведен менеджмент, права на использование бренда, контракты с поставщиками, права аренды. Сейчас все условия с заинтересованными банками прорабатываются: в новой компании они могут стать как полноценными акционерами, так и получить возможность погашать задолженность ритейлера из прибыли новой компании", — добавил он. Источник "Ъ" в Номос-банке подтвердил, что предложение о вхождении в акционерный капитал "Шанса" поступало, но оно пока не принято.

В конце декабря "Шанс Капитал" (SPV-компания холдинга) допустила дефолт по выплате купона дебютных облигаций на сумму 79,78 млн руб. (общий объем выпуска — 1 млрд руб., размещен в июне 2007 года, дата погашения — июнь 2011 года). Ближайшая оферта должна состояться 2 июля. По данным арбитражного суда Москвы, с начала 2009 года в адрес различных компаний группы (ООО "Шанс-Техноторг", ЗАО "Шанс" и др.) иски направили поставщики и кредиторы компании — общая сумма исковых заявлений составляет 1,06 млрд руб. (\$33,3 млн по вчерашнему курсу). Крупнейшие иски подал Номос-банк — суммарно на 736,976 млн руб. (\$23,1 млн).

Летом прошлого года стало известно о намерении акционеров "Шанса" провести

частное размещение, реализовав от 25% до 49% бизнеса из расчета 100% в \$130-150 млн. Организатором сделки выступала ИГ "Ист Коммерц", среди потенциальных покупателей значился фонд Russia Partners (см. "Ъ" от 9 июня). "Но сделка, как и многие другие, оказалась невозможной из-за кризиса: инвесторы не могли адекватно оценить компанию", — признает Андрей Червов.

Группа компаний "Шанс" основана в 1991 году. Основной формат магазинов — супермаркет. На 31 декабря 2008 года объединяла 28 магазинов общей торговой площадью 25,87 тыс. кв. м в Белгородской, Воронежской, Курской, Липецкой, Тамбовской и Орловской областях. По данным сайта, сейчас сеть состоит из 18 магазинов. Выручка в 2007 году — 3,584 млрд руб. (около \$150 млн), план на 2008 год — 6 млрд руб.; рентабельность по EBITDA в 2007 году — 7,8%. Сейчас сетью в равных долях владеют ее основатели — Шахин Солтанов и Жанна Геворкян.

По данным компании "Шанс Капитал" за четвертый квартал прошлого года, ритейлер контролировал 18-20% рынка бытовой техники и электроники в Центрально-Черноземном регионе (крупнейшим оператором названа сеть "Техносила" — она контролирует 20-22% рынка).

Среди ритейлеров схему по созданию нового юрлица и конвертации кредитов в долю в компании недавно завершила продуктовая сеть "Самохвал". ООО "Самохвал" выделило розничный бизнес в новое ООО "Самторг", в котором 75% теперь принадлежит крупнейшим кредиторам компании — банкам "Возрождение" и "Северный морской путь". Другие активы группы, например, девелоперские активы, остались на балансе старого ООО, которое в начале февраля обратилось в суд с заявлением о признании себя банкротом (см. "Ъ" от 11 марта).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

REWE ПЛАНИРУЕТ В ЭТОМ ГОДУ ОТКРЫТЬ 20 СУПЕРМАРКЕТОВ BILLA В РОССИИ

Германская REWE планирует в текущем году открыть в России 20 новых супермаркетов Billa в дополнение к 58 магазинам, уже работающим в стране, говорится в сообщении компании.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

22 мая, № 75

Экспансия германского концерна будет сосредоточена в центральной части России - планируется открытие торговых объектов в Москве и области, в Черноземье (Воронеж, Липецк, Белгород, Курск), Нижегородской области (Нижний Новгород, Дзержинск, Арзамас), во Владимирской области и Брянске.

С расширением сети компания планирует нанять около 800 новых сотрудников. В настоящее время в магазинах и офисах сети трудится 2,8 тыс. человек.

"Новые магазины дополняют существующую сеть Billa, большая часть магазинов которой сосредоточена в Московском регионе. В настоящее время мы занимаем третье место на розничном рынке российской столицы в сегменте супермаркетов. С начала года уже было открыто два новых магазина в Воронеже и Туле, а также пять - в Курске", - приводятся в сообщении слова члена совета директоров REWE International Януша Кулика.

Продажи Billa в России в 2008 году выросли на 35% по сравнению с 2007 годом, до примерно 284 млн евро. Рост выручки в рублях превысил 40%.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

HILTON ЕДЕТ В СОЧИ

В 2011 г. в Сочи откроется первый в России отель под прямым управлением Hilton. Корпорация подписала соглашение об управлении с сочинским пансионатом «Солнечный луч». Отель будет работать под брендом Doubletree by Hilton Sochi Adler (сегмент выше среднего) и предложит гостям 200 номеров, включая 15 обособленных вилл, открытие запланировано на 2011 г., говорится в сообщении корпорации. Неназванный высокопоставленный сотрудник пансионата знает о соглашении, но отказался от комментариев. «Сочи быстро становится одним из важнейших городов России за пределами Москвы и Санкт-Петербурга», — приводятся в сообщении слова вице-президента по развитию Hilton Hotels Corporation в Северной Европе и России Майка Коллини. Это будет первый отель под прямым управлением Hilton в России. По франчайзингу сейчас работает Hilton Moscow Leningradskaya, Hilton Garden Inn Perm, Doubletree by Hilton, Novosibirsk (открытие в 2009 г.) и Doubletree by Hilton, Perm (открытие в 2010 г.). Строительство одного номера в отеле уровня Doubletree стоит около 300 000 евро, говорит директор Hotel Consulting & Development Group Александр Лесник. Если здание пансионата подвергнется глобальной реконструкции, инвестиции в проект составят не менее \$40 млн, считает вице-президент Федерации рестораторов и отельеров Вадим Прасов. Курортные отели с жилой составляющей окупаются 6-8 лет, без нее — до 10, говорит старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels Марина Смирнова.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ОХРАНЫ ПЕРЕСЕЛЯЕТСЯ НА КРАСНУЮ ПЛОЩАДЬ

Дмитрий Медведев закрыл проект строительства фешенебельной гостиницы

Амбициозный проект управления делами президента по строительству на Красной площади, 5 фешенебельного гостиничного комплекса реализован не будет. Президент РФ Дмитрий Медведев распорядился до 1 июля расторгнуть

инвестиционный договор на реконструкцию Средних торговых рядов с Объединенной промышленной корпорацией (ОПК) сенатора от Тувы Сергея Пугачева. Вместо тыловых подразделений Минобороны, которые были выселены из престижного здания, теперь там разместится Федеральная служба охраны (ФСО). Помимо здания она претендует и на часть средств, которые государство выплатит ОПК в качестве компенсации.

О том, что ранее принадлежавший Минобороны комплекс зданий на Красной площади может быть передан ФСО, "Ъ" сообщал в декабре прошлого года. 30 марта эту информацию публично подтвердил управделами президента РФ Владимир Кожин, который лично патронировал проект строительства гостиничного комплекса. Как стало известно "Ъ", 13 апреля Дмитрий Медведев подписал распоряжение N 226-рп, в котором управлению делами в срок до 1 июля предписано расторгнуть инвестиционный договор N УД-1564д от 9 августа 2004 года, а также "прекратить право хозяйственного ведения на закрепленный за ФГУП "Кремлевский" имущественный комплекс, расположенный по адресу: Москва, Красная площадь, 5". Теперь этот комплекс закрепляется "на праве оперативного управления" за ФСО, которой поручено обеспечить проведение реконструкции здания. "Финансирование мероприятий, необходимых для реализации настоящего распоряжения, осуществлять за счет бюджетных ассигнований федерального бюджета", — говорится в распоряжении президента.

Средние торговые ряды постройки конца XIX века, являющиеся историческим памятником, значатся на балансе управления делами президента, которое совместно с "ОПК Девелопмент" с 2004 года реализует инвестконтракт на базе ФГУП "ФК "Кремлевский"". По завершении реконструкции, которую предполагалось закончить в четвертом квартале 2008 года, там планировалось открыть пятизвездный отель на 158 номеров (32,4 тыс. кв. м), 90 апартаментов (23 тыс. кв. м) и подземный паркинг (23,3 тыс. кв. м). Управделами президента должна была отойти гостиница, а ОПК — апартаменты. Однако в 2007 году работы на объекте были фактически заморожены.

Однако в федеральном бюджете 2009 года средств на компенсацию инвесторам "Кремлевского" не зарезервировано. В документе только указано, что подведомственные управлению делами президента ФГУПы получают в 2009 году субсидии в размере 116 млн руб. Не заложены в бюджете и расходы на переезд и обустройство ФСО в новом офисе. Источник, близкий к ОПК, подтверждает, что в

бюджете-2009 нет конкретной суммы, выделяемой в качестве компенсации по данному проекту. "ОПК находится в процессе переговоров о ее размере",— пояснил он "Ъ". По его словам, в конце прошлого года одна из международных аудиторских компаний оценила права на проект в \$900 млн. "Речь идет не только о фактически проведенном объеме работ, но и об упущенной выгоде и будущих доходах",— пояснил собеседник "Ъ". Пресс-секретарь управления делами президента Виктор Хреков уточняет, что компенсации ОПК следует ожидать не ранее 2010 года. "Мы смогли начать работу по определению размера компенсаций по этому контракту только после выхода распоряжения президента,— говорит он.— Свои предложения мы направим в Минфин и Минэкономразвития".

Официально в ОПК говорят только то, что инвестсоглашение пока не расторгнуто. "ОПК продолжает выполнять обязательства перед всеми сторонами, задействованными в проекте",— заявили "Ъ" в пресс-службе корпорации, отказавшись уточнить объем затрат. В 2006 году глава совета директоров ОПК Александр Гнусарев говорил, что корпорация вложила в "Кремлевский" \$150 млн, из них \$60 млн — это обременение (выплаты Минобороны в виде покупки 2,5 тыс. квартир для военнослужащих), \$90 млн потрачено на предпроектные работы, вынос коммуникаций, укрепление фундаментов построек. Однако в ФСО уверены, что ОПК потратила значительно меньше. "У нас есть информация, что реально потрачено не более \$100 млн, так что часть выделяемых ОПК госсредств может быть направлена на обустройство службы",— говорит источник "Ъ", близкий к ФСО. Официальный представитель ФСО Сергей Девятов отказался от комментариев, заявив "Ъ", что "пока распоряжения президента РФ не видел".

Эксперты сомневаются, что ФСО удастся получить часть средств, выделяемых государством ОПК. "Расходование бюджетных средств — это не так просто,— рассуждает управляющий партнер адвокатского бюро "Карабаев и партнеры" Сергей Карабаев, в прошлом сотрудник Минфина.— ФГУП "Кремлевский" их не получит, деньги останутся на счетах федерального казначейства, и дальше под его контролем будет происходить расходование этих средств на цели, предусмотренные бюджетом". По словам управляющего партнера "Вегас Лекс" Альберта Еганяна, система федерального казначейства опирается в первую очередь не на распоряжения правительства или президента, а на федеральный бюджет и указанные в нем суммы и их получателей. "Без внесения изменений в закон о бюджете ФСО будет затруднительно реализовать обсуждаемую схему",— констатирует эксперт.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ОАО "РОССИЯ" ПОГАСИТ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПЕРЕД "СТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Открытое акционерное общество "Россия" в ближайшее время погасит задолженность перед "СТ Девелопмент", сообщил "Интерфаксу" заместитель мэра, руководитель имущественно-земельного комплекса города Москвы Владимир Силкин в пятницу. "Сумма долга ОАО "Россия" перед "СТ Девелопмент" составляет порядка 500 млн рублей", - рассказал В.Силкин. По его словам, долги накопились за расселение арендаторов, за разбор старой конструкции гостиницы и за другие технические работы.

"Доля города в ОАО "Россия" составляет 100%. Мы приняли решение в ближайшее время погасить эту задолженность и завершить работы по разбору старых конструкций. Сейчас мы не можем ничего сделать, поскольку, пока не погашены долги, там все арестовано", - заявил В.Силкин. Он подчеркнул, что погашение задолженности и завершение работ по разбору конструкций гостиницы необходимо провести в летний период. "Нам крайне важно успеть провести все работы по разбору за летний период, пока есть возможность вывезти эти конструкции сухоходным путем. Вывоз старых конструкций наземным транспортом крайне негативно скажется на транспортной обстановке в городе", - добавил заммэра.

Он подчеркнул, что после разбора конструкций гостиницы "Россия" акционерное общество начнет работу по разработке планов использования этой площадки.

"Сейчас нам необходимо благоустроить эту площадку и проработать все планы привлечения новых инвесторов. Только после этого там начнутся строительные работы", - рассказал В.Силкин.

Он отметил, что один из проектов новой конструкции на этом месте принадлежит архитектуру Норману Фостеру. "Нам необходимо провести полный финансовый, технический и другой аудит ситуации и после этого решить, какой из проектов мы будем использовать", - добавил руководитель комплекса.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

КРИЗИСНЫЙ ДИСКОНТ

На петербургском рынке офисов заключена крупнейшая за два года сделка. Интернет-провайдер Yota арендовал 7800 кв. м в бизнес-центре «Атлантик-сити». Дисконт мог составить до 30%, полагают эксперты

Договор заключен неделю назад, переезд планируется в конце лета, сообщила PR-директор Yota Наталья Царевская-Дякина. Yota предоставляет услуги беспроводного доступа в интернет по технологии Mobile WiMax. Компания займет девять из 27 этажей бизнес-центра «Атлантик-сити», говорит менеджер проекта «Атлантик-сити» Дмитрий Селезнев.

Бизнес-центр общей площадью 27 000 кв. м (арендопригодная — 19 000 кв. м) расположен на ул. Савушкина, 126. Он входит в состав многофункционального комплекса, торговые площади которого сданы в январе прошлого года. Открытие бизнес-центра запланировано на конец июня, объект заполнен на 55%, говорит Селезнев. По его словам, Yota — самый крупный арендатор «Атлантик-сити», остальные занимают от 70 до 1300 кв. м. Договор с Yota заключен на пять лет. Ставку аренды стороны не называют. Ставки в «Атлантик-сити», по словам Селезнева, от 850 до 1500 руб. за 1 кв. м в месяц.

С учетом дисконта за большую площадь Yota могла арендовать офис примерно по 600 руб. за 1 кв. м в месяц, полагает коммерческий директор Colliers International в Петербурге Николай Казанский. Ставка на уровне 600 руб. за 1 кв. м, уверен другой консультант по недвижимости. Селезнев утверждает, что помещения сданы дороже.

По словам Царевской-Дякиной, в этом году компания планирует набрать около 100 программистов в подразделение по разработке. Офис компании расположен в бизнес-центре «Сенатор» на 18-й линии, 31. В переезде «есть и экономическая выгода», говорит Царевская-Дякина. Назвать арендуемую площадь она отказалась, как и менеджер по рекламе и PR «Сенатора» Анна Фокина. По ее словам, ставки в 13 бизнес-центрах «Сенатора» варьируются от 500 до 3000 руб. за 1 кв. м в месяц. Офисы в бизнес-центре на 18-й линии сдаются по 1000-1100 руб. за 1 кв. м в

месяц, при аренде больших площадей можно говорить о серьезной скидке, сообщил сотрудник «Сенатора», просивший не называть его имени в печати.

Дисконт в 30-50% для крупного арендатора — нормальная практика, до кризиса максимальный дисконт при аренде больших площадей составлял 10-15%, говорит директор по управлению Vecar Realty Group Наталья Скаландис. Многие собственники соглашались на ставки, которые покрывают расходы на содержание площадей, добавляет она. Но «Сенатор» предлагает арендаторам скидку в 5-10%, говорит Скаландис.

«Yota выбрала удачный момент, в кризис можно найти первоклассные площади в новом объекте на привлекательных условиях», — считает Казанский. По его оценке, это самая крупная сделка за последние два года.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«В 2 ШАГАХ» ОТ КОНКУРЕНТОВ

Универсамы «В 2 шагах» откроются вместо магазинов «Быть добру» в Каменске-Шахтинском. Ростовская сеть второй раз в этом году вытесняет менее удачливых конкурентов

Компания «В 2 шагах» выкупила оборудование и перезаключила договоры аренды на помещения магазинов — двух площадью около 500 кв. м и одного — около 1000 кв. м, рассказал ее генеральный директор Вадим Рыбаков. Владелец сети «Быть добру» Виталий Головкин подтвердил сделку. Сумму сделки стороны не раскрывают. По мнению управляющего партнера Management Development Group Inc. (управляет сетями «Гастрономчикъ» и «Марка») Дмитрия Потапенко, она вряд ли превысила 2 млн руб.: «Оборудование сейчас практически ничего не стоит».

Теперь в Каменске-Шахтинском будет шесть универсамов «В 2 шагах», у ближайшего конкурента «Магнита» — семь, они поделят в стотысячном городе сетевую розницу (есть еще один универсам «Патэрсон»). Представитель «Магнита» от комментариев отказался.

Президент ГК «Алекс-Ростов» (см. врез) Андрей Холопов начал развивать сеть «В 2 шагах» шесть лет назад. На начало года она насчитывала более 60 магазинов в Ростовской области, Краснодарском крае и Калмыкии. «До кризиса у нас была цель открывать универсамы на юге, где у «Алекс-Ростова» уже была развита логистика, но теперь наша стратегия — открываться на месте региональных сетей, которые испытывают финансовые трудности», — говорит Холопов. Два ростовских ритейлера рассказали, что трудности у «Быть добру» начались задолго до кризиса, хозяева пытались продать ее еще несколько лет назад. В 2007 г. восемь магазинов сети принесли 80,24 млн руб. выручки и 604 000 руб. убытка (данные СПАРК).

В феврале «В 2 шагах» по аналогичной схеме заняла в Саратовской области место 34 магазинов «В яблочко» и Smartkauff (в среднем по 300 кв. м), принадлежавших местной компании «Лиа Лев». Преемник заплатил 20 млн руб. за оборудование, а также погасил коммунальные долги. У владельца саратовской фирмы Льва Съемщикова были проблемы с банками-кредиторами.

По словам Холопова, оборот саратовских «В 2 шагах» в мае превысит 100 млн руб. В Саратовской области у ростовской сети помимо «Магнита» с 113 магазинами (в саратовском филиале) еще один федеральный конкурент — «Пятерочка» (74 франчайзинговых магазина). Бывший директор франчайзинговой «Пятерочки» в Ростовской области Игорь Дмитренко оценивает среднемесячный оборот «Пятерочки» в Саратове площадью 400 кв. м примерно в 3 млн руб. Дмитренко отмечает высокую конкуренцию на саратовском рынке продуктового ритейла: в Саратове, например, свыше 100 только сетевых магазинов на 830 000 человек.

Стоимость аренды торговых площадей в Саратове — 300-1000 руб./кв. м (данные УК «Финам менеджмент»), в Каменск-Шахтинском — около 500 руб./кв. м (участники рынка). Сеть «В 2 шагах» входит в группу компаний, которая занимается дистрибуцией, логистикой и транспортом, — это ее преимущество, считает аналитик УК «Финам менеджмент» Максим Клягин. По словам Холопова, устройство его бизнеса позволяет идти в разные регионы. Он уже присмотрел следующую сеть, которую мог бы использовать для экспансии «В 2 шагах», но отказался говорить об этом подробнее.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СПАСЕНИЕ ПРЕМИУМА

Возможно через снижение цен на аренду

Многие магазины товаров класса премиум сворачивают или сокращают бизнес в Петербурге — один за другим закрываются магазины одежды, обуви, аксессуаров и пр. На фоне такого высвобождения площадей многие торговые комплексы готовы ради сохранения прибыли пойти на оптимизацию помещений или смену концепции, переориентировавшись на более низкий ценовой сегмент. Однако есть и те, кто намерен сохранить tenant-mix путем разработки индивидуальной стратегии привлечения арендаторов. Например, Esfera заявила о готовности брать арендную плату процентом с оборота.

Сегодня владельцам помещений бывших бутиков или магазинов класса премиум трудно найти арендатора такого же уровня. На их месте зачастую открываются недорогие рестораны, кафе или магазины более низкого ценового сегмента. Такую картину можно наблюдать даже на тех улицах и пешеходных зонах, которые считаются сосредоточием элитной торговли: на Большой Конюшенной, Невском проспекте (от площади Александра Невского до площади Восстания), Большом проспекте Петроградской стороны. По словам Ольги Корниловой, директора департамента брокериджа коммерческой недвижимости АРИН, если год назад свободных помещений на Невском проспекте в принципе не было, то сегодня они не только есть, но и предлагаются по более низким ставкам аренды, а потому доступны более широкой аудитории. Так, дисконт на помещения 60—150 кв. м, расположенные на центральных магистралях города, по сравнению с докризисными ставками может быть более 50%. «Число вакантных площадей увеличилось, однако девелоперы стараются как можно скорее найти замену съехавшим компаниям, — говорит Николай Пашков, директор по профессиональной деятельности Knight Frank St.Petersburg. — В итоге на пустующие места приходят арендаторы более доходных профилей».

Эксперты говорят, что эта тенденция будет приобретать все более массовый характер и для того, чтобы избежать простоя, торговые комплексы будут идти на смену концепции. Например, уже сейчас торговые комплексы начинают переходить в нижний ценовой сегмент. Так, ТК «Радиус», изначально позиционировавшийся в среднем ценовом сегменте, перешел к формату дисконт-центра. «Конечно, это будет временная мера — на период рецессии экономики и постепенного

восстановления докризисных показателей, — говорит Людмила Рева, директор департамента брокерских услуг, ASTERA St.Petersburg. — Когда кризис будет позади, эти торговые комплексы скорее всего вернуться к своим изначальным концепциям». Кроме того, аналитики ожидают, что многие торговые операторы класса люкс и премиум пересмотрят и скорректируют свои форматы, уменьшая площадь магазинов или оставляя только рентабельные точки в наиболее ликвидных помещениях. Сейчас наиболее востребованной площадью в этом сегменте является метраж 150—200 кв. м.

Однако помимо смены концепции и перестройки помещений владельцы торговых комплексов находят и другие пути пережить кризисное время, сохраняя при этом tenant-mix (подбор и формирование пула арендаторов в рамках создания концепции торгового центра). «Практически все торговые комплексы ощутили две волны кризиса: первую в октябре—ноябре, когда из-за проблем с финансированием останавливались незавершенные проекты строительства, и вторую уже в феврале этого года, когда из-за падения спроса стали закрываться работающие магазины, — рассказывает вице-президент по коммерческой недвижимости холдинга RBI Олег Бойшенко. — Арендаторы покидали даже те площадки, которые еще не успели открыться, но где уже были вложены значительные средства в ремонт. Мы знаем это по собственному опыту — галерея бутиков Esfera, открытая в сентябре, в полной мере ощутила это». Стремление не останавливать работу комплекса, а, сохранив его концепцию, все же продолжить работу и занять свое место на модной карте Петербурга способствовало тому, что была разработана новая стратегия привлечения арендаторов. Суть ее в том, что ритейлер может выбирать между фиксированными ставками аренды (которые ниже докризисных в среднем в 4 раза и почти равны себестоимости услуг) или платить торговому комплексу процентом с оборота. Такое предложение, по мнению руководства Esfera, полностью отвечает сегодняшним рыночным условиям, при которых стоимость аренды становится наиболее важным фактором при выборе дислокации, и ради сохранения рентабельности магазины готовы менять место расположения, даже если арендуют его уже несколько лет.

«Мы проконсультировались со специалистами по торговой недвижимости и пришли к выводу, что в структуре затрат ритейлера затраты на аренду не должны занимать более 10—15% от выручки, — продолжает Олег Бойшенко. — Соответственно примерно столько нам будет платить арендатор, если выберет такой вариант оплаты. Видим мы и первые результаты — ряд потенциальных арендаторов, среди

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

22 мая, № 75

которых есть возможные якорные, уже обратились к нам, заинтересованные новыми условиями».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)