

Offices/General

Недвижимость упадет осенью

Банкам и девелоперам стоит приготовиться к ухудшению рыночной ситуации осенью: у одних увеличится просрочка по кредитам, а вторым придется распродавать активы за бесценок.

Ушли из России

Британская Aberdeen Property Investors, обещавшая вложить в российскую недвижимость 1,5 млрд евро, свернула свою деятельность в нашей стране.

ВЭБ окучит Подольский район

Госбанк стал владельцем 2 тыс. га в Подмосковье.

ЕБРР разобьет Триумф Парк

Кредит для Mirland Development будет уменьшен и разделен на мелкие транши.

Retail

Лев Леваев приютит Debenhams

Один из универмагов британской сети откроется в Mall of Russia в «Москва-Сити».

Sprandi сходит с дистанции

ООО «Спранди интернешнл», входящая в группу компаний Sprandi, подала в Арбитражный суд Москвы заявление о своем банкротстве.

Crocus Group инвестирует до 2012 года более \$200 млн в строительство 3 гипермаркетов

Crocus Group инвестирует до 2012 года более 200 миллионов долларов в строительство трех гипермаркетов "Твой Дом" в Москве и Новосибирске.

На территории «Белой дачи» построят аутлет-центр

Агрофирма «Белая дача» намерена начать строительство аутлет-центра на собственной территории рядом с «Мегой» на юго-востоке от Москвы, в городе Котельники.

Hotel

Курская торговая сеть присматривается к Подмосковию

ЗАО «Корпорация «ГринН», развивающая торговую сеть «Линия», рассматривает возможность строительства первого своего гипермаркета в Московской области.

Москва хочет заработать на Hilton

Город требует арендную плату за треть площадей в гостинице «Ленинградская».

Красноярский край построит две гостиницы к саммиту АТЭС во Владивостоке

Власти Красноярского края выделяют 7,5 миллиарда рублей на строительство двух пятизвездочных гостиниц во Владивостоке к саммиту АТЭС, который пройдет в 2012 году.

Regions

40 млн евро на «Ауру»

Построить крупнейший в Новосибирске торговый центр американской Amstar Group и турецкой Renaissance Group поможет Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР).

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

НЕДВИЖИМОСТЬ УПАДЕТ ОСЕНЬЮ

Банкам и девелоперам стоит подготовиться к ухудшению рыночной ситуации осенью: у одних увеличится просрочка по кредитам, а вторым придется распродавать активы за бесценок. Таков прогноз специалиста Сбербанка

Осенью и у банков, и у девелоперов может наступить очень тяжелая ситуация, заявил вчера директор управления финансирования строительных проектов Сбербанка Алексей Чувин на конференции Института Адама Смита «Недвижимость в России». Возможный банковский кризис он связывает с эффектом накопленной просрочки: до сих пор банки показывали только объем просроченных платежей, а осенью будет понятен объем просроченных кредитов. По данным ЦБ, на 1 мая в среднем по банковской системе просрочка составила 3,57%.

«Сейчас многие банки в качестве отступных берут недвижимость, которую они кредитовали. Если у них возникнут трудности с капиталом, они будут вынуждены сбрасывать эти активы сейчас, не дожидаясь хороших времен, — рассказывает Чувин. — Поэтому предложение проектов на рынке может оказаться значительно больше, чем сейчас». Кроме того, осенью нехватка ликвидности вынудит и сами девелоперские компании начать массовую распродажу, что приведет к очередному падению цен на недвижимость. Девелоперы будут продавать дешево, лишь бы получить хоть какие-то деньги, считает он.

Мнения банкиров на этот счет разделились. С прогнозами специалиста Сбербанка в целом согласны Анатолий Максаков, член правления «Абсолют банка», и Андрей Прокофьев, управляющий директор «Конкордия — эссет менеджмент». «Не все девелоперы одинаковы. Сложно тем, у кого была болезнь роста: долгосрочные инвестиции фондировались краткосрочными деньгами, собственные средства почти не вкладывались, создавались земельные банки. Банки иногда закрывали на это глаза, пока рынок рос», — рассказывает Максаков. В «Абсолют банке» просроченная задолженность девелоперов составляет до 40% от просрочки по корпоративным долгам. В МДМ-банке кредиты девелоперам составляют менее 10% портфеля и просрочка по ним не выше средней, говорит член правления

МДМ-банка Алексей Дробот. «Мы еще осенью 2007 г. перестали входить в новые проекты, снизили портфель примерно на 1 млрд руб. Это нас спасло от дефолтов», — радуется он. В самом Сбербанке кредиты строителям составляют 600 млрд руб., говорит Чувин, просрочка по ним — всего 0,7% (на 1 апреля). В общем корпоративном портфеле на эти кредиты приходится около 15%. И два из 130 таких кредитов — компаниям «Капитал групп» и «Алпи» — погашаются недвижимостью. Банкротства девелоперов банкам невыгодны, надеется коммерческий директор компании «Снегири» Дмитрий Шмелев, так как непонятно, что им делать с таким количеством недвижимости, продать которую сегодня невозможно.

Член правления «Юникредит банка» Кирилл Жуков-Емельянов считает, что прогнозировать ситуацию в девелоперском секторе практически невозможно, она сильно зависит от состояния экономики. А президент Mirax Group Сергей Полонский назвал рассуждения Чувина «манипулированием рынком» и от комментариев по существу отказался.

♦ [Ведомости](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)

УШЛИ ИЗ РОССИИ

Британская Aberdeen Property Investors, обещавшая вложить в российскую недвижимость 1,5 млрд евро, свернула свою деятельность в нашей стране

Aberdeen Property Investors отказалась от планов инвестирования в российскую недвижимость, рассказали двое представителей консалтинговых компаний. По словам одного из них, компания не смогла собрать необходимые средства. Летом 2007 г. она объявила о намерении привлечь от частных инвесторов 500 млн евро, создав для этого в октябре 2007 г. сроком на 10 лет инвестфонд Aberdeen Property Fund Russia. Сначала с учетом кредитных ресурсов фонд планировал вложить в приобретение объектов недвижимости (офисы, склады, гостиницы и торговые центры) в Москве и Санкт-Петербурге 1 млрд евро. Но к моменту создания фонда было объявлено о планах уже на 1,5 млрд евро. Однако ни одной покупки так и не было сделано. Информация об Aberdeen Property Fund Russia с сайта инвесткомпания исчезла. Чарльз Восс, гендиректор Aberdeen Property Investors

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 июня, № 82

St.Petersburg, сообщил, что компания не планирует инвестировать в недвижимость до стабилизации рынка.

Большинство иностранных инвесторов ушли из России, говорит Максим Кунин, управляющий партнер компании IMG (управляет фондом Russia Development Fund). Сейчас у них появились интересные возможности для приобретения активов на родине, где риски более понятны, чем в России, объясняет он. Недвижимость дешевле практически по всему миру, соглашается старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский: в России цены на коммерческую недвижимость по всем секторам с начала кризиса снизились на 30-50%. Кроме того, сейчас нет возможности привлечь дешевые средства, на которые ранее рассчитывали инвестфонды, добавляет он.

В Baltic Property Trust (принадлежащий ей фонд BPT Arista на 400 млн евро собирался вложить в России около 1 млрд евро) скорректировали планы с учетом изменившихся реалий, но собираются воспользоваться сегодняшними возможностями, говорит Павел Черепанов, управляющий директор Baltic Property Trust. По его словам, изменились размеры инвестиций: если раньше компания рассматривала объекты стоимостью 50-100 млн евро, то сегодня — 15-20 млн евро. Но теперь фонд рассчитывает на более высокую доходность, говорит Черепанов: раньше приемлемая ставка составляла 10-12% годовых, сегодня — 18-20%. Сейчас компании больше интересуют готовые объекты с высокой степенью заполняемости арендаторами, добавляет он. Один из фондов Aberdeen Property Investors — Aberdeen Indirect Partners II — вместе с Европейским банком реконструкции и развития и девелопером Immoeast остаются инвесторами Russia Development Fund, который купил 25% петербургского холдинга «Охта групп» и 30% «Квартстрой».

Уходят все

В октябре 2008 г. американская компания Developers Diversified Realty объявила о заморозке своей инвестпрограммы в России из-за недоступности кредитов. Вместе с немецкой ECE она планировала вложить 1 млрд евро в торговую недвижимость в России и на Украине. Британский девелопер — Parkridge Holdings в начале этого года приостановила свою экспансию в регионы. Она планировала построить 1 млн кв. м коммерческой недвижимости в России.

♦ [Ведомости](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)



COLLIERS
INTERNATIONAL

ВЭБ ОКУЧИТ ПОДОЛЬСКИЙ РАЙОН

Госбанк стал владельцем 2 тыс. га в Подмоскowie

Внешэкономбанк (ВЭБ) стал первым госбанком, у которого появились крупные земельные владения в Подмоскowie. Почти 2 тыс. га в Подольском районе достались ВЭБу от Анатолия Мотылева, чей банк "Глобэкс" был спасен госкорпорацией от банкротства. Сумма сделки могла составить 1 млрд руб. при рыночной стоимости земель \$100 млн.

У дочерней структуры Внешэкономбанка — "ВЭБ-инвеста" на балансе оказалось почти 2 тыс. га земли в Подольском районе в 40 км от МКАД. Этот актив, принадлежавший бывшему владельцу банка "Глобэкс" Анатолию Мотылеву, достался госкорпорации в результате санации банка. Об этом "Ъ" рассказал нынешний президент "Глобэкса" Виталий Вавилин (см. интервью с ним на стр. 14). По его словам, земли, как и другая недвижимость, находившаяся в собственности у "Глобэкса" (часовой завод "Слава", бизнес-центр "Новинский пассаж" и др.), достались "ВЭБ-инвесту" по балансовой стоимости.

Если структуры "Глобэкса" выкупали паи у владельцев земли, то балансовая стоимость этих участков может варьироваться от 40 млн до 100 млн руб., если у государства по кадастровой цене — то от 600 млн до 1 млрд руб., подсчитала директор по маркетингу Nagatino I-Land Анна Шишкина. Даже с учетом нынешнего дисконта в 25-35% рыночная стоимость этих участков, которые до сих пор находятся в категории сельхозземель, достигает \$60-100 млн, оценивает гендиректор "Гео Девелопмент" Максим Лещев.

В самом ВЭБе от комментариев отказались. Глава "ВЭБ-инвеста" Александр Репринцев уточнил "Ъ", что в рамках санации банка "Глобэкс" на баланс компании было передано примерно 1,7 тыс. га земли. "Около 80 га занимает молокозавод и агроферма "Вороново", которую мы планируем развивать. В перспективе, возможно, займемся здесь развитием других отраслей сельского хозяйства", — рассказал он. По его словам, в ближайшее время продавать эти активы компания не планирует. До конца этого года "ВЭБ-инвест" намерен разработать комплексную программу использования остальных земель, проведя зонирование этих участков, добавил господин Репринцев. Сейчас перевод всех земель "Глобэкса" под

строительство обойдется "ВЭБ-инвесту" минимум в \$100 млн, добавляет Максим Лещев.

ВЭБ стал первым госбанком, у которого появились крупные земельные наделы в Подмосковье. Впрочем, другие банкиры всегда возглавляли рейтинги крупных латифундистов: по данным участников земельного рынка, самым крупным лендлордами являются владельцы Промсвязьбанка Алексей и Дмитрий Ананьевы (70 тыс. га). До продажи "Абсолют банка" бельгийской финансовой группе KBC банку принадлежало около 20 тыс. га в Подмосковье. Основной совладелец "Уралсиба" Николай Цветков через свою корпорацию "Знак" владеет и управляет около 20 тыс. га. На части своих земель в Красногорском районе господин Цветков строит крупный ипподром. Еще 10 га банкир внес в качестве вноса в компанию "Главкино" (в совладельцах также значатся ВТБ, режиссер Федор Бондарчук), которая планирует построить кинокомплекс в деревне Глухово.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЕБРР РАЗОБЬЕТ ТРИУМФ ПАРК

Кредит для Mirland Development будет уменьшен и разделен на мелкие транши

Mirland Development Corporation может недополучить обещанные в прошлом году Европейским банком реконструкции и развития (ЕБРР) 150 млн долл. для строительства в Петербурге жилого микрорайона Триумф Парк общей площадью около 1 млн кв. м. Как стало известно РБК daily, из-за проблем с организацией синдицированного кредита ЕБРР намерен пересмотреть объем и условия финансирования девелоперской структуры израильской Fishman Group.

Летом прошлого года ЕБРР объявил о согласии предоставить девелоперу до 150 млн долл., из которых 75 млн долл. должны быть синдицированы коммерческим банкам. Кредит привлекается под строительство в районе Пулковско-Санкт-Петербурга жилого микрорайона Триумф Парк. Проект предполагает возведение около 1 млн кв. м недвижимости, в том числе 9 тыс. квартир общей площадью 600 тыс. кв. м, 100 тыс. кв. м коммерческой недвижимости, 260 тыс. кв. м парковки. Инвестиции в проект оценивались в 1,83 млрд долл.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 июня, № 82

Как рассказал РБК daily старший банкир ЕБРР Сергей Гутник, банк намерен пересмотреть объемы и условия кредитования Mirland Development. В первую очередь это связано со сложностями в организации синдицированного кредитования и возросшей стоимостью денег. По словам финансового директора Mirland Development Corporation Романа Розенталя, в середине 2008 года ЕБРР обещал обеспечить кредитование по ставке Libor +5%, но в нынешних условиях заявленная стоимость денег нереальна. Сейчас рыночные ставки по кредитам превышают 17% и достигают 28%, подтверждает первый вице-президент KFS Group Юрий Беломестнов.

Сергей Гутник не исключает, что на начальном этапе строительства в период кризиса Mirland Development получит минимальный объем финансирования. Для этого предполагается разбить строительство микрорайона на мелкие фазы. «Кризис внес свои коррективы в планы строительства очередей Триумф Парка, — говорит Роман Розенталь. — Изначально строительство микрорайона планировалось разбить на пять фаз — в среднем по 1,5 тыс. квартир каждая. Теперь фаз будет больше, а объем каждой из них уменьшен, при этом сроки реализации проекта планируются увеличить».

Девелопер уже строит фундамент под первую фазу объемом не более 500 квартир, уточнил г-н Розенталь. Закончить фундаментные работы планируется в сентябре—октябре 2009 года. «К тому времени мы проанализируем ситуацию на рынке недвижимости России, спрос на нее и определимся с объемами строительства первой фазы, которая в любом случае не превысит 500 квартир, или 27,5 тыс. кв. м», — объясняет собеседник РБК daily. По его словам, определившись с объемами строительства первой фазы, девелопер решит, какой объем кредита ему потребуется.

Эксперты считают, что девелоперу и ЕБРР удастся найти взаимовыгодный вариант сотрудничества, поскольку это не первый совместный проект. По словам г-на Розенталя, в 2007 году ЕБРР предоставил компании около 50 млн долл. на строительство торгового комплекса «Триумф Молл» в Саратове, инвестиции в который составили более 75 млн долл.

В случае увеличения количества очередей строительства на реализацию проекта Триумф Парка уйдет около пяти лет, считает директор по развитию компании Praktis CB Сергей Федоров. По его мнению, продолжение строительства жилого

комплекса обеспечит Mirland Development преимущество перед другими петербургскими девелоперами, многие из которых заморозили свои мегапроекты. Наряду со снижением спроса на жилье в Петербурге отмечается и постепенное вымывание предложения. «Дефицит жилья можно будет почувствовать уже в первом квартале 2010 года», — прогнозирует г-н Федоров.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ЛЕВ ЛЕВАЕВ ПРИЮТИТ DEBENHAMS

Один из универмагов британской сети откроется в Mall of Russia в «Москва-Сити»

Вторая попытка британской сети универмагов Debenhams выйти на российский рынок может быть более удачной. Как стало известно РБК daily, компания AS Capital Department Store, получившая франшизу на развитие сети в России, уже нашла площади для первых двух магазинов. Универмаги площадью около 3 тыс. кв. м каждый откроются в торговом центре Mall of Russia, который строит AFI Development Льва Леваева в ММДЦ «Москва-Сити», и в здании реконструированной гостиницы «Минск» на Тверской. Прошлый заход Debenhams был провальным по причине неудачного расположения универмага.

Debenhams имеет магазины в 15 странах, в том числе в Великобритании, Ирландии, Швеции, Чехии, Бахрейне, Кувейте. Первый универмаг открылся в 1919 году на Оксфорд-стрит в Лондоне. Акции компании торгуются на LSE с 1928 года. К концу 2008 финансового года общее число магазинов сети составило 149. По итогам прошлого года совокупный оборот компании вырос на 1,3% и составил 2,33 млрд фунтов стерлингов, показатель EBITDA — 269 млн фунтов стерлингов.

О том, что партнер Debenhams нашел помещения под первые российские универмаги сети, РБК daily рассказал один из брокеров торговой недвижимости. Глава компании AS Capital Department Store Григорий Рабинович подтвердил, что адреса двух магазинов уже известны. «В 2010 году будет открыто четыре магазина в Москве: один на Тверской улице, один в комплексе «Москва-Сити», а по двум другим пока ведутся переговоры с несколькими арендодателями», — пояснил г-н Рабинович. В 2010 году AS Capital Department Store собирается также открыть по одному магазину в Санкт-Петербурге и Риге (в 2008 году компания получила лицензию на развитие бренда Debenhams в странах Балтии сроком на десять лет). По мнению аналитиков, наиболее интересными локациями для Debenhams являются торговый центр Mall of Russia, строительство которого в деловом комплексе «Москва-Сити» ведет AFI Development Льва Леваева, и бывшая гостиница «Минск» по адресу: Тверская, 22, на месте которой в 2010 году должен заработать многофункциональный комплекс Summit. Директор департамента

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 июня, № 82

маркетинга и продаж AFI Development Натали Шмуриной подтвердила факт переговоров с Debenhams: «Мы действительно ведем переговоры с представителями сети об аренде помещения площадью 3 тыс. кв. м в Mall of Russia». Ведущий консультант компании «Магазин магазинов/CB Richard Ellis» (агент по сдаче в аренду торговых площадей на месте гостиницы «Минск») Виктория Дидович также подтвердила заинтересованность Debenhams в аренде помещений в комплексе Summit.

«Это вполне привлекательные локации, особенно гостиница «Минск», где хороший трафик, обусловленный местоположением, — считает директор департамента торговой недвижимости компании Penny Lane Consulting Алексей Могила. — Я бы предположил, что компанию также могут заинтересовать места в таких ТЦ, как «Атриум», «Метрополис», «Европейский».

Первый российский универмаг Debenhams был открыт в конце 2006 года по адресу: Красная Пресня, 24, но из-за низкой посещаемости был закрыт менее чем через год, а прежний партнер британской сети компания «ДиБиЭйч» подала иск о собственном банкротстве. Получить комментарий в Debenhams вчера не удалось.

Аналитики и эксперты рынка оценивают затраты на открытие одного универмага в 6—8 млн евро, включая закупку коллекции, отделку помещения, затраты на аренду и маркетинг. «Срок окупаемости очень сильно зависит от арендной ставки. Оптимистичный прогноз — около четырех лет, хотя более реальный прогноз — шесть-семь лет», — полагает генеральный директор компании Fashion Consulting Group Анна Лебсак-Клейманс. «На сегодняшнем рынке в условиях кризиса такие операторы, как Debenhams, обычно в первый год работают с нулевой фиксированной ставкой и платят арендодателю лишь процент от оборота. На второй год арендная ставка может составлять 200—300 долл. за 1 кв. м с ежегодной эскалацией на 50—100 долл., до 400—500 долл.», — отмечает директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

SPRANDI СХОДИТ С ДИСТАНЦИИ

ООО «Спранди интернешнл», входящая в группу компаний Sprandi, подала в Арбитражный суд Москвы заявление о своем банкротстве. Еще в начале мая с аналогичным заявлением в столичный арбитраж обратилась другая компания группы — ООО «Спранди», занимавшаяся оптовыми поставками одежды.

Sprandi, созданная гражданином Китая Динесом Шахени, работала в России, других странах СНГ и Восточной Европы с 1995 г. и к 2007 г. вошла, по данным агентства Sport Communication, в число самых известных в России спортивных брендов наряду с Adidas, Nike и Reebok. Сеть включала 100 магазинов, в том числе 60 франчайзинговых. Оборот в 2007 г. превысил \$70 млн. В 2008 г. 49% в Sprandi International приобрел фонд Volga River One Capital Partners. Но дела шли неважно — уже в 2008 г. компания закрыла несколько магазинов.

В апреле 2009 г. иск к «Спранди интернешнл» в московский арбитраж о возврате кредита в 5 млн руб. подал МДМ-банк, а вчера — на 4,2 млн руб. — банк «Петрокоммерц». В арбитраже есть иски к этой компании от поставщиков и партнеров. Проблемы Sprandi для МДМ-банка не стали неожиданностью: компания попала в число проблемных заемщиков еще в 2008 г., говорит источник в банке. Банк будет пытаться получить свои деньги, добавляет он. Официальные комментарии от банков получить не удалось.

В Volga River знают о банкротстве компаний, входящих в группу Sprandi, но не комментируют эти события, говорит Андрей Добрынин, партнер компании NRG, выступающей в интересах фонда.

Вчера в Sprandi не смогли прокомментировать ситуацию, сославшись на завершение рабочего дня. «Пока компания работает», — сказал сотрудник офиса Sprandi на Вере́йской улице. Ни до одного из московских магазинов компании вчера дозвониться не удалось, но сотрудники администрации трех торгцентров «Мега» заверили, что магазины Sprandi там работают.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**CROCUS GROUP ИНВЕСТИРУЕТ ДО 2012 ГОДА БОЛЕЕ \$200 МЛН
В СТРОИТЕЛЬСТВО 3 ГИПЕРМАРКЕТОВ**

Crocus Group, крупный российский девелопер, инвестирует до 2012 года более 200 миллионов долларов в строительство трех гипермаркетов "Твой Дом" в Москве и Новосибирске, говорится в сообщении компании.

Свой первый региональный проект - гипермаркет "Твой Дом" общей площадью около 77 тысяч квадратных метров Crocus Group открыла в Воронеже 30 мая 2009 года. Строительство этого гипермаркета обошлось компании примерно в 70 миллионов долларов и на 70% было профинансировано за счет кредита Сбербанка РФ в Черноземье.

Арендаторами торгового центра "Твой Дом" стали мебельные магазины Intelcom, "Дядьково", MOON, Papillon, "8 марта", Toris Group, "Шатура", Mr. Doors, "Кенигсберг", Gardy, Keuco, Gorenje; магазины сантехники Roca, Laufen, Jika, Breuer, Dorf, Ravak; ресторан "Баку" и другие фирмы.

"До 2012 года будут открыты еще три гипермаркета "Твой Дом" - два в Москве (на пересечении Осташковского шоссе и МКАД и на пересечении улица Горбунова и МКАД) и один в Новосибирске. Общие вложения в строительство превысят 200 миллионов долларов", - говорится в сообщении.

Сеть гипермаркетов "Твой дом" развивает ЗАО "Кротекс", подразделение Crocus Group. Первый магазин площадью 66 тысяч квадратных метров открылся в феврале 1998 года на 24 километре МКАД. Второй, площадью 55 тысяч квадратных метров, - в сентябре 2000 года на территории комплекса "Крокус Сити".

Общая ежемесячная проходимость двух круглосуточных магазинов - 450 тысяч человек, комплексы обслуживает более 2,5 тысячи сотрудников. Товарооборот в 2008 году составил 481 миллион долларов.

Общая площадь объектов, реализованных Crocus Group, превышает 1 миллион квадратных метров. Оборот группы в 2008 году составил 870 миллионов долларов. Crocus Group продолжает развивать стратегический проект "Крокус Сити", город-спутник Москвы на пересечении Волоколамского шоссе и МКАД. В бизнес-портфолио группы входит крупнейший международный выставочный комплекс

"Крокус Экспо" (549 тысяч квадратных метров), торгово-развлекательный комплекс Vegas (400 тысяч квадратных метров), концертный зал Crocus City Hall на 6,2 тысячи мест, магазины люксовых марок, рестораны, а также другие проекты на рынке премиальной недвижимости в Москве, Подмосковье и на Каспии.

В марте 2009 года Crocus Group подписала контракт с InterContinental Hotels Group о строительстве самого большого в мире отеля Holiday Inn в "Крокус Сити". Продолжается строительство загородного поселка Agalarov Estates. Crocus Group также является генеральным подрядчиком строительства Дальневосточного федерального университета на полуострове Русский, где в 2012 году состоится саммит АТЭС.

◆ [РИА-Новости – Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НА ТЕРРИТОРИИ «БЕЛОЙ ДАЧИ» ПОСТРОЯТ АУТЛЕТ-ЦЕНТР

Агрофирма «Белая дача» намерена начать строительство аутлет-центра на собственной территории рядом с «Мегой» на юго-востоке от Москвы, в городе Котельники. По словам генерального директора агрофирмы Владимира Цыганова, в настоящее время завершается проектирование и строительство центра на территории агрофирмы. Инвестиции в первую фазу строительства аутлет-центра общей площадью 18 000 кв. м достигнут \$60 млн. Компания проводит ряд переговоров с известными европейскими управляющими компаниями с целью реализации этого проекта. Вторая фаза строительства будет включать ритейл-парк на более чем 10 000 кв. м.

Как сообщил portalу «Арендатор.ру» управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев, «конъюнктура для появления outlet malls сложилась, и спрос на коллекции будет. Если ранее, на этапе развития сетевой торговли и появления современных ТЦ, российский потребитель не был избалован предложением качественных товаров и покупал всё "под чистую", то теперь уже больше времени уделяется выбору и ценовому ориентированию потребителя в многообразии представленных марок и категорий товаров».

◆ [Arendator.ru](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

КУРСКАЯ ТОРГОВАЯ СЕТЬ ПРИСМАТРИВАЕТСЯ К ПОДМОСКОВЬЮ

ЗАО «Корпорация «ГриНН», развивающая торговую сеть «Линия», рассматривает возможность строительства первого своего гипермаркета в Московской области.

Сейчас компания выбирает первый участок на автострате Москва – Симферополь. К работам планируется приступить не раньше 2010 года. По словам владельца ЗАО Николая Грешилова, выход на подмосковный рынок стал возможен благодаря падению цен на местную землю. До наступления кризиса затраты на стандартный гипермаркет «Линия» площадью 14 000 кв. м составляли порядка 400 млн рублей, но к настоящему времени они уменьшились на 10-15%. Стоимость земли в Подмоскowie только во втором полугодии 2008 года из-за снижения объемов застройки и падения спроса упала на 10-40%. В начале 2009-го сотка (100 кв. м) на симферопольском направлении стоила \$10-14 тыс.

Грешилов отметил, что расширение сети «Линия» в условиях кризиса планируется за счет собственных средств компании. За первый квартал 2009 года задолженность корпорации снизилась на 300 млн рублей, при этом общую сумму долга бизнесмен не назвал. Сейчас компания начинает строить третью «Линию» в Брянске, оформляет земельные участки в Рязани и Новомосковске, сообщает «Коммерсант».

«2008 год стал последним годом бурного роста формата «гипермаркет» (всего открыто 87 объектов, в том числе 11 гипермаркетов «Ашан-сити» в результате ребрендинга гипермаркетов «Рамстор») и активной реализации российскими ритейлерами девелоперских проектов, - сообщает агентство «INFOLine». - Практически все ритейлеры, являвшиеся в 2008 году драйверами развития формата «гипермаркет», либо столкнулись с финансовыми трудностями, сократили инвестпрограмму, либо приняли решение сконцентрироваться на развитии магазинов у дома и сократить планы открытия гипермаркетов».

◆ Arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

МОСКВА ХОЧЕТ ЗАРАБОТАТЬ НА HILTON

Город требует арендную плату за треть площадей в гостинице «Ленинградская»

Департамент имущества Москвы подал иск в арбитражный суд к ЗАО «Ленинградская Отель» на 286,1 млн руб. В такую сумму столица оценила недополученную выгоду от сдачи в аренду 30% площадей Hilton Moscow Leningradskaya, которые принадлежат городу по условиям инвестконтракта на реконструкцию гостиницы. Уже год отель зарабатывает деньги, в том числе используя и московскую треть площадей, при этом отказывается заключать договор аренды с городом и делиться прибылью, утверждают чиновники. Чтобы претендовать на доходы, город должен доказать, что эти площади реально используются, считают юристы.

Гостиница «Ленинградская», одна из семи сталинских высоток, была построена в 1943—1953 годах на ул. Каланчевской, д. 21/40. В 2006 году ОАО «Садко Отель», владелец гостиницы «Ленинградская», и ее оператор, американская Interstate Management Services, заключили франчайзинговый договор с Hilton Hotels Corporation. После реконструкции гостиница открылась в мае 2008 года. В здании гостиницы размещаются 273 номера, большой и малый залы ресторана, лобби-бар, бар «Ленинград», VIP-буфет, банкетный зал с фойе, бизнес-центр и комнаты для совещаний.

В Арбитражный суд Москвы 1 июня был подан иск от департамента имущества города Москвы (ДИГМ) к ЗАО «Ленинградская Отель» на 286,2 млн руб. Третьей стороной по делу выступает ОАО «Садко Отель». Речь идет о взыскании незаконно полученной выгоды, пояснила РБК daily пресс-секретарь ДИГМ Наталья Быкова. «В свое время гостиница «Ленинградская» была ГУПом, которое для проведения реконструкции ликвидировали. По инвестконтракту в новом отеле городу причитается порядка 30 тыс. кв. м площадей — это 30%, остальное — инвестору, — рассказывает г-жа Быкова. — Мы предложили ЗАО «Ленинградская Отель» заключить договор аренды на эти площади, которые компания активно использует и получает прибыль. Но она отказалась, и мы обратились в суд». При этом г-жа Быкова уточнила, что в инвестконтракте не прописано, как город может

использовать принадлежащие ему площади. Получить комментарии в компании «Ленинградская Отель» вчера не удалось.

Вице-президент «Федерации рестораторов и отельеров» Вадим Прасов предположил, что руководство отеля не устроила стоимость аренды, предложенная столичным правительством: «Условия аренды подразумевают, как правило, неудобства для управляющей компании, поскольку оговоренные в контракте деньги они должны отдать, даже если номера не были загружены. Рынок сейчас не тот, что год назад: упала загрузка отелей, стоимость номеров. В рамках этого снизились и финансовые потоки».

«Если ЗАО «Ленинградская Отель» использует здание гостиницы, то собственник может взыскать суммы, соответствующие размеру арендной платы за данные площади, — отмечает генеральный директор юридического бюро «Падва и Эпштейн» Юлия Михалычева. — Но только в том случае, если здание фактически используется».

Г-н Прасов сомневается, что конфликт между Москвой и основным владельцем гостиницы приведет к негативным последствиям для бренда Hilton: «Расторгнуть договор в данном случае с Interstate Management Services и Hilton будет очень непросто, западные сети надежно юридически защищены от подобных проблем: по условиям контрактов в течение определенного времени, как правило пяти лет, никто не может разместить другой бренд».

♦ [РБК daily](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ ПОСТРОИТ ДВЕ ГОСТИНИЦЫ К САММИТУ АТЭС ВО ВЛАДИВОСТОКЕ

Власти Красноярского края выделяют 7,5 миллиарда рублей на строительство двух пятизвездочных гостиниц во Владивостоке к саммиту АТЭС, который пройдет в 2012 году, пишет во вторник газета "Ведомости".

На проведение саммита АТЭС во Владивостоке в 2012 году государство собирается потратить 284 миллиарда рублей, объем внебюджетного финансирования составляет 64 миллиарда рублей, сообщают "Ведомости".

"Губернатор Красноярского края Александр Хлопонин 20 мая был во Владивостоке и осмотрел два участка на материковой части города, где будут построены гостиницы. Место одной уже определено - территория яхт-клуба. Участки выбирались с прицелом, чтобы гостиницы были привлекательны для лучших туроператоров, ведь прибыль от эксплуатации гостиниц будет поступать в бюджет края", - пишут "Ведомости" со ссылкой на чиновника Минэкономразвития.

Представитель администрации Владивостока лишь подтвердил изданию, что детали строительства обсуждаются.

"Предложение поступило около трех недель назад от федеральных властей. Вопрос изучается, решений пока не принято", - уточнил газете пресс-секретарь Хлопонина Игорь Астапов.

◆ [РИА-Новости – Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

40 МЛН ЕВРО НА «АУРУ»

Построить крупнейший в Новосибирске торговый центр американской Amstar Group и турецкой Renaissance Group поможет Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР)

ЕБРР предварительно одобрил заявку «Сибстройинвеста» на получение кредита в 40 млн евро на строительство торгово-развлекательного центра «Аура» в Новосибирске, сообщил банк. Представитель ЕБРР в Москве Ричард Воллис отказался назвать возможную ставку кредитования. По оценке аналитика «Метрополя» Марка Рубинштейна, она может составить от 7% до 11% годовых.

По данным ЕБРР, половиной долей «Сибстройинвеста» владеет Amstar Global Property Fund I L.P., остальное делят структуры турецкого миллиардера-девелопера Эрмана Илиджака. Forbes в 2008 г. оценил состояние Илиджака в \$1,7 млрд. Генподрядчик «Ауры» — принадлежащая Илиджаку Renaissance Construction.

Четырехэтажный центр на пересечении ул. Военная и Каменской магистрали общей площадью 145 000 кв. м (арендная — около 60 000 кв. м) будет включать продовольственный супермаркет, DIY-супермаркет, мультиплекс, и двухуровневую подземную парковку на 1500 машино-мест. Стоимость проекта — около 200 млн евро, 40-50% этой суммы уже освоено из средств акционеров, говорит управляющий директор Renaissance Development (инвестиционное подразделение группы Renaissance) Эльхан Керимли. Руководитель российского представительства Amstar Group Юлия Йаани от комментариев отказалась.

По словам Керимли, строительство «Ауры» началось осенью 2007 г., открытие планируется на конец 2010 — начало 2011 г. (ранее назывался сентябрь 2009 г.). Строительные работы приостановлены до апреля 2010 г., говорит генеральный директор «Успеха» (выполняет функции заказчика проекта) Ашот Рафаелян. Керимли это подтвердил. По его словам, причина переноса сроков — нынешняя неблагоприятная ситуация в розничной торговле. По данным Новосибирскстата, оборот розницы в Новосибирской области снизился в I квартале 2009 г. на 10,3% до 59,98 млрд руб. по сравнению с январем — мартом прошлого года.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

2-3 июня, № 82

По словам старшего консультанта отдела ритейла DTZ (осуществляет брокеридж «Ауры») Сергея Котова, с якорными арендаторами (гипермаркет, киноплекс, детский развлекательный комплекс, боулинг, бильярдная) уже достигнуты «принципиальные договоренности» об аренде около 25% всех торговых площадей. А ставка аренды может быть понижена на первый год открытия (ранее Amstar обещал среднюю ставку аренды в ТРЦ — 412 евро за 1 кв. м в год), добавляет он. Назвать арендаторов Котов и Керимли отказались.

«Аура» претендует на звание крупнейшего ТЦ в Новосибирске: площадь «Меги», самого большого существующего центра, — 130 000 кв. м.

По словам управляющего партнера DSO Consulting Сергея Дьячкова, в прошлом году в Новосибирске было введено около 315 000 кв. м торговой недвижимости при ранее запланированных более чем 550 000 кв. м, ежегодный ввод в 2009-2010 гг. составит около 100 000 кв. м. А в 2011 г., по его прогнозу, будет построено около 200 000-300 000 кв. м торговой недвижимости. «Но рынок торговой недвижимости уже насыщен, так как количество площадей превышает 700 кв. м на 1000 жителей города», — считает Дьячков.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)