

Offices/General

Метры без прибыли

Мировой рынок коммерческой недвижимости замер в прошлом году, чтобы рухнуть в этом. Стоимость инвестиций на нем в 2008 г. снизилась на 4%, а в этом упадет еще на 20%.

Сбербанк приценился к "Москва-Сити"

В воскресенье делегация Сбербанка во главе с членом правления Александром Базаровым посетила объекты делового центра "Москва-Сити" и обсудила с девелоперами возможность приобретения офисных площадей.

Retail

«Мосмарт» под контролем

Сбербанк и АФК «Система» займутся решением проблем ритейлера.

Sela за три года намерена открыть около 200 малых магазинов в небольших городах

Корпорация Sela, один из крупнейших фэшн-ритейлеров в РФ, запустила новое направление бизнеса - развитие магазинов малых форматов, планирует открыть в ближайшие три года около 200 таких магазинов.

Hotel

Шалва Чигиринский арестовал "Россию"

Чтобы получить компенсацию от правительства Москвы.

Regions

New Look идет на смену «Арбат престижу»

Британская одежда марка New Look свой первый магазин за пределами Москвы и Санкт-Петербурга откроет в Новосибирске.

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

МЕТРЫ БЕЗ ПРИБЫЛИ

Мировой рынок коммерческой недвижимости замер в прошлом году, чтобы рухнуть в этом. Стоимость инвестиций на нем в 2008 г. снизилась на 4%, а в этом упадет еще на 20%, выяснили эксперты консалтинговой компании DTZ

Стоимость инвестиций в недвижимость в 2008 г. составила почти \$12 трлн без учета изменений валютных курсов, что на 0,1% больше уровня 2007 г. Если исключить влияние валютного рынка, падение составило 4,4%. Оба показателя — наихудшие с 1975 г., когда британская консалтинговая компания DTZ начала публиковать исследование «Инвестиции в недвижимость». Объем инвестиций падает уже шесть кварталов подряд по I квартал 2009 г. включительно; с пика в \$200 млрд в III квартале 2007 г. он упал на 85%. Трансграничные инвестиции сократились в 2008 г. на 58% — впервые с 2003 г., когда DTZ начала собирать соответствующие данные.

Опрос инвесторов и кредиторов, проведенный DTZ, показывает: мало кто ждет оживления в секторе. Среди инвесторов 83% ожидают падения объемов вложений в текущем году; лишь 13% ждут роста, 3% полагают, что они не изменятся. В Европе соотношение чуть лучше: 77%, 17% и 7% соответственно (значения округлены). Кредиторы считают, что в ближайшие полтора года стоимость заимствований будет расти, условия — ужесточаться, объемы кредитования — уменьшаться. В этом году 47% намерены сократить кредитование, 21% — увеличить, 32% — сохранить на уровне предыдущего года; в 2010 г. ожидания — 16%, 37% и 47% соответственно. Из-за рецессии в экономике и падения занятости еще долго не улучшится ситуация в секторе офисной недвижимости, отмечают в DTZ. Ставки аренды продолжат падать, стабилизируются только в 2011 г. и могут начать расти в 2012 г. В частности, из-за этого совокупный убыток инвесторов в этом сегменте рынка составит в 2009 г. 20%. Следующий год принесет нулевой или очень небольшой доход, и лишь с 2011 г. рынок начнет расти (возможен доход более 10%). Возможностей для инвестиций на рынке офисной недвижимости в обозримом будущем практически нет. Лишь в лондонском Сити ее стоимость упала уже до справедливого уровня (т. е. уровня доходов, сравнимых с доходом по

безрисковым инвестициям, но с учетом рисков вложения в недвижимость), считают в DTZ, и можно начать задумываться о выходе на этот рынок с долгосрочными инвестициями. В лондонском же Вест-Энде, Мадриде, Париже и Сиднее справедливая стоимость будет достигнута ближе к концу 2009 г., во Франкфурте, Нью-Йорке, Шанхае и Токио — во втором полугодии 2010 г.

Московские офисы в этом аспекте не рассматривались. «В Западной Европе инвестор может взять дешевый кредит и вложить средства на низкорискованном рынке, тогда как в России риски и ставки по кредитам высоки», — говорит Джошуа Эскью, начальник отдела оценки российского рынка DTZ. Это останавливает зарубежные инвестиции в российский рынок. Общая стоимость инвестиций в Россию как с внутреннего, так и с внешнего рынка, по данным DTZ, составила в 2008 г. 32 млрд евро (см. рисунок). Это немного: даже в Польше она оценивается в 44 млрд евро, не говоря уже о Германии — 776 млрд евро и Великобритании — 586 млрд фунтов (675,6 млрд евро). Однако Эскью отмечает в России сближение цен продавца и покупателя, благодаря чему вскоре могут появиться возможности для инвестиций по адекватной цене. Подъем цен может возобновиться во II квартале 2010 г. — если, конечно, начнется восстановление в мировой экономике, цены на нефть будут относительно высоки, а ставки по кредитам приемлемы, считает он.

Российские эксперты пока рост даже не прогнозируют. [В ближайший год объем инвестиций в коммерческую недвижимость упадет в разы, считает Максим Гасиев, управляющий директор Colliers International. По его словам, сегодня девелоперы начинают единичные проекты, а их масштабы сильно уменьшились по сравнению с докризисным периодом.](#)

Нисходящие тенденции на рынке недвижимости сохраняются, но вряд ли они будут столь драматичными, как в предыдущие несколько месяцев, считает Наталья Сазонова, руководитель отдела исследований Knight Frank Russia and CIS. Она отмечает, что в последнее время инвесторы стали чуть больше интересоваться недвижимостью — из-за снизившихся в последние месяцы цен. Небольшие компании и индивидуальные инвесторы живо интересуются наиболее ликвидными активами, например офисными особняками и отдельными торговыми помещениями сегмента. При покупке таких активов инвесторы, как правило, ориентируются на доходность не менее 15-20% годовых, добавляет она.

Ставки аренды офисов в Москве упали на 40-60% из-за резкого снижения спроса, говорит Гасиев. А по оценке Валентина Стобецкого, директора отдела офисной недвижимости Knight Frank Russia and CIS, падение арендных ставок на офисы составляет 30-40%. При этом, по его словам, собственники все еще переоценивают свои активы: если они выставляют цену, исходя из доходности на уровне 12%, то инвестора может устроить лишь 15-16% доходности.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЕРБАНК ПРИЦЕНИЛСЯ К "МОСКВА-СИТИ"

В воскресенье делегация Сбербанка во главе с членом правления Александром Базаровым посетила объекты делового центра "Москва-Сити" и обсудила с девелоперами возможность приобретения офисных площадей. Об этом "Ъ" рассказал один из присутствовавших на встрече. Представители Сбербанка посетили башню "Федерация" (Mirax Group), Imperia Tower (MCG) и "Башню на Набережной" (ENKA), подтвердил вице-президент управляющей компании ОАО "Сити" Дмитрий Гранкин. "Информации о планах разместить офис Сбербанка в "Москва-Сити" у меня нет, но представители банка интересовались возможностью покупки единого офисного блока не менее 30 тыс. кв. м", — рассказал господин Гранкин. Источник в Mirax Group подтвердил, что банк интересовали объемы пятьдесят этажей (примерно 25-50 тыс. кв. м), в том числе в башне "Федерация". "Задачей посещения было ознакомиться с состоянием объектов в "Москва-Сити", где мы финансируем ряд проектов, чтобы понять перспективы развития делового центра", — подчеркнула пресс-секретарь Сбербанка Ирина Кибина. Источник "Ъ" в Сбербанке заверил, что вероятность покупки банком офисных площадей в "Москва-Сити" невелика, скорее речь может идти об обмене площадями. Сбербанк и ВТБ — основные кредиторы стройки в ММДЦ — постепенно становятся и крупнейшими владельцами площадей в небоскребах (см. "Ъ" от 28 мая). Так, в марте в результате реструктуризации кредита Capital Group на \$400 млн и выделения дополнительных \$180 млн Сбербанк получил права на 60 тыс. кв. м апартаментов в комплексе "Город столиц".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«МОСМАРТ» ПОД КОНТРОЛЕМ

Сбербанк и АФК «Система» займется решением проблем ритейлера

Вчера Сбербанк и фонд Vacarella Holdings Corporation, подконтрольный члену совета директоров АФК «Система» Евгению Новицкому, официально объявили о покупке контрольного пакета группы компаний «Мосмарт». Сбербанк обещает не только реструктурировать задолженность ритейлера, но и предоставить дополнительное финансирование. Стоимость сделки стороны не раскрывают, однако эксперты предполагают, что контроль над «Мосмартом» перешел к Сбербанку, крупнейшему кредитору сети, за долги.

Как следует из совместного пресс-релиза участников сделки, «Сбербанк Капитал» и Vacarella Евгения Новицкого приобрели контрольный пакет акций компании, владеющей и управляющей розничной сетью и торговыми центрами «Мосмарт», у кипрской Sarnatus Trading Limited (контролируется основателями сети Михаилом Безелянским и Андреем Шелухиным). Стороны не раскрывают ни объем пакета, перешедшего к Сбербанку и акционеру АФК «Система», ни его цену.

По данным участников рынка, речь идет о полном выкупе долей основателей компании — 75% акций ритейлера, остальная часть бумаг должна остаться за швейцарскими фондами Eastern Property Holdings и Growth Value Securities. Получить комментарий в «Мосмарте» вчера не удалось.

В рамках договора Сбербанк реструктурирует задолженность «Мосмарта», а также выделит дополнительные средства «в целях дальнейшего стратегического развития розничной сети на российском рынке». Достигнутое соглашение «позволит группе компаний «Мосмарт» в кратчайшие сроки полностью восстановить свою операционную деятельность и продолжить программу развития», цитируется в релизе президент и председатель правления Сбербанка Герман Греф.

С сегодняшнего дня выстраивать работу «Мосмарта» в статусе главного исполнительного директора группы будет Виталий Подольский, который в течение

двух лет являлся финансовым директором X5 Retail Group, а с ноября 2008 года занимал пост первого вице-президента по финансам и администрации компании «Евросеть». Заместителем главы «Мосмарт» вновь станет Семен Слуцкий, исполнявший обязанности гендиректора группы после ухода ее прежнего главы Эрика Блондо.

Напомним, за долги Сбербанк уже получил ряд активов, в том числе часть магазинов сибирской сети гипермаркетов «Алпи», которые кредитор начал распродавать для покрытия задолженности. Помимо этого девелоперская компания Capital Group договорилась со Сбербанком о продлении кредита на 400 млн долл. и дополнительном финансировании стройки в «Москве-Сити», а за это банк должен получить около 60 тыс. кв. м апартаментов в комплексе «Город Столиц».

Аналитик ВТБ Мария Колбина предполагает, что сделка по покупке «Мосмарт» была безденежной. «Скорее всего, Сбербанк получил контроль за реструктуризацию задолженности компании», — говорит она. По неофициальным данным, долговая нагрузка группы «Мосмарт» на конец 2008 года составляла порядка 3,6 млрд руб., из которых свыше 2 млрд руб. сеть задолжала именно Сбербанку. По мнению г-жи Колбиной, основной задачей новых акционеров сейчас будет оздоровление ритейлера и выстраивание его финансовых потоков: «Сбербанк будет управлять этой сетью наряду с другими активами, перешедшими к банку в кризис. Никто не заинтересован в банкротстве компаний».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

SELA ЗА ТРИ ГОДА НАМЕРЕНА ОТКРЫТЬ ОКОЛО 200 МАЛЫХ МАГАЗИНОВ В НЕБОЛЬШИХ ГОРОДАХ

Корпорация Sela, один из крупнейших фэшн-ритейлеров в РФ, запустила новое направление бизнеса - развитие магазинов малых форматов, планирует открыть в ближайшие три года около 200 таких магазинов, сообщил вице-президент Sela Аркадий Пекаревский журналистам во вторник.

По его словам, магазины Sela малых форматов площадью 30-100 квадратных метров планируется открывать в небольших городах.

Инвестиции в открытие одного магазина площадью 30 квадратных метров, по подсчетам компании, составляют 15 тысяч долларов.

Вместе с этим, Sela намерена продолжать развитие розничной сети магазинов детской одежды Kids, сообщила генеральный директор центрального офиса Sela в России Наталья Чиненова.

В настоящее время сеть Sela Kids насчитывает 9 магазинов. "До конца 2009 года мы доведем их количество до 18", - сказала она.

Инвестиции в открытие одного магазина детской одежды площадью около 60 квадратных метров составляют около 60 тысяч долларов.

Пилотный магазин Sela Kids был открыт в июле 2008 года в Москве, сейчас они работают также в Архангельске, Волгограде, Краснодаре и других городах.

В 2009 году планируется выход в Новороссийск, Санкт-Петербург, город Свободный и др.

Кроме того, Sela продолжает развивать интернет-торговлю как один из наиболее эффективных видов торговли в условиях кризиса.

Магазины Sela расположены в России, на Украине, в Эстонии, Казахстане и Китае. Производство коллекций находится в Китае, дизайн, а также производство косметики расположены в Израиле.

Из 562 магазинов на сегодняшний день 10-11% приходится на собственные магазины корпорации, а остальные - на франчайзинговые. Товарооборот за 2008 год составил 220 миллионов долларов (в 2007 году - 180 миллионов долларов).

◆ [РИА Новости – Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ШАЛВА ЧИГИРИНСКИЙ АРЕСТОВАЛ "РОССИЮ"

Чтобы получить компенсацию от правительства Москвы

Предприниматель Шалва Чигиринский нашел способ вернуть деньги, потраченные на демонтаж гостиницы "Россия". Как стало известно "Ъ", подконтрольное бизнесмену ООО "СТ Девелопмент" наложило обеспечительный арест на имущество и денежные средства ОАО "Россия", 100% акций которого принадлежит правительству Москвы. Под арест попало не до конца разобранный здание гостиницы площадью 25,4 тыс. кв. м. Следующим шагом может стать продажа арестованного имущественного комплекса гостиницы "Россия" с торгов, что может привести к смене его собственника.

Как рассказал "Ъ" источник в службе судебных приставов, 29 апреля судебный пристав межрайонного отдела судебных приставов по особым исполнительным производствам УФССП по Москве Елена Самойлова подписала постановление о возбуждении исполнительного производства в отношении ОАО "Россия". "Речь идет о взыскании с этого ОАО 171,2 млн руб. в пользу ООО "СТ Девелопмент". Законность этого требования была подтверждена решением арбитражного суда Москвы от 14 февраля 2007 года", — утверждает собеседник "Ъ". По его словам, госпожа Самойлова санкционировала арест денежных средств ОАО "Россия" на расчетном счете в банке "Москва-Сити", а также принадлежащих компании нежилых помещений площадью 25,4 тыс. кв. м по адресу Варварка, 6.

Вчера эту информацию "Ъ" подтвердили в УФССП по Москве, уточнив номер постановления о возбуждении исполнительного производства — 12685/29АС/2009.

"Должностные лица ОАО "Россия" уведомлены о том, что за неисполнение требований данного постановления они могут быть привлечены к уголовной ответственности", — подчеркнули в московском управлении ФССП. Заместитель главы департамента имущества города Москвы Игорь Игнатов сообщил "Ъ", что знает об обеспечительных мерах. Он отметил, что судебное решение было принято уже давно, однако оно не принималось к исполнению. Однако недавно "СТ

Девелопмент", по словам Игоря Игнатова, на основе имеющегося судебного решения обратилась в службу приставов, и на имущество был наложен арест. "Мы согласны с обеспечительной мерой и не планируем реализовывать данное имущество",— заявил он "Ъ", отказавшись уточнить размер долга перед структурой господина Чигиринского. В мае заместитель мэра Владимир Силкин, курирующий вопрос имущественно-земельных отношений города, оценивал сумму долга ОАО "Россия" перед "СТ Девелопмент" в 500 млн руб. Эта задолженность, по его словам, накопилась за технические работы, которые "СТ Девелопмент" выполняла на объекте, а также за расселение арендаторов. Гендиректор Russian Land, управляющей девелоперскими активами Шалвы Чигиринского, Андрей Скупченко вчера вечером был недоступен для комментариев.

Конкурс на право реконструкции гостиницы "Россия" "СТ Девелопмент" Шалвы Чигиринского (сейчас входит в Russian Land) выиграла в конце 2004 года. Бизнесмен обещал вложить в проект \$830 млн. Но после длительных судов, инициированных другим участником тендера, ЗАО "Монаб" (структура Еврофинанс Моснарбанка), компания господина Чигиринского лишилась права на инвестконтракт. При этом правительство Москвы решило не ликвидировать ОАО "Россия", как планировалось изначально. В уставный капитал этого ОАО был внесен ГЦКЗ, демонтаж которого завершить не успели, что позволило "СТ Девелопмент" получить в аренду земельный участок под ГЦКЗ и проводить реконструкцию гостиницы "Россия". В ноябре 2008 года Девятый арбитражный апелляционный суд отклонил жалобу ЗАО "Монаб", требовавшего признать недействительным соответствующее распоряжение правительства Москвы от 24 июля 2007 года. После отклонения апелляции ОАО "Россия", которое стало собственником гостиницы, получило право проводить ее реконструкцию. Мэрия Москвы подготовила распоряжение о создании компании с участием иностранного капитала, на баланс которой будут переданы принадлежащие городу гостиницы, в том числе "Россия", рассказал "Ъ" заместитель мэра и глава департамента имущества Москвы Владимир Силкин (см. "Ъ" от 2 марта).

По мнению экспертов, история с возбуждением исполнительного производства против ОАО "Россия" может привести к смене собственника имущественного комплекса гостиницы "Россия". "При отсутствии денежных средств на счетах взыскание обращается на иное имущество должника,— говорит партнер юридической компании "Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры" Станислав Пугинский.— Далее судебные приставы заказывают оценку этого имущества и

организуют проведение торгов". При этом господин Пугинский отмечает, что компания-взыскатель имеет право принять участие в торгах в качестве покупателя и в случае победы станет новым владельцем имущественного комплекса гостиницы "Россия". Однако один из девелоперов, знакомый с ситуацией вокруг гостиницы "Россия", уверяет, что Шалва Чигиринский не собирается возвращаться в проект. "Его главной целью в этой истории является получение компенсации понесенных затрат, а не возвращение в проект",— говорит собеседник "Ъ". По его словам, столичные власти были в курсе планов господина Чигиринского.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

NEW LOOK ИДЕТ НА СМЕНУ «АРБАТ ПРЕСТИЖУ»

Британская одежда марка New Look свой первый магазин за пределами Москвы и Санкт-Петербурга откроет в Новосибирске

В сентябре в новосибирской «Меге» откроется первый за Уралом магазин английской марки New Look площадью 1000 кв. м, сообщила директор по маркетингу компании Delta Sport (российский франчайзи марки) Елена Дегтярева. Замуправляющего «Меги» Людмила Свистун это подтвердила, не раскрыв ставки аренды. По оценке управляющего партнера DSO Consulting Сергея Дьячкова, арендная ставка в «Меге» для крупных арендаторов составляет 2000-2500 руб. за 1 кв. м (включая НДС). А открытие магазина площадью 1000 кв. м потребует инвестиций в \$1,7-2 млн, говорит директор Rid Analytics Елена Ермолаева.

New Look займет площадь бывшего магазина «Арбат престиж», который закрылся весной 2008 г. С начала этого года Delta Sport открыла два New Look в Москве и один в Санкт-Петербурге, до конца года планируется открыть еще пять — два в Москве и три в регионах, региональные магазины будут открываться преимущественно в «Мегах» в июле, говорит Дегтярева. В течение пяти лет Delta Sport намерена открыть в России 100 магазинов.

New Look — среднеценовая марка, ассортимент включает линии женской, мужской, детской одежды и аксессуаров, стоимость джинсов составит 799-1599 руб., курток — 999-2499 руб., говорит Дегтярева, основа целевой аудитории — девушки 16-24 лет.

С начала кризиса в Новосибирске открылось два крупных магазина одежды среднеценового сегмента. В декабре 2008 г. в ТРК «Сибирский молл» открылся TopShop (560 кв. м), второй магазин Kiabi (2000 кв. м) в «Меге» открылся в начале 2009 г. В ноябре 2008 г. в «Сибирском молле» планировалось открытие магазина New Yorker площадью 1000 кв. м. «Мы отказались от этого проекта», сейчас у компании нет средств на развитие, признает заместитель директора компании «Рамо-мода» (российский франчайзи марки) Валерия Иоффе.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 июня, № 86

Сегодня трафик в магазинах остается на уровне прошлого года, но спрос сократился, говорит коммерческий директор сети «Джинсовая симфония» Алексей Смирнов. Падение продаж достигает 20%, в целом ситуация «остается депрессивной», однако выручка в трех магазинах компании, размещенных в новосибирской «Мега», растет, утверждает Смирнов: «Первые три года работы торгового центра существует эффект новизны, по этой причине “Мега” продолжает показывать хорошие продажи». В среднеценовом сегменте падение продаж составило 10%, но магазины с демократичными ценами остаются востребованными, выручка в магазинах New Yorker (есть в Красноярске и Омске) не упала, говорит Иоффе.

◆ [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](#)