

Offices/General

Morgan Stanley и Marshall Capital Partners занялись управлением активами в области недвижимости

Morgan Stanley и Marshall Capital Partners создают совместное предприятие Mayak Corporate Real Estate.

Retail

Выход на рынок Москвы площадей казино вряд ли спровоцирует падение ставок аренды

Выход на рынок коммерческой недвижимости Москвы площадей игорных заведений вряд ли спровоцирует падение ставок аренды в этом сегменте.

Вдвое меньше магазинов

Девелоперы не успевают с вводом объявленных торговых площадей.

Аптечный дефолт

Аптечная сеть «36,6» допустила техдефолт по облигациям первого выпуска на 3 млрд руб.

X5 не решилась на "Холидей"

Сегодня истекает срок соглашения об эксклюзивности переговоров новосибирской сети "Холидей Классик" и X5 Retail Group.

Hotel

Отель «Марко Поло Пресня» реконструируют к середине 2010 года

Сроки окончания реконструкции гостиницы «Марко Поло Пресня», находящейся в Спиридоньевском переулке, продлены до 15 июля 2010 года.

Regions

Азарт поубавился

С сегодняшнего дня в Петербурге, как и по всей территории России, прекращается деятельность всех игорных заведений — казино и залов игровых автоматов.

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

MORGAN STANLEY И MARSHALL CAPITAL PARTNERS ЗАНЯЛИСЬ УПРАВЛЕНИЕМ АКТИВАМИ В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Morgan Stanley и Marshall Capital Partners создают совместное предприятие Mayak Corporate Real Estate ("Маяк"), специализирующееся на оказании стратегических услуг в области коммерческой недвижимости, говорится в совместном пресс-релизе компаний.

"Маяк" будет предоставлять корпоративным клиентам услуги по управлению портфелем их недвижимости в России.

На должность президента компании "Маяк" назначен Майкл Голомб, который в настоящее время формирует команду руководителей.

Как сообщил агентству "Интерфакс-АФИ" М.Голомб, на начальном этапе "Маяк" будет оказывать консультационные услуги компаниям Marshall Capital Partners и Morgan Stanley в отношении активов обеих компаний в сфере недвижимости, которые оцениваются в сумму более \$1 млрд. А до конца года "Маяк" надеется заключить контракты на управление недвижимостью нескольких крупных компаний.

"К нам обращаются частные и государственные компании, для которых недвижимость - непрофильный бизнес. В кризис они не хотят заниматься им, они хотят сконцентрироваться на профильном бизнесе", - сказал М.Голомб, отметив, что многие из этих компаний распустили свои девелоперские команды и сейчас им нужна компания, которая в качестве внешнего консультанта будет управлять активами в сфере недвижимости.

Одна из основных групп клиентов для "Маяка", по словам М.Голомба, это банки, которым достаются заложенные по кредитам объекты недвижимости. При этом банки не имеют команд для управления этими объектами.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1 июля, № 100

Помимо услуг по управлению и эксплуатации объектов недвижимости, "Маяк" будет предлагать услуги по их продаже и секьюритизации, когда откроются рынки капитала.

Компания Marshall Capital Partners создана в 2005 году Константином Малофеевым, который с 2002 года по 2005 год возглавлял управление корпоративных финансов МДМ-Банка, и его партнерами.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ВЫХОД НА РЫНОК МОСКВЫ ПЛОЩАДЕЙ КАЗИНО ВРЯД ЛИ СПРОВОЦИРУЕТ ПАДЕНИЕ СТАВОК АРЕНДЫ

Выход на рынок коммерческой недвижимости Москвы площадей игорных заведений, которые 1 июля должны будут прекратить свою деятельность или переехать в специальные игорные зоны в РФ, вряд ли спровоцирует падение ставок аренды в этом сегменте, сообщила во вторник журналистам директор департамента аналитики консалтинговой компании Colliers International Ольга Ясько. По ее словам, оценить тот объем недвижимости, которая должна освободиться в результате вывода столичных казино в специальные зоны в регионах РФ или их закрытия, очень сложно. "Зачастую у собственников этих помещений есть какие-либо свои планы на эту недвижимость, и она может просто не выйти на рынок. Пока массового появления на рынке площадей, занятых ранее под игорный бизнес, мы не наблюдаем, соответственно и не прогнозируем какого-либо значительного падения ставок аренды в связи с этим", - указала она. Как добавила Ясько, помещения, которые занимают игорные клубы, очень специфические и подходят только для узкой категории арендаторов. "Как правило, это глубокие помещения на первых этажах, то есть лучше всего они подходят для рестораторов. Соответственно компании, работающие в сфере питания, проявляют заинтересованность в этих площадях, но, конечно, нельзя сказать, что собственники игорных заведений готовы сдавать их по бросовым ценам, потому что завтра им надо съезжать", - подчеркнула эксперт.

В свою очередь, как добавил исполнительный директор Colliers International Максим Гасиев, трудность с помещениями казино в Москве заключается в том, что их собственники привыкли получать высокий доход, и им сложно подобрать такой вид бизнеса, который приносил бы на этих площадях сопоставимую прибыль. "Да, они проявляют активность, размышляют над реконцепцией, но чаще всего склоняются не к сдаче в аренду своих площадей или их продаже, а к организации там каких-либо других развлекательных заведений", - уточнил он.

◆ [РИА Новости - Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВДВОЕ МЕНЬШЕ МАГАЗИНОВ

Девелоперы не успевают с вводом объявленных торговых площадей

В начале 2009 года к выходу на московский рынок было заявлено порядка 1,5 млн кв. м торговых площадей, из них пригодных к аренде — 763 тыс. кв. м. Тем временем в первом полугодии открылась лишь треть запланированных площадей: по подсчетам аналитиков компании Colliers International, в эксплуатацию введено 420 тыс. кв. м, из которых 217 тыс. кв. м пригодно к аренде. В целом в 2009 году на столичный рынок выйдет не более 50% объявленных торговых площадей, прогнозируют аналитики.

С начала этого года введены ТЦ «Метрополис» (Ленинградское шоссе, 205 тыс. кв. м), «Мегаполис» (пр-т Андропова, 72 тыс. кв. м), «Спектр» (Новоясеневский пр-т, 54 тыс. кв. м), «Филион» (Багратионовский проезд, 87,6 тыс. кв. м) и другие. «Причем более 50% выходящих и заявленных к выходу проектов — это незавершенные в срок проекты, которые должны были выйти в предыдущие годы», — отмечается в отчете Colliers International.

Тем временем аналитики компании «Магазин магазинов CBRE» отмечают, что в этом году прирост торговых площадей самый высокий за последние пять лет: по их подсчетам, в первом полугодии этого года было введено 208 тыс. кв. м торговых площадей против 70 тыс. кв. м за аналогичный период 2008 года.

К середине года стало понятно, что в целом в 2009 году на рынок выйдет не более 50% запланированных площадей, говорит директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская. До конца года в Москве, по ее данным, должны быть запущены такие проекты, как «Ростокино» (пр-т Мира, площадь 240 тыс. кв. м), «Вива» (ул. Куликовская, 34 тыс. кв. м), ТЦ «Рио» (на границе МКАД и Реутова, 200 тыс. кв. м). Кроме того, достраивается и скоро будет открыт ряд небольших торговых центров в спальных районах Москвы и в городах-спутниках.

«Несмотря на значительное количество замороженных проектов, процесс вывода на рынок уже строящихся торговых площадей способен обеспечить спрос со стороны арендаторов в ближайшие годы», — говорится в отчете «Магазин магазинов CBRE». Специалисты Colliers International даже отмечают увеличение

вакантных мест в торговых центрах. В Москве этот показатель вырос до уровня 2002 года и составил 15%, в регионах он достигает 25%. «Особенно сложно происходит процесс привлечения арендаторов в новые торговые центры: так, при открытии ТЦ «Филион» не функционировало более 30% торговых площадей», — говорят аналитики «Магазин магазинов CBRE».

Тем не менее во втором квартале 2009 года эксперты отметили замедление снижения арендных ставок. Многие собственники торговых центров имеют финансовые обязательства перед своими партнерами и банками, исполнение которых обеспечивается поступающими арендными платежами, объясняют аналитики. В настоящий момент на рынке практически достигнут минимальный предел величины арендных ставок. Правда, все большее количество ритейлеров договариваются с собственниками торговых центров об оплате в виде процента от оборота. Для собственников одежных магазинов, по оценке Colliers, ставка составляет 10—12% от оборота, для продуктового ритейла — 3—4%.

Во втором полугодии 2009 года аналитики не ждут серьезных изменений в арендной политике девелоперов. Однако в 2010 и последующих годах может возникнуть дефицит площадей в результате замораживания многих проектов, находящихся на начальной стадии строительства или на стадии проектирования. Это может значительно подогреть рынок, и арендные ставки вновь окажутся на докризисном уровне.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АПТЕЧНЫЙ ДЕФОЛТ

Аптечная сеть «36,6» допустила техдефолт по облигациям первого выпуска на 3 млрд руб.

Вчера сеть погасила купон по первому выпуску рублевых облигаций, но не выплатила тело долга, сообщила компания. Это подтвердил руководитель отдела организации облигационных займов Райффайзенбанка (агент по реструктуризации) Олег Гордиенко. Объем выпуска — 3 млрд руб., но в обращении находились бумаги

на 1,9 млрд руб., заявлял ранее представитель «36,6» (остальные были выкуплены по оферте в 2008 г.).

Номинальная стоимость облигаций не была погашена из-за «отсутствия достаточного объема денежных средств», говорится в сообщении компании, переговоры с инвесторами о реструктуризации выпуска «находятся на стадии согласования пакета юридической документации».

Предложенные компанией условия предусматривают выплату 15% номинала во II-III квартале 2009 г. и обмен остального долга на новые облигации второй серии сроком погашения до 2012 г. Ставку купона сеть готова увеличить с нынешних 9,89% до 19% годовых. «Это не самые соблазнительные для инвесторов условия», — полагает аналитик МДМ-банка Михаил Галкин. Сети, напоминает он, принадлежит 51% фармпроизводителя «Верофарм», который является самым прибыльным из ее активов: в прошлом году его прибыль составила \$36,9 млн, в то время как в целом по группе убыток был \$56,9 млн. «36,6» могла бы попытаться продать его и частично расплатиться с инвесторами или предложить им обменять облигации на бумаги, обеспеченные «Верофармом», говорит Галкин. Поручитель по облигациям второй серии — ООО «Лемм» (дочерняя компания «36,6», управляющая частью аптек «36,6» в Уфе).

Деньги на выплату 15% тела долга (285 млн руб.) аптеки надеялись получить за счет продажи доли в компании, говорил ранее источник в одном из банков — партнеров «36,6». Кандидатом на вхождение в капитал был фонд Marshall Capital Partners, подтверждали совладелец ритейлера Артем Бектемиров и источник, близкий к Marshall. Но в мае переговоры о продаже доли были приостановлены. Теперь «36,6» рассматривает и другие варианты привлечения финансирования, сообщил сотрудник крупной аптечной сети, — какие именно, он не уточнил. Представитель «36,6» Ирина Лаврова отказалась это комментировать.

Финансовый долг сети на конец 2008 г. составлял \$149,4 млн, говорится в ее отчетности. Аптеки уже договорились о реструктуризации кредита на 500 млн руб. с Номос-банком, также ведутся переговоры о реструктуризации кредита «Уралсиба» на \$28 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

X5 НЕ РЕШИЛАСЬ НА "ХОЛИДЕЙ"

Сегодня истекает срок соглашения об эксклюзивности переговоров новосибирской сети "Холидей Классик" и X5 Retail Group (сети "Пятерочка", "Перекресток", "Карусель" и др.). В апреле компании подписали протокол о намерениях: X5 выразила готовность купить 100% "Холидея", оплатив сделку своими акциями. По ее итогам владельцы новосибирской сети, в числе которых Виктор Вексельберг и Александр Мамут (владеет акциями напрямую и через фонд Russian Retail Growth Fund), должны были получить 5-7% в объединенной с X5 компании. Договор купли-продажи не оформлен в срок, рассказал акционер "Холидея". Источник в новосибирской сети уточнил, что компании продолжают переговоры, но "X5 должна будет сделать новое предложение". Представитель ВТБ рассказал, что недавно "Холидей" начал переговоры с банком об открытии кредитной линии на "несколько сотен миллионов рублей" для пополнения оборотного капитала. Ранее предполагалось, что около 1 млрд руб. на эти цели новосибирский ритейлер получит в рамках сделки с X5, говорит топ-менеджер "Холидея". Гендиректор X5 Лев Хасис от комментариев отказался.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ОТЕЛЬ «МАРКО ПОЛО ПРЕСНЯ» РЕКОНСТРУИРУЮТ К СЕРЕДИНЕ 2010 ГОДА

Сроки окончания реконструкции гостиницы «Марко Поло Пресня», находящейся в Спиридоньевском переулке, продлены до 15 июля 2010 года. Ранее планировалось завершить ее в 2007 году.

Работы по реконструкции гостиницы, расположенной на пересечении Спиридоньевского переуллка и Малой Бронной улицы, предусматривают надстройку одноэтажного помещения, в котором разместится ресторан, а также дополнительные гостиничные номера и служебные помещения отеля. Ветхое трехэтажное здание отеля будет снесено, а на его месте появится офисно-гостиничное здание с подземной автостоянкой.

Все работы ведутся на средства ООО «Визит-Москва», выполняющего функции заказчика-застройщика. Компания разрабатывает градостроительное обоснование, организывает снос старого здания и оформляет земельно-правовые отношения на всю площадь законченного строительством объекта.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

АЗАРТ ПОУБАВИЛСЯ

Но ищет лазейки

С сегодняшнего дня в Петербурге, как и по всей территории России, прекращается деятельность всех игорных заведений — казино и залов игровых автоматов. В правительстве города рапортуют о полной готовности участников рынка свернуть свою деятельность и рассчитывают на месте игорных заведений (совокупно до 100 тыс. кв.м коммерческой недвижимости) увидеть новые точки общепита. Однако участники рынка и эксперты уверены, что рынок ждет очередной передел. На месте залов автоматов появятся лото-залы, которые сейчас закон позволяет создавать упрощенно, что по сути своей не искоренит игорный бизнес, а лишь видоизменит его и частично уведет в тень. Четыре специально отведенные зоны России для размещения игорных заведений не готовы принимать операторов, поэтому некоторые игроки рынка переносят бизнес в соседние страны.

С 1 июля 2009 года вступает в силу федеральный закон, запрещающий работу игорных заведений на всей территории России, кроме четырех отведенных для этого зон. Накануне вице-губернатор Петербурга Михаил Осеевский сообщил, что 99,9% участников рынка уверили налоговую службу о том, что с 1 июля снимут с учета игровое оборудование. По данным вице-губернатора, в Петербурге зарегистрировано 17 юридических лиц, ведущих игорную деятельность, эксплуатирующие 15 тыс. единиц игрового оборудования. "1 июля будут проведены тотальные проверки всех заведений районными отделами налоговой службы. У нас нет сомнений, что все 17 юрлиц выполнят требования закона", — заявил господин Осеевский. По его словам, в ходе закрытия игорных заведений Петербурга будет сокращено около 3,5 тыс. человек персонала, переобучением которого город готов заняться.

По мнению генерального директора Ассоциации игорного бизнеса Санкт-Петербурга (организация завершает свою деятельность) Дмитрия Невельского, большая часть участников рынка исполнит закон и свернет свою деятельность в Петербурге. "Нужно помнить, что помимо компаний, зарегистрированных в

Петербурге, здесь работают также московские компании, — отмечает он, — но, полагаю, в тень уйдет очень небольшая часть участников рынка, в том числе, потому, что незаконная предпринимательская деятельность является уголовно наказуемым деянием".

В ООО "Фирма "Профит"" (владеет брендом "Конти") от комментариев отказались. По словам одного из бывших участников рынка, пожелавшего не называть свое имя в прессе, на месте бывших казино и залов игровых автоматов появятся лотерейные залы и покерные клубы. "Закон о лотереях позволяет сейчас переориентировать игровые залы в лотерейные, — говорит он. — И, насколько я знаю, по области уже создаются маленькие залы. Формально закон исполняется, но, по сути, это тот же бизнес. Государство проиграло в части получения дохода, с лотерейных залов налоги будут мизерные". С ним согласен управляющий директор ООО "Рубеж" (владеет в Петербурге четырьмя залами игровых автоматов, три из которых в аренде, а также десятью в регионах), Михаил Грецкий, уверенный, что упрощенная форма создания лотерейных залов приведет к возврату бизнеса в прежний нецивилизованный вид. "На месте игровых залов и в магазинах уже создано порядка 20 лотерейных залов, — говорит он. — Лицензию на такую деятельность получать не надо, требований к помещениям нет. В бизнесе ничего не поменяется, кроме того, что для доступа к автомату нужно будет купить лотерейный билет. Это настоящая лазейка. Вместо 109 казино может появиться около тысячи таких бесконтрольных точек, а вслед за ними и "ромашек", — прогнозирует господин Грецкий.

По уверениям господина Осеевского, возможность организации залов игровых автоматов под видом лотерейных залов будет полностью исключена. Однако механизм пока не ясен.

Юрист юрфирмы "Маннхеймер Свартлинг" Павел Савицкий подтверждает, что "стимулирующие лотереи" предусмотрены Федеральным законом №138—ФЗ "О лотереях", принятым пять лет назад. "Законодатель предполагал, что такие лотереи будут использоваться в рекламных кампаниях в целях привлечения интереса людей к определенным товарам, — говорит он. — Но ситуация осложняется тем, что Закон о лотереях стимулирующие лотереи практически не регулирует, и требования к лотерейному оборудованию не определяет, никаких предварительных разрешений на проведение такой лотереи не нужно. В результате закон формально не препятствует некоторой доработке и

последующему использованию оборудования, которое раньше применялось для азартных игр", — отмечает юрист.

Согласно федеральному закону, игорный бизнес после закрытия игорных заведений по всей России должен быть сосредоточен в четырех специально отведенных зонах на территории России — в Приморском и Алтайском краях, Калининградской области и на границе Краснодарского края и Ростовской области. Но ни одна из этих зон на 1 июля не готова принимать участников рынка и инвесторов. Ближайшая к Петербургу зона — в Калининградской области. Ее правительство только подготовило конкурс по продаже первых земельных участков под строительство заведений будущей игорной зоны "Янтарная". Тем не менее, компания "Рубеж" нашла для себя иное решение — оператор уже переместил часть оборудования в Белоруссию и, более того, планирует довести число залов до 30-40 точек. По словам господина Невельского, решение о закрытии игорных заведений на территории России за исключением специальных зон одновременно с отсутствием условий работы в этих зонах выглядит не иначе, как прекращение легального бизнеса с помощью административного ресурса.

В правительстве города считают, что освободившиеся места казино и залов игровых автоматов могут занять операторы общепита. Однако совладелец и генеральный директор компании "Теремок — Русские блины" Виталий Свидовский говорит, что рынок общепита предельно насыщен. "Мы присматриваем новые места, и ставки по ним низкие, но опасаемся, что после кризиса их могут взвинтить", — говорит он.

Большая часть казино и игровых залов находится в аренде у операторов. Средняя площадь казино составляет 800 кв. м. Михаил Осеевский уже заверил, что город эти частные помещения выкупать не собирается. По оценкам [Colliers International](#), закрытие залов игровых автоматов и казино к 2009 году в сумме может высвободить от 50 до 100 тыс. кв. м. По словам старшего консультанта департамента торговой недвижимости [Colliers International](#) Светланы Махлаевой, это небольшая доля в масштабах всего рынка, но это действительно привлекательные помещения. "К залам игровых автоматов и казино около двух лет уже присматриваются ритейлеры, поскольку эти помещения расположены, как правило, в местах с хорошей проходимостью. Но, по нашим наблюдениям, пока эти площади в аренду не предлагаются, — продолжает эксперт. — Есть мнение, что игорные заведения будут переориентированы в лотерейные или электронные

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1 июля, № 100

клубы. И это также в интересах владельцев помещений — арендаторы игорных залов или казино, а теперь уже и лотерейных или электронных клубов, более привлекательны, поскольку способны платить более высокую ставку, чем ритейлеры или общепит", — заключает она.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [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](#)