

General

Петербург и Москва в топ-50 по стоимости парковки

Санкт-Петербург и Москва вошли в число 50 городов мира с самыми дорогими парковками.

Horus Capital раскрыл портфель

Девелопер ведет переговоры о продаже части активов группе БИИ.

Покупай, или потеряешь

Владимир Потанин и Михаил Прохоров не хотят уступать друг другу «Открытые инвестиции».

Москва хочет получить контроль над аэропортом Внуково

Власти Москвы начали наступление на частного акционера аэропорта Внуково Виталия Ванцева.

Offices

«Роснано» выбрала БЦ Principal Plaza на «Академической»

Госкорпорация «Роснано» определилась с местом размещения своей штаб-квартиры - бизнес-центром, в котором приобретет 15 тысяч кв. м.

Retail

Без попкорна

Продажи билетов в кино растут, но кинотеатры теряют прибыль. А зрители экономят на попкорне и мороженом.

Отстояли «Москву»

ФСФР вернула контроль над универмагом Григорию Рабиновичу.

Regions

Radisson снова продают

Собственники ростовского Radisson SAS Don Hotel во второй раз пытаются продать гостиницу.

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](#)

General

ПЕТЕРБУРГ И МОСКВА В ТОП-50 ПО СТОИМОСТИ ПАРКОВКИ

Санкт-Петербург и Москва вошли в число 50 городов мира с самыми дорогими парковками.

Компания Colliers International (консультант в сфере недвижимости) сравнила среднюю стоимость парковочных мест в гаражах в центральных районах, где сосредоточены бизнес-центры, в 140 городах мира. Санкт-Петербург, где стоимость паркинга оценивается в \$350 в месяц, оказался на 23-м месте. Москва с месячной стоимостью паркинга в \$250 заняла 46 место. Дневной тариф в московском паркинге эксперты оценивают в \$25, в Петербурге — \$31.

Самые дорогие парковочные места в Лондоне. Стоянка в Сити обойдется в \$1020 в месяц. На втором месте еще один район столицы Великобритании — Вест-Энд, где стоимость парковки составляет \$956 в месяц. За Лондоном следуют Амстердам (\$805,36 в месяц), Гонконг (\$748), Сидней (\$587). В десятку самых дорогих парковок вошли также бизнес-районы Нью-Йорка, парковка на Манхэттене обойдется в \$550 в месяц.

А самые дешевые парковочные места в Индии — оставить машину в Дели обойдется всего в \$32,1 в месяц. Среди европейских городов меньше всего стоимость паркинга в Тиране (Албания) — \$130,2 в месяц.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

HORUS CAPITAL РАСКРЫЛ ПОРТФЕЛЬ

Девелопер ведет переговоры о продаже части активов группы БИН.

Сергей Гордеев, член Совета федерации и экс-совладелец "Росбилдинга" (крупного игрока на рынке слияний и поглощений), готов расстаться с третью своих девелоперских проектов. Контролируемая господином Гордеевым Horus Capital ведет переговоры о продаже трех бизнес-центров в Москве стоимостью \$250 млн группе БИН Сайта Гуцериева. Оставшиеся же активы Horus Capital находятся в залоге у немецкого Aarealbank по кредитам на \$700 млн.

Horus Capital ведет переговоры о продаже более трети своего девелоперского портфеля структурам группы БИН, контролируемой Сайтом Гуцериевым, братом экс-владельца "Русснефти" Михаила Гуцериева. Об этом "Ъ" рассказали два источника, близкие к Horus Capital. По их данным, в сделку могут войти уже действующие в Москве бизнес-центры "Буревестник" (32 тыс. кв. м), "Вымпел" (20 тыс. кв. м) и строящийся офисный комплекс "Диапазон" (110 тыс. кв. м).

Представитель Horus Capital Павел Барбашов говорит, что компания действительно ищет покупателей на вышеперечисленные объекты, но раскрывать имя потенциального покупателя не стал. Вчера связаться с племянником братьев Гуцериевых и президентом БИН-банка Михаилом Шишхановым не удалось: он находился в командировке в США. Пресс-секретарь господина Шишханова Екатерина Мамаева комментировать сделку до ее закрытия отказалась.

Весь портфель Horus Capital оценивается в 500 тыс. кв. м: среди объектов, в частности, комплексы "Лефорт" (62 тыс. кв. м), "Фабрика Станиславского" (32 тыс. кв. м) и др. На этой неделе девелопер объявил о продаже своего бизнес-центра "Луч" (35 тыс. кв. м) на Большой Пироговской "Интер РАО ЕЭС".

По данным одного из собеседников "Ъ", большая часть девелоперского портфеля находится в залоге у немецкого Aarealbank, открывшего Horus Capital несколько кредитных линий на общую сумму почти \$700 млн под 8% годовых. "Кредиты от Aarealbank выданы на длительный срок по выгодным условиям",— подтвердил господин Барбашов. Он утверждает, что выставленные на продажу объекты "закредитованы незначительно". Пресс-секретарь Aarealbank Кристиан

Фельдбрюгге, сославшись на банковскую тайну, отказался комментировать взаимоотношения с заемщиком.

По словам партнера S. A. Ricci/King Sturge Павла Яншевского, знающего о переговорах между Horus Capital и структурами группы БИН, еще этой весной девелопер оценивал стоимость всего своего портфеля в \$950 млн. С учетом этой оценки, треть портфеля стоит \$280 млн. "Но эта стоимость переоценена: объекты могут обойтись структурам БИНа максимум в \$250 млн с учетом долгов перед банками-кредиторами (Альфа-банк и Райффайзенбанк.— "Ъ"),— настаивает господин Яншевский.

По данным ЕГРЮЛ, 99,9% акций ЗАО "Хорус кэпитал" принадлежит нидерландской Horus Holding N. V. Но, как сообщал "Ъ" еще 15 февраля 2007 года, Horus Capital ведет девелоперские проекты члена Совета федерации Алексея Гордеева, который ранее был совладельцем "Росбилдинга" — крупного игрока рынка слияний и поглощений. Эти проекты достались господину Гордееву в результате ликвидации компании и раздела активов с экс-партнером Алексеем Тулуповым, который сейчас владеет компанией Sminex (ей принадлежала ликвидированная сеть "Модный сезон").

Группа БИН, созданная Михаилом Гуцериевым, давно известна на рынке недвижимости: она управляет универмагами "Петровский пассаж" и "Смоленский пассаж", владеет торгцентром "Фестивальный" в Олимпийской деревне и торгово-техническим центром "Варшавский" на МКАД. Еще в 2005 году БИН намеревалась инвестировать \$1 млрд в строительство в России сети торговых центров общей площадью 1,3 млн кв. м. В начале 2006 года БИН-банк объявил о том, что под контролем его акционеров находится более 60% акций ЗАО "Моспромстрой". А племянник господ Гуцериевых Михаил Шишханов еще в мае прошлого года выкупил у владельца "Нафта-Москва" Сулеймана Керимова (по оценкам экспертов, за \$5 млрд) проект строительства на 300 га в Красногорском районе города-миллионеров "Рублево-Архангельское".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПОКУПАЙ, ИЛИ ПОТЕРЯЕШЬ

Владимир Потанин и Михаил Прохоров не хотят уступать друг другу «Открытые инвестиции». Как стало известно «Ведомостям», каждый из них увеличил свою долю более чем до 40%.

После обвала до отрицательных значений с сентября 2008 года он вырос по сравнению с последней оценкой на 3%, хотя его значение по-прежнему отрицательно - минус 32%, пишет коммерсант. Потребительские ожидания россиян во втором квартале немного улучшились, но по-прежнему находятся глубоко в «отрицательной» зоне: число ожидающих улучшения существенно меньше ожидающих ухудшения ситуации, свидетельствуют данные Росстата, опубликованные вчера. Во втором квартале 2009 года по сравнению с первым индекс поднялся на 3 п. п. и составил минус 32%.

Росстат приводит еще сравнительные данные за второй квартал 2008 года, когда значение индекса составило минус 2%. Такой резкий перепад потребительских настроений как в России (снижение в 16 раз) зафиксирован Евростатом в Польше (с минус 1% до минус 29,2%), Австрии (с 1,6% до минус 21,5%), Нидерландах (с 1,4% до минус 14,7%). Положительным значение российского индекса было еще в третьем квартале 2008 года. В четвертом квартале 2008 года оно упало до минус 20% и продолжило падение в январе-марте до минус 35%.

Статведомство ежеквартально опрашивает 5 тыс. человек в возрасте 16 лет и старше и подсчитывает индекс потребительской уверенности, который рассчитывается как среднее значение пяти различных индексов и отражает совокупные потребительские ожидания населения. "Положительные сдвиги связаны с относительным повышением доли позитивных оценок ожидаемых через год изменений в экономике и собственного материального положения",- объясняет квартальные изменения Росстат. Индекс ожидаемых изменений экономической ситуации на краткосрочную перспективу вырос на 12% и составил минус 15%. Прибавил 11% индекс ожидаемых изменений в личном материальном положении и составил минус 15%. Индекс происшедших изменений практически не изменился - минус 53%.

Насколько россияне уже прочувствовали кризис на себе, свидетельствует снижение индекса происшедших изменений в личном материальном положении. Он продолжил падать во втором квартале и составил минус 32% против минус 25% в первом квартале 2009 года. Снижение произошло за счет увеличения на 7%, до 58%, доли россиян, которые считают, что их материальное положение ухудшилось. "По мнению респондентов, на ухудшение ситуации повлияло в основном уменьшение размеров их заработка и других доходов (на это указали 73% ответивших отрицательно)", - поясняет Росстат. За три месяца не изменились индекс благоприятности условий для крупных покупок (минус 45%) и индекс благоприятности условий для сбережений (минус 60%).

Эту группу индексов Росстат рассчитывает с 1998 года, однако, в отличие от ЕС и США, где публикация новостей о динамике подобных индексов способна вызвать краткосрочные колебания глобальных рынков, она непопулярна.

Впрочем, экономисты видят в потребиндексах Росстата индикатор ситуации со спросом в отсутствие других данных: "Если индекс является частью исследования домохозяйств, то выборка адекватна, этим данным можно доверять. По динамике реальных доходов трудно определить изменение внутреннего спроса", - говорит Сергей Улатов из представительства Всемирного банка в РФ. В инвестбанках, напротив, индексы Росстата доверия не вызывают. Владимир Тихомиров из "Уралсиба" констатирует: "Я для себя отмечаю индекс потребительской уверенности, но на него не ориентируюсь. Я не очень доволен опросными индексами, особенно по РФ. Россия - страна очень неровная в региональном развитии, что негативно отражается на качестве выборки. Это касается не только опросов Росстата - данные таких опросов не совпадают со статистикой".

Тем не менее интерес к опросным индексам Росстата в 2009 году больше. «Последние три-четыре года внутреннее потребление было и остается одним из основных факторов экономического роста, - говорит Сергей Улатов. - Индекс Росстата подтверждает наше предположение о том, что снижение внутреннего спроса будет негативно влиять на темпы роста ВВП», пишет «Коммерсант».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**МОСКВА ХОЧЕТ ПОЛУЧИТЬ КОНТРОЛЬ НАД АЭРОПОРТОМ
ВНУКОВО**

На площади и Всероссийского выставочного центра планируется построить две муниципальные автомобильные парковки.

Объект разместится по разные стороны от памятника «Рабочий и колхозница», который вновь установят в ближайшее время. По словам главного архитектора Москвы Александра Кузьмина, в настоящее время проект постамента памятника находится на согласовании в Министерстве культуры.

В свою очередь, Юрий Лужков поддержал строительство данных гаражей и подчеркнул, что они не будут частью инвестиционного проекта, а станут именно муниципальными, позволяя всем жителям оставлять там свои машины, передает «Интерфакс-Недвижимость».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Offices

«РОСНАНО» ВЫБРАЛА БЦ PRINCIPAL PLAZA НА «АКАДЕМИЧЕСКОЙ»

Госкорпорация «Роснано» определилась с местом размещения своей штаб-квартиры - бизнес-центром, в котором приобретет 15 тысяч кв. м.

Как рассказал источник в госкорпорации, офисный комплекс Principal Plaza общей площадью 33,4 тысячи кв. м располагается на проспекте 60-летия Октября рядом со станцией метро «Академическая». Бизнес-центр принадлежит Национальной резервной корпорации (НРК) Александра Лебедева.

А в пресс-службе «Роснано» лишь отметили: «Результаты тендера по выбору офисного здания будут подведены в ближайшее время».

Как напоминает «Коммерсантъ», в июне наблюдательный совет «Роснано» утвердил параметры необходимого корпорации нового офиса, прием заявок от претендентов был завершен 18 июня. Так, госкорпорация была готова заплатить за помещения до \$5 тысяч за 1 кв. м.

Отметим, что сейчас «Роснано» при штатной численности 450 человек арендует около 6,3 тысячи кв. м в различных офисных центрах.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

БЕЗ ПОПКОРНА

Продажи билетов в кино растут, но кинотеатры теряют прибыль. А зрители экономят на попкорне и мороженом.

За первые семь месяцев киносезона (кинопрокатный год начинается 1 декабря) кинотеатры заработали на продаже билетов, по данным журнала «Кинобизнес сегодня» в пересчете по официальному курсу ЦБ, 12,4 млрд руб. — на 19,3% больше, чем годом ранее. За календарные полгода выручка кинотеатров тоже выросла — на 18,5% до 11,2 млрд руб. (данные Movie Research).

Но, несмотря на рост доходов, прибыль кинотеатров падает. Первая причина — изменение курса рубля. В долларах выручка от продажи билетов упала на 15,7% до \$374,7 млн, подсчитал «Кинобизнес сегодня». В долларах подсчитывают кассу производственные студии, которым необходимо сопоставлять, сколько фильм заработал в разных странах, и подсчитывать его общую кассу по миру, указывает начальник отдела статистики журнала Сергей Лавров. Кроме того, часть расходов кинотеатров зафиксирована в валюте, поэтому ослабление рубля и падение сборов в долларах негативно сказалось на их рентабельности, говорит гендиректор «Невафильм Research» Олег Березин. Это аренда, закупки оборудования, внешние займы, перечисляет такие расходы гендиректор сети кинотеатров «Синема парк» Сергей Китин.

На оплату аренды, по словам гендиректора «Каро фильма» Игоря Ильчука, приходится 13-17% всех затрат киносетей. Доля площадей, ставка аренды по которым привязана к плавающему курсу доллара, у киносетей разная. У «Каро фильма» таких площадей меньше 15%, а «Синема парк» платит в условных единицах практически за все арендуемые кинотеатры. В 2005 г. эта сеть получила трехлетний кредит Всемирного банка на \$20 млн и в этом году произвела первые выплаты по нему. Также компания закупает цифровое оборудование для своих кинозалов, цены на которое также зафиксированы в валюте, отмечает Китин. В итоге 15-20% текущих затрат «Синема парка» напрямую зависят от курса доллара, что не может не влиять на рентабельность сети, сказал он. Заметная часть расходов «Киномакса», прежде всего аренда и выплаты по кредитам, зафиксирована в валюте, говорит заместитель гендиректора сети Ирина Туманова,

отказавшись уточнить цифры. А вот у «Каро фильма» от курса доллара зависит минимальная часть расходов, утверждает Ильчук, лишь небольшая часть заимствований сети переведена в валюту.

«Зрители перестали покупать попкорн и есть мороженое перед сеансами, они тратят деньги только на билеты», — жалуется Туманова. Доход от продажи сопутствующих товаров у «Киномакса» по сравнению с прошлым годом снизился в рублях минимум на 35%, говорит она. Такие товары, по словам Ильчука, приносят кинотеатрам от 30% до 60% дополнительной выручки к реализации билетов и их продажа более рентабельна по сравнению с билетами. У «Каро фильма» доходы от торговли попкорном и мороженым снизились на 10%, указывает он, рентабельность сети осталась на прежнем уровне, но для этого компании пришлось радикально урезать расходы. «Киномакс» пострадал больше, потому что основная часть его кинотеатров находится в регионах, которые чувствуют себя гораздо хуже, чем столицы, объясняет Туманова. В июне средняя заполняемость зала у сети по сравнению с прошлым годом стала меньше на 30% и только за счет увеличения числа залов вдвое доходы «Киномакса» выросли по сравнению с прошлым годом на 25%, уточнила она. При этом прибыль компании сильно упала. У «Синема парка» рентабельность по EBITDA снизилась на 3 процентных пункта, говорит Китин, при увеличении доходов на 3-5%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОТСТОЯЛИ «МОСКВУ»

ФСФР вернула контроль над универмагом Григорию Рабиновичу.

Акционерный конфликт в универмаге «Москва» на Ленинском проспекте получил продолжение. В конце июня ФСФР отменила допэмиссию ОАО «Универмаг «Москва», в результате которой была размыта доля прежних мажоритариев во главе с компанией AS Capital Department Store (CDS) Григория Рабиновича. Вслед за решением ФСФР обе коалиции акционеров собрали советы директоров и избрали каждого своего гендиректора универмага. Пока «Москву» официально возглавляет Дмитрий Ульяницкий, по инициативе которого и была проведена

допэмиссия. Хотя судебные споры вокруг «Москвы» продолжаются, уже до конца лета мажоритарии, признанные ФСФР, могут вернуть контроль над универмагом. Как следует из сообщения ФСФР, выпуск обыкновенных акций ОАО «Универмаг «Москва» был аннулирован в связи с постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда, признавшего этот выпуск недействительным. «Решение об увеличении уставного капитала принято в отсутствие кворума, регистрация выпуска совершена на основании недостоверной информации, акции размещены по недействительной сделке, по цене, которая установлена в нарушение требований ст. 77 ФЗ «Об акционерных обществах» и значительно ниже рыночной», — объясняет ФСФР.

Речь идет о допэмиссии, проведенной в августе 2007 года. Благодаря выпуску новых бумаг гендиректор универмага «Москва» Дмитрий Ульяницкий увеличил долю в уставном капитале ОАО с 10,2 до 92,25% акций. Акционеры, которым до этого принадлежало порядка 80% компании, перешли в разряд миноритариев и стали оспаривать законность допэмиссии в Арбитражном суде Москвы. Глава CDS Григорий Рабинович пояснил РБК daily, что отменой допэмиссии ОАО «Универмаг «Москва» ФСФР вернул мажоритарное положение акционерам компании, которые потеряли его в 2007 году. «Сейчас мы владеем порядка 80% компании, и сразу после решения службы мы провели собрание, избрали новый совет директоров и нового гендиректора», — рассказал собеседник РБК daily, уточнив, что главой универмага «Москва» избран он сам.

В тот же день Дмитрий Ульяницкий провел свой совет директоров, на котором продлил собственные полномочия как гендиректора универмага до 23 января 2014 года, следует из официального раскрытия ОАО «Универмаг «Москва». Решение Девятого апелляционного суда представители г-на Ульяницкого уже опротестовывают в Федеральном арбитражном суде московского округа. По словам г-на Рабиновича, по одной из этих жалоб уже принято положительное решение, еще одна жалоба будет рассмотрена 3 сентября. Он также заметил, что, если акционерам во главе с г-ном Ульяницким удастся опротестовать решение об отмене допэмиссии, мажоритарии, признанные ФСФР, готовы пойти в Высший арбитражный суд.

«Судебные разбирательства вокруг «Москвы» будут продолжаться еще не один год. У компании множество акционеров, каждый из которых подавал иски, — говорит г-н Рабинович. — Но мы рассчитываем уже до конца лета вернуть

контроль над универмагом». Собеседник РБК daily отметил, что акционеры надеются сделать это мирным путем. «Если так не получится, то нам придется обратиться в правоохранительные органы», — говорит он.

Партнер «Пепеляев, Гольцблат и партнеры» Антон Ситников называет расчеты CDS получить контроль над «Москвой» до конца августа вполне реальными. По его словам, акционеры должны подать копию судебного решения в регистратор, а после вступления его в силу они смогут созвать новое собрание акционеров. Юрист уточняет, что по корпоративным правилам созыв акционеров может состояться не менее чем через 45 дней после вступления решения в силу.

После получения контроля над «Москвой» г-н Рабинович планирует разобраться с долгом компании. По его словам, за прошедшее время кредиторская задолженность универмага перед поставщиками достигла 1 млрд руб. «Мы вообще не собирались работать с этими поставщиками», — заметил г-н Рабинович. Он напомнил, что CDS развивает британскую сеть универмагов Debenhams в России и странах Балтии. «Своих планов мы не меняем: заполнять универмаг «Москва» будем своим товаром под именем Debenhams», — говорит г-н Рабинович. Из 14 тыс. кв. м универмага «Москва» только 5 тыс. будет отдано в субаренду, добавляет он.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

RADISSON СНОВА ПРОДАЮТ

Собственники ростовского Radisson SAS Don Hotel во второй раз пытаются продать гостиницу.

Проектируемый комплекс расположится на «Золотом острове» в памятнике архитектуры - трехэтажном каменном особняке, построенном в 1874 году по проекту архитектора Львова Л.Н. Проект предполагает строительство подземной автоматической парковки на 62 машино-места. При этом его надземная часть будет сохранена. На первом этаже и в части подвала планируется разместить торговые объекты. Второй, третий этаж и эксплуатируемый чердак займет апарт-отель на двенадцать номеров с главным входным вестибюлем в центральной части здания. Кроме того в здании будет ресторан на 44 места, соединенный с апарт-отелем и кафетерием на 32 посадочных места. На втором и третьем этажах могут быть расположены офисы, передает «Интерфакс-Недвижимость». По заявлению правительства Москвы, к 2015 году общий номерной фонд города должен увеличиться вдвое. «По всей видимости, администрация столицы начинает активную работу в этом направлении. Сейчас девелоперы предпочитают вкладывать средства в объекты mixed-used, позволяющие диверсифицировать риски. Отель - это долгосрочная инвестиция, который предполагает значительные финансовые затраты, включение же в комплекс торговых площадей, офисов и ресторанов позволят сократить период окупаемости проекта», - сказала порталу Арендатор.ру руководитель департамента маркетинга Azimut Hotels Company Мария Василенко. По ее словам, очевидным плюсом проекта является решение острой проблемы с парковкой в центре столицы.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [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](#)