

General

Премиальные для «Сбера»

За выдачу кредита на \$192 млн Сбербанк хотел получить \$60 млн «премии», сообщил британскому суду адвокат Шалвы Чигиринского.

"Федерация" не вписалась в генплан Сочи

Искусственный остров не включен в план развития города-курорта.

Спад продолжается

На завершившейся неделе котировки ценных бумаг российских девелоперов продолжили свое снижение.

Offices

Офисная недвижимость: стоимость аренды продолжит падать, число пустующих офисов – расти

Несмотря на существенное падение цен на офисную недвижимость за время кризиса, Москва стоит третьей в списке городов Европы, Ближнего Востока и Африки по дороговизне аренды офисов.

Retail

Продлен срок строительства ТЦ «Братеево»

Столичное правительство продлило ООО «Дарья-СТ» срок строительства торгового центра с подземной автостоянкой по адресу: ул. Борисовские Пруды, вл. 26, корп. 2.

«Росинтер» идет на взлет

«Росинтер ресторантс», как стало известно «Ведомостям», откроет 13 ресторанов в столичном аэропорту «Шереметьево-3» (терминал D).

Свет для IKEA

Ведомости выяснили детали судебных разбирательств IKEA с поставщиками электроэнергии в Ленинградской области.

Wal-Mart копит доллар к "Копейке"

Американский ритейлер предложил Николаю Цветкову продать сеть.

Industrial

Остались на бумаге

Девелоперы отказываются от строительства индустриальных парков.

Hotels

На месте отеля «Останкино» появится многофункциональный гостиничный комплекс

Московские власти планируют возвести многофункциональный гостиничный комплекс на месте гостиницы «Останкино», расположенной на северо-востоке столицы.

Недосчитались 100 миллионов

В первом полугодии выручка столичных гостиниц упала на треть.

Regions

"Санта-Хаус" закрывается

DIY-сеть "Санта-Хаус" (оператор магазинов ООО "Лавента"; 75% принадлежит инвестфонду Hammar Invest AB, остальное - структурам "Тройки Диалог") закрывается.

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

ПРЕМИАЛЬНЫЕ ДЛЯ «СБЕРА»

За выдачу кредита на \$192 млн Сбербанк хотел получить \$60 млн «премии», сообщил британскому суду адвокат Шалвы Чигиринского.

В Высоком суде Лондона Шалва Чигиринский пытается отстоять свои права на 23,34% акций Sibir Energy. Акции Чигиринский лишился в мае этого года, а началась эта история еще прошлой осенью с кредита, выданного предпринимателю Сбербанком. Детали кредитного соглашения стали известны из свидетельских показаний партнера британской юрфирмы Lovells Кристофера Грисона, представляющего интересы Чигиринского в суде (копия показаний Грисона есть у «Ведомостей», сам юрист подтвердил подлинность документа). Из него следует, что в обмен на предоставление кредита на \$192 млн Сбербанк пытался получить от Чигиринского дополнительную «премию» в \$60 млн.

Об этом условии Чигиринский узнал «в последний момент» перед заключением сделки со Сбербанком, сообщил Грисон со слов своего клиента. Но деньги Чигиринскому нужны были срочно: бизнесмен опасался потерять свой пакет в Sibir Energy из-за наступления margin calls по кредиту Merrill Lynch. Этот долг и был рефинансирован за счет средств Сбербанка. Переговоры с банком вел партнер Чигиринского по Sibir Energy Игорь Кесаев, говорится в показаниях Грисона: «изначально предполагалось, что Сбербанк одолжит около \$200 млн под 11-12% годовых», заемщиком выступит Orton Oil Кесаева и передаст средства компании Чигиринского Gradison. Такая схема была выбрана потому, что у Orton уже была кредитная история в Сбербанке, указывается в документе. В итоге сумма кредита составила \$192 млн, ставка по нему была увеличена до 16%, а вдобавок к согласованной комиссии в \$2,28 млн выяснилось, что Gradison должна «заплатить премию "Сбербанк капиталу" ("дочка" банка. — "Ведомости") в размере \$60 млн», сообщил Грисон, ссылаясь на информацию от Чигиринского.

Эти \$60 млн стороны собирались оформить в виде сделки репо с 8,6% акций Bennfield (ей принадлежало 46,65% акций Sibir Energy). Продать акции «Сбербанк капиталу» компания Чигиринского собиралась за \$1, а выкупить обратно по цене 4% акций Sibir Energy на бирже в Лондоне, но не менее чем за \$60 млн, говорится

в документе. Меморандумы по этой сделке были подписаны одновременно с выдачей кредита на \$192 млн, но сама сделка не состоялась. Как следует из показаний Грисона, Чигиринский обратился за консультацией в коллегия адвокатов «Муранов, Черняков и партнеры» и получил заключение: в России суд будет исходить из того, что подписанные по Bennfield документы «регулируются российским правом» и в случае обращения в суд они будут признаны «не имеющими законную силу». Управляющий партнер коллегии Александр Муранов подтвердил «Ведомостям», что выдавал заключение по запросу юристов Чигиринского, но обсуждать его отказался.

Акции Bennfield могли просто служить дополнительным обеспечением по кредиту, думает партнер «Нерр Штифенхофер Лутц» Илья Рачков. Если бы заемщик не выполнял обязательства по кредиту и банк продал находящиеся в залоге акции Bennfield, сумма долга уменьшилась бы на эти \$60 млн, думает он.

Пресс-центр Сбербанка на запрос «Ведомостей» по поводу сделки ответил: «Данная информация является банковской тайной».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ФЕДЕРАЦИЯ" НЕ ВПИСАЛАСЬ В ГЕНПЛАН СОЧИ

Искусственный остров не включен в план развития города-курорта.

Амбициозный проект по строительству искусственного острова "Федерация" в акватории Черного моря стоимостью \$6 млрд не попал в генплан развития города-курорта до 2032 года, который вчера приняли депутаты городского собрания Сочи. Зато документ разрешает застройку части территории Национального парка, что вызывает резкое недовольство экологов.

До сегодняшнего дня строительство в Сочи велось согласно проекту генплана от 1996 года. Вчера же депутаты городского собрания Сочи утвердили новый генплан развития города до 2032 года. В частности, он предусматривает застройку части территорий Национального парка Сочи (занимает 193 737 га), что особенно актуально для подготовки города к Олимпиаде-2014. Хотя большую часть олимпийской стройки планируется вести в Имеретинской низменности, несколько объектов, в частности горнолыжный комплекс "Роза Хутор" (инвестор "Интеррос"), будут построены на территории Национального парка. Также, по словам собеседника "Ъ" в краевой администрации, в парке планируется провести дороги, что должно решить проблему с транспортной доступностью в Сочи.

То, что новый генплан разрешает застройку части Национального парка, уже вызвало протест со стороны комиссии Общественной палаты РФ по экологической политике и охране окружающей среды. "Генплан предусматривает застройку каштановых рощ, вырубка которых запрещена", — поясняет гендиректор ГУ "Национальный парк" Николай Янковский. По его словам, ГУ настаивало на создании рабочей группы с участием специалистов "Национального парка", депутатов и разработчиков генплана (ОАО "Гипрогор" и ГАП "РосНИПИ урбанистики"), но предложение было отклонено. Еще на стадии обсуждения проекта генплана против застройки части Национального парка выступало Минприроды. Вчера директор департамента государственной политики в сфере охраны окружающей среды Минприроды Ринат Гизатулин отказался от комментариев.

По словам собеседника "Ъ" в администрации Краснодарского края, еще до принятия депутатами генплана Сочи в аренде у инвесторов находилось около 10-15% земель Национального парка, где планируется строительство. Росимущество через суды пытается оспорить часть этих договоров. С начала этого года на сайте арбитражного суда края зарегистрировано почти 50 исков от Росимущества к арендаторам земель в Национальном парке. Одной из самых громких судебных тяжб стало разбирательство Росимущества с "Интерросом". Ведомству через суд удалось признать подписанный инвестором с ГУ "Национальный парк" договор аренды 553 га под строительство "Розы Хутор" недействительным, что заставило "Интеррос" заморозить строительство (см. "Ъ" от 11 декабря 2008 года). Вчера представитель "Интерроса" Нина Деменцова сообщила, что стороны заключили мировое соглашение и сейчас строительство продолжается.

Новый генплан не обрадовал не только экологов, но и некоторых инвесторов. В частности, в документ не вошел амбициозный проект петербургского девелопера "М-Индустрия" и арабской компании Allied Business Consultants, которые собирались построить до 2014 года искусственный остров "Федерация" площадью 330 га в акватории Черного моря. Об этом "Ъ" рассказали главный архитектор Краснодарского края Юрий Рысин и зампреда горсобрания Сочи Владислав Фунтяков. Инвестиции в этот проект оценивались в \$6 млрд. "Мы уже потратили на подготовку проекта 1,2 млрд руб. и не намерены от него отказываться", — заверил заместитель гендиректора "М-Индустрии" Алексей Топольницкий. По его словам, как только компания получит всю разрешительную документацию, вопрос о включении "Федерации" в генплан планируется рассмотреть дополнительно. Господин Рысин подтвердил эту информацию.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СПАД ПРОДОЛЖАЕТСЯ

На завершившейся неделе котировки ценных бумаг российских девелоперов продолжили свое снижение.

Динамика падения большинства акций носила более выраженный характер. Это было связано как с общим негативным фоном и продолжающейся коррекцией на российских фондовых площадках, так и с рядом корпоративных событий в самих компаниях.

Выручка компании ОПИН выросла на 72% до \$283 млн. (наиболее высокий результат за весь период работы девелопера), валовая маржа увеличилась на 42% и составила \$87 млн. Выросла долговая нагрузка, отрицательный денежный поток и снизилась стоимость портфеля проектов на фоне общей коррекции цен.

Кроме того, ОПИН продал целый ряд активов (несколько проектов площадью около 1,5 млн. кв. м и несколько земельных участков) компаниям близким к «Интерросу». В свою очередь представители группы ОНЭКСИМ, согласно сообщениям СМИ, обвинили партнера в выводе активов.

Однако вышедшая отчетность и неблагоприятный новостной фон не оказали существенного негативного влияния на котировки бумаг компании. За неделю акции ОПИНа потеряли в цене 1,23%, что стало наименьшим падением по сравнению с результатами других публичных игроков рынка. Так, бумаги РТМ подешевели на 17,46%, Системы Галс – на -14,84%, группы ПИК – на -11,52%, ЛСР – на 4,17%.

Более того, на прошлой неделе появилось сообщение о возможной продаже компанией подразделения «ПИК-Неруд», на которое приходится до половины выручки группы. Это известие сильно расстроило инвесторов. Рынок в тот же день отреагировал снижением котировок компании на 7%.

Между тем, по итогам 2-го квартала выручка X5 Retail Group выросла на 46% в рублях (67,8 млрд. руб.). Рост в долларовом эквиваленте составил 7% (\$2,1 млрд).

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Offices

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ПРОДОЛЖИТ ПАДАТЬ, ЧИСЛО ПУСТУЮЩИХ ОФИСОВ – РАСТИ

Несмотря на существенное падение цен на офисную недвижимость за время кризиса, по данным компании CB Richard Ellis, на которые ссылается Reuters, Москва стоит третьей в списке городов Европы, Ближнего Востока и Африки по дороговизне аренды офисов.

Самые высокие арендные ставки в Лондоне, на 2-ом месте в рейтинге Дубай, на 4-ом - Париж, а на 5-ом - Санкт-Петербург. Таким образом, два российских города вошли в пятерку самых дорогих по стоимости аренды офисов.

Между тем, стоимость аренды офисных помещений в Москве, по словам аналитика компании Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko (C&W/S&R) Андрея Малкова, по сравнению с уровнем середины прошлого года уже упала более чем на 50%. В настоящий момент, по данным компании Colliers International, средние запрашиваемые ставки аренды на московские офисы класса "А" составляют \$550-800 за кв. м, класса "В+" - \$350-600 за кв. м, "В-" - \$200-400 за кв. м. "Снижение ставок происходит в силу того, что при инерционности предложения спрос резко снизился, в результате чего возникший дисбаланс между спросом и предложением привел к росту уровня вакансий и снижению ставок", - говорит региональный директор департамента аналитики Colliers International Ольга Ясько.

За последние годы в Москве было построено довольно много офисных помещений, отмечает руководитель аналитического центра "Индикаторы недвижимости" Олег Репченко. "Если 5 лет назад в Москве строилось 500-700 тыс. кв. м офисной недвижимостив год, то в последний год перед кризисом этот показатель дошел до 2 млн кв. м", - приводит цифры аналитик.

Спрос не смог переварить такой объем предложения, и уровень вакантных площадей серьезно вырос. "Если в третьем квартале 2008 года уровень вакансий составлял 4-6% в зависимости от класса офиса, то сейчас в классе "А" вакантными являются 16,5% помещений без учета субаренды (с учетом - более 20%), в классе

"В" - около 17,5%", - говорит Ольга Ясько. При этом здания, которые в последнее время были сданы в эксплуатацию и выходят сейчас на рынок, зачастую остаются с еще более высоким уровнем вакансий (иногда 60% и выше), добавляет эксперт.

По данным C&W/S&R, доля вакантных помещений в среднем по Москве составляет 23-24% от всех существующих офисных площадей. "А ведь еще очень много зданий сейчас только строятся, и в ближайшее время они выйдут на рынок. Это грозит появлением дополнительных пустых площадей в будущем", - делает выводы Андрей Малков.

"Текущая ситуация в корне отличается от той, которую мы наблюдали еще 2-3 года назад, - замечает Ольга Ясько. - Тогда спрос существенно превышал предложение, здания сдавались в аренду на начальных этапах строительства, росли ставки, и уровень вакансий был крайне низким. Сейчас же пополняющее новый офисный сток предложение оказывается невостребованным в силу существенного снижения спроса".

Спрос серьезно сокращается, поскольку в кризис компании уменьшают масштабы своей деятельности, освобождают помещения. "Если сейчас на рынке и есть какая-то активность, то в большинстве своем она связана с тем, что арендаторы просто переезжают в другие офисы, - говорит г-жа Ясько. - Ведь зачастую новые предложения по ставкам оказываются на 50-60% ниже ставок по текущим договорам, и арендаторам просто выгодно поменять офисное здание".

Андрей Малков все же надеется, что осенью спрос на рынке офисной недвижимости начнет расти благодаря сезонному оживлению деловой активности. В результате, по его мнению, арендные ставки замедлят свое падение. По оценкам эксперта, их снижение от нынешних уровней не превысит 10%. Не ожидает какого-то еще очень существенного падения арендных ставок и Ольга Ясько. По ее словам, темпы падения стоимости аренды во втором квартале 2009 года уже существенно замедлились по сравнению с динамикой второй половины 2008 года и начала текущего года, что говорит о некой стабилизации арендных ставок.

В свою очередь, Олег Репченко прогнозирует более существенное снижение арендных ставок в ближайшем будущем - еще на 10-30% в зависимости от привлекательности того или иного офиса. "Спрос на коммерческую недвижимость просел гораздо сильнее, чем на жилую, - поясняет аналитик. - Его восстановления

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 июля, № 107

можно ожидать только при полной нормализации экономической обстановки, что в нынешних условиях совершенно неопределенно". Новые же бизнес-центры, так активно появляющиеся в Москве, по словам аналитика, будут заполняться только в том случае, если они смогут переманить арендаторов у существующих офисных зданий, предлагая им более выгодные условия.

◆ FINAM.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ПРОДЛЕН СРОК СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ «БРАТЕЕВО»

Столичное правительство продлило ООО «Дарья-СТ» срок строительства торгового центра с подземной автостоянкой по адресу: ул. Борисовские Пруды, вл. 2б, корп. 2.

КЕА объясняла демарш прежде всего тем, что три года не может достроить комплекс «Мега» в Самарской области — местные надзорные органы не выдают необходимых разрешений. За это время стоимость проекта увеличилась вдвое — до 8 млрд руб. Минэкономразвития нашло еще две серьезные проблемы, мешающие IKEA, рассказал вчера заместитель руководителя Минэкономразвития Станислав Воскресенский.

Первая — несоответствие маркировки продукции компании требованиям Роспотребнадзора, из-за чего были проблемы с получением на нее санитарно-эпидемиологических заключений. В итоге таможня не пускала товары IKEA в Россию. Этот вопрос уже решен, успокаивает Воскресенский: маркировка исправлена, Роспотребнадзор выдал заключения.

Еще одна проблема шведской компании — завышенные счета от поставщиков электроэнергии, вернее, судебная практика рассмотрения претензий IKEA по ним, добавил чиновник. Создатель IKEA Ингвар Камрад обвинил российских энергетиков в обмане компании на 135 млн евро путем завышения цен на электричество и газ. Речь идет о поставщиках в Ленинградской области, в том числе «Ленэнерго», объяснил представитель IKEA. Компания подала несколько исков, и по ряду из них решения выносились с нарушениями — например, в отсутствие представителей истца. Правительство поможет в решении этой проблемы, как и в завершении строительства самарской «Меги», рассказал Исмаил Джараштиев, советник гендиректора IKEA в РФ и СНГ. Если вопрос по гипермаркету в Самаре снимется, совета директоров пересмотрит решение о замораживании инвестиций в РФ, считает Джараштиев.

Самарские чиновники к компромиссу не готовы. Проект IKEA не отвечает требованиям градостроительного законодательства, конструктивной безопасности и эксплуатационной надежности, заявил руководитель госинспекции стройнадзора Самарской области Владимир Никитин. Кроме того, застройщик еще не оформил

права на земельный участок и не получил разрешения на строительство, поскольку на проект нет положительного заключения госэкспертизы, добавляет он.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«РОСИНТЕР» ИДЕТ НА ВЗЛЕТ

«Росинтер ресторантс», как стало известно «Ведомостям», откроет 13 ресторанов в столичном аэропорту «Шереметьево-3» (терминал D)

Тендер на ресторанное обслуживание пассажиров нового терминала завершился на днях, большую часть точек откроет компания «Росинтер ресторантс», рассказала Татьяна Зотова, директор по маркетингу ОАО «Терминал» (управляет «Шереметьево-3»). Заведения «Росинтера» составят больше половины предприятий общественного питания в терминале, подтвердила Валерия Силина, PR-директор «Росинтер ресторантс». Главным критерием отбора, по словам Зотовой, был большой выбор предлагаемых концепций. «Росинтер» разместит в терминале 13 объектов общей площадью 1500 кв. м, включая T.G.I. Friday's, Costa Coffee, «IL Патио», рестораны русской кухни. Он будет управлять и корпоративной столовой для 6000 сотрудников нового терминала. Инвестиции в проект — около 175 млн руб., говорит президент «Росинтера» Сергей Бешев. «Росинтер» уже работает в аэропортах Санкт-Петербурга, Москвы и Риги, а также на Курском вокзале в Москве.

«Шереметьево-3» заработает в IV квартале 2009 г. Пропускная способность нового терминала, по словам Зотовой, — 12 млн пассажиров в год. Кроме «Росинтера» кормить пассажиров будет компания SSP, которая откроет пиццерии Upper Crust и кофейни Caffe Ritazza, сообщила Зотова. Связаться с представителями SSP не удалось. Во сколько обойдется аренда площадей в терминале, Силина не говорит. Аренда 1 кв. м в «Шереметьево-3» может стоить около в \$2000 в год, считает управляющий партнер компании «Новое качество» Михаил Гец, а до кризиса цена доходила до \$3000.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СВЕТ ДЛЯ ИКЕА

Ведомости «выяснили детали судебных разбирательств ИКЕА с поставщиками электроэнергии в Ленинградской области.

Шведы обвиняют энергетиков в обмане на 135 млн евро. Это одна из трех проблем, из-за которой концерн пообещал приостановить развитие в России.

ИКЕА

Мебельный концерн

Владелец – фонд Stichting Ingka Foundation (Нидерланды).

Управляет 267 торговыми центрами в 40 странах мира.

выручка – (финансовый год, закончившийся 31 августа 2008 г.) – 21,2 млрд евро.

ООО «ИКЕА Мос» («дочка» ИКЕА) обратилось с иском в московский арбитраж к компании ООО «Системы автономного энергоснабжения» в декабре 2008 г. Ответчик, считает ИКЕА, обманом вынудил ее заключить договор на поставку электроэнергии на крайне невыгодных условиях.

В 2006 г. ИКЕА построила в Ленобласти два торговых комплекса — «Мега Дыбенко» (145 000 кв. м) и «Мега Парнас» (120 000 кв. м). Оказалось, что «Ленэнерго» не может подключить их к линиям электропередачи. Поэтому ИКЕА была вынуждена заключить с компанией ООО «ИСМ» (позже ее обязательства перешли к ООО «Системы автономного энергоснабжения») договор на аренду дизельных электростанций по ставкам выше рынка (в том числе \$1665 в сутки за 1 кВт мощности и \$800 в сутки за аренду топлиохранилищ), сказано в материалах дела. В результате ИКЕА потеряла около 135 млн евро, говорил ранее создатель компании Ингвар Кампрад.

В апреле 2009 г. московский арбитраж в удовлетворении иска отказал, сославшись на отсутствие оснований для признания договора аренды дизельных станций недействительным. Девятый апелляционный суд оставил решение без изменения.

Узнать позицию ИСМ и ООО «Системы автономного энергоснабжения» не удалось: их телефоны принадлежат другим фирмам. Представитель «Ленэнерго» обещал прокомментировать ситуацию сегодня. Представитель ИКЕА от подробных комментариев отказался.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

WAL-MART КОПИТ ДОЛЛАР К "КОПЕЙКЕ"

Американский ритейлер предложил Николаю Цветкову продать сеть.

Как стало известно "Ъ", американская Wal-Mart Stores Inc. в июне сделала предложение основному акционеру сети дискаунтеров "Копейка" Николаю Цветкову продать 100% сети, которая, по оценкам экспертов, может стоить до \$630 млн. С начала кризиса бизнесмен вел переговоры о слиянии "Копейки" с X5 Retail Group и "Магнитом", но их предложения его не устроили.

О переговорах Wal-Mart с "Копейкой" рассказали два топ-менеджера из конкурирующих сетей. Собеседники "Ъ" знают, что первые встречи переговорщиков проходили еще весной этого года. Высокопоставленный сотрудник "Уралсиба" утверждает, что только в июне Wal-Mart сделала письменную оферту: он называет ее предварительной, не уточняя цену предложения. По его информации, "формально "Копейка" эту оферту еще не приняла и не допустила Wal-Mart к проведению due diligence", но планирует сделать это в августе после заключения соглашения об эксклюзивности переговоров.

Wal-Mart обсуждает покупку 100% "Копейки", но рассматривается вариант, что основной владелец сети Николай Цветков сохранит миноритарный пакет, рассказывает близкий к переговорам источник. На прошлой неделе "Уралсиб" сообщил, что бизнесмен передал 14,2% "Копейки" в собственность своего банка (до сих пор у банка было всего 3,34%, остальные акции через офшорные компании принадлежит непосредственно господину Цветкову). Тогда представитель "Уралсиба" назвал приобретение акций "Копейки" "портфельной инвестицией банка с целью получения дохода от изменения рыночной стоимости актива".

Директор по корпоративным отношениям Wal-Mart в России и Восточной Европе Константин Дубинин от комментариев отказался. Связаться с руководителем российского офиса Wal-Mart Стефаном Фандерлем вчера не удалось — его мобильный телефон не отвечал. Ранее в беседе с "Ъ" он отмечал, что Wal-Mart планирует вести в России мультиформатные операции. А директор по международному развитию Wal-Mart Даг Макмилан в июне признавал, что компания ищет партнеров в России.

Вчера президент "Копейки" Сергей Солодов информацию об оффере Wal-Mart не подтвердил, но и не стал опровергать.

Под брендом "Копейка" работает 528 универсамов в Москве и регионах России. Основной компании сети ОАО "ТД "Копейка"" (выручка в 2008 году — 51,6 млрд руб.) принадлежит бизнес в Москве и области, Туле, Твери, Калуге и Рязани. Магазины в Ярославле, Самаре, Нижнем Новгороде, Воронеже и Владимире владеет ООО "Копейка-Поволжье".

Wal-Mart Stores Inc.— крупнейший в мире ритейлер по объемам продаж. Управляет более 7 тыс. магазинов разных форматов в 15 странах мира. Выручка в 2008 году (закончился 31 января 2009 года) — \$401 млрд, чистая прибыль — \$13 млрд. Капитализация на NYSE — \$186 млрд.

С начала кризиса многие западные и российские ритейлеры делали попытки выкупить бизнес конкурентов, но ни одна сделка так и не дошла до завершения. Французский ритейлер Carrefour с февраля вел переговоры о покупке бизнеса и недвижимости "Седьмого континента", но в мае взял тайм-аут в переговорах (см. "Ъ" от 19 мая). X5 Retail Group и "Магнит" обсуждали выкуп 100% "Копейки" за деньги или акции. X5 делала офферы господину Цветкову в конце 2008 года и в январе 2009 года, но получила отказ (см. "Ъ" от 29 января). "Магнит" тоже провел несколько встреч с владельцем "Копейки" в начале года, но переговоры ничем не кончились, рассказывают топ-менеджеры "Уралсиба" и "Магнита". А Wal-Mart в апреле была готова выкупить 51% акций петербургской сети "Лента", но уже в мае из переговоров вышла.

Без учета показателей магазинов в Поволжье "Копейку" можно оценить минимально в 5 EBITDA 2008 года (мультипликатор "Дикси"), а максимально в 8 EBITDA (средний мультипликатор на рынке), то есть в диапазоне \$280-630 млн за вычетом долгов 9 млрд руб. (данные на конец 2008 года), считает аналитик "Ренессанс Капитала" Наталья Загвоздина.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

15 июля, № 107

Компании часто не могут прийти к общему мнению по оценке активов, говорит президент "Дикси" Илья Якубсон. Зато западные ритейлеры, вступая в переговоры, получают очень полезную информацию о показателях работы крупных российских игроков, считает он: "Любые переговоры только помогают Wal-Mart изучить новый для себя рынок. Я бы на их месте поступал также".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Industrial

ОСТАЛИСЬ НА БУМАГЕ

Девелоперы отказываются от строительства индустриальных парков.

Экономический кризис существенно скорректировал планы по развитию индустриальных парков. Это показало исследование компании "МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость". Основной вывод исследования: "Многие строящиеся объекты, заявленные девелоперами как индустриальные парки, на деле таковыми не являются. Зачастую это проекты, которые скорее являются складскими комплексами, а то и бизнес-парками".

По данным, приведенным в исследовании, планы по строительству индустриальных парков заявляли компании "Новая Площадь" (парк в Архангельской области); "КомСтрин" (парк для предприятий легкой промышленности и наукоемких технологий в Ступинском районе Московской области); Noble House ("химический" V-Park во Владимирской области); Ассоциация АМР "Марке-Руссия" ("Итальянский промышленный парк" в Дмитровском районе Московской области). Кроме того, промышленно-логистический парк планировался в Новосибирской области; в 2009 году должна быть введена в эксплуатацию первая очередь индустриального парка "Шексна" в Вологодской области; был представлен проект индустриального парка "Калуга - Юг" для высокотехнологичных производств автомобильной промышленности.

Так и остались нереализованными проекты индустриальных парков "Ступино" (в Ступинском районе Московской области), "ИРЕС" (в районе поселка Малино), "Пересвет" (в Сергиево-Посадском районе) и "Можайский". А востребованность некоторых из реализованных проектов оставляет желать лучшего. Например, первая очередь индустриального парка "Восточный" (г. Ногинск Московской области), введенная в эксплуатацию в мае, заполнена арендаторами лишь частично. Много вакантных площадей и в логистическом комплексе "Северное Домодедово" (Домодедовский район Московской области). Первая и вторая очереди проекта общей площадью 558 тыс. кв. м уже возведены, а срок введения в эксплуатацию третьей очереди площадью 275 500 кв. м был перенесен с III квартала 2009 года на 2010 год. Часть арендаторов из комплекса съехала в силу возникших экономических трудностей. Пустует и часть площадей в технологическом комплексе "Томилино" (Люберецкий район Московской области).

До недавнего времени девелопмент производственной недвижимости был делом выгодным и перспективным, поскольку компаний, заявляющих об открытии новых крупных производств в России, становилось с каждым годом все больше. Администрации регионов поощряли строительство промышленных предприятий, так как это способствовало развитию территорий, обеспечивая населению рабочие места, а местному бюджету налоговые отчисления. Однако кризис заставил многие предприятия сворачивать производство, а девелоперов отказаться от своих планов в пользу более рентабельных проектов.

"Многие производственные компании испытывают большие проблемы, боятся перепроизводства, а площади в промышленных парках, которые они брали в аренду с перспективой расширения производства, сегодня не могут использовать эффективно, - говорит Владислав Рябов, директор департамента промышленной и складской недвижимости Colliers International. - Девелоперы, конечно, могут перепрофилировать производственные площади под складские, но это невыгодно, ведь арендные ставки на складские помещения ниже, чем на производственные. Кроме того, производственные компании - более надежные арендаторы, поскольку производственные линии создаются индивидуально под каждое помещение, и перевод производства в другое место сопряжен с большими дополнительными расходами. Что касается складских арендаторов, то те из них, кто не имеет площадей, оборудованных стеллажами, могут быстро съехать туда, где дешевле".

Однако по мнению Вячеслава Холопова, директора отдела складской, промышленной недвижимости и земли консалтинговой компании Knight Frank, интерес к промышленной недвижимости сохраняется. "Переговоры ведутся по промышленным паркам - во Владимирской, Нижегородской, Тульской, Тверской областях. Несмотря на кризис, многие компании, которые хотят построить что-то под себя, ведут переговоры, - уверяет он. - Проблема в том, что на протяжении последних девяти месяцев сроки начала строительства промышленных парков постоянно сдвигаются, а заявленная стоимость меняется. А девелоперам в сложившейся ситуации единственное, что нужно - это иметь определенную гибкость в реализации проектов на своем участке. Развивать участок можно по-разному. Если, например, первоначальный проект предусматривал склад, а сегодня предусматривает склад плюс производство или производство чистой воды - это можно только приветствовать. Это значит, что девелопер пошел на то, чтобы расширить список предоставляемых услуг своим клиентам".

Вот пример подобной тактики. В сентябре 2007 года проект управляющей компания "ВТБ-Девелопмент" "Промышленный парк "Марьино" предусматривал

застройку площадки в Петродворцовом районе Петербурга складами (42 га) и промышленными объектами (78 га), то в начале июля этого года компания сообщила, что основная цель проекта - "обеспечение территории всеми необходимыми инженерными коммуникациями и дорожной сетью и последующая продажа земельных наделов площадью от 1,5 га с набором лимитов по всем видам коммунальных услуг".

Между тем во многих регионах власти заявляют о новых планах создания индустриальных парков. Например, недавно в Министерстве инвестиционной политики Саратовской области обсуждали подготовку проекта областной целевой программы "Об индустриальных парках в Саратовской области". В Казани планируют создать индустриальный парк на территории игровой зоны. Власти Ярославской области объявили о планах создания на территории региона 5-7 индустриальных парков до 2015 года. Возможности создания на территории региона индустриальных парков рассматривают власти Смоленской области. Эксперты сомневаются, что подобные проекты будут привлекательны для производственных компаний, которые сегодня испытывают большие проблемы с реализацией, не говоря уже о привлечении финансирования для расширения производства.

Сомневается в скорой отдаче от развития индустриальных парков и Елена Литвинчук, первый заместитель председателя контрольно-счетной палаты Воронежской области. "В нашем регионе планировалось создать три индустриальных парка - "Масловский" (машиностроение и металлообработка), "Нововоронежский" (атомная промышленность) и "Бобровский" (пищепром). Крупнейшими проектами должны были стать металлургическое предприятие ОАО "Макси-групп", принадлежащее Новолипецкому меткомбинату, и сахарный завод венгерской компании Trigranit, - говорит она. - Но чтобы эти проекты были востребованы и принесли эффект, нужно выполнить множество затратных мероприятий - решить вопросы с землеотводом, привлечь инвесторов, создать управляющие компании, подготовить инфраструктуру. В условиях падения производства эти затраты вряд ли будут эффективны. Например, в Калужской области на бюджетные деньги созданы площадки под индустриальные парки, а инвесторов власти привлечь не могут".

◆ RG.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotels

НА МЕСТЕ ОТЕЛЯ «ОСТАНКИНО» ПОЯВИТСЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

Московские власти планируют возвести многофункциональный гостиничный комплекс на месте гостиницы «Останкино», расположенной на северо-востоке столицы.

Согласно распоряжению правительства, был утвержден акт разрешенного использования земельных участков общей площадью 3,04 гектара на Ботанической улице, владение 29, для строительства многофункционального гостиничного комплекса на месте гостиницы «Останкино».

Общая площадь нового объекта составит 202 700 кв. м, из которых площадь подземной части составит около 60 тыс. кв. м. В комплексе предусмотрено строительство 1 497 машино-мест.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

НЕДОСЧИТАЛИСЬ 100 МИЛЛИОНОВ

В первом полугодии выручка столичных гостиниц упала на треть.

С начала 2009 года заполняемость гостиниц в Москве снизилась в зависимости от сегмента на 10—15%, говорится в исследовании компании DTZ. Заметнее всего сократилась загрузка люксовых отелей, которые сейчас в среднем заняты лишь наполовину. Для привлечения клиентов гостиницы снижают цены — в первом полугодии номера подешевели более чем на 20%. По подсчетам аналитиков, из-за спада в деловом туризме столичные отели потеряли порядка 100 млн долл.

По словам директора группы гостиничной недвижимости «DTZ Россия/СНГ» Дэвида Дженкинса, в первом полугодии 2009 года продолжалось серьезное снижение рублевого показателя RevPAR (выручка на номер) во всех сегментах гостиничного рынка. При этом самое сильное падение зафиксировано в сегменте upper upscale — традиционно к нему относят пятизвездочные объекты. По сравнению с началом

2008 года RevPAR в этом сегменте сократился на 33%, тогда как в гостиницах средней ценовой категории падение составило 27% (см. таблицу).

Любопытно, что при наибольших потерях в доходности пятизвездочные объекты не являются аутсайдерами по загрузке объектов. В среднем, согласно данным STR Global и DTZ, в первые шесть месяцев 2009 года они были заполнены на 63,5%. Меньше всего площадей было занято в люксовых гостиницах — 51,3%.

«Это полугодие мы закончили с хорошими результатами, — говорит генеральный директор пятизвездочной гостиницы «Петр I» и трехзвездочного «Будапешта» Алла Панарина. — В середине недели «Петр I» заполнялся вплоть до 100%, а в выходные показатель не опускался ниже 50%». В целом, по ее словам, во втором квартале обе гостиницы были загружены на 72%.

Общей тенденцией столичного рынка гостиниц стало снижение средней цены номера, признает г-жа Панарина: «На сегодняшний день четырех-пятизвездочные отели более охотно, нежели трехзвездочные гостиницы, идут на удешевление стоимости услуг. В результате разница в цене между сегментами заметно сокращается, и многие клиенты предпочитают заплатить чуть больше, но жить в гостинице более высокого класса». Это подтверждают и данные аналитиков: снижение цен в среднем ценовом сегменте и верхнем было практически одинаковым — на 21,1 и 21,7% соответственно. Правда, в абсолютных цифрах разница все же пока ощутима: в среднем ночь в трехзвездочном отеле обойдется в 5,7 тыс. руб., тогда как пятизвездочный будет стоить 10,6 тыс. руб.

Для привлечения клиентов отели также организуют специальные акции. «Гостиницы верхнего ценового сегмента преимущественно пошли путем снижения цен, тогда как среднеценовые объекты, имея значительно меньшую прибыль с продажи каждого номера, активнее стали внедрять различные спецпредложения с включением дополнительных услуг в стоимость пакета», — поясняет генеральный директор Azimut Hotels Company Александр Гендельсман.

Гостиничные цепочки чаще всего прибегают к демпингу, говорят эксперты: теряя на цене одного номера, сети добиваются выручку общим оборотом. «Гостиничные сети, которые представлены сразу несколькими брендами или имеют не одну гостиницу в управлении, могут работать сообща и в кризис выигрывают от этого», — отмечает г-н Дженкинс. Цепочкам также проще привлекать группового клиента, за счет которого получается нарастить оборот.

Однако несмотря на все усилия отельеров, показатели их работы остаются невысокими по сравнению с предыдущими годами. По мнению г-на Гендельсмана, начало 2009 года было наиболее тяжелым временем для российских отельеров за последнее десятилетие. «Если сравнить показатель дохода от номеров по 27 гостиницам (7039 номеров), по которым проводился анализ в первом полугодии 2008 и 2009 годов, в нынешнем году гостиницы недополучили 100 млн долл.», — подсчитал г-н Дженкинс. По его словам, в рублевом эквиваленте снижение выручки объектов составило 38%, а в долларовом — 54%.

Показатели московских гостиниц за I полугодие 2009 г.

Сегмент	Заполняемость, %		ADR*, руб.		RevPAR**, руб.	
	Янв.-июнь 2009	Янв.-июнь 2008	Янв.-июнь 2009	Янв.-июнь 2008	Янв.-июнь 2009	Янв.-июнь 2008
Люкс (luxury)	51,3	61,5	13 629,61	16 019,39	6 862,22	9 527,00
Высший предел верхнего (upper upscale)	63,5	71,4	10 602,88	13 543,19	6 199,41	9 259,84
Верхний (upscale)	58,1	67,8	7 420,60	8 937,72	4 164,70	5 793,65
Выше среднего (upper midscale)	63,1	71,1	5 683,90	7 207,16	3 531,97	4 836,99

Источник: STR Global, исследование группы гостиничной недвижимости DTZ

* ADR – среднесуточная цена номера

** RevPAR – выручка на один номер

◆ [РБК daily](#)

◆◆ [К содержанию](#)

Regions

"САНТА-ХАУС" ЗАКРЫВАЕТСЯ

DIY-сеть "Санта-Хаус" (оператор магазинов ООО "Лавента"; 75% принадлежит инвестфонду Hammar Invest AB, остальное - структурам "Тройки Диалог") закрывается.

Как сообщили несколько поставщиков сети, договоры с сетью перезаключаются на новое юридическое лицо - ООО "Твой дом", передает "Коммерсантъ".

Как сообщил руководитель департамента аренды торгово-развлекательного комплекса "Гранд каньон" Андрей Мусяиченко, работа "Санта-Хауса" на территории ТРК была приостановлена несколько дней назад по распоряжению судебных приставов (по адресу магазина зарегистрирован юридический адрес ООО "Лавента").

По словам управляющего партнера "Ай Би Групп" (выступает брокером сети в ТК "Северо-Запад") Юрия Борисова, руководство "Санта-Хауса" планирует провести сокращение ассортимента и товарных площадей. На сегодняшний день к ООО "Лавента" предъявлено более 90 судебных исков от поставщиков и подрядчиков.

◆ 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](#)