

General

Рублевский долгострой

Сбербанк и владелец Бинбанка Михаил Шишханов заморозили строительство «города миллионеров» «Рублево-Архангельское». Партнеры пересматривают бизнес-план и свои доли в проекте.

Согласительные процедуры при строительстве в РФ длятся в 17,5 раза дольше, чем в США - РСС

Процедура согласования всех необходимых для начала строительства документов занимает в России в 17,5 раза больше времени, чем в США, заявил во вторник журналистам президент Российского союза строителей (РСС) Владимир Яковлев.

Investment

Максим Гасиев: Инвестиционному фонду сейчас предстоит ответить на вопрос – комментарий к новости от 28 июля VTBC-DB Real Estate Partners / L.P готов купить "Чижевское подворье"

На сегодняшнем инвестиционном рынке по девелоперским проектам, которые находятся в стадии проектирования и строительства, переговоры идут вокруг себестоимости строительства.

Retail

Карта "Мира" стерлась на треть

Крупнейшие торговцы бытовой техникой закрывают магазины.

УК "Капиталь" отказалась поддержать реструктуризацию облигаций "Седьмого континента"

Управляющее пенсионными накоплениями ООО "УК "Капиталь" в силу юридических рисков отказалось поддержать реструктуризацию облигаций розничной сети ОАО "Седьмой континент" второй серии на 7 млрд руб. (заем на пять лет с погашением в июне 2012 года) и подало иск к ритейлеру на 410 млн руб.

Industrial

Работы над проектом Eastfield Park Krasnodar приостановлены

ООО "Истфилд Лоджистикс" приостановило работы над проектом логистического комплекса Eastfield Park Krasnodar в Краснодарском крае.

Regions

ТЦ Galeria сдадут в эксплуатацию осенью 2010 года

ООО "Строительная компания "Бриз" в октябре 2010 года введет в эксплуатацию торговый центр Galeria у Московского вокзала в Петербурге.

«Гранд сити - Сибирь» банкротят

За долг в 114 000 руб. московский коллектор намерен обанкротить новосибирскую девелоперскую компанию «Гранд сити - Сибирь» (ГСС), принадлежащую владельцу «Эстара» Вадиму Варшавскому.

Иркутск. В городе откладывается ввод торговых центров

Владельцы строящихся в Иркутске ТРЦ переносят срок их ввода в эксплуатацию: так, из-за кризиса «Континенталь-Инвест» запустит свой центр стоимостью \$100 млн не в этом году, а в конце 2010-го, а Hermitage Construction & Management Group (HCMG) перенесла запуск ТРЦ «Jam Молл» со второго на четвертый квартал года.

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

РУБЛЕВСКИЙ ДОЛГОСТРОЙ

Сбербанк и владелец Бинбанка Михаил Шишханов заморозили строительство «города миллионеров» «Рублево-Архангельское». Партнеры пересматривают бизнес-план и свои доли в проекте.

Британская компания Aukett Fitzroy Robinson Group (AFRG) сообщила инвесторам через Лондонскую биржу, что девелопер многофункционального комплекса на Москве-реке попросил ее временно остановить работу над проектом из-за финансовых проблем. Источник, близкий к руководству компании, рассказал, что речь идет о «Рублево-Архангельском». AFRG должна была выполнить проект трех жилых комплексов и одного офисного (для Сбербанка). По словам собеседника «Ведомостей», сейчас финансирование приостановлено, Сбербанк ведет переговоры об увеличении своей доли в проекте.

Банку принадлежит 10% «города миллионеров», которые обошлись ему согласно отчету за 2008 г. в 3,6 млрд руб. Участие в капитале «Рублево-Архангельского» было условием выдачи Шишханову кредита на \$4,5 млрд, на которые он в прошлом году и купил проект у Сулеймана Керимова. Источники, близкие к Шишханову и Керимову, рассказывали, что всего было заплачено примерно \$5 млрд.

Финансирование остановлено, подтверждает знакомый Шишханова. Сбербанк нанял консультантов для пересмотра бизнес-плана, работа над ним должна завершиться в III квартале, говорит он. «В сегодняшних условиях вводить такое количество недвижимости смысла не имеет, поэтому темпы ввода будут пересмотрены. Активность работ на объекте снижена, новые средства не выделяются. Когда будет новый бизнес-план, станут понятны объем инвестиций и стоимость проекта, а значит, и какая доля и на каких условиях отойдет Сбербанку», — объясняет он.

Представитель Сбербанка отказался от комментариев. Раньше директор департамента общественных связей банка Ирина Кибина рассказывала, что банк заинтересован в увеличении своей доли в «Рублево-Архангельском» вплоть до контрольной. Шишханов, впрочем, говорил, что доля банка не превысит 49%.

Управляющего партнера Blackwood Константина Ковалева остановка проекта не удивляет: правильное решение, считает он. «Только на развитие инфраструктуры — строительство дорог и коммуникаций — нужно около \$1,5 млрд. Вкладывать такие деньги в условиях кризиса в проект, который не пользуется спросом, бессмысленно. Если до кризиса цены в этом районе доходили до \$50 000 за сотку, то сегодня покупатели могут проявить интерес, если землю выставят по \$5000-10 000 за сотку», — считает Ковалев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СОГЛАСИТЕЛЬНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ В РФ ДЛЯТСЯ В 17,5 РАЗА ДОЛЬШЕ, ЧЕМ В США - РСС

Процедура согласования всех необходимых для начала строительства документов занимает в России в 17,5 раза больше времени, чем в США, заявил во вторник журналистам президент Российского союза строителей (РСС) Владимир Яковлев.

Он указал, что, по данным Всемирного банка, на согласительные процедуры по документации при строительстве в РФ уходит 702 дня, тогда как в США на это требуется 40 дней, а в Европе - в среднем от 60 до 80 дней.

"В нашей стране хорошим результатом было бы даже сокращение этого показателя в два-три раза", - подчеркнул он.

При этом, обратил внимание глава РСС, в РФ необходимо не только сокращать время согласительных процедур при строительстве, но и снизить накладные расходы стройкомпаний, связанные с получением разрешения на него.

"Всегда имеется много накладных расходов, которые с участием государства и территориальных органов можно было бы исключить. Благодаря этому, мы могли бы снизить стоимость квадратного метра от 20 до 40%", - отметил он.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Investment

МАКСИМ ГАСИЕВ: ИНВЕСТИЦИОННОМУ ФОНДУ СЕЙЧАС ПРЕДСТОИТ ОТВЕТИТЬ НА ВОПРОС – КОММЕНТАРИЙ К НОВОСТИ ОТ 28 ИЮЛЯ VTBC-DB REAL ESTATE PARTNERS I L.P ГОТОВ КУПИТЬ "ЧИЖЕВСКОЕ ПОДВОРЬЕ"

На сегодняшнем инвестиционном рынке по девелоперским проектам, которые находятся в стадии проектирования и строительства, переговоры идут вокруг себестоимости строительства.

Эта себестоимость часто является базисом для определения стоимости для вхождения инвестора в проект. Иногда она может быть выше этой себестоимости, иногда, когда проект находится в непростой ситуации, это уже ниже себестоимости строительства.

Что касается самого проекта, можно сказать, что местоположение у проекта очевидно хорошее, он находится в непосредственной близости от Красной Площади. Однако инвестиционному фонду сейчас предстоит ответить на вопрос, насколько реалистичны прогнозы девелопера и гостиничного оператора относительно заполняемости и дохода объекта.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

КАРТА "МИРА" СТЕРЛАСЬ НА ТРЕТЬ

Крупнейшие торговцы бытовой техникой закрывают магазины.

С начала года сеть бытовой техники и электроники "Мир" закрыла примерно 30% своих магазинов, уменьшив их число с 72 до 56. Еще три центра общей площадью 6,8 тыс. кв. м закроются в начале августа в Екатеринбурге. В компании объясняют, что не сумели договориться с собственниками торговых площадей о платежах за аренду в размере 3-5% от оборота магазина.

Согласно отчету ООО "Мир-Финанс" (SPV-компания холдинга "Мир") за четвертый квартал 2008 года, сеть бытовой техники и электроники на начало 2009 года состояла "более чем из 70 магазинов", но, по данным сайта компании, сейчас она включает всего 56 торговых точек. Как рассказали корреспондентам "Ъ" в регионах, только за последний месяц сеть закрыла пять магазинов, в том числе два в Перми (последний закрылся 26 июля в ТЦ "Шоколад"), два в Воронеже (оба прекратили работу 12 июля) и один из трех магазинов в Челябинске (закрылся на прошлой неделе). Также все три центра сети в Екатеринбурге общей площадью 6,8 тыс. кв. м закроются 9 августа, сейчас они распродают товар.

Директор по связям с общественностью "Мир" Елизавета Тотунова подтвердила это. По ее словам, решение о закрытии торговых точек связано с существенным падением спроса и нерентабельностью некоторых объектов. Сотрудник одного из магазинов "Мир" в Екатеринбурге уточнил, что во втором квартале падение объема продаж составило 60% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. "Если до марта 2009 года оборот магазина составлял 25 млн руб., то сейчас не более 7 млн руб., при том что за аренду мы ежемесячно платим 1 млн руб.", — рассказал собеседник "Ъ". В комитете по товарному рынку мэрии Екатеринбурга добавили, что "Мир" продемонстрировал наибольшее снижение по товарообороту среди ритейлеров бытовой техники и электроники в регионе".

Источник "Ъ" в "Мире" утверждает, что в общем по сети падение продаж по итогам полугодия составляет почти 30%. По оценке директора по связям с общественностью Ассоциации торговых компаний и товаропроизводителей электробытовой и компьютерной техники (РАТЭК) Антона Гуськова, по итогам 2009

года объем рынка бытовой техники и электроники сократится на 20% с \$16,5 млрд в 2008 году.

Первый магазин компании ОАО "Магазины электроники "Мир"" открылся в Москве в 1993 году. Владельцами компании являются Александр и Евгений Кабановы. Выручка в 2008 году — 19,5 млрд руб. (без НДС), EBITDA в первом полугодии 2009 года — 453 млн руб.

"Кроме падения потребительского спроса мы столкнулись с невозможностью продлить соглашения об аренде на более льготных условиях",— добавила госпожа Тотунова. Оптимальными условиями аренды она называет ставки с привязкой к 3-5% от оборота магазина. Многие арендодатели пошли навстречу и готовы перезаключать контракты, отмечает гендиректор сети "Техносила" Юрий Еременко. "В среднем по рынку арендная ставка сейчас составляет 4% от оборота магазина",— сообщил он. Такую же арендную ставку ввела сеть "Эльдорадо" с начала 2009 года (см. "Ъ" от 16 января): по данным управленческой отчетности за первое полугодие, сети удалось снизить арендные платежи почти на 30%, или 365 млн руб., по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По данным консалтинговой компании "Магазин магазинов", по регионам арендные ставки к концу года снизятся на 15-25%: например, в Екатеринбурге, Самаре, Новосибирске, Краснодаре снижение составит до 15%, в Ростове-на-Дону — до 35-40%. Прогноз по московскому рынку см. в таблице.

Конкуренты "Мира" также отказываются от неэффективных магазинов: за первое полугодие сеть "Эльдорадо" закрыла 32 магазина (открыла 6 новых), "М.Видео" — 2 (открыла 7), "Техносила" — 3 (открыла 2).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

УК "КАПИТАЛЬ" ОТКАЗАЛАСЬ ПОДДЕРЖАТЬ РЕСТРУКТУРИЗАЦИЮ ОБЛИГАЦИЙ "СЕДЬМОГО КОНТИНЕНТА"

Управляющее пенсионными накоплениями ООО "УК "Капиталь" в силу юридических рисков отказалось поддержать реструктуризацию облигаций розничной сети ОАО "Седьмой континент" второй серии на 7 млрд руб. (заем на

пять лет с погашением в июне 2012 года) и подало иск к ритейлеру на 410 млн руб.

Иск зарегистрирован Арбитражным судом Москвы 28 июля, пишет "Коммерсантъ". "Схема реструктуризации облигационного займа "Седьмого континента" прозрачна и понятна, но поддержать ее мы не могли - бумаги приобретались под пенсионные накопления, к которым предъявляется много требований регуляторного характера, и обмен бумаг одного выпуска на другой невозможен. С точки зрения юридических рисков правильнее и проще решать этот вопрос через суд", - пояснил аналитик УК "Капиталь" по рынку облигаций Федор Наумов.

В прошлую среду, 22 июля, истек 30-дневный срок, отведенный на технический дефолт по оферте "Седьмого континента": 23 июня компания не смогла выкупить облигации второй серии (к погашению были предъявлены бумаги на 1,9 млрд руб.), но планировала в течение месяца договориться о реструктуризации займа. Ритейлер предложил держателям бумаг обменять 80% выпуска на новые биржевые облигации с доходностью 17% годовых и сроком обращения два года (агент по реструктуризации - МДМ-банк). Чуть более 70% держателей бумаг согласились.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Industrial

РАБОТЫ НАД ПРОЕКТОМ EASTFIELD PARK KRASNODAR ПРИОСТАНОВЛЕНЫ

ООО "Истфилд Лоджистикс" приостановило работы над проектом логистического комплекса Eastfield Park Krasnodar в Краснодарском крае.

Представители EastfieldPark сообщают, что в настоящий момент ведутся проектные работы и решается вопрос с финансированием строительства проекта. Де-факто проект временно приостановлен, и тому можно найти несколько объективных причин", - отметил заместитель руководителя отдела консалтинга компании Praedium (агент по сдаче площадей в аренду) Дмитрий Волков.

По его мнению, в проект будет трудно привлечь внешние инвестиции. Кроме того, сейчас в сегменте качественной складской недвижимости ЮФО наблюдается высокая конкуренция, передает "Интерфакс".

Напомним, ООО "Истфилд Лоджистикс" планирует вложить 1,3 млрд рублей в строительство логистического комплекса в Кореновском районе Краснодарского края. Компания планирует создать крупный складской комплекс класса "А" на территории 20 гектаров общей площадью около 98 тыс. кв. метров. Для управления объектом зарегистрировано ООО "Кореновский логистический парк". Девелопером проекта выступает ООО "РусПром Девелопмент".

По проекту первую очередь логистического комплекса планировалось запустить во втором-третьем квартале 2009 года, вторую - в конце 2009 года - начале 2010 года.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ТЦ GALERIA СДАДУТ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОСЕНЬЮ 2010 ГОДА

ООО "Строительная компания "Бриз" в октябре 2010 года введет в эксплуатацию торговый центр Galeria у Московского вокзала в Петербурге.

Об этом сообщил заместитель генерального директора стройкомпании Роман Зарецкий, передает «Интерфакс». Общий объем инвестиций в проект составляет \$474 млн, к настоящему времени на объекте освоено 160 \$млн.

В 2008 году компания привлекла для финансирования строительства кредит Сбербанка на \$338 млн. Как сообщалось, СК "Бриз" начало строительство торгового центра весной 2008 года.

Общая площадь ТЦ Galeria превысит 190 тыс. кв. метров, в том числе торговая - 90 тыс. кв. метров. Генподрядчиком выступает компания Renaissance Construction, архитектор - Charman Taylor, генеральный проектировщик - ООО "Григорьев и партнеры".

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ГРАНД СИТИ - СИБИРЬ» БАНКРОТЯТ

За долг в 114 000 руб. московский коллектор намерен обанкротить новосибирскую девелоперскую компанию «Гранд сити - Сибирь» (ГСС), принадлежащую владельцу «Эстара» Вадиму Варшавскому.

Новосибирской области 20 августа рассмотрит иск о банкротстве «Гранд сити - Сибирь». ГСС - «дочка» «Многофункциональных центров», девелоперской компании «Эстара», владеет одноименным торговым центром в Новосибирске, пишут «Ведомости». В суд 25 мая подал московский «Региональный долговой центр - К», который в марте выкупил просроченный долг девелопера в 114 000

руб. у Проектно-технологического бюро (ПТБ, оказывает услуги по согласованию документов в строительстве). Взыскать его постановил 13 апреля Сибирский третейский суд.

15 июля должник и сам подал заявление о банкротстве (еще не зарегистрировано судом), сообщил генеральный директор ГСС Николай Смыслов. «У компании нет денег, она не может обслуживать долг», - признался он. Основные кредиторы, по словам Смылова, - собственники «Эстара», банк «ВТБ Европа», у ГСС есть также поручительства по кредитам «Эстара» и Новосибирского металлургического завода им. Кузьмина (НМЗ).

ТЦ закрыт уже почти два месяца - НМЗ, у которого «Гранд сити» арендует площадку, отключил за долги электричество, пояснил Смыслов. Первая очередь «Гранд сити» (46 500 кв. м) открылась в ноябре 2008 г., в строительстве принимал участие НМЗ, у которого тоже сейчас трудности: 16 июля введена процедура наблюдения, а на прошлой неделе Варшавский передал завод в управление на пять лет «Металлсервису», который обязался погасить долги (просроченные - 1,3 млрд руб. на 31 марта) за право выкупить предприятие.

Новосибирский арбитраж 5 июня удовлетворил три иска Сибирского банка Сбербанка к компаниям «Эстара» и постановил взыскать с НМЗ, ГСС и торгового дома «Эстар» 26,987 млн руб. долга по кредиту, а 4 августа рассмотрит еще один иск от Сбербанка к ГСС и ТД «Эстар» о взыскании долга в 278,8 млн руб. С начала года к ГСС предъявлено еще три иска от контрагентов о взыскании 5,9 млн руб.

◆ CRE.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИРКУТСК. В ГОРОДЕ ОТКЛАДЫВАЕТСЯ ВВОД ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

Владельцы строящихся в Иркутске ТРЦ переносят срок их ввода в эксплуатацию: так, из-за кризиса «Континенталь-Инвест» запустит свой центр стоимостью \$100 млн не в этом году, а в конце 2010-го, а Hermitage Construction & Management Group (НСМГ) перенесла запуск ТРЦ «Jam Молл» со второго на четвертый квартал года.

Как рассказал гендиректор «Континенталь-Сибири» (структура «Континенталь-Инвеста») Сергей Хоменко, компания переносит сроки запуска своего ТРЦ «Континенталь» на острове Шишиловский. Строить его начали в 2007 году, в состав комплекса входят торговые и развлекательные площади, а также бизнес-центр. Площадь объекта составляет 100 тысяч кв. м, стоимость — более \$100 млн.

Согласно планам инвестора, объект должны были сдать в конце года. Однако, по словам Хоменко, компания сознательно тормозит проект в связи с неблагоприятной рыночной ситуацией несмотря на то, что это отодвигает сроки его окупаемости. «Мы рассчитывали, что только один гиперпаркет в ТРЦ будут посещать до 15 тысяч человек в день, но в связи с кризисом будет, очевидно, меньше. Поэтому решили отложить запуск на 2010 год», — пояснила коммерческий директор «Континенталь-Сибири» Ирина Обуздина.

Также HCMG перенесла срок сдачи своего ТРЦ «Jam Молл» площадью 30 тысяч кв. м и стоимостью около \$30 млн. Объект планировалось сдать сначала в третьем квартале прошлого года, потом — в четвертом, затем — во втором квартале 2009 года. Как отмечает «Коммерсантъ - Сибирь», внешне ТРЦ выглядит готовым: здание выкрашено, подготовлена парковка, но внутри еще идет отделка.

По словам представителя HCMG Елены Бруновой, объект будет запущен в ноябре. Причины очередной задержки не уточняются. Ранее, сообщает издание, у девелопера возникали проблемы с подрядчиками, строившими «Jam Молл» и сорвавшими его срок сдачи, а также были неясности с арендаторами, которые в кризис начали отказываться от площадей в ТРЦ.

Инвестор третьего и последнего строящегося в Иркутске ТРЦ «Карамель» (26 тысяч кв. м, \$20 млн) заверяет, что их объект будет сдан осенью. «Коммерсантъ» напоминает, что в прошлом году у «Карамели» были проблемы с банковским финансированием: банк ВТБ 24 выставил неприемлемые для инвесторов условия по залому, что впоследствии привело к прекращению финансирования и остановке строительства ТРЦ. Однако сейчас, как заверил представитель ООО «Стандарт» (инвестор ТРЦ), все проблемы решены, объект строится.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [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](#)