

Offices/General

Туристов заселят в офисы

Строящиеся бизнес-центры могут отдать под трехзвездочные отели.

Ответный ход Mirax

Mirax Group нашла способ уменьшить размер притязаний Альфа-банка на свое имущество: «дочка» Mirax требует признать недействительным договор, по которому заложен комплекс Mirax Plaza.

Retail

"Экспресс ритейл" вложила 6,5 млн рублей в магазин на Тверской, до конца года откроет 23 магазина

Компания "Экспресс ритейл", развивающая сеть из 57 магазинов под брендом "Перекресток-Экспресс" инвестировала около 6,5 млн рублей в открытие продовольственного супермаркета на Тверской улице на месте фирменного магазина французской Danone.

ИКЕА требует 20 млн рублей у банкротящейся сети "Банана-мама"

ООО "Икеа Мос", "дочка" шведской мебельной сети ИКЕА, управляющая торговыми центрами "Мега", подало иск к ООО "Банана-мама Санкт Петербург", требуя свыше 20,2 млн рублей.

Москва считает, что городские площади в ЦУМе могут быть проданы под офисы

Городские площади во второй очереди Центрального универсального магазина (ЦУМ) в центре столицы, которые 29 сентября будут выставлены на торги по продаже, могут быть интересны для размещения в них не только торговли, но и офисов.

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

ТУРИСТОВ ЗАСЕЛЯТ В ОФИСЫ

Строящиеся бизнес-центры могут отдать под трехзвездочные отели.

Как выяснилось на публичных слушаниях генерального плана развития Москвы до 2025 года, жители города крайне недовольны офисным строительством в столице. Власти прислушались к гласу народа, вспомнив заодно о недостатке недорогих гостиничных площадей, и предложили инвесторам переориентировать уже согласованные, но незавершенные объекты с офисов на гостиницы. В кризис доходность офисных площадей упала значительно больше, чем гостиничных, говорят эксперты. Однако они считают, что затраты на перепрофилирование объектов могут быть выше, чем потери девелоперов от простаивания офисов без арендаторов.

Жители Центрального округа (ЦАО) столицы на публичных слушаниях генплана высказали много претензий к строительству офисов в центре города, рассказал префект округа Алексей Александров. Речь идет не о новом строительстве, а о тех объектах, реализация которых началась до введения запрета на возведение офисов в центральной части Москвы.

Напомним, вето на новое офисное строительство в ЦАО было наложено еще в октябре 2007 года. Позднее, в ноябре 2008 года, власти города приказали прекратить подготовку распорядительной документации о строительстве в центре Москвы любых объектов с офисной составляющей, а также крупных объектов торговли (площадью более 1,5 тыс. кв. м).

Оба ограничения не касались уже согласованных проектов, строительство которых должно было начаться. «У инвесторов к тому времени уже были готовы проекты строительства на данных участках, а закон, как известно, обратной силы не имеет», — заметил г-н Александров. Что неспособен сделать закон, под силу народному гневу. «Учитывая пожелания москвичей, мы предлагаем инвесторам перепрофилировать предполагаемые офисы в мини-гостиницы уровня три звезды», — заявил префект. По его словам, некоторые инвесторы соглашаются на предложение города.

В настоящее время на территории ЦАО на разных стадиях строительства находится порядка 126 объектов (более 6,5 млн кв. м), в том числе офисы, подсчитали в аналитическом консалтинговом центре «Миэль». Только около 15% из них имеют площадь, сопоставимую с площадью мини-гостиницы, добавляют аналитики. Согласно системе классификации Федерального агентства по туризму, к мини-отелям относятся гостиницы до 50 номеров, площадь их не превышает 3 тыс. кв. м.

Эксперты подчеркивают, что реализуемые проекты находятся на разных стадиях строительства, а значит, далеко не все можно изменить. «В объект изначально должны быть заложены другие характеристики, но теоретически возможность перепрофилирования офисов под гостиницы есть. Но это может потребовать очень больших затрат», — предупреждает директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Полина Кондратенко.

Старший вице-президент Jones Lang LaSalle Hotels Марина Усенко замечает, что мини-гостиницы, как правило, не управляются операторами — это семейный бизнес. «Поэтому инвестору скорее всего придется самому погружаться в гостиничную отрасль», — говорит она. К тому же для того чтобы отели такого формата приносили доход, они должны быть не единичными объектами, а сетью, которая сможет аккумулировать прибыль. «Запустить сеть мини-отелей в Москве планировала компания «Стабильная линия» Игоря Лаврика, — напоминает эксперт. — В итоге «сеть» состоит всего из одной гостиницы, а это экономически невыгодно».

По словам г-жи Кондратенко, переводом офисных площадей под отели сейчас активно занялись в регионах. «Гостиничный сегмент пострадал меньше, чем офисный», — объясняет она. В среднем гостеприимная отрасль просела по доходности на 35%, но отели даже в кризис заполнены как минимум на 60—65%. Офисные ставки в первом полугодии по сравнению с аналогичным периодом прошлого года упали более чем в 2 раза, подсчитали специалисты Knight Frank. По их данным, класс А потерял 60% арендной ставки, класс В — 53%.

Несмотря на значительное удешевление площадей, около 20% площадей пустует — а это около 2 млн кв. м офисов. «Наиболее тяжелая ситуация складывается в бизнес-центрах, введенных в эксплуатацию в 2008 году и в первом квартале текущего года: в них уровень вакантных площадей достигает 50%», — отмечает директор компании «Миэль — Коммерческая недвижимость» Сергей Лобанов. В то же время эксперты уверены, что спрос на офисы, особенно в центре Москвы, вернется, как только рынки пойдут вверх. «Сейчас, конечно, тяжело, но в процессе

перепрофилирования сложностей гораздо больше», — резюмирует г-жа Кондратенко.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОТВЕТНЫЙ ХОД MIRAX

Mirax Group нашла способ уменьшить размер притязаний Альфа-банка на свое имущество: «дочка» Mirax требует признать недействительным договор, по которому заложен комплекс Mirax Plaza.

Дочка «Mirax Group — ЗАО «Башня Федерация менеджмент» — в пятницу подала в Арбитражный суд Москвы иск к пяти компаниям — Credit Suisse Int, Credit Suisse London Branch, ОАО «Международный центр», Mirax Skyscrapers BV (Амстердам) и «Томстоун менеджмент лимитед» (Кипр). Истец, являющийся акционером «Международного центра», требует признать недействительным поручительство этой компании по кредитному договору Mirax Group с Credit Suisse, объяснил адвокат Дмитрий Степанов, партнер адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», представляющий интересы Mirax. От других комментариев он отказался. Член совета директоров Mirax Group Дмитрий Луценко также не стал обсуждать ситуацию. В лондонском офисе Credit Suisse посоветовали обратиться в российское подразделение банка. Его представитель подтвердил получение иска, но от комментариев отказался.

Mirax должна была рассчитаться с Credit Suisse в 2009 г. по двум кредитам: на \$200 млн — 9 февраля и на \$65 млн — 24 октября, но из-за финансовых проблем начала переговоры о реструктуризации долга. Банк потребовал перед реструктуризацией дополнительного обеспечения кредитам и Mirax Group предоставила гарантию от «Международного центра», владеющего бизнес-центром Mirax Plaza, рассказал консультант, участвовавший в переговорах. Однако стороны не договорились, кредит не был реструктурирован, следовательно, договор поручительства утратил значение, объясняет он позицию Mirax Group. Кроме того, договор поручительства не может быть заключен в тех случаях, когда заемщик просрочил обязательства по кредиту, а в феврале — марте у Mirax уже была просрочка, добавляет консультант. Есть судебная практика, подтверждающая подобную позицию, но она пока не

зафиксирована Высшим арбитражным судом, поэтому исход дела по иску «дочки» Mirax будет зависеть от доводов сторон и их оценки определенным судом, говорит Игорь Дубов, председатель московской коллегии адвокатов «Яковлев и партнеры».

По сути, Mirax оспаривает обязательства не перед Credit Suisse, а перед Альфа-банком. Месяц назад Альфа-банк выкупил проблемный долг Mirax Group перед Credit Suisse на общую сумму около \$200 млн, а недавно подал в московский арбитраж иск о взыскании 241,6 млн руб. с поручителей по кредитному договору — ОАО «Международный центр» и ЗАО «Миракс сити» (владеет башней «Федерация»). Луценко из Mirax заявлял ранее, что в группе считают переход прав требования по кредиту «недружественным» и изучают его правомерность. Представитель Альфа-банка отказался от комментариев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

"ЭКСПРЕСС РИТЕЙЛ" ВЛОЖИЛА 6,5 МЛН РУБЛЕЙ В МАГАЗИН НА ТВЕРСКОЙ, ДО КОНЦА ГОДА ОТКРОЕТ 23 МАГАЗИНА

Компания "Экспресс ритейл", развивающая сеть из 57 магазинов под брендом "Перекресток-Экспресс" инвестировала около 6,5 млн рублей в открытие продовольственного супермаркета на Тверской улице на месте фирменного магазина французской Danone.

А до конца года намерена открыть еще 23 магазина под этим брендом, сообщил журналистам генеральный директор "Экспресс ритейл" Валерий Тараканов.

По его словам, открывшийся супермаркет занимает 130 кв.м. торговой площади, арендуемой у московских властей, и позиционируется как магазин шаговой доступности для жителей района.

Как отметил В. Тараканов, в настоящее время работает 57 магазинов под маркой "Перекресток-Экспресс", включая открывшийся. Сеть объединяет 45 магазинов, принадлежащих непосредственно "Экспресс ритейл" и 12 франчайзинговых торговых точек в Москве и Московской области.

"До конца года в сети будет 80 магазинов, то есть откроется еще 23 точки - все франчайзинговые. У нас достаточно своих магазинов, и мы делаем ставку на развитие франшизы", - отметил глава "Экспресс ритейл".

"Экспресс ритейл" была создана в 2007 году X5 Retail Group, крупнейшим отечественным оператором продовольственной розницы. Группе принадлежит 40% акций компании, также она имеет опцион на приобретение еще 30% акций ритейлера в 2011 году и 30% - в 2013 году. Еще 30% акций "Экспресс ритейл" владеет гендиректор компании В. Тараканов, 30% - у председателя совета директоров сети игровых клубов "Джекпот" Германа Гогличидзе.

Оборот сети в I полугодии текущего года превысил 1 млрд рублей.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИКЕА ТРЕБУЕТ 20 МЛН РУБЛЕЙ У БАНКРОТЯЩЕЙСЯ СЕТИ "БАНАНА-МАМА"

ООО "Икеа Мос", "дочка" шведской мебельной сети ИКЕА, управляющая торговыми центрами "Мега", подало иск к ООО "Банана-мама Санкт Петербург", требуя свыше 20,2 млн рублей.

ск, зарегистрированный в Арбитражном суде Московской области 10 августа текущего года, отнесен к категории гражданских споров по экономическим правоотношениям.

Сеть "Банана-мама", некогда один из крупнейших российских ритейлеров детских товаров, в настоящее время находится в тяжелом положении - компания практически прекратила существование. Оптовое подразделение сети, ТД "Триал", проходит процедуру банкротства.

В феврале этого года "Банана-мама" не смогла пройти оферту по второму облигационному займу на 1,5 млрд рублей, а осенью 2008 года сеть не нашла 209,6 млн рублей на прохождение оферты по первому выпуску.

По данным на конец 2008 года, основным собственником ООО "Банана-мама" является совладелец крупнейшей российской розничной сети по торговле бытовой техникой и электроникой "Эльдорадо" Олег Яковлев.

ИКЕА - одна из крупнейших в мире розничных сетей по торговле мебелью и предметами домашнего обихода, управляет в России 11 магазинами ИКЕА и 13 торговыми центрами "Мега". Первый магазин ИКЕА открылся в России в 2000 году.

Сеть была основана в 1943 году семьей Ингвара Кампрада и в настоящее время насчитывает свыше 290 магазинов в 36 странах мира. Выручка компании в 2008 году составила 22 млрд евро.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА СЧИТАЕТ, ЧТО ГОРОДСКИЕ ПЛОЩАДИ В ЦУМЕ МОГУТ БЫТЬ ПРОДАНЫ ПОД ОФИСЫ

Городские площади во второй очереди Центрального универсального магазина (ЦУМ) в центре столицы, которые 29 сентября будут выставлены на торги по продаже, могут быть интересны для размещения в них не только торговли, но и офисов, сообщил РИА Новости в пятницу руководитель СГУП по продаже имущества города Москвы Владимир Авеков.

Власти Москвы выставят 29 сентября на торги по продаже принадлежащие городу около шести тысяч квадратных метров площадей во второй очереди ЦУМа. Стоимость за один квадратный метр будет на уровне около 8 тысяч долларов. Эти площади на шестом-седьмом этажах во второй очереди универмага достались городу по инвестконтракту. ОАО "Торговый дом ЦУМ" в 2008 году хотело выкупить долю города, однако компанию не устроила предлагаемая властями цена в 16 тысяч долларов за один квадратный метр, и она отказалась.

"Мы продаем недвижимость в ЦУМе, но почему-то все заикнулись на том, что там может быть только торговля. Эту площадь можно ведь рассматривать и как деловую, тем более, что такое совмещение торговых и офисных площадей очень распространено во всем мире", - указал Авеков. По его мнению, данный объект может быть интересен под офисы еще и потому, что в перспективе под Большим театром планируется строительство стоянки на 300 машиномест, а расположение ЦУМа также "очень заманчиво, так как в этом месте не так много офисов".

"Общая стоимость лота, выставляемого 29 сентября, составит 1,6 миллиарда рублей. Но мы надеемся, что цена должна еще подрасти, так как интерес начинает появляться", - отметил Авеков. По его словам, с сегодняшнего дня началась кампания по приему заявок на участие в торгах.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [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](#)