

General

Башня "Россия" встала на стоянку

На месте небоскреба ОАО "Сити" построит машиноместа.

Девелопер Nagatino i-land опровергает информацию о приостановке проекта

ОАО "Московский бизнес-инкубатор", занимающееся реализацией проекта Nagatino i-Land (застройка территории промзоны "Нагатино-ЗИЛ"), опровергает информацию о приостановке проекта.

Retail

Услуга вместо бонуса

Закон о торговле еще не принят, но торговые сети готовятся к новым правилам игры. Крупнейшие ритейлеры исключают из договоров поставок запрещенные платежи. Но собираются перенести часть из них в договоры на дополнительные услуги.

Россия поддержала Metro

Сохранив рост продаж при их падении в целом по Восточной Европе.

Ленинский район Подмосковья не "приютит" Черкизовский рынок – власти

Никаких переговоров и решений по поводу строительства на территории Ленинского района Московской области нового вещевого рынка, который мог бы предоставить рабочие места торговцам закрытого Черкизовского рынка, не будет, сообщил в интервью РИА Новости исполняющий обязанности главы администрации этого района Василий Мостовой.

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

БАШНЯ "РОССИЯ" ВСТАЛА НА СТОЯНКУ

На месте небоскреба ОАО "Сити" построит машиноместа.

Вместо самого высокого небоскреба в Европе — башни "Россия", инвестором которого должен был выступить Шалва Чигиринский, в ММДЦ "Москва-Сити" может быть построена временная автостоянка на 530 машиномест. Инвестором проекта выступит ОАО "Сити", принадлежащее "Базэлу" Олега Дерипаски и близким ему структурам.

О том, что в прошедшую субботу в ходе выездного совещания в деловом центре мэр Москвы Юрий Лужков одобрил идею управляющей компании ОАО "Сити" (84% принадлежит Олегу Дерипаске и близким ему структурам, 34% из них находится в залоге у банка "Союз" — см. "Ъ" от 10 апреля) построить на 17-18 участках (более 2,4 га) временную автостоянку, "Ъ" рассказали два участника совещания. В ОАО "Сити" уточнили, что Москомархитектуры уже заказан проект стоянки — предполагается, что это будет паркинг на 530 машиномест, однако параметры и объем инвестиций еще не определены. "Парковка будет возводиться с расчетом ее эксплуатации на четыре года", — говорит президент ОАО "Сити" Алексей Бирюков. "Идея понравилась участникам совещания, так как машиномест на территории ММДЦ не хватает", — подтвердил гендиректор Capital Group (строит в "Москва-Сити") Андрей Нестеренко. Он добавляет, что на совещании также говорилось о необходимости урегулировать вопрос с Russian Land (управляет девелоперскими активами Шалвы Чигиринского). По вопросу предоставления ОАО "Сити" участка уже проведены переговоры с "СТ Тауэрс" (выступала инвестором проекта башни "Россия") и определены основные принципы сотрудничества, уточнил господин Бирюков. Гендиректор Russian Land ("СТ Тауэрс" входит в ее состав) Андрей Скубченко вчера находился за пределами России и был недоступен для комментариев.

О том, что строительство башни "Россия" (общая площадь 520 тыс. кв. м, 118 этажей), которая должна была стать самым высоким небоскребом в Европе, заморожено, господин Чигиринский объявил в ноябре 2008 года. Свое решение господин Чигиринский объяснил невозможностью привлечь финансирование в условиях кризиса. Еще в докризисные времена объем инвестиций в проект

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

4 августа, № 119

оценивался в \$1,5 млрд. Сейчас неясна ситуация и с остальными девелоперскими проектами господина Чигиринского, большинство из них заложены по кредитам, а управление девелоперскими активами взяла на себя компания брата Александра Чигиринского - "Снегири девелопмент".

Это уже не первый вариант использования участка 17-18, на котором изначально планировалось построить башню "Россия". В конце прошлого года главный архитектор Москвы Александр Кузьмин предложил разбить на участке небольшой скверик (см. "Ъ" 25 декабря). Обсуждалась также возможность строительства многофункционального комплекса с двумя-тремя высотками сравнительно небольшой этажности (менее 200 м), с максимально возможным количеством машиномест. "На данном этапе развития проекта существует нереализованный спрос на парковочные места. Создание на участке 17-18 парковки на 530 машиномест позволит решить этот вопрос",— поясняет господин Бирюков. Сейчас на территории "Москва-Сити" введено в эксплуатацию 3,3 тыс. машиномест, всего запланировано около 24 тыс. машиномест. При этом парковочные площади в ММДЦ изначально были предметом споров. Так, за участок N166 (3,7 тыс. машиномест), которые возводит Capital Group, судилась Mirax Group, чье участие в этом проекте изначально предполагалось (см. "Ъ" от 6 октября 2008 года).

Инвестиции в возведение временной наземной автостоянки могут быть достаточно скромными, отмечают девелоперы. "530 машиномест — это примерно 15-17 тыс. кв. м, что обойдется инвестору до \$15 млн",— оценивает стоимость проекта один из девелоперов, работающий в "Москва-Сити". По его мнению, парковка с участка 17-18 исчезнет не раньше, чем возродится спрос на коммерческую недвижимость на территории "Москва-Сити" — то есть через четыре-пять лет.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДЕВЕЛОПЕР NAGATINO I-LAND ОПРОВЕРГАЕТ ИНФОРМАЦИЮ О ПРИОСТАНОВКЕ ПРОЕКТА

ОАО "Московский бизнес-инкубатор", занимающееся реализацией проекта Nagatino i-Land (застройка территории промзоны "Нагатино-ЗИЛ"), опровергает информацию о приостановке проекта.

Как сообщил в понедельник "Интерфакс-Недвижимости" начальник коммерческого отдела ОАО "Московский бизнес инкубатор" Алексей Чертков, все работы по реализации строительства технопарка ведутся в обычном режиме и выполняются в запланированные сроки.

"Сейчас достраивается первая очередь объекта и активно ведется проектирование второй и третьей очереди. Строительство 2 и 3 очередей начнется после продажи и сдачи в аренду площадей построенных зданий", - сказал собеседник агентства.

По его словам, первая очередь проекта профинансирована на 100%. Финансирование строительства зданий всех очередей проводится партнерами компаний и коммерческими структурами.

"Правительство Москвы финансирует только строительство станции метро "Технопарк" и работы по реконструкции дорожно-транспортной инфраструктуры прилегающей территории", - пояснил А. Чертков.

По его словам, на данный момент строительство первой очереди проекта находится в завершающей стадии. В нее входит шесть офисных зданий класса В+. На 70% помещений уже заключены договоры об аренде или продаже. 2 здания уже сданы в эксплуатацию, а остальные поэтапно вводятся в эксплуатацию. Официальное открытие первой очереди намечено на конец сентября 2009 года.

В последних числах июля 2009 года глава стройкомплекса Москвы Владимир Ресин заявил на пресс-конференции, что реализация проекта застройки промзоны "Нагатино-ЗИЛ" откладывается из-за отсутствия средств.

В настоящее время ведутся проектные работы по застройке промышленной зоны, сообщил В. Ресин.

"Нагатино-ЗИЛ" прорабатывается. В ближайшее время будет утвержден проект планировки, а затем должны начаться работы по его реализации", - сказал В.Ресин.

"Проект инвестиционный, потому, к сожалению, сейчас на него денег нет", - добавил глава стройкомплекса Москвы.

Реализация проекта "Нагатино-ЗИЛ" (другое название проекта Nagatino i-Land) предполагает возведение технопарка в западной части Нагатинской поймы.

Проект реализуется на принципах государственно-частного партнерства с правительством Москвы, взявшим на себя обязательства по строительству объектов инфраструктуры, обеспечивающей функционирование технопарка, включая станцию метро и мост.

На земельном участке площадью 32 га планируется возвести более 30 многоэтажных зданий, общая площадь застройки которых превысит 900 тыс. кв. метров.

Все это - площади для размещения компаний малого и среднего бизнеса, в том числе занятых разработкой инновационных технологий.

Проект предполагается реализовать в несколько очередей. Окончание строительства первой очереди технопарка, начатое в июле 2006 года, запланировано на первый квартал 2009 года. Стоимость строительства первой очереди - \$497 млн.

На реализацию первой очереди проекта направлены кредитные средства ВЭБа, которым была открыта кредитная линия в размере \$200 млн.

Реализацией проекта "Нагатино-ЗИЛ" занимается ОАО "Московский бизнес-инкубатор", в котором 25% акций принадлежит АМО "ЗИЛ" и 75% - зарубежным частным инвесторам.

На территории пром-зоны по итогам стройки должны трудиться более 100 тыс. человек.

Общая стоимость реализации проекта, по экспертным оценкам, до кризиса превышала \$2 млрд.

◆ [Interfax](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

УСЛУГА ВМЕСТО БОНУСА

Закон о торговле еще не принят, но торговые сети готовятся к новым правилам игры. Крупнейшие ритейлеры исключают из договоров поставок запрещенные платежи. Но собираются перенести часть из них в договоры на дополнительные услуги.

Закону о торговле, одобренному две недели назад президиумом правительства, предстоит еще пройти обсуждение в Госдуме (первое чтение назначено на сентябрь), Совете Федерации и получить подпись президента. Если документ без лишних проволочек преодолеет все эти стадии, он вступит в силу с 1 января 2010 г., однако крупнейшие ритейлеры уже сейчас приводят договоры с поставщиками в соответствие в нормами непринятого закона.

Лидер российской розницы по выручке — X5 Retail Group — пересматривает все договоры поставок, готовясь исключить из них запрещенные законопроектом платежи, например бонусы за вход, рекламные услуги, установку фирменного оборудования в торговом зале или за так называемый фейсинг (выставление упаковок на полках), рассказал главный исполнительный директор группы Лев Хасис. Но так как часто поставщики настаивают на рекламных и маркетинговых услугах, группа будет заключать с ними отдельный договор на их оказание, полностью независимый от договора поставки, что разрешено законом, добавил Хасис. «Все договоры услуг будут носить исключительно добровольный характер», — подчеркивает он.

Планирует впредь заключать отдельные договоры с поставщиками на оказание маркетинговых услуг и сеть «Магнит». Ритейлер был вынужден подписывать со многими международными поставщиками их формы договоров поставки, включающие маркетинговые услуги, а теперь компания настаивает на исключении этих платежей из договоров, объясняет совладелец сети «Магнит» Сергей Галицкий.

Предусмотренное законопроектом ограничение отсрочки платежей за поставки продуктов X5 также стремится выполнить без больших потерь для себя: средняя отсрочка по оплате скоропортящихся продуктов составляла 15 дней — теперь она

будет снижена до предписанных проектом 10 дней, утверждает Хасис. Но зато для тех поставщиков, с кем X5 расплачивалась быстрее 10 дней, срок платежа будет увеличен, добавляет он. По аналогичному принципу будут пересмотрены сроки оплаты других категорий товаров. «Магнит» пока не собирается пересматривать сроки платежей по поставкам, тем более что большинство договоров выдерживают предложенные законопроектом сроки. А соглашения с теми единичными партнерами, которым «Магнит» платит позже, будут корректироваться после принятия закона в силу, говорит Галицкий.

Metro Group тоже взялась за изучение договоров с поставщиками. «Мы приступили к анализу того, какие изменения в наших бизнес-процессах нужно внести уже сейчас, не дожидаясь принятия закона. Готовим внутренние заключения», — говорит начальник отдела правительственных и внешних связей Metro Cash & Carry Оксана Токарева.

Хотя сети и меняют договоры с поставщиками, но терять свои доходы не собираются, рассказывает Антон Губкин, гендиректор компании «Хлебпром», поставщика кондитерских изделий. Некоторые крупные сети стали обсуждать с «Хлебпромом» внесение изменений в действующие договоры поставок, но при этом они не предлагают отменить бонусы или снизить отсрочки, а, напротив, настаивают на дополнительном снижении закупочных цен, жалуется он. Правда, компании, предлагающие такие условия, Губкин не называет.

Других примеров жесткого давления на поставщиков «Ведомости» не нашли. Некоторые из производителей даже уверяют, что им стало легче работать с ритейлерами. Так, X5 и «Ашан» еще в конце 2008 г. убрали часть бонусов, говорит Александр Сартуев, коммерческий директор агропромышленного холдинга «Мираторг». Неохотнее всех прочих крупных сетей идет на уступки Metro Cash & Carry, не желая менять договоры поставок, добавляет Сартуев. А гендиректор агрохолдинга «Разгуляй-крупка» Тимур Бутов изменений в политике ритейлеров не заметил: месяц назад его компания перезаключила договоры поставок с крупнейшими сетями на прежних условиях — со всеми бонусами и средней отсрочкой платежей в 45 дней.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РОССИЯ ПОДДЕРЖАЛА МЕТРО

Сохранив рост продаж при их падении в целом по Восточной Европе.

В первом полугодии 2009 года выручка немецкого концерна Metro Group в Восточной Европе снизилась на 11,6%, хотя годом ранее, напротив, продажи выросли на 14,4%. Компания в своем отчете объясняет это девальвацией местных валют. На этом негативном фоне выделяется Россия, где у Metro дела идут хорошо, утверждают в компании: в частности, в Metro Cash & Carry продажи растут даже в пересчете с рублей на евро. Ритейлер объясняет рост продаж выгодными ценовыми предложениями, а поставщики — жесткой закупочной политикой сети.

Как говорится в отчете Metro Group, продажи концерна в первом полугодии 2009 года по сравнению с аналогичным периодом 2008 года сократились на 3,2%, до 30,5 млрд евро. При этом наиболее пострадал бизнес концерна в Восточной Европе, где продажи снизились на 11,6%, до 7,3 млрд евро. Наибольшее падение при этом показали магазины оптовой торговли Metro Cash & Carry: у этого подразделения в Восточной Европе продажи упали на 13,3%. В Metro Group сокращение выручки объясняют девальвацией валют восточноевропейских государств. В местных валютах продажи в этом регионе выросли на 3,6%.

Ровно год назад картина была обратной: в первом полугодии 2008 года продажи Metro Group в Восточной Европе по сравнению с первым полугодием 2007 года увеличились на 14,4%, составив 6 млрд евро. При этом темпы роста выше среднего показали рынки Польши, Чехии, России и Украины. По словам директора по связям с инвесторами российского Metro Cash & Carry Оксаны Токаревой, рынок России остался динамично развивающимся и в этом году. «В России компания демонстрирует уверенный рост, даже несмотря на девальвацию рубля. Наблюдается существенный рост продаж в рублях в первом полугодии, и даже после пересчета по новому курсу евро мы наблюдаем положительную динамику», — заявила г-жа Токарева.

Как объяснила собеседница, Metro Cash & Carry в России с начала 2009 года усилила свой фокус на основную аудиторию — профессиональных клиентов, среди которых трейдеры, небольшие розничные продавцы, отели и ресторанный бизнес. «Малый и средний бизнес, безусловно, страдает от кризиса, — сообщила Оксана Токарева РБК daily. — Но наша компания делает акцент на специальных ценовых предложениях и собственных брендах. Мы адаптируем ассортимент под

потребности клиентов, а также предлагаем множество маркетинговых акций, что приносит результаты».

Аналитик ФК «Уралсиб» Наталья Смирнова считает, что в кризис формат мелкооптовой торговли, на котором специализируется Metro Cash & Carry, наиболее выигрышен. «Сейчас, когда для большинства покупателей цена является определяющим критерием, Metro на нашем рынке занимает прочные позиции, и кризис их только усилит», — говорит она.

Российские поставщики, в свою очередь, жалуются, что сохранить объем продаж и рентабельность Metro удастся в первую очередь за счет очень жесткой политики по отношению к производителям. «В каждой категории часть товаров на полках сети представлена импортной продукцией, что ухудшает рентабельность, — рассказывает один из поставщиков Metro Cash & Carry. — Компенсировать потери в маржинальности Metro старается за счет местных поставщиков, требуя с них большой бонус и подолгу не платя за товар. Поставщик либо сразу закладывает в цену условия Metro, либо стремится работать с сетью не напрямую, а через дистрибьютора. И тут же возникает торговая наценка, а значит, утрачивается ценовое преимущество».

По словам другого поставщика, система распространения карточек привела к тому, что покупателями Metro Cash & Carry все чаще становятся обычные физлица, которые не могут покупать большие партии, поскольку с кризисом стало меньше средств на одновременную покупку. На этом фоне выигрывает основной конкурент Metro — «Ашан», у которого нет системы карточек и обязательств покупать товары партиями, утверждают поставщики.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН ПОДМОСКОВЬЯ НЕ "ПРИЮТИТ" ЧЕРКИЗОВСКИЙ РЫНОК – ВЛАСТИ

Никаких переговоров и решений по поводу строительства на территории Ленинского района Московской области нового вещевого рынка, который мог бы предоставить рабочие места торговцам закрытого Черкизовского рынка, не будет,

сообщил в интервью РИА Новости исполняющий обязанности главы администрации этого района Василий Мостовой.

Как написала во вторник газета "Коммерсант", власти Ленинского района Московской области обсуждают возможность строительства на территории района нового вещевого рынка, который мог бы предоставить рабочие места торговцам с закрытого Черкизовского рынка. Этому вопросу, как отмечает издание, было посвящено заседание оперативного штаба, состоявшееся накануне в местной администрации.

"Никаких переговоров с нами о таком строительстве, а тем более решений по этому вопросу не принималось", - сказал Мостовой.

"Никакого рынка на этом месте не будет. Никто ни к кому не обращался с подобными вопросами - ни к губернатору, ни к нам", - сказал и.о. главы администрации.

Возможное строительство рынка, подобного Черкизовскому, на территории района Мостовой назвал "бедой". "Это будет беда для района, если это будут какие-то вагончики и толпа иностранных граждан - у нас рядом населенный пункт, это будет ужасно", - отметил он.

"Обсуждать вопрос появления там торговой площади можно только в рамках цивилизованного торгового центра, а не вагончиков", - уточнил Мостовой.

Он также отметил, что власти района будут противостоять желаниям владельцев участка организовать там "вещевой рынок". "Без наших документов и наших решений у них ничего не выйдет", - сказал чиновник.

"На территории, которая указана в статье, ранее хотели сделать полигон для бытовых отходов, однако мы (власти) были против. Этот участок перепродавался несколько раз, и сейчас им владеет какой-то банк", - добавил и.о. главы Ленинского района.

Как пишет "Коммерсант" со ссылкой на представителей компаний, продающих участки в Подмосковье, площадку под новый рынок может выделить УК "Фрам", которая владеет более 100 гектар в районе деревень Саларьево и Николохоламское в Ленинском районе (в 4-5 километрах от МКАД по Киевскому шоссе). Предполагается, что компания предоставит 40 гектар, граничащих с кладбищем и полигоном захоронения строительных и промышленных отходов, добавил один из брокеров.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

4 августа, № 119

Представители консалтинговых компаний, а также крупных землевладельцев в Подмоскowie сообщили РИА Новости, что не слышали о переговорах о возможном предоставлении земли для строительства подобного торгового центра в Ленинском районе области.

Черкизовский рынок был временно закрыт 29 июня из-за нарушения санитарных норм и правил пожарной безопасности и, по оценке столичного департамента потребительского рынка, вряд ли возобновит работу. Сейчас также расследуется уголовное дело о хранении на Черкизовском крупной партии детских товаров, признанных опасными для жизни и здоровья людей. Всего, по данным следствия, на рынке хранится 6 тысяч контейнеров контрабандного груза на 2 миллиарда долларов.

По данным Федерации мигрантов России, без работы после закрытия рынка остались 100 тысяч человек - в основном выходцы из Китая и Вьетнама.

◆ [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](#)