

## Retail

### Новый Черкизовский

Пока чиновники празднуют победу над Черкизовским рынком, ему готовится замена. Владельцы рынка в подмосковной Балашихе так и называли его — «Новый Черкизовский» и осенью обещают места более 10 000 торговцев.

### Долг расцвел

«Дикая орхидея» ведет переговоры со Сбербанком о выдаче нового долгосрочного кредита для рефинансирования прежней задолженности в 1,6 млрд руб.

### Якорю упасть негде

За последнюю неделю компания AFI Development заключила договоры аренды площадей в торговом-развлекательном центре Mall of Russia сразу с девятью известными марками.

### "Арбат Престиж" инициировал процедуру собственного банкротства

ОАО "Арбат Престиж", головная компания одноименного холдинга, в четверг подало в Арбитражный суд Москвы иск о признании себя банкротом, говорится в материалах суда.

## Regions

### Сетевое благополучие

В условиях снижения розничного товарооборота увереннее всего чувствуют себя крупные сети, выручка которых продолжает расти.

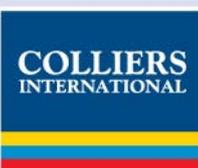
### Сбербанк выбрал для "Алпи" "Регионы"

Передав недвижимость ритейлера в управление сыновьям Зелимхана Муцоева.

### Загородный отель бывших менеджеров

ООО «Территория инвестиций» собирается строить в Репино гостиницу класса «4 звезды».

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](#)



## Retail

### НОВЫЙ ЧЕРКИЗОВСКИЙ

*Пока чиновники празднуют победу над Черкизовским рынком, ему готовится замена. Владельцы рынка в подмосковной Балашихе так и назвали его — «Новый Черкизовский» и осенью обещают места более 10 000 торговцев. Чиновники обещают, что долго он не просуществует.*

Первая линия павильонов «Нового Черкизовского» на 2500 мест откроется 15 августа, говорится на сайте рынка. Представитель компании «Рынок недвижимости», которой, по его словам, принадлежит рынок, обещает, что к сентябрю-октябрю откроется еще 10 000 павильонов. Всего же на территории площадью 21 га планируется разместить 20 000 мест (пять очередей) общей площадью 70 000 кв. м.

«Новый Черкизовский» — чисто маркетинговый шаг для привлечения арендаторов, признает собеседник «Ведомостей». Официально рынок будет называться «Балашихинский оптово-розничный торговый комплекс», он строится на месте бывшего рынка автозапчастей.

Тем не менее владельцы намерены «сохранить всю атмосферу Черкизовского рынка — многонациональность и умеренные арендные цены». Входной билет на право торговли, по словам представителя «Рынка недвижимости», стоит \$700. Такой была минимальная плата за право работать на Черкизовском рынке. Продавцы с него переезжают в основном в «Лужники» и «Москву» в Люблине. Арендные ставки там были выше, чем на Черкизовском, а после его закрытия выросли в разы.

Часть продавцов Черкизовского рынка уже переехала в Балашиху. Среди них большая часть рынка АСТ (находился на территории Черкизовского). Только китайские торговцы уже выкупили 2000 мест первой очереди, говорит представитель «Рынка недвижимости».

Плюс Балашихи — близость к Москве, но Горьковское шоссе достаточно узкое, там много светофоров, что создает пробки; это направление наименее популярно среди логистических объектов, считает директор отдела складской и индустриальной недвижимости C&W/S&R Егор Дорофеев. Трасса загружена, соглашается управляющий партнер компании «Новое качество» Михаил Гец, но очень подходит для распределения товаров во многие крупные региональные города: «С этой базы вывозить их гораздо удобнее, чем из Москвы». Пробки в Москве не меньше, чем в Балашихе, отмечает бывший торговец с «Черкизовского», которому склад в Подмоскowie нравится даже больше.

Чиновники, праздновавшие победу над «Черкизоном», не знают о появлении его преемника. В июне министр промышленности и торговли Виктор Христенко на заседании президиума правительства доложил о плачевном состоянии легкой промышленности (см. врез) и призвал развивать цивилизованный рынок, т. е. торговлю через сетевые магазины взамен вещевых рынков. Премьер Владимир Путин с ним согласился.

«Мы боремся не с рынками, а с нелегальными формами, которые существуют на многих рынках, — контрафактом, нелегальными мигрантами, антисанитарией. Если рынок легитимен, то у правительства к нему не может быть никаких вопросов», — объяснил представитель премьера Дмитрий Песков. Он ничего не знает о «Новом Черкизовском», но предположил, что местные органы власти держат ситуацию под контролем.

«Никакого разрешения на размещение остатков Черкизовского рынка на территории Московской области губернатор не давал», — говорит представитель областного правительства Татьяна Порет. По ее словам, губернатор Борис Громов на совещаниях не раз давал указания всем главам муниципальных образований, чтобы остатков Черкизовского рынка на территории области не было. Правительство области не против строительства цивилизованных торговых павильонов, добавила Порет, но для этого надо пройти все положенные законодательством экспертизы. «Не помню, чтобы Балашиха согласовывала с нами вопрос организации «Нового Черкизовского», — сказала она.

Представитель ФМС Константин Полторанин говорит, что в экономическую деятельность рынка миграционная служба не вмешивается, тем более что среди торговцев Черкизовского рынка было мало нарушителей миграционного законодательства — процентов 10. Китайцы и вьетнамцы — одни из самых законопослушных мигрантов, добавляет он. «Главное — чтобы китайцы не

селились закрытыми анклавами, — подчеркнул Полторанин. — Если это случается, то у контролирующих органов практически нет доступа к ним».

Представитель МВД Олег Ельников сказал, что в МВД знают об открытии рынка в Балашихе и будут следить за соблюдением общественного порядка на его территории. Пока никаких жалоб на этот рынок в МВД не поступало, говорит он. Сотрудник ГУВД Московской области добавил, что пока «никаких сверхъестественных мер проверки рынка не планируется»: «Контроль будем осуществлять в штатном режиме — обычные рейды и проверки».

Долго «Новый Черкизовский» не проработает, уверен заместитель Христенко Станислав Наумов, ведь по закону о розничных рынках (271-ФЗ) с 1 января все рынки должны работать в капитальных сооружениях. «Надо стимулировать строительство гипермаркетов, где с успехом торгуют товарами экономкласса. Как показала дискуссия по законопроекту о торговле, с сетями можно говорить серьезно и вместе отвечать за качество, налоги и цены», — добавил он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ДОЛГ РАСЦВЕЛ**

*«Дикая орхидея» ведет переговоры со Сбербанком о выдаче нового долгосрочного кредита для рефинансирования прежней задолженности в 1,6 млрд руб.*

Дикая орхидея«обсуждает со Сбербанком возможность реструктуризации кредитного портфеля, рассказал «Ведомостям» один из держателей облигаций компании. По его словам, речь идет о выделении новой трехлетней кредитной линии. Размер кредита будет равен общей сумме задолженности компании перед Сбербанком — т. е. чуть более 1,6 млрд руб. В залоге у банка находятся 40% акций ЗАО»Группа «Дикая орхидея» и фабрика по производству белья в Смоленской области.

«Мы обсуждаем с Сбербанком возможность реструктуризации общей задолженности перед банком сроком на 3-5 лет», — подтвердил представитель компании Антон Сергеев. По его словам, первым шагом к реструктуризации стало принятое вчера кредитным комитетом банка решение пролонгировать «Дикой орхидее» часть

кредитного портфеля на 100 млн руб. сроком на два месяца. По словам представителя Сбербанка, договор о пролонгации на два месяца вчера был подписан. «До сентября Сбербанк должен выработать условия реструктуризации всей задолженности компании», — говорит представитель пресс-службы.

Вице-президент Связь-банка (агент по реструктуризации облигационного займа) Михаил Автухов также знает, что «Дикая орхидея» обсуждает со Сбербанком договор о выдаче нового кредита для реструктуризации старой задолженности, а также о достижении договоренностей по пролонгации части кредитного портфеля на 100 млн руб.

Вчера «Дикая орхидея» сообщила о запуске новой фабрики по производству белья на Украине (инвестиции — \$2 млн). Увеличение собственного производства должно существенно увеличить прибыль, которая и пойдет на расчеты по долгам, надеется Сергеев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ЯКОРЮ УПАСТЬ НЕГДЕ**

За последнюю неделю компания AFI Development заключила договоры аренды площадей в торгово-развлекательном центре Mall of Russia сразу с девятью известными марками.

Свои магазины в ТРЦ разместят «Снежная Королева», сеть спортивных товаров «Профи спорт», Waggon, сеть парфюмерии и косметики Douglas, магазин косметики Ives Rocher, кожгалантерея бизнес класса Dr. Koffer, Piquadro, а также два ресторана - вьетнамской кухни Viet Cafe и итальянский Beluce.

Каждый из арендаторов является якорным в своей категории и будет занимать значительную площадь, подчеркивается в пресс-релизе компании. Однако площадь магазина «Снежная Королева» составит всего 1 250 кв. м, «Профи спорт» арендовал 1 150 кв. м, Douglas - 750 кв. м, а два ресторана будут занимать по 350 кв.м. каждый. Тогда как по словам Ольги Цейс, старшего консультанта отдела торговых площадей Jones Lang LaSalle, площадь, занимаемая якорным арендатором должна быть не меньше 1,5 тыс. кв. м. «Якорь – это всегда большая площадь,

соответственно, большой размер сделки и индивидуальные условия», - соглашается Натали Шмурин, директор департамента маркетинга и продаж AFI Development.

«Размер площади якорных арендаторов зависит от местоположения ТРЦ, общей концепции и от того, на какую группу потребителей ориентирован торговый комплекс», - добавляет Алёна Пискунова, аналитик по коммерческой недвижимости Paul's Yard. Идеальный процент якорей - продуктовая сеть, товары для дома, электроника и развлечения - должен составлять от 30 до 60%, поясняет эксперт. По мнению Ольги Цейс, в торговом центре целесообразнее всего размещать не более 10 якорных арендаторов.

Однако наиболее распространенным вариантом является наличие 2-3 якорных арендаторов, уверена Евгения Махова, директор по аренде ТРЦ «Мозаика». «Часто это продуктовый магазин (супермаркет или гипермаркет), компонент развлечений (кинотеатр или игровой центр) и гипермаркеты в одной из категорий: товары для дома, электроника, спорттовары, товары для детей», - уточняет она.

Проблема для девелопера заключается в оптимальном соотношении якорей и остальных арендаторов. «С одной стороны, наличие большого количества якорей – это хорошо. Их присутствие позволяет привлечь большой поток покупателей. С другой стороны, для якорей ставка аренды ниже, чем для магазинов торговой галереи, поэтому не каждый собственник может себе позволить большое количество якорных арендаторов», - констатирует Ольга Цейс. Максимальное соотношение – это 40% якорей на 60% торговой галереи, считает она.

Эксперты сходятся во мнении, что для якорных, как и для всех других арендаторов условия аренды в кризис изменились в лучшую сторону. «Учитывая, что якорные арендаторы являются центром притяжения ТРЦ и генерируют основные потоки потребителей, собственники соглашаются на пересмотр договоров аренды и рассрочку платежей. Для многих якорей ставки были снижены от 20 до 50%», - резюмирует Алёна Пискунова.

◆ [Арендатор.ру](http://Арендатор.ру)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **"АРБАТ ПРЕСТИЖ" ИНИЦИИРОВАЛ ПРОЦЕДУРУ СОБСТВЕННОГО БАНКРОТСТВА**

ОАО "Арбат Престиж", головная компания одноименного холдинга, в четверг подало в Арбитражный суд Москвы иск о признании себя банкротом, говорится в материалах суда.

По словам адвоката Владимира Некрасова и председателя совета директоров "Арбат Престижа" Александра Добровинского, данный шаг компания сделала, чтобы удержать процесс банкротства под своим контролем. В начале февраля 2009 года ОАО "Арбат Престиж" уже подавало с аналогичной целью иск в московский арбитраж в отношении операционной "дочки" холдинга - ООО "Арбат энд Ко". "С одной компании уже долги взыскивали, теперь пора и с другой", - сказал РИА Новости Добровинский.

Среди активов ОАО "Арбат Престиж" сегодня находится недвижимость компании, торговые марки (ТМ) компании, добавил он, однако, не уточнив какие именно объекты и категории ТМ.

Дата рассмотрения иска пока не назначена, следует из материалов суда.

Холдинг "Арбат Престиж" был основан в 1989 году. В настоящее время одноименная парфюмерно-косметическая сеть прекратила свое существование. Проблемы парфюмерной сети начались после того, как владелец сети "Арбат Престиж", основанной в 1989 году, Владимир Некрасов и консультант фирмы "Эвергейт" Сергей Шнайдер были арестованы в конце января 2008 года по обвинению по статье уклонение от уплаты налогов и сборов с организаций в особо крупном размере. В конце июля Некрасов и Шнайдер были освобождены из-под стражи из-за истечения срока содержания.

◆ [РИА-Новости - Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### СЕТЕВОЕ БЛАГОПОЛУЧИЕ

*В условиях снижения розничного товарооборота увереннее всего чувствуют себя крупные сети, выручка которых продолжает расти.*

Оборот розницы в Петербурге в первом полугодии составил 290,1 млрд руб., в товарной массе — на 6,6% меньше, чем за аналогичный период 2008 г., в фактических ценах — больше на 5,1%, говорится в материалах городской администрации. До сих пор торговля только росла (см. график). В Ленобласти розница за полгода сократилась на 1% до 61,7 млрд руб.

Сеть «О'кей» (14 гипермаркетов и 13 супермаркетов в Петербурге) в I квартале 2009 г. увеличила выручку на 20% по сравнению с I кварталом 2008 г., «Лента» (14 гипермаркетов в Петербурге) — на 17%. Группа «Дикси», у которой на Северо-Запад приходится 29% продаж, по итогам полугодия увеличила оборот в регионе на 18,5%, а по стране — на 16%. У «Дикси» 88 магазинов в Петербурге и 33 — в Ленобласти. А вот X5, у которой 314 магазинов в Петербурге и Ленобласти, в первом полугодии снизила оборот в регионе на 17% до \$1,1 млрд. Оборот «Находки» (21 магазин в Петербурге, 16 — в Ленобласти) сократился на 4%. Покупатели перетекают в несетевые магазины шаговой доступности — они находятся ближе к покупателю, а ограниченный ассортимент не помеха, так как потребности покупателей тоже уменьшились, объясняет Александр Пушкин, директор по продажам сети «Находка».

Государство активно поддерживает малый и средний бизнес, открываются небольшие, в основном продовольственные, точки в формате «магазин у дома», кроме того, закрываются некоторые сетевые магазины, говорит Мария Курносова, руководитель по связям с общественностью «Ашан-Россия». Впрочем, доля сетевой торговли остается в Петербурге высокой по сравнению с другими регионами России, добавляет она. По данным прошлогоднего исследования Nielsen, в Петербурге доля сетевых магазинов достигает 76%, в Москве они занимают 56% розничного рынка, а в среднем по России — 37%.

В первом полугодии в Петербурге 76% товаров реализовывалось через сеть коммерческих предприятий, не относящихся к малому и среднему

предпринимательству, в области — 42%, сообщает официальная статистика. До прошлого года в Смольном считали, какая доля товарооборота приходится на крупные и средние предприятия. Эта доля в городе выросла с 65% в июне 2005 г. до 83% летом 2007 г. Сетевая розничная торговля в Петербурге стабильна, увеличения доли мелких предпринимателей не происходит, уверен представитель «Ленты».

Львиную долю товарооборота в Петербурге формируют крупные сети, сильного снижения в пользу несетевой торговли здесь не будет, уверен аналитик УК «Финанс менеджмент» Максим Клягин. В самом уязвимом положении находятся средние, так называемые региональные, сети из 50-100 магазинов, которые активно развивались в соседних регионах, полагает эксперт. Сейчас им сложно получать кредиты, объясняет он. Малый бизнес хоть и нуждается в финансировании, но работает без огромной долговой нагрузки, а у лидеров рынка есть доступ к финансовым ресурсам, добавляет он.

Региональную экспансию приостановили большинство ритейлеров. «Находка», по словам Пушкина, готовит к запуску один магазин, а продолжать строительство сети в области пока не планирует. «Ашан» и «Лента» тоже не собираются в этом году увеличивать число точек. X5, открывая в этом году уже три новых магазина, не намерена останавливаться на этом. «Дикси» до конца года может запустить еще 20 магазинов на Северо-Западе, сообщил директор сети по работе с инвесторами Григорий Смоленский.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **СБЕРБАНК ВЫБРАЛ ДЛЯ "АЛПИ" "РЕГИОНЫ"**

*Передав недвижимость ритейлера в управление сыновьям Зелимхана Муцоева.*

Сбербанк передал торговые площади красноярской сети "Алпи" в управление девелоперской группе "Регионы" сыновей депутата Госдумы РФ Зелимхана Муцоева. Банк получил 250 тыс. кв. м по долгам ритейлера. Решение Сбербанка означает, что розничный холдинг, который он создает вместе с членом совета директоров и совладельцем АФК "Система" Евгением Новицким, будет формироваться в основном на базе активов федеральной сети "Мосмарт".

Как вчера сообщило агентство Reuters со ссылкой на пресс-службу Сбербанка, два месяца назад по итогам тендера группа "Регионы" сыновей депутата Госдумы РФ Зелимхана Муцоева — Амира и Алика — получила в управление недвижимость торговой сети "Алпи". Эти активы ритейлер передал Сбербанку в рамках реструктуризации долга на 6,5 млрд руб. (помещения находятся на балансе "Сбербанка Капитал"). Источник "Ъ" в окружении братьев Муцоевых подтвердил эту информацию, добавив, что в управление компании перешло почти 250 тыс. кв. м торговых площадей в Красноярском крае и Кемерово. "Получив в управление недвижимость "Алпи", группа "Регионы" становится крупным девелопером в Сибирском округе, где у компании уже есть собственные торгцентры общей площадью более 100 тыс. кв. м", — добавляет собеседник "Ъ". Ранее о покупке этих объектов вела переговоры X5 Retail Group, но отказалась от сделки из-за юридических рисков.

По информации источников Reuters на рынке ритейла, "Регионы" уже договорились о сдаче части торговых объектов "Алпи" в аренду торговым сетям "О`кей" и "Командор". Источник "Ъ" настаивает, что ни с одним из арендаторов не подписаны договоры. Кроме вышеперечисленных ритейлеров также ведутся переговоры с другими крупными торговыми сетями, отметил собеседник "Ъ", отказавшись называть потенциальных арендаторов.

ГК "Регионы" создана в 2004 году как совместный бизнес сына Владимира Евтушенкова Феликса и сыновей Зелимхана Муцоева — Амира и Алика. Но в 2007 году господин Евтушенков вышел из совместного бизнеса. ГК строит сеть ТЦ "Июнь" (два объекта уже открыты в Петербурге и Красноярске). Планирует к 2015 году увеличить портфель до 3,2 млн кв. м.

В красноярскую группу "Алпи" входит одноименная сеть из 55 магазинов (в конце 2008 года их было 67), птицефабрика "Сибирская губерния" и банк "Каннский". Основной владелец — Алексей Подсохин. По оценке управляющего партнера Svarog Capital Олега Царькова, выручка холдинга в 2008 году — около \$1 млрд.

Сейчас "Алпи" находится в процессе банкротства: в начале июня арбитражный суд Красноярского края ввел в отношении ритейлера процедуру наблюдения по одному из исков от поставщиков (только в картотеке дел арбитражного суда Москвы к "Алпи" на начало июля было зарегистрировано 50 исков).

В конце мая стало известно, что помещения "Алпи" Сбербанк готов был передать в новый розничный холдинг, который банк создает вместе с членом совета директоров и совладельцем АФК "Система" Евгением Новицким. Как писал "Ъ" 27

мая, господин Новицкий покупает контрольный пакет другого ритейлера и крупного должника Сбербанка — ЗАО "Мосмарт", а финансирование сделки осуществляет Сбербанк. Тогда источник, близкий к участникам сделки, рассказывал, что в планах партнеров — создание нового розничного оператора на базе как "Мосмарта", так и помещений "Алпи".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ЗАГОРОДНЫЙ ОТЕЛЬ БЫВШИХ МЕНЕДЖЕРОВ

ООО «Территория инвестиций» собирается строить в Репино гостиницу класса «4 звезды». Во вторник на заседании городского правительства компания получила под изыскательские работы 3180 кв. м земли на Приморском шоссе, участок 1 (западнее дома № 424, литер Б). По данным комитета по инвестициям, к 2012 г. там должен открыться отель на 40 номеров с конференц-залом, общая площадь здания составит 4100 кв. м. По данным СПАРК, ООО «Территория инвестиций» в равных долях принадлежит Николаю Сергеенко (в прошлом году был директором «Корпорации С» девелопера Василия Сопромадзе) и Андрею Перминову, возглавлявшему департамент строительства «Корпорации С». Связаться с ними не удалось. В ООО «Инвест-консалт», где Сергеенко является учредителем и гендиректором, от комментариев отказались. Бывший топ-менеджер «Корпорации С» говорит, что слышал о проекте, но сообщить подробности отказался. А Сопромадзе заявил «Ведомостям», что не имеет отношения к этому проекту. Инвестиции в строительство отеля исполнительный директор консультационной фирмы «Интерконсалт» Сергей Ковалев оценил в \$ 70 000-80 000 на номер. Еще около \$3,5 млн требуется на создание инфраструктуры, срок окупаемости проекта может составить девять лет. Ресорт-отели — востребованный и далеко не насыщенный сегмент, говорит эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)