

## Offices/General

### Долги Mirax Group возвели в квадраты

Девелопер расплатится с Альфа-банком деньгами и недвижимостью.

### Ход Эгераата

В арбитраже Москвы зарегистрирован иск известного голландского архитектора Эрика ван Эгераата о банкротстве девелопера «Капитал групп».

## Retail

### Л.Хасис: X5 планирует удваивать выручку каждые два-три года

X5 Retail Group планирует удваивать выручку в рублях каждые два-три года, заявил вчера на инвестсаммите Reuters глава компании Лев Хасис.

## Hotels

### Москва не возражает против продолжения арендных отношений с ОАО "Гостиница Будапешт" на период реконструкции отеля

Департамент имущества Москвы не возражает против продолжения арендных отношений с ОАО "Гостиница Будапешт" на период реконструкции одноименного отеля.

## Regions

### Офисный провал

Доходы владельцев офисной недвижимости снижаются. В бизнес-центрах класса А незаполненными остаются около 30% площадей.

### Отели закрывают на каникулы

Этой зимой их наполняемость не превысит 30—40%.

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

### ДОЛГИ MIRAX GROUP ВОЗВЕЛИ В КВАДРАТЫ

*Девелопер расплатится с Альфа-банком деньгами и недвижимостью.*

Mirax Group договорилась о реструктуризации долга в размере \$250 млн с основным кредитором Альфа-банком, который глава компании Сергей Полонский в августе обвинил в рейдерстве. Эту сумму девелопер должен вернуть в течение 18 месяцев, причем половину оплатить своей недвижимостью. Чтобы договориться об отсрочке, Mirax пришлось перечислить кредитору \$81 млн (весь долг составлял \$331 млн). В компании говорят, что не будут пытаться перекредитоваться в других банках.

"Альфа-групп" выкупила с дисконтом более 60% просроченный долг Mirax в размере \$241 млн (в том числе основной долг \$226,5 млн и проценты и неустойка более \$15 млн) у Credit Suisse в июле и стала крупнейшим кредитором девелопера, который и до этого был должен ей \$90 млн (см. "Ъ" от 20 июля). Сразу после этого Альфа-банк начал судиться с должником: по искам к дочерним компаниям девелопера ОАО "Международный центр" и ЗАО "Миракс-Сити" (выступали поручителями по кредитам) были арестованы два основных актива — башня "Федерация" на территории "Москва-Сити" и бизнес-центр "Миракс Плаза".

Из общей задолженности в \$331 млн Mirax перечислил кредитору \$81 млн, а по остальной сумме стороны договорились о рассрочке на 18 месяцев, сообщил источник, близкий к переговорам. Условия реструктуризации 250-миллионного долга были подписаны 14 сентября. В Альфа-банке и Mirax Group это подтвердили. Половину долга Mirax вернет деньгами, а половину — своей недвижимостью, уточнил источник "Ъ".

"В соглашении прописано, что впоследствии Mirax обязан выкупить у "Альфы" эти площади по рыночной цене", — утверждает он. Теперь, по словам другого источника "Ъ", будет снят арест с имущества девелопера, что позволит продолжить продажи.

Mirax Group создана в 1994 году. Основной владелец — Сергей Полонский. Среди крупнейших проектов, помимо "Федерации" и "Миракс Плаза", бизнес-центры "Поклонная, 11" и "Адмирал", жилые комплексы "Форт Кутузов", "Кутузовская ривьера", "Рублевская ривьера", Mirax Park, "Золотые ключи 1, 2", Well House,

"Poklonka парклайн" (комплексная застройка надпутевого пространства Киевского направления Московской железной дороги) и др. Общая площадь проектов — 12 млн кв. м, из них завершенных — 825 тыс. кв. м. По предварительным данным компании за 2008 год, ее выручка составила \$1,65 млрд, EBITDA — \$819 млн, чистая прибыль — \$616,4 млн. Согласно презентации для держателей рублевых облигаций Mirax, на июль 2009 года общая задолженность всей группы составляла \$742,64 млн.

Еще в середине августа господин Полонский называл действия "Альфа-групп" "недружественными", обвиняя ее в "планомерных действиях по захвату активов" Mirax Group, а вчера заявил "Ъ", что "лично благодарен Михаилу Маратовичу (Фридману.— "Ъ") за его волевое решение настроить команду Альфа-банка на достижение результата в переговорах". Кредитор, по его утверждению, "проявил гибкость", позволив использовать для реструктуризации "ряд инструментов, включая денежные средства и объекты недвижимости". Альфа-банк может даже профинансировать достройку "Федерации" (на это требуется еще более \$200 млн.— "Ъ"), утверждает заместитель председателя правления банка Владимир Татарчук.

Источник "Ъ", знакомый с ходом переговоров, утверждает, что банку доля в компании не была нужна. Поскольку Альфа-банк выкупил долг у Credit Swiss с дисконтом, то после погашения задолженности окажется в выигрыше, говорит заместитель предправления российской "дочки" Barclays Bank Евгений Ретюнский. По его словам, недвижимость, участвующая в сделке, принесет банку дополнительную прибыль.

Источник, близкий к Mirax, утверждает, что компания не станет искать возможности перекредитоваться в других банках. Впрочем, у нее это вряд ли бы получилось, отмечает член правления российского офиса Swedbank Сергей Дзюбенко. "Сейчас банки практически не кредитуют девелоперов. Для Mirax Group ситуация усугубляется тем, что компании, по всей видимости, больше нечего заложить в качестве обеспечения",— объясняет он.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ХОД ЭГЕРААТА

*В арбитраже Москвы зарегистрирован иск известного голландского архитектора Эрика ван Эгераата о банкротстве девелопера «Капитал групп».*

Эгераат подтвердил «Ведомостям» подачу иска. В марте он пытался взыскать через столичный арбитраж с группы около 2,3 млн евро, однако суд отказал в иске. До этого Международный коммерческий арбитражный суд (МКАС) при ТПП по иску Эгераата постановил взыскать с «Капитал групп» примерно \$1 млн долга и компенсаций за работы по проекту коттеджного поселка Barvikha Hills в подмосковной Барвихе. Представители «Капитал групп» утверждали, что суд удовлетворил лишь часть требований архитектора. «Капитал групп» без каких-либо объяснений не оплатила полную стоимость выполненных работ, а позднее передала проект на переработку другому проектировщику без согласия автора для упрощения и удешевления строительных работ», — объяснял суть претензий Эгераат. Он требует с «Капитал групп» расчета и по другому проекту, в котором принимал участие: в марте 2008 г. Международный арбитражный суд в Стокгольме постановил взыскать с девелопера \$3,6 млн за работы по комплексу «Город столиц», входящему в «Москва-сити». «Капитал групп» обсуждает с Эгераатом проект мирового соглашения, заявила представитель «Капитал групп» Динара Лизунова. Компания не делает попыток урегулировать долг в досудебном порядке, возражает тот. «У меня появились опасения, что у компании нет средств для исполнения обязательств», — делится архитектор.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **Л.ХАСИС: Х5 ПЛАНИРУЕТ УДВАИВАТЬ ВЫРУЧКУ КАЖДЫЕ ДВА-ТРИ ГОДА**

*Х5 Retail Group планирует удваивать выручку в рублях каждые два-три года, заявил вчера на инвестсаммите Reuters глава компании Лев Хасис.*

«Мой прогноз: рост в процентной динамике примерно на таком же уровне, что мы имеем сегодня, а, может быть, и чуть больше — с учетом сделок M&A — возможен в течение последующих 10 лет, и в этой связи мы можем говорить о том, что компания может каждые 2-3 года удваиваться в выручке», — сказал Хасис.

«С учетом изменения валютных курсов мы в долларах находимся на тех же показателях, что и в прошлом году, но в рублях и в физических объемах мы очень значительно выросли», уточнил он, и подтвердил прежний прогноз роста продаж компании в рублях в 2009 году (не менее 25%).

Л.Хасис констатировал, что признаков выхода из кризиса в продуктовом ритейле нет. «Мы видим существенное снижение потребительской активности людей... сам рынок, по нашим оценкам, уменьшился примерно на 5 процентов». «Пока никакого изменения в сторону роста расходов населения на потребительские цели мы не видим, и более того, пока мы не видим даже предпосылок для этого», — сказал Хасис.

«Я считаю, что страну еще ждет в ближайшие год-два нахождение на том же уровне, где она сейчас есть, с небольшими подъемами и снижениями, и только за тем наверное можно будет говорить о начале устойчивого долгосрочного подъема», — считает Хасис.

Покупательский трафик в дискаунтерах компании вырос на рекордные для отрасли 11 процентов, но рост произошел благодаря перераспределению потоков покупателей в магазины Х5 от выбывших с рынка конкурентов. «Год назад я говорил о том, что каждый четвертый магазин прекратит свое существование или сменит владельцев — примерно так и произошло, если говорить о региональных компаниях и локальных игроках», — сказал Хасис.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

16 сентября, № 144

Массовое закрытие магазинов региональных ритейлеров дало X5 возможность развиваться быстрее и дешевле, отметил он. «В первом полугодии 2009 года мы открыли 62 000 квадратных метров, а в 2008 году — 50 000 квадратных метров, при том, что инвестиции были примерно в два раза меньше, чем в прошлом году».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotels

### **МОСКВА НЕ ВОЗРАЖАЕТ ПРОТИВ ПРОДОЛЖЕНИЯ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ С ОАО "ГОСТИНИЦА БУДАПЕШТ" НА ПЕРИОД РЕКОНСТРУКЦИИ ОТЕЛЯ**

*Департамент имущества Москвы не возражает против продолжения арендных отношений с ОАО "Гостиница Будапешт" на период реконструкции одноименного отеля, сообщил "Интерфаксу" заместитель мэра в правительстве столицы, руководитель комплекса имущественно-земельных отношений Владимир Силкин во вторник.*

"На базе ГУП "Гостиница Будапешт" трудно создать самостоятельную гостиницу, так как она технологически связана с расположенным по соседству отелем "Петр Первый", и без него обслуживать туристов на нормальном уровне нет возможности", - заявил В.Силкин.

Он напомнил, что отель "Петр Первый" является собственностью ОАО "Гостиница Будапешт", а городу в этой компании принадлежит только 30%.

В.Силкин добавил, что, по его мнению, договор аренды с ОАО "Гостиница Будапешт" необходимо продлить, сдав помещение гостиницы по рыночным ставкам и лишь на период реконструкции отеля.

"Долгосрочная аренда, на которой настаивает основной акционер в лице MosCityGroup, является нецелесообразной, так как в гостинице необходимо проводить большой объем ремонтно-восстановительных работ", - отметил В.Силкин.

По его словам, департамент имущества по-прежнему выступает за продажу долей города в инвестконтракте на реконструкцию комплекса зданий по двум адресам: ул. Неглинная, дом 7, строение 1, то есть отель "Петр Первый", и ул. Петровские линии, д.2/18 - гостиница "Будапешт".

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### ОФИСНЫЙ ПРОВАЛ

*Доходы владельцев офисной недвижимости снижаются. В бизнес-центрах класса А незаполненными остаются около 30% площадей.*

За год, прошедший с начала кризиса, ставки в бизнес-центрах класса А упали на 26% и достигли уровня 2006 г., подсчитали аналитики Maris Properties / CBRE. Эксперты Colliers International Санкт-Петербург говорят, что ставки снизились в 1,5 раза по сравнению с пиковым показателем прошлой весны и опустились к уровню 2004 г. Сильнее всего стоимость аренды снижалась в I-II кварталах 2009 г., когда рынок реагировал на новые рыночные условия, считает Константин Меркель, старший консультант петербургского офиса Colliers International. Весной сдано в аренду около 20 000 кв. м, а в последние два месяца сделки были единичными, добавляет он. По данным «Knight Frank Санкт-Петербург», в бизнес-центрах класса А свободно в среднем 30% площадей, в классе В — 15%. Компании в переговорах с потенциальными арендаторами идут на скидки и не афишируют цены сделок, констатирует Наталия Черейская, директор по маркетингу NAI Vesar. До недавнего времени девелоперы серьезно демпинговали, но заключив какие-то сделки, остановили демпинг, утверждает руководитель группы исследования рынков «Knight Frank Санкт-Петербург» Олег Громков.

Три принадлежащих Vesar бизнес-центра, по словам Черейской, заполнены на 90-97%. Сильным ударом для девелопера был переезд компании «Главстрой», которая занимала в БЦ «Нобель» около 1000 кв. м на двух этажах, в арендованный у города особняк на наб. Лейтенанта Шмидта. Освободившиеся площади уже заняты небольшими арендаторами из разных отраслей, утверждает Черейская. Ставки варьируются от 650 до 1300 руб. за 1 кв. м в месяц.

В прошлом году БЦ «Невский, 25» был заполнен почти на 100%, сейчас — на 55-60%, говорит его гендиректор Вячеслав Манухин. В то же время бизнес-центр класса В МДЦ «Нептун», по его словам, заполнен на 90%.

С начала сентября «Анкор» арендует 700 кв. м в бизнес-центре класса А BolloevCenter, говорит гендиректор «Анкора» в Петербурге Николай Шалаев. Раньше офис рекрутера находился в БЦ «Аполло» на пр-те Добролюбова.

Финансовые детали контракта Шалаев не раскрывает: «Новый бизнес-центр устраивает нас своим расположением и характеристиками».

«Арпиком» договаривался об аренде помещения в BolloevCenter под ресторан по ставке около 2000 руб. за 1 кв. м в месяц, сейчас это помещение арендует компания «Свои в городе» примерно по 1200 руб. за 1 кв. м в месяц, говорит источник, близкий к сделке.

Юрфирма Manheimer Swartling в июне переехала из «Дома Зингера» в «Дом Швеции». Ставки примерно одинаковы, но «Дом Швеции» зафиксировал ставку в контракте на семь лет, говорит представитель Manheimer Swartling Наталья Гольдберг. Компания ПАН, которая управляет «Домом Зингера», предлагала, по ее словам, очень выгодные условия аренды, но готова была подписать контракт по фиксированной ставке только на два с половиной года.

По словам Манухина, прибыль компании снизилась на 30%, восполнить это падение помогает сокращение расходов, а также поиск новых арендаторов. Доходы собственников бизнес-центров класса В в долларах снизились на 30-40%, говорит Черейская. Группа компаний «Бестъ» в конце сентября собирается на аукционе продавать права аренды небольших офисных помещений по ставке до 500 руб. в месяц за 1 кв. м. «Это цена эксплуатации, мы хотим задать рынку тренд, оживить его», — говорит гендиректор «Бестъ» Георгий Рыков.

◆ [Ведомости Санкт-Петербург](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ОТЕЛИ ЗАКРЫВАЮТ НА КАНИКУЛЫ**

*Этой зимой их наполняемость не превысит 30—40%.*

Финская компания S-Group, владеющая сетью Sokos Hotels, намерена закрыть два из трех своих отелей на зимние каникулы. По словам руководства компании, наполняемость гостиниц Петербурга этой зимой может составить не более 20—30%.

Sokos планирует закрыть на зимние каникулы два из трех своих отелей в Санкт-Петербурге: Sokos Hotel Olympic Garden будет закрыт с 20 по 31 декабря, а Sokos Hotel Vasilievsky — с 20 декабря 2009-го по 10 января 2010 года. Их персонал будет

переведен на это время в финские отели Sokos, так как ожидается, что поток русских туристов во время новогодних праздников в Финляндию увеличится. В Петербурге будет работать только Sokos Hotel Palace Bridge.

Как рассказал вчера генеральный директор сети Sokos Hotels Юхани Ярвенпяя, причиной такого решения стало сокращение числа туристов, особенно это коснулось деловых поездок. «Практически не проводятся конференции, — говорит он. — В итоге поток бизнес-туристов серьезно упал. Для того чтобы компенсировать это, мы стали больше ориентироваться на обычных туристов и разработали программу семейного отдыха». По его словам, наполняемость гостиниц Sokos этим летом составила 50—60%, что в компании посчитали успехом, так как прогноз был еще хуже. Тем не менее ожидается, что зимой наполняемость городских гостиниц упадет до 20—30%.

Участники рынка прогнозируют, что падение потока туристов действительно будет, но не такое сильное. «Думаю, что наполняемость будет скорее 30—40%, — говорит генеральный директор гостиницы «Октябрьская» Владимир Иванов. — Сейчас явно наблюдается рост популярности внутреннего туризма, и на Новый год многие могут приехать в Петербург из других регионов России».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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](#)