

## Offices/General

### Казус Полонского

Девелопер Mirax Group утверждает, что договорился о реструктуризации рублевого займа на 3 млрд руб. почти со всеми держателями. А те жалуются, что не получили 10% долга, который им обещали заплатить еще во вторник. Компания не погасила и купон.

### Государство устранил избыточные административные барьеры для инвесторов, обещает Козак

Государство намерено снижать административные барьеры для всех инвесторов, а не только для тех, кто участвует в строительстве олимпийских объектов и сооружений для саммита АТЭС.

### Чигиринский подал встречный иск к генподрядчику демонтажа «России»

«СТ Девелопмент» подала встречный иск к ФПК «Сатори», которая пытается взыскать с компании задолженность по договорам подряда на разборку гостиницы «Россия».

## Retail

### Генеральный доктор для "36,6"

Приютив китайцев, Зарах Илиев может лишиться ТК «Москва».

### Окно в «Европейский»

Зарах Илиев и подрядчик третий год выясняют отношения в суде.

### Чичваркин обвиняет

Экс-владелец «Евросети» рассказал, кто виноват в крахе сотовой розницы.

## Hotels

### "Олимстрой" обсуждает создание гостиниц в Сочи с Азербайджаном, Таджикистаном, Украиной

Госкорпорация "Олимстрой" ведет переговоры с Азербайджаном, Таджикистаном и Украиной о строительстве гостиниц в Сочи в рамках подготовки к проведению зимних Олимпийских игр в 2014 году.

## Regions

### Появление новых гостиниц в Москве снизит цены на номера

Строительство новых гостиниц в Москве поможет снизить цены на номера в них.

### Рост инвестиций в Омскую область связан со строительством гипермаркетов «Мега», «Ашан», «Леруа Мерлен» Рост инвестиций в Омскую область связан со строительством гипермаркетов «Мега», «Ашан», «Леруа Мерлен»

Общий объем иностранных инвестиций в экономику Омской области в 2009 году может превысить \$376 млн.

### Сеть «М.Видео» пришла в Пятигорск

Сеть гипермаркетов электроники и бытовой техники «М.Видео» открыла первый магазин в Пятигорске.

### ТЦ задумали рост

По данным компании Colliers International (Москва), обеспеченность Новосибирска качественными торговыми площадями на январь 2009 года составляла 138 кв. м на 1 тыс. жителей.

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

### КАЗУС ПОЛОНСКОГО

*Девелопер Mirax Group утверждает, что договорился о реструктуризации рублевого займа на 3 млрд руб. почти со всеми держателями. А те жалуются, что не получили 10% долга, который им обещали заплатить еще во вторник. Компания не погасила и купон.*

Вчера Mirax Group должна была погасить второй выпуск облигаций на 3 млрд руб., размещенный три года назад, но сделать этого не смогла. В августе она предложила держателям схему реструктуризации, предусматривающую выплату купона и 10% тела долга в сентябре и обмен оставшейся задолженности на бумаги новых выпусков: третьего (рассрочка на 20 месяцев, ставка купона — 14,99% годовых) и четвертого (рассрочка на 30 месяцев, ставка купона — 16,99% годовых). На эти условия согласились более 80% держателей облигаций, сообщил вчера представитель Mirax. Опрошенные «Ведомостями» крупные держатели подтвердили договоренность. Дата выплаты 10% долга (300 млн руб.) была назначена на 15 сентября, однако к вечеру 17 сентября денег инвесторы еще не получили, поделились представители двух инвестбанков — держателей выпуска. Кроме того, вчера Mirax обязана была выплатить купон в размере 136 млн руб., но также не сделала этого, сообщили они. Алексей Балашов, начальник управления организации долгового финансирования банка «Зенит», агент Mirax по реструктуризации, подтвердил, что средств на выплату купона и погашение части тела долга эмитент к вчерашнему вечеру не перечислил. От других комментариев Балашов отказался.

Новая дата выплаты пока не назначена, жалуется представитель одного из держателей. Сотрудник другого банка говорит, что Mirax обещала заплатить в следующий понедельник.

Представитель компании подтвердил, что вчера платежей по купону не было, но заявил о намерении компании полностью его выплатить в течение 2-3 дней. Когда будет выплачено тело долга, он не сказал. Все средства будут перечислены в течение недели, пообещал член совета директоров Mirax Дмитрий Луценко. По его словам, деньги у девелопера есть: компания продает недвижимость, кроме того, с ней расплачиваются дебиторы. Поручителем по дефолтному выпуску Mirax

выступают московский «Строймонтаж» (застройщик «Миракс парка») и компания «Мойнт» (застройщик комплекса «Кутузовская ривьера»).

Mirax Group не заплатила в срок, потому что ей срочно требовались деньги на расчеты с крупнейшим кредитором — Альфа-банком, предположили несколько инвестбанкиров. Два кредита «Альфы» (на \$50 млн и \$40 млн) компания должна погасить в декабре 2009 г. и в июле 2010 г., кроме того, в июле этого года «Альфа» с 75%-ным дисконтом выкупила у Credit Suisse права требования по двум кредитам со сроком погашения в феврале и октябре 2009 г. на общую сумму \$241,6 млн. Альфа-банк 4 августа подал иск о взыскании с девелопера \$241,59 млн, а еще через 10 дней в обеспечение иска арестовал имущество «дочек» Mirax Group — «Международного центра» и «Миракс сити», владеющих бизнес-центром Mirax Plaza и башней «Федерация». 15 сентября «Альфа» и Mirax сообщили, что договорились о реструктуризации долга в \$250 млн на срок до 18 месяцев. Таким образом, «Альфа» простила девелоперу \$80 млн.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ГОСУДАРСТВО УСТРАНИТ ИЗБЫТОЧНЫЕ АДМИНИСТРАТИВНЫЕ БАРЬЕРЫ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ, ОБЕЩАЕТ КОЗАК**

*Государство намерено снижать административные барьеры для всех инвесторов, а не только для тех, кто участвует в строительстве олимпийских объектов и сооружений для саммита АТЭС, заявил в четверг вице-премьер РФ Дмитрий Козак.*

"Нужно еще раз переосмыслить инвестиционную политику и устранить избыточные барьеры", - сказал Козак.

По его словам, в российском законодательстве существуют архаичные нормы и правила, которые должны быть искоренены.

Речь, по словам Козака, идет о Земельном кодексе, о законах, касающихся регистрации имущества, о Кадастре объектов недвижимости.

"Эти законы содержат ряд искусственно созданных барьеров", - добавил вице-премьер.

Он подчеркнул, что в настоящее время прерогативы имеют инвесторы, которые строят олимпийские объекты и объекты к саммиту АТЭС.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ЧИГИРИНСКИЙ ПОДАЛ ВСТРЕЧНЫЙ ИСК К ГЕНПОДРЯДЧИКУ ДЕМОНТАЖА «РОССИИ»**

*«СТ Девелопмент» подала встречный иск к ФПК «Сатори», которая пытается взыскать с компании задолженность по договорам подряда на разборку гостиницы «Россия».*

По данным сайта столичного арбитража, ФПК «Сатори» на данный момент уже подала пять исков к структуре Чигиринского - два в июне на общую сумму почти в 70 миллионов рублей, а также по одному в июле, августе и сентябре на 24,875 миллиона рублей, 27,322 миллиона рублей и 44,457 миллиона рублей соответственно, сообщает РИА Новости.

При этом иск «СТ Девелопмент» был зарегистрирован в четверг за 4 часа до начала заседания. Податель иска даже не успел оплатить госпошлину. В результате судья решила отложить рассмотрение дела по иску ФПК «Сатори» до 29 октября. К следующему заседанию она попросила истца подготовить возражения на встречный иск, а ответчика - на первоначальный. В своем иске ФПК «Сатори» требует погасить задолженность по оплате выполненных работ, а также неустойку за просрочку оплаты. Раскрывать суть встречного иска представители сторон отказались. Демонтаж гостиницы «Россия», построенной в 1967 году в Москве, начался в феврале 2006 года, однако работы осложняла продолжавшаяся несколько лет тяжба между компаниями, претендовавшими на то, чтобы быть инвестором проекта.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Retail

### **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДОКТОР ДЛЯ "36,6"**

*Приютив китайцев, Зарах Илиев может лишиться ТК «Москва».*

Чиновники и силовики взяли под особый контроль деятельность торгового комплекса «Москва», принадлежащего Зараху Илиеву. Префект Юго-Восточного округа Владимир Зотов и новый начальник столичного ГУВД Владимир Колокольцев практически в унисон выступили вчера с тревожными заявлениями по поводу дальнейшей судьбы комплекса, куда перекочевала часть китайских торговцев с Черкизовского рынка. Резко ухудшившаяся санитарная и транспортная ситуация в Люблине вынуждает исполнительную власть провести комплексную проверку «Москвы», которая может закончиться ликвидацией торгового центра.

На территории торгово-ярмарочного комплекса «Москва» построено более 175 тыс. кв. м торговых площадей, на которых расположены 5 тыс. павильонов и складов. В будни «Москву» посещают более 30 тыс. человек, в выходные — до 70 тыс. человек. Председателем совета директоров ТК «Москва» является Зарах Илиев, который контролирует также торгово-развлекательный центр «Европейский», мебельный центр «Гранд», гостиницы «Украина» и «Рэдиссон САС Славянская».

Владимир Зотов сообщил вчера о начале комплексной проверки деятельности ТК «Москва», в которой участвуют службы Роспотребнадзора, ФМС, МЧС и столичное ГУВД. По словам префекта ЮВАО, выявленные в деятельности «Москвы» нарушения могут стать поводом для закрытия торгового комплекса судебным путем. Пристальное внимание столичных и федеральных властей к «Москве» было вызвано многочисленными жалобами жителей района Люблино, где располагается торговый комплекс.

В августе, после закрытия Черкизовского рынка, часть китайских торговцев мигрировала в «Москву», что спровоцировало ухудшение санитарного состояния и транспортной обстановки в Люблине. Эту проблему также вчера озвучил новый начальник московского ГУВД Владимир Колокольцев. «Столичная милиция сделает все, чтобы переезд торговцев с Черкизовского рынка в другие торговые центры столицы был безболезненным для москвичей», — заявил г-н Колокольцев.

Закрытия ТК «Москва» его владельцы не допустят, заявили РБК daily в пресс-службе торгового комплекса. Там отметили, что проверка комплекса началась еще в августе с появлением предпринимателей с Черкизовского рынка. Их количество не раскрывается. Тем не менее в пресс-службе отметили, что на 1 августа в «Москве» была свободна 1 тыс. торговых мест, а с конца прошлого месяца медобследование в специальных мобильных медпунктах прошла 1 тыс. новых торговцев.

По словам собеседника РБК daily, администрация комплекса выполняет все требования проверяющих органов, ликвидируя изъяны в деятельности торгового комплекса. «Совместно с ГИБДД мы за сутки установили 19 дорожных знаков, которые должны отрегулировать транспортные потоки вокруг «Москвы», и перепланировали движение на территории комплекса», — говорят в пресс-службе. Также владельцы «Москвы» за неделю организовали дополнительную парковку на 1,7 тыс. машиномест и установили 120 биотуалетов.

Опрошенные РБК daily эксперты сомневаются в возможности серьезных претензий столичных и федеральных властей к владельцу ТК «Москва» Зараху Илиеву. Его аккуратное поведение не может спровоцировать той бурной реакции, которая имела место в случае с Тельманом Исмаиловым, считает источник в правительстве Моск вы. Оба предпринимателя контролировали торговые площади «Черкизона».

По данным председателя правления Российско-китайского центра торгово-экономического сотрудничества Сергея Санакоева, в последние дни отмечается массовый исход китайцев из ТК «Москва». Эксперты затрудняются назвать причины этого. «Либо на китайцев давят, либо «Москва» не оправдала ожиданий предпринимателей с точки зрения эффективности бизнеса», — резюмирует участник рынка.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ОКНО В «ЕВРОПЕЙСКИЙ»

*Зарах Илиев и подрядчик третий год выясняют отношения в суде.*

Строительный скандал вокруг торгово-развлекательного центра «Европейский», открытого в 2006 году на площади Киевского вокзала, не утихает. Владельцы ТРЦ

Зарах Илиев и Год Нисанов до сих пор не могут рассчитаться с подрядчиками. Как стало известно РБК daily, компания «Окна Спецстрой ДС», выполнившая остекление всего комплекса, намерена через суд получить оплату подряда стоимостью 4 млн долл. В свою очередь, девелопер, недовольный качеством работ, также пытается взыскать с оконщиков около 100 млн руб.

ТРЦ «Европейский» строился с 2002 по 2006 год. Его площадь составляет 180 тыс. кв. м, стоимость строительства — 200 млн долл. По данным официального сайта ТРЦ, он контролируется сегодня ЗАО «Киевская площадь» и ОАО «Площадь Европы». Председателями совета директоров этих компаний выступают, соответственно, Год Нисанов и Зарах Илиев, которые контролируют также торговоярмарочный комплекс «Москва» в Люблине, автомобильный торговый центр «Москва» на Каширском шоссе, мебельный центр «Гранд» в Химках, гостиницы «Украина» и «Рэдиссон САС Славянская».

Компания «Окна Спецстрой ДС», которая в свое время остеклила Ледовый дворец на Ходынском поле, в ноябре 2005 года получила у ЗАО «Киевская площадь» подряд на остекление ТРЦ «Европейский» (12 тыс. кв. м фасадов). Установленная сторонами стоимость работ составила около 4 млн долл., рассказал РБК daily гендиректор ООО «Окна Спецстрой ДС» Виталий Смышляев. По его словам, к концу ноября 2006 года все работы были выполнены и объект прошел госкомиссию, но заказчик выплатил подрядчику лишь 3,08 млн долл.

Г-н Смышляев утверждает, что «Киевская площадь» отказывается рассчитываться по договору подряда. В июне 2007 года застройщик в одностороннем порядке отказался от услуг подрядчика, мотивируя это срывом сроков исполнения работ и их ненадлежащим качеством, а в сентябре того же года обратился в Арбитражный суд Москвы с требованием взыскать с оконщиков более 100 млн руб. Как говорят в «Окна Спецстрой ДС», отказ оплачивать работу подрядчика «Киевская площадь» мотивировала тем, что, во-первых, в ТРЦ отсутствует 1/3 остекления, а во-вторых, технические службы «Европейского» боятся прикасаться к стеклам из-за высокой хрупкости.

В сентябре 2008 года Московский арбитраж удовлетворил иск «Киевской площади» и потребовал взыскать с подрядчика 31,8 млн руб. и 500 тыс. долл. «Окна Спецстрой ДС» оспорила это решение с помощью Федерального центра судебной экспертизы при Минюсте РФ. Апелляционная и кассационная инстанции в июне и сентябре 2009 года отменили решение первой инстанции, сообщила РБК daily



Татьяна Каменская, управляющий партнер юридической компании «Каменская & партнеры» (представляет интересы «Окна Спецстрой ДС»).

Кроме того, по словам г-жи Каменской, на минувшей неделе арбитражный суд удовлетворил иск «Окна Спецстрой ДС», поданный к «Киевской площади» в ноябре 2007 года. Суд постановил взыскать с девелопера 25,6 млн руб., в том числе 12,9 млн руб. долга и 10 млн руб. неустойки. При этом оконщики подали апелляцию с требованием увеличить неустойку до 45,6 млн руб. Виталий Смышляев отмечает, что «Окна Спецстрой ДС» намерены добиться выплаты всей суммы нанесенного ущерба, которая составляет 51—51,5 млн руб.

Но на этом судебные споры вокруг окон «Европейского» не заканчиваются. В августе этого года «Киевская площадь» подала второй иск к «Окнам» с требованием уменьшить стоимость подрядных работ на 14,55 млн руб. В ТРЦ «Европейский», ЗАО «Киевская площадь» и ОАО «Площадь Европы» вчера не смогли прокомментировать судебные споры.

Управляющий партнер юридического бюро «Падва и Эпштейн» Семен Эпштейн считает, что, если «Киевская площадь» задержит установленные судом платежи, подрядчик может наложить арест на имущество должника и инициировать его банкротство.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ЧИЧВАРКИН ОБВИНЯЕТ

*Экс-владелец «Евросети» рассказал, кто виноват в крахе сотовой розницы.*

Кражи на таможне привели к краху «Евросети», «Диксиса», «Беталинка» и других сотовых ритейлеров, рассказал вчера в эфире «Русской службы новостей» (РСН) Евгений Чичваркин. Предприниматель, попросивший называть себя безработным, планирует вновь начать бизнес, но уже за пределами России. Представители «Правого дела», которые обратились к Дмитрию Медведеву с просьбой о защите бизнесмена, так и не получили ответа.

«Нас и лично меня мочат за то, что мы не молчали, как и все другие», — заявил г-н Чичваркин вчера в прямом эфире «Русской службы новостей». По мнению Евгения Чичваркина, к кризису отрасли сотового ритейла привели в первую очередь действия «людей из управления «К». «На таможне еще три года назад производились натуральные кражи. В Шереметьево у «Евросети» и других игроков рынка — «Ультры», «Соверена» (оптовое подразделение сети «Цифроград». —РБК daily), а также «Диксиса» и «Беталинка» — изъяли товара на 50 млн долл. Именно это привело к тому, что компании потеряли очень много денег и вынуждены были влезть в долги. Впоследствии это привело к гибели трех крупных игроков и могло бы повлечь гибель других», — заявил г-н Чичваркин.

После этого долги самой «Евросети» побудили Евгения Чичваркина к тому, чтобы продать компанию. «Александр Мамут и «ВымпелКом» помогли ритейлеру справиться с той ситуацией, в которой он находился. Я сам смог бы договориться о реструктуризации долгов, но мне постоянно мешали другие вопросы, связанные с обысками», — сообщил г-н Чичваркин.

По словам Евгения Чичваркина, после отъезда из России он несколько раз созванивался с членами партии «Правое дело», в том числе с ее сопредседателем Леонидом Гозманом. Впоследствии, по словам г-на Чичваркина, г-н Гозман встречался с Медведевым и обсуждал в том числе вопрос о защите бывшего совладельца «Евросети». «Встреча представителей «Правого дела» с Дмитрием Медведевым действительно состоялась в июне этого года. Обсуждались политические вопросы, но Леонид Гозман в том числе передал президенту слова г-на Чичваркина о том, что он невиновен, президент на них не отреагировал», — сообщил вчера РБК daily однопартиец г-на Гозмана Георгий Бовт.

Теперь Евгений Чичваркин собирается открыть небольшой бизнес, однако «вне России». «Меня теперь можно называть безработным», — сообщил г-н Чичваркин. «Я хочу сделать такую компанию, которая бы обслуживала людей на достаточно высоком уровне. В «Евросети» мне этого так и не удалось сделать», — посетовал бизнесмен.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotels

### **"ОЛИМСТРОЙ" ОБСУЖДАЕТ СОЗДАНИЕ ГОСТИНИЦ В СОЧИ С АЗЕРБАЙДЖАНОМ, ТАДЖИКИСТАНОМ, УКРАИНОЙ**

*Госкорпорация "Олимпстрой" ведет переговоры с Азербайджаном, Таджикистаном и Украиной о строительстве гостиниц в Сочи в рамках подготовки к проведению зимних Олимпийских игр в 2014 году, заявил глава "Олимпстроа" Теймураз Баллоев.*

В целом планируется построить 42 тысячи гостиничных номеров.

"На 13 тысяч номеров инвесторы пока не найдены. Чтобы привлечь инвесторов, госкорпорация отобрала участки, создала наиболее благоприятные условия застройки. В рамках строительства гостиничного комплекса стран СНГ свои предложения внесли Армения и Молдавия. Ведутся переговоры с Азербайджаном, Украиной, Таджикистаном", - сказал Баллоев на совещании по подготовке и проведению Олимпийских игр в четверг.

На форуме представители госкорпорации "Олимпстрой" намерены провести переговоры с заинтересованными участниками, добавил он.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **ПОЯВЛЕНИЕ НОВЫХ ГОСТИНИЦ В МОСКВЕ СНИЗИТ ЦЕНЫ НА НОМЕРА**

*Строительство новых гостиниц в Москве поможет снизить цены на номера в них, сообщил журналистам в четверг председатель комитета по туризму столицы Григорий Антюфеев.*

"Думаю, что программа строительства гостиниц приведет к снижению стоимости, а, следовательно, к увеличению конкурентоспособности Москвы и России на международном рынке", - сказал Антюфеев.

По его словам, только в текущем году будет введено 20 новых отелей.

"В первом полугодии в Москве введено в эксплуатацию шесть гостиниц с общим номерным фондом почти в 1,5 тысячи мест. До конца года только в ЦАО будет построено девять гостиниц общей вместимостью более 2 тысяч мест. Всего в этом году в Москве будет введено 20 гостиниц", - сказал глава комитета по туризму.

Он также отметил, что общий объем номерного фонда гостиниц Москвы сегодня достигает 70 тысяч мест, впоследствии его планируется увеличивать.

"Мы будем поэтапно увеличивать количество мест в гостиницах, однако это должно покрываться приростом туристов в город. Если рассчитывать, что в 2020 году у нас будет около 10 миллионов иностранных туристов, то нам нужно будет около 120-130 мест", - отметил глава комитета.

Он также подчеркнул, что в настоящее время столица не испытывает дефицита гостиничных мест.

Кроме того, Антюфеев опроверг информацию о том, что гостиницы российской столицы являются одними из самых дорогих в мире.

"Цена 1600-1800 рублей в сутки - это нормальная цифра даже для Парижа и Лондона. Вопрос с ценами в Москве если и не решен, то уже решается", - сказал Антюфеев.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **РОСТ ИНВЕСТИЦИЙ В ОМСКУЮ ОБЛАСТЬ СВЯЗАН СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ГИПЕРМАРКЕТОВ «МЕГА», «АШАН», «ЛЕРУА МЕРЛЕН» РОСТ ИНВЕСТИЦИЙ В ОМСКУЮ ОБЛАСТЬ СВЯЗАН СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ГИПЕРМАРКЕТОВ «МЕГА», «АШАН», «ЛЕРУА МЕРЛЕН»**

*Общий объем иностранных инвестиций в экономику Омской области в 2009 году может превысить \$376 млн.*

Объем иностранных инвестиций, привлеченных в Омскую область в первом полугодии 2009 года, составил около \$171 млн, что вывело регион на второе место в Сибирском федеральном округе. В 2008 году Омская область занимала 5-е место в СФО, передает «Интерфакс». Перспективы роста поступлений иностранного капитала в регион связаны с продолжением реализации крупных инвестиционных проектов, в том числе строительством гипермаркетов «Мега», «Ашан», «Леруа Мерлен», завода по производству полипропилена, стекольных заводов в Омске и Кормиловке, элеватора с крупяным заводом в Калачинске. Капиталоемкость наиболее крупных проектов, реализуемых в настоящее время на территории региона, оценивается в \$650 млн.

Как отмечают в Минэкономике, интерес инвесторов к региону обусловлен благоприятным инвестиционным климатом Омской области. Наиболее существенными его индикаторами являются низкие инвестиционные риски, развитая нормативная база поддержки инвестиционной деятельности.

Немаловажными для инвесторов являются также природно-ресурсный и инфраструктурный потенциалы. Так, например, важным стимулом для инвесторов служит высокая плотность автодорог в области, в 2 раза превышающая среднероссийский показатель. Преимуществом также являются высокий уровень концентрации финансовых институтов, интенсивное развитие малого и среднего предпринимательства, развитые внешнеэкономические связи.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## **СЕТЬ «М.ВИДЕО» ПРИШЛА В ПЯТИГОРСК**

*Сеть гипермаркетов электроники и бытовой техники «М.Видео» открыла первый магазин в Пятигорске.*

Общая площадь гипермаркета составляет более 2500 кв. м. Ассортимент насчитывает более 20 тыс. наименований бытовой техники и электроники, а также около 7 тысяч наименований медианосителей, всего 1200 товарных групп. Инвестиции в открытие магазина составили 55 млн рублей.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ТЦ ЗАДУМАЛИ РОСТ**

*По данным компании Colliers International (Москва), обеспеченность Новосибирска качественными торговыми площадями на январь 2009 года составляла 138 кв. м на 1 тыс. жителей (для сравнения: в Москве — 215 кв. м на 1 тыс. жителей).*

Принятый во всем мире критерий успешности торговых центров — выручка с 1 кв. м — в России считается коммерческой тайной и не раскрывается. Местные эксперты в своих оценках ориентируются лишь на покупательский трафик, который далеко не всегда может объективно показать уровень рентабельности того или иного ТЦ. Тем не менее «КС» провел собственные замеры покупательского потока ряда новосибирских ТЦ — как больших, так и малых — и пришел к выводу, что уже этой осенью покупательская активность новосибирцев вырастет, а арендаторам ТЦ следует готовиться к росту арендных ставок.

## **Наступила стабилизация**

Результатом мирового финансового кризиса стали увеличение уровня безработицы и падение доходов населения. Это привело к сокращению объема покупательского спроса и, как следствие, к падению оборотов арендаторов торговых центров. Для того чтобы сохранить высокий уровень заполняемости (до 80% и более), собственники ТЦ начиная с осени прошлого года и вплоть до начала лета года текущего вынуждены были идти на снижение арендных ставок (на 30–50%). Но, похоже, отрицательный тренд новосибирских ТЦ сменился стабилизацией. «Мы

сегодня отчетливо видим позитивные тенденции на рынке ритейла. Пока трудно сказать, с чем именно они связаны. Можно их объяснить сезонностью бизнеса, тем, что люди вернулись из отпусков и включились в работу. Вероятно, многие просто прислушались к словам федеральных чиновников о том, что кризис достиг своего дна и впереди нашу экономику ожидает только рост. Арендаторы оживились. Они уже не кочуют из одного ТЦ в другой в поисках лучших арендных ставок. Более того, в ряде случаев мы идем даже на повышение цены аренды, и арендаторы к этому относятся с пониманием», — комментирует «КС» директор сети ТРЦ «Континент» Наталья Патрина. По ее словам, если в начале кризиса покупательский трафик упал на 20–22%, то сегодня этот показатель отстает от докризисного лишь на 8–10%. При этом заполняемость всех трех торговых комплексов сети «Континент» (суммарно порядка 60 тыс. кв. м) близка к 100%.

Более того, новосибирский ТЦ «МЕГА» (открыт в ноябре 2007 года, площадь 130 тыс. кв. м) констатирует даже рост покупателей. «В 2009 году мы наблюдаем увеличение количества посетителей; параллельно с этим, разумеется, растет и динамика продаж. Причины этой тенденции — активная работа ТЦ над улучшением пула арендаторов. Мы исходим из того, что наши товары и услуги должны быть доступны покупателям с разным уровнем дохода. Стараемся, чтобы в МЕГЕ были представлены наиболее привлекательные для посетителей бренды. Кроме того, регулярно проводим ценовые акции и маркетинговые мероприятия для посетителей всех возрастов», — объясняет менеджер по связям с общественностью Сети семейных торговых центров МЕГА Ирина Йоханссон.

По оценке заместителя директора отдела торговых площадей Jones Lang LaSalle Михаила Рогожина, наиболее уверенно сегодня себя чувствуют ТЦ, имеющие в своем распоряжении хороший гипермаркет, а также развлекательную зону — кинотеатры, боулинг или каток. «Кино — самый дешевый из всех возможных видов развлечений. Спрос на кино стабильный. Более того, обороты мультиплекса «Синема парк», расположенного в «Ройял Парке» (70 тыс. кв. м. — «КС»), одни из лучших по этой сети в текущем году. Думаю, что продажи арендаторов в самом успешном ТЦ Новосибирска МЕГЕ были бы еще выше, если бы там наряду с сочетанием большого количества хороших брендов была создана развлекательная зона. Одно маленькое катка явно недостаточно», — констатирует господин Рогожин.

«Труднее всего сейчас арендаторам в неквалифицированных ТЦ, так как в первую очередь пострадали центры с неопределенной концепцией. Специализированные ТЦ (вроде «Большой Медведицы») работают относительно стабильно. Падение

потребительских расходов затронуло большинство профилей торговли и многих операторов. Впрочем, на рынке ТЦ заметно оживление. Ситуация становится понятной для игроков рынка, и операторы начинают формировать планы развития или оптимизации своих сетей», — говорит руководитель направления внешних коммуникаций компании «МАГАЗИН МАГАЗИНОВ» (Москва) Алсу Зианшина.

А директор TS Consulting Татьяна Аржаева отмечает тенденцию к четкому разделению ТЦ по степени активности на рынке: «Наибольшую активность, даже излишнюю напористость проявляет МЕГА, более идейно-творческую — «Ройял Парк». Практически никакой активности не замечено у «Калины», «Москвы», «Олимпиа», «Фестиваля», «Мегаса», «Домоцентра». В формате точечного воздействия работают «Континенты» в силу своих местоположений и «Сибирский молл» (67 тыс. кв. м. — «КС») посредством разовых мероприятий».

### **Критерии успеха**

На деятельность ТЦ влияет целый ряд факторов. Считается, что успешность ТЦ зависит от его местоположения и состояния конкурентного окружения. Но, по мнению экспертов, географического фактора явно недостаточно для того, чтобы ТЦ был стабильно в поле зрения покупателей. **«Не следует думать, что хорошее расположение гарантирует успех. Неправильная маркетинговая концепция, целевая аудитория, чрезмерно оптимистичная оценка ее покупательной способности, ошибки с определением оптимального размера объекта могут привести к тому, что объект, в силу своего расположения, казалось бы, обреченный на успех, не показывает тех результатов, которых от него ждал собственник»**, — отмечает региональный директор департамента аналитики Colliers International (Москва) Ольга Ясько.

«Время действительно непростое, и на второстепенные вопросы у бизнеса попросту нет времени и денег. На первом месте, и на втором, и на третьем стоит экономика, а не месторасположение того или иного ТРК. Сейчас арендатору невыгодно держать «имиджевые» места — каждый старается выйти хотя бы на минимальный уровень рентабельности. Уход — это крайность, от которой сейчас не застрахован никто: как правило, уходят не из одного ТЦ, а закрывают всю сеть, пересматривают отношение к бизнесу, пытаются заняться чем-то другим», — говорит директор ТРК «Ройял Парк» Владимир Кузнецов. По его словам, если из всего количества посетителей ТЦ хотя бы 40% — это целевая аудитория, которая формирует покупателей, то комплекс считается успешным.

«Первый критерий успешности ТЦ — посещаемость. Но высокая посещаемость не обещает соответствующей доходности. Для арендатора одним из объективных показателей рентабельности и эффективности торговой точки является выручка на 1 кв. м. Полезно регулярно сравнивать посещаемость и выручку. Очень показательным для ТЦ являются в данном случае постоянство арендаторов и их перемещение на другие площадки — это прямое следствие удовлетворенности размером выручки на 1 кв. м, — рассказывает Татьяна Аржаева. — Далее можно использовать и различные косвенные критерии, в зависимости от целей оценки: контроль и отношения с арендаторами; наличие резервного портфеля арендаторов; количество и эффективность проведенных промоакций, которые обеспечивают поток и продажи арендаторов и влияют на рост арендных ставок».

«Эффективность торговой точки во многом зависит от покупательского трафика. К сожалению, немногие ТЦ могут обеспечить качественный человекопоток для всех арендаторов в равной степени. Так, в определенные комплексы посетителей приводит возможность сходить в кинотеатр или фудкорт — из них процент людей, готовых совершить покупку в представленных салонах, может быть не столь высоким. Поэтому более уверенно в торговых комплексах чувствуют себя магазины, которые предлагают товары и услуги, ежедневно потребляемые. Но каким бы ни был трафик, эффективность торговой точки находится в прямой зависимости и от арендной ставки. Если баланс взаимовыгодной стоимости не найден, то арендатор, скорее всего, уйдет даже из высокопроходного торгового центра. Потому что главный критерий любого бизнеса сейчас — его эффективность», — убежден управляющий сибирского филиала компании «Евросеть» Алексей Попов.

При этом показатель выручки на 1 кв. м является одной из наиболее охраняемых коммерческих тайн как ТЦ, так и их арендаторов. Ни один из опрошенных «КС» арендаторов ТЦ не раскрыл эту цифру. Как рассказал «КС» Михаил Рогожин из Jones Lang LaSalle, магазин уровня Motivi до кризиса считался успешным, если имел выручку в новосибирском ТЦ минимум \$4 тыс. с 1 кв. м в год: «Обороты магазина Zara были, конечно, выше. Сейчас с учетом произошедших колебаний на валютном рынке доходность упала как минимум на 20%».

### **Осеннее повышение**

По мнению целого ряда опрошенных «КС» экспертов, на рынке ТЦ в ближайшие месяцы ожидается пусть небольшой, но все-таки рост покупательской активности. Прежде всего это касается крупных ТЦ типа МЕГИ и «Ройял Парка». Успех

«Сибирского молла», открывшегося летом 2008 года, эксперты видят только в случае прихода в этот ТЦ крупного гипермаркета. После расторжения договора с гипермаркетом «Мосмарт» (занимал 5,7 тыс. кв. м) в августе текущего года ТЦ ведет переговоры с АШАНОм. Открывшийся год назад в условиях начавшегося экономического кризиса ТРЦ «Сибирский молл» так и не смог составить серьезной конкуренции другим высокочлассным центрам — МЕГЕ и «Ройял Парку». В частности, до сих пор в ТРЦ пустуют площади, отведенные под мультиплекс. Планировалось, что кино в ТРЦ будет показывать «Инвест-кинопроект» (Москва), но еще в прошлом году эта компания отказалась стать арендатором «Сибирского молла». От каких-либо комментариев «КС» по поводу покупательского трафика и уровня заполненности арендаторами руководство ТРЦ отказалось.

В то же время усиления конкуренции эксперты не прогнозируют. «Поскольку по строительству и срокам ввода новых ТЦ не все так однозначно, то ужесточения конкуренции между действующими ТЦ я не предполагаю. Уже сформированы покупательские потоки, люди едут туда, где им удобнее и привычнее. Конкуренцию работающим ТЦ могут составить вновь открываемые комплексы в различных вариациях формата «у дома». Тогда люди просто реже будут выбираться в ТЦ — к примеру, не раз в неделю, а раз в две-три недели», — считает Татьяна Аржаева.

◆ [Континент Сибирь](#)

◆ ◆ [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](#)