

## Offices/General

### Из Mirax Group уходит группа товарищей

Mirax Group могут покинуть члены совета директоров и миноритарии — Дмитрий Луценко и Максим Привезенцев.

### «Прага» на продажу

Тельман Исмаилов ищет покупателя на знаменитый ресторан на Арбате.

### Банкротство «Миллионера»

Выставка роскоши Millionaire Fair скупится отдавать долги.

### Власти Москвы сдвинули срок завершения III и IV очередей бизнес-парка "Аврора"

Власти Москвы приняли решение продлить срок строительства третьей и четвертой очередей бизнес-парка "Аврора", возводимого на месте Краснохолмского камвольного комбината на улице Садовническая.

## Retail

### Белье на будущее

Сбербанк на этой неделе решит, что делать с долгом группы «Дикая орхидея»: одобрить план реструктуризации, предложенный ее акционерами, или забрать контрольную долю компании.

### Московские власти отложили продажу площадей в ЦУМе

Столичные власти приняли решение о продлении заявочной кампании на участие в торгах по площадям в ЦУМе.

## Regions

### Дорогие бренды не нужны

В Петербурге заморожено строительство более 1 млн кв. м торговой недвижимости. С начала кризиса стоимость ее аренды упала на 48%, а цена продажи — на 43%.

### Арендаторы не в «Шоколаде»

В Ростове дефицит торговых помещений. Правда, не в торговых центрах, а в стрит-ритейле — стараниями городской администрации.

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

### **ИЗ MIRAX GROUP УХОДИТ ГРУППА ТОВАРИЩЕЙ**

Как стало известно "Ъ", Mirax Group могут покинуть члены совета директоров и миноритарии — Дмитрий Луценко и Максим Привезенцев (владеют по 3-5% акций). Вместе с Алексеем Адикаевым (ушел в декабре 2008 года) и Максимом Темниковым они были главными соратниками основателя Mirax Сергея Полонского. При создании компании они договорились, что в случае ухода каждый из них получает денежную компенсацию, а доли в проектах и акции остаются в Mirax. Но в ближайшие месяцы Mirax будет направлять все деньги на расчеты с кредиторами.

О готовящемся уходе из Mirax Group Дмитрия Луценко и Максима Привезенцева "Ъ" рассказали несколько сотрудников группы и другие девелоперы. Два источника в руководстве Mirax подтвердили информацию, пояснив, что вопрос будет рассматриваться на днях на совете директоров. Сергей Полонский отказался от комментариев. 17 сентября он написал в своем блоге, что "за время кризиса потерял 90% друзей и знакомых".

Дмитрий Луценко (курирует все финансовые вопросы) отметил лишь, что "вопрос пока не решен, окончательного понимания еще нет". До Максима Привезенцева (в его ведении — эксплуатация всех завершенных объектов через компанию "Миракс-сервис" и сотрудничество с РЖД, в рамках которого Mirax управляет отремонтированным ею Курским вокзалом) вчера дозвониться не удалось. Последний остающийся в Mirax Group член совета директоров (помимо председателя совета директоров — Сергея Полонского) Максим Темников вчера не стал обсуждать уход коллег, заверив "Ъ", что на данный момент не планирует покидать компанию.

На сайте корпорации говорится, что благодаря политике господина Луценко компания "успешно вышла на рынок долговых инструментов (рублевые облигации, кредитные ноты (CLN), ЗПИФН)". В кризис он занялся реструктуризацией долгового портфеля (в июле 2009 года общая задолженность всей группы составляла \$742,64 млн). Но договориться с крупнейшим кредитором компании Credit Suisse Дмитрию

Луценко не удалось: долг \$241 млн с дисконтом более 60% выкупил Альфа-банк (см. "Ъ" от 20 июля). Последовали судебные иски и арест основных проектов компании — башни "Федерация" и бизнес-центра "Миракс Плаза". Помириться с Альфа-банком Mirax смогла только на прошлой неделе. Из общей задолженности банку в \$331 млн корпорация договорилась выплатить \$250 млн в течение 18 месяцев. Часть из оставшейся суммы (\$81 млн) была погашена ко дню подписания договора о реструктуризации, а остальная может быть списана, в случае если девелопер будет своевременно и в полном объеме выплачивать основную часть долга, рассказал "Ъ" источник, близкий к акционерам Mirax.

Как пояснил "Ъ" источник в Mirax Group, компания не может официально подтверждать уход господина Луценко, так как именно с ним общаются держатели облигаций: на этой неделе им обещаны просроченные ранее платежи - 10% стоимости рублевого займа второй серии (на 3 млрд руб.) и купон. Первым команду Сергея Полонского еще в декабре прошлого года покинул Алексей Адикаев, также владевший долей в корпорации и являвшийся членом совета директоров. "По правилам компании предполагалось, что в год может уйти не более одного члена совета директоров. Каждый должен завершить все свои дела и передать их в течение полугода-года", — рассказал "Ъ" Алексей Адикаев.

Один из бывших топ-менеджеров компании пояснил "Ъ", что схема расставания компании с членами совета директоров достаточно сложная, так как им принадлежит не только по 3-5% акций в головной компании, но и, что более существенно, доли в конкретных проектах, которыми они занимались. "Подразумевается, что акции и доли в проектах должны перейти в компанию, а миноритариям, покидающему ее, в течение года должна быть выплачена денежная компенсация", — утверждает собеседник "Ъ". Он напоминает, что уход господина Адикаева в декабре прошлого года был быстрым и не соответствовал этой схеме. Господин Луценко подтвердил, что правила ухода действительно таковы, однако в его случае еще ничего не решено. Он также подтвердил, что ему принадлежат "миноритарные" доли в проектах "Федерация" и "Миракс Плаза", а также в проекте строительства вилл в Майами.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**«ПРАГА» НА ПРОДАЖУ**

*Тельман Исмаилов ищет покупателя на знаменитый ресторан на Арбате*

Как стало известно РБК daily, владелец группы АСТ Тельман Исмаилов, уже уступивший Сулейману Керимову торговый комплекс «Военторг» на Воздвиженке, теперь ищет покупателя на знаменитый ресторан «Прага». Историческое здание, расположенное на пересечении Старого и Нового Арбата, собственник оценивает в 450 млн долл., эксперты — в 150—300 млн долл. По данным участников рынка, после истории с закрытием Черкизовского рынка г-н Исмаилов не исключает возможности продажи всех своих российских активов.

О намерении Тельмана Исмаилова продать ресторан «Прага» площадью около 15 тыс. кв. м знают несколько консалтинговых компаний Москвы и представители ресторанного бизнеса. По данным собеседников РБК daily, владелец группы АСТ, которой принадлежит историческое здание на Арбате, ищет покупателя на ресторан как минимум полгода. Источник в правительстве Москвы отмечает, что в последнее время ресторан не работает в нормальном режиме, а лишь принимает заказы на банкеты.

Источники РБК daily утверждают, что желание избавиться от «Праги» напрямую не связано со скандалом, разгоревшимся этим летом вокруг невероятно расточительной презентации премиального отеля Mardan Palace г-на Исмаилова в Турции. Однако последовавшая после этого гневная реакция российских властей и атака на Черкизовский рынок только упрочили решение бизнесмена продать ресторан, который являлся визитной карточкой группы АСТ, отметил РБК daily топ-менеджер крупной консалтинговой компании. Эту информацию подтверждает источник, близкий к владельцам группы АСТ.

Прокомментировать этот вопрос в группе АСТ и связанных с нею компаниях («Прага АСТ», КБФ АСТ и АСТ-89Г) вчера не смогли. В августе в приемной гендиректора «Праги АСТ» Сархана Исмаилова РБК daily сказали, что руководство теперь редко бывает в головном офисе.

Источник, знакомый с планами владельцев группы АСТ, утверждает, что они хотели продать «Прагу» по цене 20—30 тыс. долл. за 1 кв. м. Корректная стоимость такого актива сейчас находится в пределах 10—20 тыс. долл. за 1 кв. м, считает управляющий партнер компании Panorama Estate Омар Гаджиев. Президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин полагает, что реальная цена возможной сделки ближе к нижней границе указанного диапазона. Однако в этом

случае стоимость «Праги» будет равна лишь вложениям ее владельцев в помпезное убранство, которое, по оценкам г-на Воронина, составляет 10 тыс. долл. на 1 кв. м. К тому же историческое здание требует капитального ремонта, добавляет г-н Гаджиев.

«Рыночная стоимость объекта рассчитывается из его операционной деятельности», — добавляет президент ИГ «Покров» Николай Крайнов. Однако, по его словам, сегодня коммерческой привлекательности у ресторанного бизнеса нет. Опрошенные РБК daily ресторанные операторы Москвы соглашались с тем фактом, что сейчас кризис накрыл всех рестораторов. По их мнению, огромная «Прага» могла быть убыточным предприятием и являлась для Тельмана Исмаилова имиджевым проектом. Эксперты полагают, что «Прагу» следует переформатировать в гостиницу или торговый центр.

По мнению участников рынка, несмотря на кризис, желающие купить «Прагу» найдутся. «Это уникальный объект, имеющий историческую ценность и расположенный в самом центре столицы рядом с идеальной транспортной развязкой», — объясняет Омар Гаджиев.

Топ-менеджер крупной консалтинговой компании говорит, что АСТ продает все свои активы. Так, в 2008 году Тельман Исмаилов отдал за долги заново отстроенный «Военторг» компании «Нафта-Москва» Сулеймана Керимова. Из интересных активов, которые контролирует АСТ, участники рынка называют банкетный зал «Сафиса», офисный центр на Красной Пресне, гостиницу «Маяк» в Филях, долю в мебельном центре «Гранд» в Химках (его АСТ контролирует совместно с Зарахом Илиевым), земельный участок 0,3 га на Никитском бульваре, где начато строительство гостиницы категории де люкс, и множество розничных магазинов по всей Москве.

Источник, близкий к владельцам группы АСТ, подтверждает, что семья Исмаиловых не исключает возможности продажи активов, однако не за бесценок и такой цели не преследует. Собеседник в правительстве Москвы отмечает, что Тельман Исмаилов имеет израильское гражданство и в случае серьезных претензий к нему со стороны российских властей может решить покинуть страну.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**БАНКРОТСТВО «МИЛЛИОНЕРА»**

*Выставка роскоши Millionaire Fair скупится отдавать долги*

Компания «Крокус Интернэшнл» Араса Агаларова пытается обанкротить организаторов Millionaire Fair. В течение четырех лет выставочный центр «Крокус Экспо» предоставлял свои площади для проведения московской «ярмарки тщеславия», однако за последнюю выставку «Крокус» с ноября не может получить 7 млн руб. за аренду и обслуживание потребителей luxury-товаров. «Миллионеры» называют сумму ничтожной и не считают нужным вообще ее отдавать. Новую выставку Millionaire Fair компания собирается провести уже в Манеже.

В пятницу на сайте Арбитражного суда Москвы появился иск от ЗАО «Крокус Интернэшнл» к ООО «Миллионер Фэйр» о банкротстве. Ранее, в апреле и августе текущего года, «Крокус Интернэшнл» предъявляла в арбитраж претензии к «Миллионер Фэйр» на 5 млн руб. «По итогам проведения выставки Millionaire Fair в ноябре 2008 года «Миллионер Фэйр» имеет перед «Крокус Интернэшнл» задолженность в размере 5,6 млн руб. по арендной плате и 1,5 млн руб. по оказанным услугам», — пояснили РБК daily в договорно-правовом департаменте Crocus Group.

Как рассказали РБК daily в Crocus Group, организаторы выставки просили о рассрочке арендных платежей. «Миллионер Фэйр» собиралась рассчитаться по долгу пятью траншами в течение 2009 года, однако не выполнила обязательств, отметил собеседник РБК daily. В результате «Крокус» подал иск о взыскании задолженности, по которому арбитраж уже вынес решение в пользу владельца выставочного комплекса, обязав организаторов ярмарки выплатить долг.

В самой «Миллионер Фэйр» долг перед «Крокусом» не признают. «Это суммы за услуги, которые не были предоставлены или были предоставлены плохо», — заявляет управляющий директор «Миллионер Фэйр» Елена Кудозова. Она отмечает, что выставка проводилась в «Крокус Экспо» в течение четырех лет. «Мы исправно им платили, а эти иски — лишь небольшой хозяйственный спор на очень незначительную сумму. Это всего одна десятая процента от тех денег, что мы перевели за все годы в «Крокус», — говорит она. По словам г-жи Кудозовой, речь идет о миллионах евро.

Как сообщил адвокат партнерства «Адвокаты столицы» Павел Ламбров, в суде «Миллионер Фэйр» придется доказывать, что компания действительно ничего не должна «Крокусу». «Однако соглашение о рассрочке долга — это один из тех документов, в котором «Миллионер Фэйр» признает за собой долг, а значит, им тяжело будет доказать тот факт, что услуги не оказывались», — объясняет он.

Однако в «Миллионер Фэйр» не унывают. «Мы приняли решение, что меняем площадку, и теперь будем проводить юбилейную пятую выставку Millionaire Fair в Центральном выставочном зале «Манеж», — говорит г-жа Кудозова. Именно с переездом «миллионеров» она связывает требование бывшего арендодателя о банкротстве компании. «Из-за этого «Крокус» лишился жирного куска», — считает собеседница РБК daily.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ВЛАСТИ МОСКВЫ СДВИНУЛИ СРОК ЗАВЕРШЕНИЯ III И IV ОЧЕРЕДЕЙ БИЗНЕС-ПАРКА "АВРОРА"**

Власти Москвы приняли решение продлить срок строительства третьей и четвертой очередей бизнес-парка "Аврора", возводимого на месте Краснохолмского камвольного комбината на улице Садовническая в центре столицы, рассказал в понедельник РИА Новости источник в городской администрации.

"Окончание строительства третьей очереди бизнес-парка - офисно-административного здания по адресу улица Садовническая, владение 73, строение 1А, - сдвинуто на конец 2012 года, а окончание строительства четвертой очереди - двух зданий по адресу улица Садовническая, владение 82, 84, строение 5, и Садовническая улица, владение 73, строение 17 - на конец 2014 года", - отметил он.

При этом, указал собеседник агентства, одно из двух зданий в рамках четвертой очереди бизнес-парка (разместится на Садовнической улице, владение 82, 84, строение 5) достигнет по своей площади 46 тысяч квадратных метров.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

21-22 сентября, № 147

"В этом объекте 20 тысяч квадратных метров будет приходиться на офисы, еще 20 тысяч квадратных метров - на оздоровительный комплекс, апарт-отель, торговые, выставочные и сервисные помещения и конференц-центр, а оставшиеся 6 тысяч квадратных метров - на апартаменты", - пояснил он.

Общая площадь бизнес-парка на Садовнической улице в Москве, напомнил он, должна достичь 100 тысяч квадратных метров.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Retail

### **БЕЛЬЕ НА БУДУЩЕЕ**

*Сбербанк на этой неделе решит, что делать с долгом группы «Дикая орхидея»: одобрить план реструктуризации, предложенный ее акционерами, или забрать контрольную долю компании. Те обещают расплатиться со всеми за пять лет*

К 1 октября «Дикая орхидея», продавец и производитель женского белья, должна погасить кредит Сбербанка на 422 млн руб., но сделать этого не сможет, поэтому ведет переговоры о реструктуризации, рассказал «Ведомостям» основатель и президент группы Александр Федоров. На прошлой неделе кредитный комитет Сбербанка принял предварительное решение о пролонгации кредита на пять месяцев, а на этой окончательно определит судьбу должника.

Руководство подразделения Сбербанка по работе с проблемными активами предлагает передать банку 50% плюс 1 акция ЗАО «Дикая орхидея», головной компании группы, по схеме репо в качестве обеспечения по долгу, признается Федоров. Сейчас в залоге у банка, по его словам, 33% акций компании. «Мы готовы увеличить размер залогового пакета, но не согласны на передачу акций в собственность и возникновение риска потери операционного контроля над компанией», — говорит Федоров.

Он опасается, что Сбербанк может направить весь денежный поток компании на погашение задолженности перед ним, что приведет к росту долга перед другими кредиторами и арендодателями. «Мы не сможем платить аренду, наши магазины закроют, и компания может оказаться банкротом», — переживает Федоров. Общая долговая нагрузка «Дикой орхидеи», по его словам, составляет 3,38 млрд руб., из которых 1,6 млрд руб. — кредиты Сбербанка, 100 млн руб. — банка «Русский стандарт», 1 млрд руб. — обязательства перед держателями облигаций. Остальное — лизинговые платежи и частные кредиты от партнеров.

Представитель пресс-службы Сбербанка не комментирует планы по получению в собственность акций «Дикой орхидеи», но говорит, что цель банка — помочь компании избежать банкротства: «Банк ведет переговоры с «Дикой орхидеей» по составлению плана реструктуризации задолженности».

Такой план у Федорова уже есть. Он предусматривает, что компания направит почти всю прибыль от операционной деятельности на расчеты с кредиторами. При этом, согласно прогнозу, с 2010 г. доход компании будет колебаться на уровне 3,5-3,8 млрд руб. в год, что соответствует показателю 2008 г., но примерно на 17% выше ожидаемого в этом году дохода в 2,9 млрд руб. (см. рис.). В 2009 г. «Дикая орхидея» перечислила кредиторам 188,8 млн руб., в 2010 г. обещает увеличить выплаты до 300 млн руб. и наращивать их объем до 2014 г., в котором должна полностью погасить задолженность, говорит Федоров. В эту схему включены выплаты как по кредитам, так и по публичным долговым обязательствам («Дикая орхидея» в апреле 2009 г. допустила дефолт по облигациям первой серии на 1 млрд руб.), добавляет он. Федоров отмечает, что план не предусматривает привлечения новых кредитов. Но от поиска дополнительных инвестиций он не отказывается и уверяет, что переговоры по привлечению финансового инвестора идут. Потенциальный партнер может получить как выпущенную в начале 2009 г. допэмиссию «Дикой орхидеи» в 118 000 акций (соответствует 30% уставного капитала), так и новую допэмиссию — в общей сложности до 49%, продолжает Федоров. Один из миноритариев компании подтвердил, что все эти планы согласованы с акционерами. Руководители фонда Wermuth Asset Management, владеющего 33% ЗАО «Дикая орхидея», на письменный запрос «Ведомостей» не ответили.

С держателями более чем 90% облигаций компания уже договорилась о реструктуризации, уверял ранее Михаил Автухов, вице-президент Связь-банка — агента по реструктуризации и держателя 20% выпуска. Около 40% инвесторов готовы обменять облигации на бумаги 2-й серии (размещение запланировано на конец сентября 2009 г.), а с остальными держателями «Дикая орхидея» планирует подписать мировое соглашение, делится подробностями Федоров. УК «Ингосстрах-инвестиции», держатель облигаций на 57 млн руб., готова подписать такое соглашение, говорит Евгений Шаго, начальник аналитического департамента УК. По его словам, «Дикая орхидея» предлагает рассрочку выплат на четыре года под 17% годовых. Соглашение на этих условиях обсуждает и Балтинвестбанк (держатель облигаций на 10,3 млн руб.), подтвердил его управляющий директор Артем Королев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **МОСКОВСКИЕ ВЛАСТИ ОТЛОЖИЛИ ПРОДАЖУ ПЛОЩАДЕЙ В ЦУМЕ**

Столичные власти приняли решение о продлении заявочной кампании на участие в торгах по площадям в ЦУМе, сообщил "Интерфаксу" руководитель специализированного государственного унитарного предприятия по продаже имущества Москвы Владимир Авеков в понедельник.

"Было принято решение о продлении заявочной кампании на торги по площадям в ЦУМе и на отдельно стоящие особняки по улице Воронцовская", - сказал В.Авеков. Он отметил, что ранее торги по продаже этих площадей были назначены на 29 сентября. "Мы приняли решение оба эти проекта представить на международной выставке "Ехро Real" в Мюнхене, которая пройдет с 5 по 7 октября", - сказал В.Авеков.

Ранее он сообщал, что стартовая стоимость 1 кв. метра была определена в \$8 тыс. "Мы считаем, что это справедливая и разумная цена для такого объекта в центре города. К тому же ЦУМ - это очень удобное место не только для организации торговых площадей, но и для офисов", - добавил В.Авеков. Он отметил, что решение о продлении заявочной кампании связано с желанием города привлечь большее количество участников. Ранее сообщалось, что на 29 сентября в Москве были намечены самые масштабные торги по продаже городского имущества.

"Только по стартовой стоимости выставленных лотов имущество оценивалось в 3,2 млрд рублей. Сюда входили и городские площади в ЦУМ, и отдельно стоящие особняки на Воронцовской. Теперь торги пройдут без этих лотов", - добавил В.Авеков.

Ранее заместитель мэра, руководитель комплекса имущественно-земельных отношений Москвы Владимир Силкин рассказал "Интерфаксу", что на городские площади в ЦУМе уже есть несколько претендентов. "К нам уже обратились несколько претендентов, которые намерены принять участие в аукционе", - сказал В.Силкин. Тогда он подчеркнул, что в число претендентов не входило ОАО "Торговый дом "ЦУМ", которому принадлежат основные площади универсама.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### ДОРОГИЕ БРЕНДЫ НЕ НУЖНЫ

*В Петербурге заморожено строительство более 1 млн кв. м торговой недвижимости, утверждают аналитики. С начала кризиса стоимость ее аренды упала на 48%, а цена продажи — на 43%*

За 1-е полугодие в Петербурге было открыто три торговых комплекса общей площадью 50 000 кв. м: «МебельWood», вторая очередь комплекса «Феличита-Пионерская», третья очередь «Миллер-центра». И сейчас в городе действуют 148 торгцентров с арендопригодной площадью в 2,4 млн кв. м, подсчитали аналитики Colliers International.

До конца года ожидается ввод не более 50 000 кв. м, в итоге предложение торговых помещений вырастет не более чем на 6%, прогнозируют эксперты Maris Properties in association with CBRE.

### Друг за другом

С конца прошлого года девелоперы один за другим принимали решения о приостановке проектов, заморожено строительство более 1 млн кв. м торговой недвижимости, треть из них на момент консервации находилась в стадии строительства, говорит Роман Евстратов, замдиректора департамента торговой недвижимости Colliers Int. Сейчас, по его словам, работы ведутся на десятке объектов общей площадью около 580 000 кв. м. Лидирует Центральный район, там реализуются крупные проекты: МФК «Стокманн Невский центр» (около 100 000 кв. м) и Galeria (около 193 000 кв. м).

«Стокманн Невский центр» готов на 30%, строительство должно быть завершено к концу 2010 г., говорит Вадим Соколов, координатор по работе с проектами «Стокманн СПб центр». Из-за кризиса проект даже подешевел, из расчетной стоимости 185 млн евро удалось сэкономить несколько миллионов долларов, добавляет он. Информацию о заключенных договорах аренды в компании не раскрывают.

«Бриз» планирует завершить строительство торгового комплекса Galeria до октября 2010 г. Уже удалось сдать около 20% площадей, сообщил представитель компании.

### **Кто кого**

За год цены продажи торговой недвижимости упали на 43,2%, в сентябре 1 кв. м предлагался в среднем по \$3247, говорится в отчете Гильдии управляющих и девелоперов (ГУД). Средняя ставка аренды торговых помещений на конец августа, по ее данным, составила \$29,6 за 1 кв. м в месяц — минус 48% с сентября 2008 г. Евстратов уверяет, что «ситуация стабилизировалась». Большинство участников рынка договорились о новых условиях, в основном арендаторы платят процент от оборота, объясняет он.

Подешевевшая аренда привлекла на петербургский рынок новых операторов. Среди них Nike, которая до сих пор была представлена в России лишь франчайзи, Kiton, H&M, Cento, Ulysse Nardin, Jack Wolfskin, говорит руководитель группы исследований рынков Knight Frank St.Petersburg Олег Громков.

По данным Maris Properties, сейчас заполняемость действующих торговых центров составляет в среднем 80%, в строящихся удастся сдать 5-10% (против 50% в первом полугодии 2008 г.). В некоторых торговых центрах до сих пор существуют листы ожидания, отмечает Громков.

В ТК «Сенная» в центре города заполнено 100% площадей, есть даже очередь из арендаторов, подтверждает Иван Беркольцев, директор по развитию «Концерн Питер», которому принадлежит торгцентр. Поэтому, уверяет Беркольцев, им не пришлось снижать ставки аренды. Но их величину он не назвал.

В стрит-ритейле снижение спроса наблюдается в основном в элитных торговых коридорах, где ставки аренды наиболее высоки, а также в отдаленных районах города, говорит исполнительный директор Praktis CB Сергей Федоров.

За первое полугодие арендные ставки в стрит-ритейле снизились на 30-50%, а в переоцененных торговых коридорах — иногда до 65%, добавляет он. Тем не менее, по данным Praktis CB, на Невском проспекте помещения сдаются примерно по 5000 руб. за 1 кв. м в месяц, ставки на Большом проспекте находятся в

диапазоне 3000-5000 руб., а на Среднем проспекте Васильевского острова — 3000-4000 руб.

### **Вынужденные продажи**

Сейчас на продажу выставлено около 15 торговых центров, владельцы которых испытывают трудности с погашением задолженностей по кредитам, кроме того, банки сами ищут покупателей на активы, находящиеся в залоге, говорит Владимир Сергунин, замдиректора инвестдепартамента Colliers Int.

Так, Шалва Чигиринский с разрешения ВТБ продает арестованный банком петербургский универмаг «Пассаж» на Невском пр-те, 48. Банк и Чигиринский рассчитывают выручить за него \$75 млн, рассказал консультант, знакомый с предложением продавца.

Василий Сопромадзе, совладелец «Опера-хаус» на Казанской, 3, с прошлого года безуспешно искал покупателей на здание, где до недавнего времени была галерея моды Vanity. Теперь он делает реконцепцию объекта. «Я вложу 6 млн евро, и вместо торговли здесь будет фитнес-клуб и ресторан», — объяснил предприниматель. «8 августа галерея закрылась, на данный момент это лучшее решение», — сообщила представитель Vanity Ирина Горид. «Дорогой ритейл находится в глубокой коме», — резюмирует Сопромадзе.

Компания «Арсенал-недвижимость» из-за нехватки средств продает проект по строительству ТРК «Мандарин» площадью около 100 000 кв. м на участке в 3 га на пересечении Яхтенной и Мебельной улиц, рассказал гендиректор компании Виктор Лаптев. По его словам, стоимость участка составляет 12 млн евро, так как компания уже потратила на инфраструктуру, проектирование и нулевой цикл работ \$5 млн. Пока в списке потенциальных арендаторов «Мандарина» только «Макдоналдс», сообщил представитель «Арсенала».

«Юит Лентек» отказался от планов по строительству торговых комплексов на имеющихся в собственности участках рядом с ТК «Мега-Дыбенко» и «Мега-Парнас». Рынок торговой недвижимости находится в депрессивном состоянии, объяснил гендиректор компании Михаил Возиянов: если компания и будет строить торгцентры, то только для конкретных заказчиков.

А «дочка» итальянской Margheri Group — компания «Бугры-мар», строившая ТРК «Невский колизей» площадью 100 000 кв. м с гостиницей и искусственным морем (стоимость — 350 млн евро), в феврале подала иск в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти о признании себя банкротом. В апреле была введена процедура наблюдения.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **АРЕНДАТОРЫ НЕ В «ШОКОЛАДЕ»**

*В Ростове дефицит торговых помещений. Правда, не в торгцентрах, а в стрит-ритейле — стараниями городской администрации*

Из крупных объектов в 2009 г. в Ростове открылся только ТРК «Золотой Вавилон» («Патеро девелопмент», торговая площадь — 52 000 кв. м) — правда, для посетителей пока работает лишь первый этаж. Общий объем качественных площадей достиг 423 640 кв. м, подсчитали аналитики Mason Realty Group (MRG).

### **Снова переносят сроки**

В 2009-2010 гг. должны ввести еще более 230 000 кв. м торговых площадей, в их число войдут ТРК «Мегамаг» («Единство», 93 000 кв. м) и ТРЦ «Шоколад» («Седьмой континент», «Ташир», 70 000 кв. м). «Наши "якоря" успевают открыться к декабрю», — говорит гендиректор концерна «Единство» Валентина Полевиченко, под них и подстраивается «Мегамаг». Ввод в эксплуатацию ТРЦ «Шоколад» переносится на 2010 г., сообщила пресс-секретарь «Седьмого континента» Влада Баранова.

Гендиректор MRG Илья Володько объясняет решения девелоперов менять сроки или вводить объекты несколькими очередями «отсутствием спроса арендаторов». По словам Полевиченко, «Мегамаг» заполнен на 75%, якорями стали гипермаркеты «Карусель» и «Декатлон». Концерн сейчас разрабатывает концепцию второй (под развлечения) и третьей (под товары для дома) очередей «Мегамага». Представители «Седьмого континента» не стали раскрывать данные о заполняемости.

Кроме вышеназванных в городе строится торговый центр в рамках комплекса «Ростов-сити». Его возводит концерн «Покровский», «активно осваивая кредит Сбербанка в 400 млн руб.», поделился директор по инвестициям и развитию Константин Кушнарев. В ноябре откроют второй, развлекательный этаж «Золотого Вавилона», рассказал его гендиректор Сергей Князев.

### **Спрос и цены**

По оценке специалиста отдела коммерческой недвижимости «Титула» Владимира Литвинова, спрос на торговые помещения с октября 2008 г. сократился в 2-3 раза. С середины августа количество заявок на площади под торговлю несколько возросло, «но это можно объяснить слухами о девальвации рубля», говорит коллега Литвинова Константин Поцелуев.

Основным методом привлечения арендаторов остается снижение ставок, отмечает Володько. По оценке DTZ, торговая недвижимость в Ростове с 2008 г. потеряла в цене аренды 10-30% — до 1910 руб. за 1 кв. м.

### **Опальный стрит-ритейл**

С дефицитом помещений может столкнуться стрит-ритейл. В мае 2009 г. мэр Ростова-на-Дону Михаил Чернышев издал постановление № 351, по которому для перевода квартиры в нежилой фонд необходимо согласие всех собственников в многоквартирном доме. По наблюдениям Поцелуева, с лета предложение в стрит-ритейле перестало пополняться.

Раньше схема была проста: покупалась квартира на первом этаже на проходной улице за 1,5-2 млн руб., отдавалось 100 000 руб. за ее перевод в нежилой фонд, а после ремонта здесь открывался магазин, говорят риэлторы. «Сейчас это нереально», — категоричен Поцелуев. По его словам, цены на квартиры «под перевод» снизились на 15-17%, зато на столько же подорожали готовые торговые помещения.

◆ [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](#)