

## Offices / General

### Кредит без гарантии

«Интеко» Елены Батуриной жалуется, что получила госгарантии, но даже под них не может получить в банках кредиты. Многие девелоперы согласны с этими словами, но подписываться под ними никто не хочет

## Retail

### Ритейлеры живы

Горячая линия MAPIC-2009

## Warehouse

### Половина спроса на логистические комплексы проявляется со стороны торговых сетей

Горячая линия MAPIC-2009

## Hotel

### МВД не оставит «Москву»

Следователи МВД не заметили, что акционеры гостиницы «Москва» урегулировали корпоративный конфликт. Гендиректору «Декорума» Виталию Гогохии предъявлено обвинение в мошенничестве

### Первый в Москве отель капсульного типа откроется в аэропорту Шереметьево

Первый в Москве отель капсульного типа "Воздушный экспресс", рассчитанный на кратковременное пребывание авиапассажиров, откроется в терминале "Аэроэкспресс" в аэропорту Шереметьево в среду, 25 ноября, сообщает пресс-служба ООО "Аэроэкспресс".

## Regions

### Сеть Brosko сокращает свое присутствие в Новосибирске

Тюменская компания «Торговый дом «Элита»», объявившая о начале работы в Новосибирске своей сети Brosko из четырех магазинов в конце октября, уже сокращает присутствие.

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

### КРЕДИТ БЕЗ ГАРАНТИИ

*«Интеко» Елены Батуриной жалуется, что получила госгарантии, но даже под них не может получить в банках кредиты. Многие девелоперы согласны с этими словами, но подписываться под ними никто не хочет*

Вице-президент «Интеко» Олег Солощанский заявил, что компания затрудняется воспользоваться госгарантиями на 10 млрд руб., которые ей одобрила комиссия первого вице-преьера Игоря Шувалова. Банки кредитуют девелоперов с тройной страховкой ставка — 18%, кроме госгарантий, требуют в залог недвижимость, которую оценивают с большим дисконтом. При таких условиях кредитами невыгодно пользоваться, говорит Солощанский. Банки он назвать отказался. «Интеко» ведет переговоры с ВТБ и Сбербанком, утверждает источник, близкий к компании.

Из девелоперских компаний госгарантии получили ПИК (14,375 млрд руб.), «СУ-155» (около 7 млрд руб.) и «Интеко».

«В данный момент мы ведем переговоры с банком о кредите», — комментирует представитель «СУ-155» Федор Сарокваша. Госгарантия дается только на половину кредита, обеспечение под вторую половину должен предоставить заемщик, рассказывает один из строителей. Банкиры говорят: у вас есть госгарантия, но ваши залоги подешевели, жалуется он. Кроме того, на получение кредита под госгарантии уходит очень много времени — чиновники и банкиры подолгу работают с каждой бумажкой. «Мы отказались от попыток получить госгарантии еще летом в связи с трудностями прохождения согласований в Минрегионразвития», — согласна пресс-секретарь «Евроцемент групп» Елена Рудовская.

Одно из предприятий «Базэлцемента» — Серебрянский цементный завод должен получить госгарантию на 1,122 млрд руб. под кредит Газпромбанка в 2 млрд руб. По словам гендиректора «Базэлцемента» Дмитрия Савенкова, сейчас документы находятся на согласовании в Минфине. «Условия плохие везде — это общая тенденция рынка, однако выбора по большому счету нет», — говорит он.

ПИК заканчивает оформление документов со Сбербанком на кредит почти в 29 млрд руб., «жаловаться не на что», рассказывает первый вице-президент компании Артем Эйрамджанц. Напомним, что реструктуризацией долгов ПИК занимается его новый акционер и давний партнер Сбербанка Сулейман Керимов.

Сбербанк готов кредитовать заемщиков, у которых есть госгарантии, независимо от сектора, утверждает зампред правления банка Антон Карамзин. Обсуждать конкретных заемщиков он отказался. Первый зампред правления ВТБ Василий Титов сказал, что в ВТБ «Интеко» за кредитом не приходила. По его словам, у ВТБ портфель займов девелоперам уже больше, чем нужно.

«Недвижимость — тяжелая отрасль для банков, хотя наличие госгарантии и улучшает качество заемщика, — рассуждает аналитик «ВТБ капитала» Дмитрий Дмитриев. — Оценить залоги достаточно сложно, потому что цена, запрашиваемая девелоперами, может отличаться от цены, которую готовы заплатить покупатели. Из-за небольшого количества сделок на рынке компаниям сложно обслуживать долг. При этом сейчас на недвижимость приходится большие доли в банковских портфелях — и едва ли кто-то стремится их увеличивать. В качестве компенсации за высокие риски я могу себе представить ставку и в 17%, и в 18% годовых», — говорит он.

Банки стараются создать для себя безрисковую ситуацию, признает источник в правительстве. «Интеко» гарантии выданы, государство свою задачу выполнило, заключает представитель секретариата Шувалова.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### РИТЕЙЛЕРЫ ЖИВЫ

Горячая линия MAPIC-2009

Ритейлеры живы, обороты растут, иногда за счет скидок.

Такое мнение высказал Максим Гасиев, управляющий директор компании Colliers International на «Русском Завтраке» на MAPIC-2009.

«И самое важное - девелоперы и ритейлеры больше слушают друг друга. Этот кризис позволил им стать чуть ближе друг к другу. Это лейтмотив и этого MAPIC. Раньше было больше противостояния. Сейчас, из-за того, что все испытали большой стресс за последние 9 месяцев, ритейлеры и девелоперы стали друг друга слушать, стали прислушиваться к аргументам, стали понимать и идти на встречу. Исчисление арендной ставки как процент от оборота стало все большей нормой отношений между арендатором и арендодателем. Ставки становятся более адекватными и отражают сегодняшнее состояние рынка и какую-то веру в будущее. Кроме того, ритейлеры хоть и поменяли свои планы развития, но не очень существенно», - сказа он.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**Новости и видео-репортажи с выставки MAPIC 2009 вы можете посмотреть на сайте <http://www.crenews-tv.ru/>**

## Warehouse

### **ПОЛОВИНА СПРОСА НА ЛОГИСТИЧЕСКИЕ КОМПЛЕКСЫ ПРОЯВЛЯЕТСЯ СО СТОРОНЫ ТОРГОВЫХ СЕТЕЙ**

Горячая линия MAPIC-2009

По мнению Виктора Афанасенко, директора по аренде и маркетингу компании Raven Russia, на сегодняшний день спрос смещается на логистические услуги.

«Мы наблюдаем, что может быть половина или даже больше спроса на логистические комплексы проявляется со стороны именно торговых сетей. Мы заинтересованы в арендаторах, мы заинтересованы в развитии отношений с данными компаниями.

Очень важно понимать, куда идет ритейл, каковы потребности торговых компаний. Мы являемся по сути поддерживающим девелопером для них. То есть сначала ритейл, потом девелоперы по ритейлу. Они являются для нас ориентиром - что строить, сколько строить, где строить. И в данном случае полезно понимать те изменения и новые планы, которые строят ритейлеры», - рассказал он на «Русском Завтраке» в рамках MAPIC.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **МВД НЕ ОСТАВИТ «МОСКВУ»**

*Следователи МВД не заметили, что акционеры гостиницы «Москва» урегулировали корпоративный конфликт. Гендиректору «Декорума» Виталию Гогохии предъявлено обвинение в мошенничестве*

Следственный комитет при МВД заочно предъявил обвинение гендиректору ЗАО «Декорум» Виталию Гогохии по статье УК «Приготовление к мошенничеству», говорится на сайте комитета.

«Декоруму» изначально принадлежал 51% акций ОАО «Декмос», строящего гостиницу «Москва». Остальные 49% были у правительства Москвы. Весь свой пакет «Декорум» заложил Deutsche Bank по кредиту в \$200 млн, полученному на реализацию проекта. Но в конце 2008 г. банк из-за нарушения сроков строительства отеля потребовал вернуть израсходованные средства и проценты — всего около \$87,5 млн. Акционеры «Декорума» учредили компанию Konk Select Partners, взявшую кредитные обязательства перед банком. Выплатила кредит компания «ОЭК-финанс», принадлежащая на 100% департаменту имущества Москвы. За это она должна была получить 50% компании Konk и, следовательно, контроль над 25,5% «Декмоса». Таким образом доля города увеличивалась до 74,5% и «ОЭК-финанс» получала право назначать своих директоров как в Konk, так и в «Декорум». Однако Гогохия подал иск в суд в Никосии на основании того, что новые назначения с ним не согласованы, и суд заблокировал деятельность Konk, лишив, таким образом, мэрию возможности участвовать в управлении компанией. В ответ мэрия подала в московский арбитраж требование передать ей 51% акций «Декмоса» из-за невыполнения «Декорумом» его обязательств по финансированию строительства гостиницы. В начале июня Следственный комитет при МВД возбудил уголовное дело в отношении неустановленных лиц по факту мошенничества с \$87,5 млн. Чиновники мэрии утверждали, что конечные бенефициары «Декорума» — депутат Госдумы Ашот Егиазарян и совладелец банка «Северный морской путь» Аркадий Ротенберг. Егиазарян это отрицал, а Ротенберг никогда официально не комментировал.



Спустя месяц после возбуждения дела стороны заявили об урегулировании конфликта. Гогохия отозвал свои иски к «ОЭК-финанс», а мэрия получила контроль над «Декорумом». Чиновник в мэрии говорит, что свои иски город также отозвал.

Но следователи закрывать дело не спешат. По словам представителя комитета, возмещение ущерба «ОЭК-финанс» не отменяет попытки покушения на преступление, поэтому дело будет расследовано до конца. Представители департамента имущества и Егиазаряна от комментариев отказались. Сам Гогохия, по данным следователей, находится за рубежом.

Урегулирование корпоративного конфликта не ведет к автоматическому прекращению уголовного дела, подтверждает адвокат «Князев и партнеры» Андрей Князев. Кроме того, по его словам, это дело может помочь одной стороне надавить на другую во время переговоров. Тема для обсуждения у совладельцев «Москвы» есть: два источника, близких к руководству «Декмоса», а также чиновник мэрии говорят, что 25,5% «Декмоса», принадлежащие «ОЭК-финанс», городские власти могут передать компании «Нафта-Москва» в обмен на привлечение финансирования. Директор по инвестициям «Нафта-Москвы» Антон Аверин от комментариев отказался.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ПЕРВЫЙ В МОСКВЕ ОТЕЛЬ КАПСУЛЬНОГО ТИПА ОТКРОЕТСЯ В АЭРОПОРТУ ШЕРЕМЕТЬЕВО**

Первый в Москве отель капсульного типа "Воздушный экспресс", рассчитанный на кратковременное пребывание авиапассажиров, откроется в терминале "Аэроэкспресс" в аэропорту Шереметьево в среду, 25 ноября, сообщает пресс-служба ООО "Аэроэкспресс".

Капсульные отели, которые впервые появились в Японии в 1970-х годах, включают в себя небольшие по площади номера для кратковременного отдыха.

"Концепция капсульных отелей оптимально подходит для крупных транспортных узлов, поскольку предполагает размещение на небольшом пространстве

компактных комфортабельных номеров, в которых есть все необходимое для кратковременного отдыха", - говорится в сообщении.

В отеле, расположенном на пятом этаже терминала, имеется 66 компактных номеров площадью от 7,5 до 22 квадратных метров. Стоимость проживания составит от 1300 рублей за четыре часа. При более продолжительном пребывании взимается почасовая оплата.

Проект отеля "Воздушный экспресс" разработан с учетом современных тенденций развития европейских капсульных отелей, отмечается в сообщении.

Европейские капсульные отели, в отличие от японских отелей данного типа, номера которых действительно представляют собой капсулы, больше похожи на каюты современных круизных лайнеров. Часть номеров, выходящих во внутренние коридоры, не имеют окон, поэтому дизайнеры постарались сделать интерьеры "кают" максимально светлыми и воздушным, отмечается в сообщении.

Несмотря на компактность номеров, все они оборудованы санузлами с унитазом, душем и раковиной, телефоном. Постояльцы имеют также возможность воспользоваться интернетом.

Расположение отеля непосредственно в терминале аэропорта позволяет авиапассажирам воспользоваться находящимися рядом ресторанами, магазинами, банками и всей необходимой инфраструктурой аэропорта, отмечается в сообщении.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Regions

### **СЕТЬ BROSKO СОКРАЩАЕТ СВОЕ ПРИСУТСТВИЕ В НОВОСИБИРСКЕ**

Тюменская компания «Торговый дом «Элита»», объявившая о начале работы в Новосибирске своей сети Brosko из четырех магазинов в конце октября, уже сокращает присутствие.

«Элита» закрыла один магазин, а площадь другого сократила вдвое. Магазин сети Brosko в новосибирском торговом центре ЦУМ прекратил работу еще в конце прошлой недели и будет закрыт, пишет «Коммерсантъ». В часть помещений, которые занимал Brosko, уже вернулись отделы ЦУМа. В другом новосибирском торговом центре — ГУМе, также принадлежащем владельцам ЦУМа, площадь магазина Brosko сократилась более чем вдвое. На части освобожденного пространства уже появился магазин нового арендатора, торгующего мебелью. В ТЦ «Континент» и «Гиперон» магазины Brosko работают в обычном режиме. Директор сети «Континент» Наталья Патрина считает, что в торговом комплексе ее компании Brosko смотрится вполне органично и создает больший трафик, чем занимавший до него это помещение магазин сети бытовой техники «Сибвез» (она же является владельцем помещения). По мнению госпожи Патриной, попытка выхода с одеждой экономкласса на большие площади в центре города была ошибкой Brosko. С этой точкой зрения согласен и управляющий партнер компании DSO Consulting Сергей Дьячков. Эксперт отмечает, что низкомаржинальная модель, выбранная тюменской сетью, просто не могла обеспечить магазину в ЦУМе рентабельности с учетом существующих в этом ТЦ ставок аренды. По оценкам господина Дьяčkова, месячная аренда могла обойтись ритейлеру более чем в 800 руб. за 1 кв. м (или за все помещение — 16 млн руб.). Окупить такие расходы можно было либо при помощи значительной наценки, либо при наличии ажиотажного спроса, считает директор компании RID Analytics Елена Ермолаева. «При этом даже обладающие раскрученным брендом сети, торгующие одеждой, ограничиваются более скромными размерами, до 1 тыс. кв. м», — пояснила госпожа Ермолаева.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [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](#)