

Offices / General

Промсвязьбанк прокатит на Audi

Девелоперы все чаще расплачиваются с банками не деньгами, а недвижимостью. Промсвязьбанк может получить контроль над офисно-выставочным комплексом на Бережковской набережной в Москве, в котором группа «Независимость» собирается разместить дилерский центр Audi.

Чиновник для Mirax

Первым зампредом правления Mirax Group, как стало известно «Ведомостям», станет бывший руководитель Госстроя Николай Кошман.

Дубай его разбери

Британские банки больше всех пострадают от проблем эмирата.

Retail

Лев Хасис останется в X5

Наблюдательный совет рекомендовал продлить его полномочия до 2014 года.

Regions

Trigranit зовет в партнеры

Компания «Телеград», которая в интересах венгерского девелопера Trigranit строит в Санкт-Петербурге телевизионный комплекс и дворец искусств, предлагает долю в проекте городской администрации.

«Вестер» открывает гипермаркет в Оренбурге

Федеральная сеть «Вестер» объявила о запуске своего первого гипермаркета в Оренбурге, который откроется 2 декабря в торгово-развлекательном комплексе "Армада". Как считают в компании, рынок гипермаркетов в Оренбурге не насыщен, в связи с чем конкуренции можно не опасаться.

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

ПРОМСВЯЗЬБАНК ПРОКАТИТ НА AUDI

Девелоперы все чаще расплачиваются с банками не деньгами, а недвижимостью. Промсвязьбанк может получить контроль над офисно-выставочным комплексом на Бережковской набережной в Москве, в котором группа «Независимость» собирается разместить дилерский центр Audi.

Пятьдесят один процент компании, владеющей офисно-выставочным центром на Бережковской набережной, вл. 20-22, скорее всего, будет передан Промсвязьбанку при реструктуризации кредита. Об этом рассказали «Ведомостям» два консультанта рынка недвижимости (название компании они не сообщили). Это подтвердил представитель одной из сторон сделки, уточнив, что она еще не закрыта и документы не подписаны.

Площадь объекта — 37 000 кв. м (19 600 кв. м занимают офисы и около 17 600 кв. м — гаражный комплекс с салоном для продажи автомобилей), говорится в распоряжении правительства Москвы. Комплекс строила компания ЗАО «Гаражный комплекс «Пластик-2000». По данным СПАРК, этой компанией владеет «Ауди центр Москва», входящая в группу «Независимость». Ранее группа объявляла, что собирается разместить на Бережковской набережной дилерский центр Audi. Один из консультантов рынка знает, что выставочный комплекс действительно арендован под дилерский центр Audi на 10 лет. Сейчас проводятся работы по подготовке центра к открытию, сообщила PR-менеджер «Независимости» Людмила Золотарева.

Гендиректором «Пластик-2000» является Аркадий Брискин, один из основателей и бывший совладелец «Независимости». Сейчас Брискин отношения к компании не имеет, говорит Золотарева. Брискин был одним из основателей группы и вышел из числа ее совладельцев не позднее конца 2007 г., знает сотрудник «Независимости».

Брискин заявил «Ведомостям», что переговоры находятся в слишком ранней стадии и посоветовал обратиться в Промсвязьбанк, так как с ним подписан договор о конфиденциальности информации. Представители Промсвязьбанка и Knight Frank (брокер объекта) от комментариев отказались. Узнать сумму кредита, выделенного Промсвязьбанком, не удалось. Один из консультантов говорит, что речь идет примерно о \$70 млн.

До кризиса этот объект мог стоить \$200-250 млн (из расчета \$7000-9000 за 1 кв. м офисов и \$3500-4000 — выставочных площадей), сказала директор отдела оценки и консалтинга Colliers International Полина Кондратенко. Сейчас цена снизилась примерно наполовину. Но продать его как единый комплекс сложно: спрос на дилерские центры низкий, поскольку продажи автомобилей упали, а число игроков на рынке невелико, считает Кондратенко. Банку же в конечном итоге надо будет реализовать недвижимость, говорит она.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЧИНОВНИК ДЛЯ MIRAX

Первым зампредом правления Mirax Group, как стало известно «Ведомостям», станет бывший руководитель Госстроя Николай Кошман.

Бывший руководитель Госстроя и нынешний президент Ассоциации строителей России Николай Кошман может стать заместителем председателя правления Mirax Group, рассказали несколько близких к компании источников. Представитель Mirax Михаил Дворкович подтвердил «Ведомостям» эту информацию, но от других комментариев отказался. Сам Кошман говорит, что окончательного решения не принял — оно будет на этой неделе.

Кошману поручат непосредственное руководство стройками компании, он уже знакомится с ситуацией по каждому объекту, рассказывает один из сотрудников Mirax. До этого вопросы строительства курировал владелец компании Сергей Полонский. Теперь он сосредоточился на урегулировании ситуации с долгами и

занимается поиском финансирования для проектов, говорит один из менеджеров Mirax.

Долги компании, по словам одного из менеджеров, сейчас составляют около \$500 млн. В активной стадии строительства у Mirax семь объектов общей площадью более 1,5 млн кв. м, чтобы их достроить, необходимо около \$1,2 млрд, говорилось в августовской презентации компании для держателей рублевых облигаций. Реализация еще 700 000 кв. м отложена до улучшения ситуации на рынке.

«Кошман — профессиональный строитель с жестким стилем руководства. Он не стал бы приходить в компанию и рисковать репутацией, не будучи уверенным, что проекты будут завершены», — говорит собеседник «Ведомостей» в одной из строительных компаний. С 1991 по 1996 г. Кошман работал в Федеральной службе железнодорожных войск при Министерстве путей сообщения, в том числе восстанавливал железнодорожное хозяйство и мосты в Чечне. В 2002-2005 гг. руководил Госкомитетом РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу вплоть до его реорганизации в Росстрой. Сейчас 65-летний Кошман возглавляет Ассоциацию строителей России, в которой владелец Mirax Group Сергей Полонский является первым вице-президентом.

Ситуация в строительном секторе сложная и за «волшебную палочку» могут заплатить щедро, зарплата топ-менеджера такого уровня может составлять от \$500 000 в год, считает заместитель гендиректора рекрутингового агентства Exclusive Personnel Александр Казаков.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДУБАЙ ЕГО РАЗБЕРИ

Британские банки больше всех пострадают от проблем эмирата.

В связи с кредитными проблемами столпа экономики эмирата Дубай (ОАЭ) компании Dubai World эксперты стали подсчитывать возможные убытки основных кредиторов. И вновь британские банки, и без того сильно пострадавшие от финансового кризиса, потеряют больше всех.

Как полагают аналитики банка Goldman Sachs, главным антигероем может стать финансовый гигант HSBC. Его потенциальные потери от арабских инвестиций оцениваются в 611 млн долл. Кроме HSBC, с восточной недвижимостью заигрались Standard Chartered Bank, Barclays Bank и RBS. Почти государственный Royal Bank of Scotland, по данным JPMorgan, является крупнейшим андеррайтером обязательств Dubai World, а потери Standard Chartered аналитики Goldman Sachs оценили в 117 млн долл. Представитель Standard Chartered Йен Тейси заявил, что банк ясно осознает все риски и сделает заявление в случае появления каких-либо новостей. В RBS от комментария отказались.

Правительство Гордона Брауна отслеживает ситуацию, отметила официальный представитель британского кабинета Вики Шерифф. «Заявление об отсрочке выплат действительно вызвало неуверенность на мировых рынках, но британские банки имеют достаточно капитала и прошли скрупулезные стресс-тесты», — цитирует Bloomberg ее слова. Арабские потерпевшие компании также активно контактируют с Dubai World. Генеральный директор третьего по объемам кредитора в ОАЭ Abu Dhabi Commercial Ала'а Эрайя заявил, что он проводит переговоры несколько раз в день и уже получил гарантии от проблемной инвесткомпании.

Впрочем, аналитики призывают не впадать в панику. «Негативное воздействие на британскую банковскую систему будет ограничено, ведь банки боролись с куда более серьезными проблемами на домашнем рынке и сейчас функционируют. Я думаю, что потери от дубайских инвестиций будут приемлемыми», — сказал РБК daily экономист лондонского National Bank of Australia Дэвид Тинсли. По мнению аналитика IHS Global Insight Брайана Бетьюна, проблемы Дубая напрямую коснутся только европейских и арабских банков, но не американских институтов. «Велика вероятность, что на помощь несостоятельному эмирату придут его соседи — Абу-Даби или Катар», — сказал РБК daily эксперт. Абу-Даби, нефтяной центр ОАЭ, обладает собственным фондом объемом 630 млрд долл., так что вероятность помощи весьма высока.

Согласно данным RBS, в 2007 году Dubai World набрала синдицированных кредитов на 13,5 млрд долл., а совокупный объем обязательств эмитента составляет 59 млрд долл. На прошлой неделе стало известно, что его «дочка» не погасит в декабре облигации на 3,6 млрд долл. После этого Standard & Poor's и Moody's тут же понизили рейтинг арабской инвесткомпании, не исключив возможность дефолта. Мировые фондовые площадки отреагировали значительным падением из-за

Commercial Real Estate Market

DIGEST NEWS

30 ноября, № 188

опасений инвесторов, что долги эмирата прибавятся к 1,72 трлн долл. совокупных потерь от мирового финансового кризиса.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ЛЕВ ХАСИС ОСТАНЕТСЯ В Х5

Наблюдательный совет рекомендовал продлить его полномочия до 2014 года.

Лев Хасис, возглавлявший X5 Retail Group с момента ее создания в 2006 году, может сохранить свой пост еще на четыре года. В конце прошлой недели наблюдательный совет X5 принял решение рекомендовать акционерам компании продлить срок полномочий г-на Хасиса на посту главного исполнительного директора еще на четыре года. Его нынешний контракт истекает в мае 2010 года.

По словам председателя наблюдательного совета X5 Эрве Деффоре, которые приводятся в пресс-релизе компании, Лев Хасис сыграл ключевую роль в формировании X5 Retail Group и достижении компанией лидерских позиций на рынке российского ритейла. Наблюдательный совет считает, что продление срока полномочий г-на Хасиса является «залогом дальнейшего успеха X5 и выхода компании на новые уровни развития».

«Я благодарен Льву Ароновичу за блестящую работу, которую он делал на протяжении почти трех последних лет», — заявил РБК daily один из акционеров X5 Андрей Рогачев (основатель «Пятерочки» и «Карусели»). Однако при этом он отказался уточнить, будет ли голосовать за кандидатуру г-на Хасиса на собрании акционеров.

Собрание состоится в январе 2010 года, сообщил РБК daily Лев Хасис. Он намерен остаться на своем посту в случае одобрения акционерами.

В 1999 году г-н Хасис вошел в состав совета директоров сети супермаркетов «Перекресток». С 2002 по 2006 год он являлся председателем совета директоров компании. В 2006 году в результате объединения «Перекрестка» и сети дискаунтеров «Пятерочка» была создана компания X5 Retail Group, которую и возглавил в том же году г-н Хасис.

На 30 сентября 2009 года под управлением X5 находилось 1217 магазинов в Москве, Санкт-Петербурге и 40 городах европейской части России, на Урале и Украине. Сеть включает 952 магазина «Пятерочка», 210 супермаркетов «Перекресток» и 55 гипермаркетов «Карусель». Число франчайзинговых магазинов

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

30 ноября, № 188

— 586. Акционерами X5 являются «Альфа-Групп» (47,9%), основатели «Пятерочки», включая Андрея Рогачева (23,1%), менеджмент компании (1,9%). В свободном обращении находятся около 27% акций в форме GDR.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

TRIGRANIT ЗОВЕТ В ПАРТНЕРЫ

Компания «Телеград», которая в интересах венгерского девелопера Trigranit строит в Санкт-Петербурге телевизионный комплекс и дворец искусств, предлагает долю в проекте городской администрации.

ЗАО «Санкт-Петербургский центр мультимедийных проектов (ЦММП) «Телеград» на прошлой неделе представило на градостроительный совет при комитете по градостроительству и архитектуре администрации Петербурга проект многофункционального комплекса с телефабрикой и дворцом искусств. Стоимость проекта общей площадью около 242 000 кв. м может составить \$1,5 млрд, сообщил исполнительный директор «Телеграда» Семен Краснов. На 8 га на пересечении Среднего проспекта и 24-й линии Васильевского острова планируется построить дворец искусств (45 000 кв. м), телевизионный комплекс (8500 кв. м), концертный зал на 1750 мест (18 000 кв. м), а также офисные и гостиничные площади, рассказал он. Строительство всех объектов планируется завершить до 2015 г.

Дворец и телестудия (запланированные инвестиции — \$750 млн, окончание строительства — 2011 г.) после окончания строительства будут проданы городу, утверждает Краснов. «Телеград», по его словам, обсуждает с городом возможность реализации этой части проекта по схеме государственно-частного партнерства (ГЧП). Он не исключает, что Trigranit реализует проект самостоятельно. Председатель городского комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов говорит, что комитет готовит технико-экономическое обоснование проекта, после чего будет понятно, сколько в него может инвестировать город. По его словам, инвестиционный конкурс на право реализации проекта по схеме ГЧП может быть объявлен в начале следующего года.

Два года назад Trigranit договорился со Смольным о строительстве на Среднем проспекте многофункционального комплекса «Телефабрика». Участок под изыскательские работы в прошлом году был выделен ЗАО «ЦММП «Телеград», с акционерами которого Trigranit подписал опционный договор: венгерский девелопер должен выкупить акции ЗАО после того, как будут получены все согласования по проекту. PR-директор Trigranit Development Russia Анна Морозова

в пятницу не подтвердила и не опровергла информацию о планах участия компании в проекте в партнерстве с городом.

По данным СПАРК, 51% «Телеграда» принадлежит ООО «Соло», которое в 2005-2006 гг. владело 12% банка «Санкт-Петербург». Владелец «Соло» — Николай Локай. Он работал в банке «Санкт-Петербург» с 2002 по 2007 г., в последние два года возглавлял инвестиционную дирекцию. Председатель правления «Санкт-Петербурга» Александр Савельев в интервью «Ведомостям» признавался, что дружит с губернатором Петербурга Валентиной Матвиенко больше 20 лет.

Директор по профессиональной деятельности «Knight Frank Санкт-Петербург» Николай Пашков сомневается в коммерческой эффективности проекта: «Чистый доход от телестудии и концертного зала очень низкий, попытка привлечь город в качестве соинвестора логична». Концертный зал и телестудия — это социальные объекты, но если Trigant просто продаст их городу, чтобы компенсировать часть затрат на строительство, это не будет в чистом виде ГЧП, говорит Денис Назаров, старший менеджер международной консультационной фирмы Grand Toronto. Главное условие ГЧП — разделение рисков, инвестор должен после передачи объекта по контракту поддерживать качество, а также взять на себя строительные и эксплуатационные риски, добавляет эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ВЕСТЕР» ОТКРЫВАЕТ ГИПЕРМАРКЕТ В ОРЕНБУРГЕ

Федеральная сеть «Вестер» объявила о запуске своего первого гипермаркета в Оренбурге, который откроется 2 декабря в торгово-развлекательном комплексе "Армада". Как считают в компании, рынок гипермаркетов в Оренбурге не насыщен, в связи с чем конкуренции можно не опасаться.

Как говорится в сообщении сети «Вестер», гипермаркет «Вестер Гипер» разместится в ТРК "Армада" на площади в 12 тыс. кв. м и станет крупнейшим продуктовым оператором в Оренбургской области. Ассортимент товаров в магазине

составит 35 тыс. единиц, среди которых будут продукты отечественного и регионального производства, а также товары под собственной торговой маркой. Открытие гипермаркета создаст в городе 350 рабочих мест. Объем инвестиций в запуск гипермаркета, по данным компании "Вестер" составляет \$40 млн.

ТРЦ "Армада" открылся в Оренбурге в сентябре 2008 года, разместившись на базе фабрики "Оренбургский текстиль" (компания "Орентекс"), которая за последние годы потеряла значительную часть рынков сбыта. Общая площадь ТРЦ составляет 120 тыс., торговая – 79 тыс. кв. м. Среди якорных арендаторов, помимо сети "Вестер", - "Детский мир", "Техносила", "Хоум Центр". Собственники проекта рассчитывают на проходимость в 12,5 тыс. человек в день. В общей сложности, в реализацию проекта ТРЦ "Армада" компания "Орентекс" вложила около \$25 млн.

По информации портала «Домком.ру» и бюро маркетинга региональной Торгово-промышленной палаты, на момент открытия ТРЦ в 2008 году конкуренция на рынке коммерческой недвижимости в данном сегменте была не очень высокой, а крупных игроков было мало. Всего в городе работало 16 торговых и 10 развлекательных центров, основными игроками являлись ТЦ "Восход", "Кит", Metro, "Центр".

Оренбургские аналитики в качестве достоинств проекта отмечали удачное расположение в центре города, удобный подъезд и близость крупных транспортных магистралей. Среди недостатков упоминали отсутствие четкой концепции развития ТРЦ, а также наличие многочисленных арендаторов и малое количество крупных брендов.

Первоначально Группа "Вестер" планировала открыть свой гипермаркет в Оренбурге до 1 июля, о чем заявил председатель совета директоров группы "Вестер" Олег Большев в ходе своего визита в Оренбург в начале 2009 года. К февралю, по словам Олега Большева, группа "Вестер" инвестировала в проект около \$34 млн, после чего проект в связи с финансовым кризисом в стране был на время заморожен. В итоге открытие гипермаркета сдвинулось с июля на декабрь.

Как пояснила «БН.ру» руководитель пресс-службы компании "Вестер" Римма Ремизова, все стратегические планы компании на данный момент пока приостановлены, и среди основных перспективных задач - завершение проектов, строительство которых было уже начато. Среди них гипермаркет в Оренбурге и торговый объект в Ярославле, который откроется в 2010 году. Римма Ремизова подтвердила, что окончательный объем инвестиций в "Вестер Гипер" в Оренбурге

составляет \$40 млн, уточнив, что группа "Вестер" была соинвестором строительства ТРЦ "Армада" и является собственником своих торговых площадей.

"Основным конкурентом сети "Вестер" в Оренбурге сейчас является сеть "Мосмарт", а также несколько сетей другого формата, вроде ТЦ "Орбита". Рыночная обстановка в Оренбурге вполне позволяет открыть здесь еще 3-5 гипермаркетов, и каждый из них найдет своего покупателя, конкуренция не будет жесткой", - полагает Римма Ремизова.

Эту информацию подтверждает директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская, которая считает, что местный рынок в данном сегменте не насыщен. "Заключение договора с компанией "Вестер" для ТК "Армада" можно считать большой победой, особенно в нынешних условиях развития регионального рынка торговой недвижимости", - полагает Татьяна Ключинская.

Уровень арендных ставок для крупных якорных арендаторов, подобных гипермаркету "Вестер", по информации Colliers International, можно оценить примерно в \$70-100 за кв.м. Возможен также вариант минимальной арендной ставки плюс процент с оборота.

По мнению директора департамента торговой недвижимости консалтинговой компании RRG Андрея Панфилова, минимальная арендная ставка для якорей в ТРЦ "Армада" составляет \$150 за кв. м в год, с учетом всех операционных расходов. "Зона охвата у магазина хорошая, и сейчас в условиях ограниченного роста сетей можно надеяться на быструю окупаемость", - считает Андрей Панфилов.

◆ [BN.ru](#)

◆ ◆ [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](#)