

## Offices / General

### Силовой девелопмент

К конфликту акционеров Itera Development Group подключились правоохранительные органы.

### Подарок для ПИК

Девелопер договорился о реструктуризации долга с крупнейшими кредиторами.

### Леваев разобрался с кредиторами

Africa Israel отсрочила выплаты на 16 лет.

### Москва не намерена строить на месте ЦДХ офисы, жилье или апартаменты

Власти Москвы не намерены строить на месте Центрального дома художника (ЦДХ) на Крымском Валу офисы, жилье или апартаменты.

### Mirax Group и ГК «Ташир» отказались от совместной реализации проекта

Mirax Group и ГК «Ташир» приняли решение отказаться от совместной реализации проекта офисно-жилого здания.

## Retail

### Молл-клуб подвел итоги года

18 декабря 2009 г. в новом отеле «Аквамарин» состоялось предновогоднее заседание «МОЛЛ-клуба».

### Зарезервировал 5,5 млрд

Совет директоров ОАО «Магнит» одобрил решение о размещении по открытой подписке трех выпусков биржевых облигаций на общую сумму 5,5 млрд руб.

### В ожидании выходных

Ритейлеры в предвкушении новогодней эйфории.

### Sela российского пошива

Компания переносит часть производства из Китая на родину.

### Два гипермаркета французской сети нашли новых хозяев

После решения об уходе с российского рынка французской сети гипермаркетов Carrefour на ее магазины нашлось много претендентов.

## Warehouse

### Коротко о главном: складская недвижимость

Приближается конец года. А в это время принято подводить итоги и делать прогнозы на будущий год.

## Regions

### Заренков хочет на биржу

Холдинг «ЛенспецСМУ» вновь вспомнил о планах проведения IPO.

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

### **СИЛОВОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ**

*К конфликту акционеров Itera Development Group подключились правоохранительные органы*

УВД Северо-Западного округа Москвы возбудило уголовное дело по факту представления в налоговые органы подложных документов при назначении гендиректора «Итера-инвест-строя». Постановление о возбуждении уголовного дела по статье № 327 ч. 3 УК РФ («Использование заведомо подложного документа») 21 октября подписал начальник отдела дознания УВД СЗАО А. В. Шендеров (ксерокопия документа есть в распоряжении редакции). В документе сказано, что «неустановленное лицо» в мае этого года представило в межрегиональную инспекцию ФНС № 46 «заведомо подложные документы», а именно протокол заседания совета директоров ОАО «Итера-инвест-строй» о назначении гендиректором компании Владимира Евдокимова. Представитель УВД СЗАО на вопросы «Ведомостей» не ответил. Представитель ГУВД по Москве подтвердил существование этого уголовного дела. По его словам, оно продолжает расследоваться.

На сайте международной группы компаний (МГК) «Итера» сказано, что Евдокимов является начальником корпоративного управления и членом правления ООО «НГК «Итера». Поводом для проверки стало заявление в УВД СЗАО одного из акционеров Itera Development Group — Валерия Короткова, которому принадлежит 25,1% компании, передал «Ведомостям» через представителя адвокат Короткова Сергей Дорохин. По его словам, «Итера-инвест-строй» — 100%-ная «дочка» Itera Development Group, которая является девелоперским подразделением МГК «Итера». У Itera Development Group пять членов совета директоров, в том числе и Коротков. В мае 2009 г. гендиректором компании был назначен Владимир Евдокимов. Решение о назначении гендиректора входит в компетенцию совета директоров, утверждает Дорохин. Но такого решения совет не принимал, а значит, назначение Евдокимова незаконно, утверждает он.

Связаться с Евдокимовым не удалось. В «Итера девелопмент груп» об уголовном деле узнали от корреспондента «Ведомостей». По словам директора департамента

по связям с общественностью компании Людмилы Вилюги, назначение Евдокимова гендиректором «Итера-инвест-строя» абсолютно законно.

Конфликт между акционерами Itera Development Group разгорелся как раз в мае этого года. Представитель «Итеры» напоминает, что именно тогда Коротков был уволен из компании в связи с выявленными финансовыми нарушениями. Позже по совместным искам бывших партнеров на большую часть недвижимости Itera Development Group был наложен арест. Среди них БЦ на Мичуринском проспекте (около 80 000 кв. м), жилой комплекс на Рублевском шоссе (147 000 кв. м), проект застройки территории завода «Альфапластик» (515 000 кв. м).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ПОДАРОК ДЛЯ ПИК**

*Девелопер договорился о реструктуризации долга с крупнейшими кредиторами*

Незадолго до Нового года группа компаний ПИК, отягченная наибольшим долговым бременем среди участников рынка недвижимости, достигла соглашения по основным обязательствам. Реструктурировав долг перед ВТБ, Росбанком и Абсолют Банком на общую сумму 7,6 млрд руб., ПИК, подконтрольная Сулейману Керимову, теперь может рассчитывать на новый кредит от Сбербанка.

Как следует из сообщения ГК «ПИК», девелопер подписал соглашения с тремя банками, реструктурировав таким образом большую часть кредитного портфеля. На конец третьего квартала общий объем задолженности группы составлял 81,3 млрд руб., из которых 5,7 млрд руб. — просроченного долга.

Согласно отчетности группы за третий квартал 2009 года, долг перед ВТБ составлял 2,7 млрд руб., перед Росбанком — 75 млн долл., Абсолют Банк выделял ПИК два кредита на 50 млн долл. и 1,26 млрд руб. Ранее компания подписала соглашение со своим крупнейшим кредитором Сбербанком о реструктуризации долга в размере около 14 млрд руб. сроком на пять лет. Долг ПИК перед ВЭБом в 262 млн долл. в конце ноября перешел к НОМОС-банку, с которым девелопер еще договаривается о продлении кредита.

Переговоры с кредиторами группы ПИК вела компания «Сбербанк Капитал». Мандат на реструктуризацию долга структура Сбербанка получила в апреле, сразу после того, как блокпакет группы приобрела «Нафта-Москва» Сулеймана Керимова. К концу года доля г-на Керимова в ПИК увеличилась до мажоритарной — 45% акций против 33%, которые принадлежат основателям группы Юрию Жукову и Кириллу Писареву.

В ПИК отмечают, что в результате достижения соглашения с основными кредиторами, а также получения госгарантий на 14,375 млрд руб. группа выполнила все необходимые условия для получения нового финансирования в Сбербанке. Напомним, банк требовал от ГК «ПИК» реструктуризации 80% долговой нагрузки (кроме задолженности перед ВЭБом). В ближайшее время ПИК рассчитывает получить новый кредит от Сбербанка в размере 12,75 млрд руб.

◆ [РБК daily](#)

◆◆ [К содержанию](#)

## **ЛЕВАЕВ РАЗОБРАЛСЯ С КРЕДИТОРАМИ**

*Africa Israel отсрочила выплаты на 16 лет*

На этой неделе завершились многомесячные переговоры Africa Israel Льва Леваева с держателями облигаций компании. Часть задолженности будет погашена деньгами, в том числе за счет собственных средств бизнесмена, на реструктурирование долга будут также направлены акции Africa Israel. Остаток задолженности облигационеры согласились реструктурировать до 2025 года. Бумаги российской «дочки» AFI Development не вошли в схему реструктуризации.

Размер общей задолженности Africa Israel достигал 8 млрд шекелей (более 2 млрд долл.), из него на долг перед держателями бумаг компании приходилось 7,5 млрд шекелей. В отчетности за третий квартал 2009 года компания отмечала, что вокруг переговоров о реструктуризации долга «сохраняется неопределенность». «Имеются сомнения в том, что компания сможет продолжать функционировать как самостоятельная единица», — признавалось в документе.

На собрании Africa Israel с держателями бондов было принято решение о реструктурировании долга за счет акций головной компании. Г-н Леваев передаст облигационерам часть своих бумаг, снизив долю в группе с 74,83 до 53%, сохранив

при этом мажоритарное положение. Помимо этого, бизнесмен вложил в группу около 1,5 млрд шекелей (393,9 млн долл.) собственных средств. Как передает Bloomberg, держатели бумаг получают наличными от 34 до 45% долга — в зависимости от серии бондов. Оставшаяся задолженность реструктурирована на 16 лет, добавил представитель Льва Леваева.

Таким образом, Africa Israel избежала сценариев погашения долга, предлагавшихся кредиторами. Среди прочего рассматривались варианты передачи облигационерам 16% российской AFI Development и 13% Africa Israel Properties. Инвесторы также предлагали г-ну Леваеву продать Московский ювелирный завод, от реализации которого бизнесмен, по их подсчетам, мог выручить 200 млн долл. Представитель бизнесмена подчеркнул, что Лев Леваев не намерен отказываться от бриллиантового бизнеса и будет открывать новые фирменные магазины по всей России.

Кроме того, на этой неделе Africa Israel подписала соглашение с пятью банками о реструктуризации долговых обязательств по проекту New York Times Building, кредитная нагрузка по которому составляла 652 млн долл. Согласно сообщению компании, кредиторам отошла половина проекта на Манхэттене, они, в свою очередь, сократили долг до 267 млн долл. и предоставили новый кредит в 75 млн долл. Достигнутое соглашение обеспечит Africa Israel прибыль в размере 370 млн долл., которая будет отражена в отчетности за последний квартал года.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **МОСКВА НЕ НАМЕРЕНА СТРОИТЬ НА МЕСТЕ ЦДХ ОФИСЫ, ЖИЛЬЕ ИЛИ АПАРТАМЕНТЫ**

Власти Москвы не намерены строить на месте Центрального дома художника (ЦДХ) на Крымском Валу офисы, жилье или апартаменты, рассказал в четверг в интервью РИА Новости заместитель мэра Москвы, курирующий комплекс имущественно-земельных отношений города, Владимир Силкин.

"Там должна быть музейная часть, галерея искусств, зоны рекреации и отдыха. Те, кто не хотят это слышать, говорят: "А мы думаем, что там будут офисы, жилье, апартаменты". Но убеждать людей в том, что они не хотят слышать - занятие

глупое. Между тем, сейчас будут приняты Правила землепользования и застройки в столице, и там нет никакой офисной функции, жилья и апартаментов", - указал он. При этом, по мнению заммэра, решение о сносе этого здания является совершенно правильным.

"Я, конечно, не архитектор, но, как житель Москвы, считаю, что эта бетонная коробка никакая не архитектурная гордость. А вот место совершенно уникально - Парк культуры и отдыха имени Горького с одной стороны, парковая территория ЦДХ с другой. Правительство РФ провело не одно совещание о дальнейшей судьбе ЦДХ, где подчеркивалось, что эту территорию нужно рассматривать как единое целое и застраивать единым комплексом, создать на их месте уникальный парк, подобный всемирно известным паркам развлечений, или парк искусств и науки", - обратил внимание Силкин.

Застройка территории на Крымском валу неоднократно становилась поводом для широких дискуссий. Информация о возможном сносе Центрального дома художников (построен в 1962 - 1964 годах по проекту Николая Сукояня и Юрия Шевердяева), появилась в прессе после того, как в 2008 году на выставке в Каннах был представлен проект комплекса "Апельсин", который разработал прославленный британский архитектор сэра Норман Фостер.

Представители российских СМИ, освещавшие выставку, а вместе с ними - руководство Третьяковской галереи и Международной конфедерации союзов художников, с удивлением обнаружили, что "Апельсин" должен стоять на месте ЦДХ.

Тогда дирекция музея выступила с критикой проекта Фостера, согласно которому в здании должны были располагаться не только выставочные залы, но и торговые помещения, офисы и жилые апартаменты.

Протест вызвало и желание московских властей избавиться от здания ЦДХ, крупнейшей выставочной площадки в центре города. Был создан Общественный совет по культурным центрам, который возглавил директор ЦДХ Василий Бычков. Вошло в него несколько десятков видных деятелей культуры, выступающих против сноса здания на Крымском валу, которое попытались даже, невзирая на довольно унылый внешний вид, объявить памятником архитектуры.

Однако процесс подготовки проекта освоения территории шел своим чередом, и в августе 2008 года представители Третьяковки и конфедерации художников разработали для строителей техническое задание, предполагавшие, что на Крымском валу должно появиться два новых, отдельно стоящих музейных здания.

При этом обе организации выдвигали одно условие: здание ЦДХ может быть освобождено только после того, как новые помещения будут полностью готовы.

Вторая волна дискуссии поднялась после проведения общественных слушаний, в ходе которых был обнародован проект застройки, вызвавший бурный протест жителей окружающих домов и других жителей Москвы. Не понравился план и Третьяковской галерее, внезапно увидевшей себя в непосредственной близости к Садовому кольцу.

Доработанный проект, впрочем, так и не был представлен. Разговоры о возможном сносе ЦДХ затихли сами собой, тем более, что разразился кризис, и еще в июле 2009 года директор Третьяковки не была уверена, что проект вообще может быть осуществлен.

Вместе с тем, в декабре 2009 года было обнародовано распоряжение правительства РФ номер 1796-р, по которому Третьяковская галерея на Крымском валу получит новое здание и освободит занимаемые им площади в Центральном доме художника. После того, как новое здание для музея будет построено и введено в эксплуатацию, оно в двухмесячный срок должно быть передано в федеральную собственность. Затем 38,826 тысячи квадратных метров (приблизительно 60% общей площади), которые занимает сейчас в ЦДХ Третьяковская галерея, перейдут в собственность Москвы.

Таким образом, снос ЦДХ снова из категории слухов перешел в разряд достаточно реального события в будущем - после получения мэрией столицы федеральных площадей в Центральном доме художника здание может быть разобрано, а на его месте - реализован новый проект.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**MIRAX GROUP И ГК «ТАШИР» ОТКАЗАЛИСЬ ОТ СОВМЕСТНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА**

Mirax Group и ГК «Ташир» приняли решение отказаться от совместной реализации проекта офисно-жилого здания рядом с комплексом Mirax Plaza на Кутузовском проспекте, где сейчас располагаются строения ФГУП «Президент-Сервис». Mirax Group будет реализовывать данный проект самостоятельно. В результате детальной проработки ситуации компании решили повременить с совместными проектами. Таким образом, ГК «Ташир» сосредоточился на приобретении 50% доли в одном из других проектов ММДЦ «Москва-сити», а Mirax G приняла решение заниматься проектом на Кутузовском проспекте без привлечения других инвесторов.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **МОЛЛ-КЛУБ ПОДВЕЛ ИТОГИ ГОДА**

18 декабря 2009 г. в новом отеле «Аквамарин» состоялось предновогоднее заседание «МОЛЛ-клуба», организованное Издательским Домом «МОЛЛ» и Российским Советом Торговых центров, при поддержке компании AFI Development. Конец года — традиционное время подведения итогов, и участники «МОЛЛ-клуба» за круглым столом обменялись мнениями по вопросам основных тенденций рынка торговой недвижимости.

Директор Департамента торговой недвижимости «Colliers International» Татьяна Ключинская представила итоги года в цифрах. Так, в уходящем году в Москве было открыто шесть ТЦ с общим объемом площадей около 900 тыс. кв.м (из них торговые площади составили порядка 500 тыс. кв.м), что явилось рекордом для столичного рынка торговой недвижимости. В 2010 г. планируется открыть семь ТЦ суммарной площадью около 800 тыс. кв.м (в т.ч. торговых 450 тыс. кв.м).

Событием года единодушно было названо открытие ТРЦ «Золотой Вавилон Ростokino». Заместитель генерального директора компании «ПАТЕРО Девелопмент» Андрей Любимов отметил, что, несмотря на то, что торговые площади пока не заполнены на 100%, объем покупательских потоков превзошел все ожидания и уже в декабре составил порядка 40 тыс. посетителей в будние дни, а в выходные, соответственно 70 тыс.

Директор Коммерческой недвижимости «Гарант-Инвест» Татьяна Смирнова приятно удивила участников Круглого Стола сообщив, что на фоне экономического спада возрос интерес потребителей к их ТЦ «Галерея Аэропорт», расположенному рядом с метро вблизи жилищного массива. В «докризисный» период этот ТЦ активно торговал лишь 5 дней в неделю (в будние дни), а в выходные размер среднего чека существенно снижался из-за оттока покупателей в крупные торговые центры за городом. Сегодня же посетители магазинов, экономя деньги и бензин на дорогу, предпочитают делать небольшие покупки вблизи от дома.

Максим Карбасникофф, Директор по Европе, России и СНГ компании «Jones Lang LaSalle» отметил, что российский рынок за последние три месяца уходящего года продемонстрировал оживление сегмента торговой недвижимости, и в 2010 год эта

тенденция сохранится. Однако, девелоперам и ретейлерам необходимо будет вести очень продуманную рекламную и маркетинговую стратегию для того, чтобы тенденция роста и развития сохранилась и в последующие годы.

Среди экспертов существуют различные мнения по вопросу, что же привлекает посетителей в торговые центры. Так, Андрей Сухов, Первый заместитель Генерального директора УК «Манежная площадь» отметил, что открытие новых торговых площадей всегда привлекает поток покупателей, но сохраняет его только профессиональное управление. Независимые эксперты и профессиональные участники сегодня анализируют деятельность ТЦ «Европейский», для того, чтобы выявить причины, почему он является самым успешным среди столичных ТЦ в своём сегменте. Поскольку при одинаково удачном расположении торговые площади со столетней историей (ГУМ и ЦУМ) не генерируют аналогичные покупательские потоки. Также, нет однозначного ответа на вопрос, почему розничные точки ритейлеров в похожих, на первый взгляд, торговых центрах, делают продажи, отличающиеся в разы. При открытии новых площадей, сетевые операторы часто принимают решение об участии в проекте, основываясь на товарном соседстве, но, по мнению профессиональных участников, данный критерий не может быть доминирующим.

Для объективной оценки торговых проектов существует множество параметров. Участники Круглого Стола с интересом познакомились с проектом разработки Национальной Системы Классификации торговых центров и презентацией ее бета-версии. Одной из ключевых целей классификации является формирование представления о норме качества российских торговых центров и инструмента их оценки. Олег Войцеховский, представляющий Организационный комитет Проекта Национальной Системы Классификации торговых центров, отметил, что Система Классификации повысит прозрачность бизнеса для четырёх основных категорий участников рынка торговой недвижимости: инвесторов, девелоперов, ретейлеров и покупателей. Роман Скороходов, Генеральный Директор компании «ВАТКОМ», разработавшей основы стандартов Системы Классификации отметил, что данный проект является исключительно российской разработкой, важность и актуальность которой уже оценили и российские профессионалы рынка торговой недвижимости, и их западные коллеги.

◆ [МОЛЛ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ЗАРЕЗЕРВИРОВАЛ 5,5 МЛРД**

Совет директоров ОАО «Магнит» (управляет одноименной розничной сетью) одобрил решение о размещении по открытой подписке трех выпусков биржевых облигаций на общую сумму 5,5 млрд руб., ставка купона еще не определена, говорится в сообщении компании. Ритейлер выпустит 5,5 млн бумаг номинальной стоимостью 1000 руб. каждая.

На что конкретно планируется потратить деньги, представитель «Магнита» не сказал, уточнив лишь, что «одобрение выпуска — это техническая процедура, позволяющая в любой момент привлечь средства на рынке облигаций».

В 2010 г. «Магнит» планирует потратить на развитие \$1 млрд, на эти деньги может быть открыто 25-30 гипермаркетов и 450-550 магазинов «у дома». Инвестиции станут самыми большими в истории компании, а также рекордными для отрасли в целом — другие крупнейшие ритейлеры планируют вложить в развитие меньше: Х5 — 18 млрд руб., «Дикси» — 2 млрд руб.

В конце октября «Магнит» уже привлек \$372,4 млн в рамках SPO.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **В ОЖИДАНИИ ВЫХОДНЫХ**

*Ритейлеры в предвкушении новогодней эйфории*

В торговые сети уже пришел Новый год — покупатели хлынули в магазины за подарками, елками, алкоголем и деликатесами. Ритейлеры фиксируют увеличение трафика до 50%, средний чек при этом тоже растет — в среднем на 30%. А на этих выходных россияне пойдут в магазины за едой к праздничному столу, который в этом году благодаря улучшению экономической ситуации будет более богатым. Тогда-то торговые сети и смогут замерить максимальный рост продаж.

«Увеличение покупательского трафика уже началось, сегодня мы видим рост в 50% по отношению к ноябрю, это стандартное увеличение для этого сезона», — говорит гендиректор «Азбуки вкуса» Владимир Садовин. Однако он отметил, что в прошлом году этот показатель составил лишь 35%. «То есть мы вернулись к докризисному уровню, будто ничего и не было, люди на позитиве хлынули в магазины», — радуется г-н Садовин. По его прогнозу, средний чек за новогодний сезон вырастет на 25—30%, сейчас он составляет около 1400 руб.

В «Перекрестке» на сегодняшний день рост продаж составил 15—20% по отношению к ноябрю, в целом увеличение показателей за новогодний период будет 30—35%, считает гендиректор сети Михаил Сусов. Он говорит, что в связи с кризисом и перемещением покупателей в более дешевые форматы поток в супермаркетах стал чуть хуже во всем мире и понизился товарооборот. «Однако в связи с новогодней эйфорией средний чек начал увеличиваться, сейчас его рост составил 30%, в некоторых магазинах средний чек дошел до 600—700 руб. Бум покупок мы ждем на этих выходных», — заметил г-н Сусов.

Совладелец «Магнита» Сергей Галицкий считает, что «основной трафик начнет расти сегодня-завтра». Он ожидает рост на уровне 33—35% по отношению к ноябрю этого года. «При этом надо учитывать формат, о котором мы говорим. Так, в этом декабре по отношению к ноябрю в гипермаркетах увеличение покупателей составит 50—55%, а в магазинах формата «у дома» — 30—35%, — заметил он. — Если же мы сравниваем этот год с прошлым, то рост составит максимум 24%». Покупатели «Магнита» сейчас в основном обращают внимание на шампанское, «ближе к праздникам будут интересоваться продуктами к праздничному столу».

«По сравнению с декабрем 2008 года, прошедшим под знаком панических кризисных ожиданий и экономии даже на праздничном наборе, в этом году мы ожидаем обратную тенденцию», — уверен директор по продажам «Дикси Групп» Артем Смоленский. Он надеется, что в этом году покупатели предпочтут богатый праздничный стол всем другим праздничным мероприятиям, в том числе новогодним турами и походам в рестораны. «Исторически, за исключением прошлого года, рост продаж в декабре к ноябрю составляет порядка 20%, мы ожидаем, что 2009 год не станет исключением», — заметил собеседник РБК daily. «По сравнению с ноябрем увеличение оборота будет на уровне 25%», — прогнозирует один из топ-менеджеров «Копейки». А в «Седьмом континенте»

считают, что прирост в декабре этого года к декабрю прошлого может составить 20%.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **SELA РОССИЙСКОГО ПОШИВА**

*Компания переносит часть производства из Китая на родину*

Одежный ритейлер Sela решил поддержать отечественного производителя — перенести часть своего производства из Китая в Россию. Таким образом компания надеется снизить логистические издержки и стать более мобильной на рынке. Правда, конкуренты утверждают, что родина — недешевая страна: зарплаты российских швей будут в разы выше. Аналитики тоже сомневаются, что такие маневры принесут Sela прибыль.

Компания уже договорилась с несколькими российскими фабриками, на которых запустила пробные небольшие партии одежды, рассказала РБК daily генеральный директор Sela в России Наталья Чиненова. С рядом фабрик в центральной полосе еще ведутся переговоры. Sela планирует перенести 10—20% своего производства в Россию.

«Работа с отечественным производителем позволяет нам быть более мобильными за счет сокращения сроков производства маленьких партий товара и сроков их доставки до конечного потребителя. В России цены на производство некоторых групп товаров существенно ниже, чем в странах Юго-Восточной Азии», — утверждает Наталья Чиненова. Она соглашается, что не все производство в России дешевле: есть товары, которые обойдутся дороже, чем их китайские аналоги. Однако, по ее словам, российский продукт освобожден от таможенных пошлин и налогов, и качество может быть выше китайского.

«Производство в России никогда не было выгодным, зарплата русской швей достигает 300—400 долл. в месяц, а в Китае на той же позиции можно платить 50 долл.», — отмечает президент Finn Flare Ксения Рясова. У компании есть производство в России, но это маленькие партии, в основном вязаные на машинах

вещи, говорит она. «Выходит та же цена, что и в Китае», — резюмирует г-жа Рясова.

У компании Vassa тоже есть фабрика в России, но всего лишь одна. Гендиректор компании Вячеслав Грановский говорит, что производство в основном сосредоточено в Италии и Португалии. «Зарплаты во всех трех странах сопоставимы — около 25 тыс. руб. в России и порядка 1 тыс. долл. в Италии и Португалии, — заметил он. — По большому счету производство в России может быть хорошим, если на фабрике нормальный коллектив и оборудование».

Вячеслав Грановский не считает удачным выбором китайские фабрики в принципе: «В этой стране, конечно, могут быть неплохие продукты, но это в том случае, если фабрика там построена своими руками, сами набирали персонал, но это очень дорого. Многие европейские бренды шьют там, потому что они себе могут это позволить».

Старший аналитик MintYard Capital Андрей Верхованцев считает, что компания пытается сократить логистические издержки, но насколько это выгодно, понять сложно — издержки будут и в России. «Не зря же все производство сосредоточено в Китае — там дешево. Так что решение компании неоднозначно, видимо, у нее есть какие-то причины для переноса производства, которые нам неочевидны», — говорит он. Аналитик считает, что прибыль Sela за счет такого шага не удастся увеличить.

Корпорация Sela основана в 1991 году. Является международной вертикально интегрированной корпорацией по производству и продаже одежды в стиле casual в среднем ценовом сегменте. Имеет торговые офисы в России, на Украине, в Эстонии, Казахстане, Китае и торговую сеть в 14 странах. На данный момент в России Sela объединяет более 440 магазинов, в 2010 году компания надеется довести количество российских точек до 500. В других странах под брендом Sela работают более 560 предприятий.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ДВА ГИПЕРМАРКЕТА ФРАНЦУЗСКОЙ СЕТИ НАШЛИ НОВЫХ ХОЗЯЕВ**

После решения об уходе с российского рынка французской сети гипермаркетов Carrefour на ее магазины нашлось много претендентов. По свидетельству участников рынка, гипермаркеты в Москве и Липецке уже нашли новых арендаторов.

Французскую группу Carrefour ждали в России с конца 90-х годов. Этим летом компания открыла свой первый гипермаркет в московском торговом центре "Филион", в сентябре заработал второй магазин в Краснодаре, а уже в начале октября компания объявила о том, что сворачивает бизнес в России. При этом на 2010 год французская сеть успела заключить два договора аренды: в строящемся торговом центре (ТЦ) в Липецке и в ТЦ "Ритейл Парк" в Москве.

Сразу же после сообщения об уходе французской группы появилась информация о том, что за арендованную ею недвижимость спорят практически все крупные игроки российского розничного сектора. Как стало известно "Газете", о двух помещениях договоренность уже достигнута. Один из брокеров по недвижимости, знакомый с ситуацией, рассказал, что в Липецке вместо Carrefour появится магазин "О'Кей", а в московском ТЦ "Филион" в скором времени откроется "Ашан".

Представитель сети "О'Кей" Мария Радина заявила, что компания "не комментирует будущие открытия", но не опровергла появление "О'Кей" в Липецке. Пресс-секретарь компании "Ашан-Россия" Мария Курносова подтвердила факт переговоров с руководством "Филиона", но отметила, что они пока не завершены, а на место в торговом центре претендуют и другие компании.

Источник "Газеты", близкий к компании "Ашан", тем временем сообщил, что переговоры ведутся и по поводу других помещений Carrefour, кроме краснодарского.

В консалтинговой компании "Магазин магазинов" рассказали, что на краснодарский магазин претендуют сразу три сети: "Карусель", "Реал" и "О'Кей".

"Это, пожалуй, самая сложная локация Carrefour. Напротив нее находится большой торговый центр, одним из якорных арендаторов которого является "Ашан", —

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

24-25 декабря, № 202

отмечает директор департамента торговой недвижимости компании Colliers International Татьяна Ключинская. При этом она отмечает, что в здании, где ранее располагался магазин Carrefour, находятся такие магазины, как Media Markt и Home Center, "поэтому любой продуктовый магазин будет хорошо дополнять пул качественных якорных арендаторов".

◆ [Газета](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Warehouse

### **КОРОТКО О ГЛАВНОМ: СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Приближается конец года. А в это время принято подводить итоги и делать прогнозы на будущий год. Для кого-то этот год выдался не совсем удачным, кому-то удалось вопреки кризису подняться на ноги и взять ситуацию в свои руки. До наступления новогодних праздников мы рассмотрим все сегменты коммерческой недвижимости и увидим, кто вступает в Новый год с наименьшими потерями. На этой неделе рассмотрим складскую недвижимость. О ней вам расскажут наши эксперты.

Как, по-вашему, изменилось лицо складской недвижимости в 2009 году?

***Владислав Рябов**, директор Департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International*

В этом году наблюдались следующие тенденции – замораживание новых проектов, строительство которых еще не началось, снижение арендных ставок, максимальная гибкость арендодателей при обсуждении коммерческих условий.

При этом стоит отметить, что во втором полугодии 2009 г. на рынке складской недвижимости наблюдалась некоторая стабильность, которая привела к тому, что игроки перестали бездействовать в ожидании изменений и перешли к конкретным действиям. Как следствие, в III квартале на рынке был отмечен рост объема сданных в аренду складских площадей.

***Игорь Казимов**, руководитель департамента индустриальной недвижимости компании Penny Lane Realty*

Ставки упали с начала года на 25-30%. Спрос снизился примерно на 40%. Новые площади сдавались с большим трудом. К концу года рынок немного оживился, но не так, как хотелось бы. Я бы даже сказал, что под конец года рынок меня разочаровал, я ожидал большего. Как правило, в предновогодний период на

складском рынке всегда идет подъем. Но показатели этого года не дали ожидаемой всеми волны.

**Максим Клягин**, аналитик УК «Финам Менеджмент»

Основные тенденции, конечно, были связаны с негативным влиянием кризиса и носили неблагоприятный характер. Стоит отметить, что конъюнктура рынка коммерческой недвижимости в целом и складского сектора в частности остается довольно сложной и нестабильной. Существенное снижение спроса со стороны потребителей складских площадей (по некоторым оценкам, данный показатель снизился в среднем в 2-3 раза) привело к заметному увеличению вакантных площадей. Наблюдалась существенная коррекция ставок, которые снизились в среднем на 30-40%. Естественно, подобные факторы привели к значительному ухудшению финансового состояния большинства операторов рынка и замедлению развития индустрии. Число новых проектов на сегодняшний день крайне невелико.

**Виталий Антонов**, генеральный директор «Эспро Девелопмент»

Прежде всего, стоит сказать, что рынок из рук арендодателя перешел в руки арендатора. Сегодня условия рынка диктуют компании, потенциальные арендаторы. Если раньше, они были готовы располагаться на любых свободных качественных площадях, то сегодня у арендатора появилась возможность тщательно выбирать проект, ориентируясь на наиболее удобное для него расположение.

Стоит отметить существенное понижение ставок. В этом году ставки понизились на 20-30%. Обусловлено это, прежде всего тем, что многие крупные компании - потенциальные арендаторы скорректировали планы своего дальнейшего развития, другие же приняли выжидательную позицию в надежде на дальнейшее понижение ставок. При этом девелопер максимально шел навстречу арендатору, не только понижая ставки, но и создавая максимально выгодные условия аренды: уменьшались площади минимального арендуемого блока и сроки заключения договоров. Осенью ставки достигли дна. И на рынке началось постепенное оживление. За несколько месяцев в аренду было сдано около

500 000 кв.м. складских помещений класса «А». К концу года многие арендаторы стали понимать, что дальнейшего понижения ставок не будет и количество запросов на склады класса «А» увеличилось. Сегодня арендатору стоит

поторопиться с заключением договоров аренды, поскольку более выгодных условий уже вряд ли стоит ожидать, а начинающийся спрос будет постепенно диктовать все более жесткие условия.

**Елена Рязанова**, старший консультант отдела промышленной недвижимости и земельных проектов DTZ

Из трендов можно выделить:

- Заморозка планируемых к строительству объектов.
- «Расцвет» рынка субаренды от логистических компаний, сдающих излишки площадей в связи с резким сокращением спроса на 3PL услуги.
- Переход от «рынка собственника» к «рынку арендатора» и, как следствие, активность арендаторов в перезаключении договоров аренды по более выгодным условиям или переезд в склады более высокого качества.

**Продолжение читайте на сайте [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru)**

◆ [Арендатор.ру](http://www.arendator.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **ЗАРЕНКОВ ХОЧЕТ НА БИРЖУ**

*Холдинг «ЛенспецСМУ» вновь вспомнил о планах проведения IPO. Он намерен выйти на биржу через полтора года*

В середине 2011 г. «ЛенспецСМУ» планирует продать на Лондонской бирже 25-30% акций, сообщил председатель совета директоров холдинга Вячеслав Заренков (цитата по «Интерфаксу»). Компания выбирает организатора IPO из 11 банков, говорит он. Заренков, которому принадлежит 56% УК «Стройхолдинг «Эталон-ЛенспецСМУ», оценивает капитализацию холдинга в \$1 млрд. Исходя из среднегодового ввода жилья в 350 000 кв. м рыночная стоимость «ЛенспецСМУ» — 20 млрд руб., полагает топ-менеджер одной из строительных компаний. Baring Vostok в марте 2008 г. купила 15% УК СХ «Эталон-ЛенспецСМУ». Эксперты оценивали сделку в \$70-100 млн.

«ЛенспецСМУ» планирует проведение IPO с 2005 г., но пока только на словах. Объем обязательств холдинга — 28,1 млрд руб., говорится в отчете ГК «ЛенспецСМУ» за шесть месяцев 2009 г. по МСФО. На этой неделе ее «дочка» ЗАО «ССМО» разместила трехлетние облигации на 2 млрд руб. под 16% годовых.

В 2007 г. IPO провела группа ЛСР. «ЛенспецСМУ» упустила момент, вскоре рынок пошел вниз, полагает Дмитрий Кумановский, начальник аналитического отдела ИК «Ленмонтажстрой». В кризис многие компании отложили планы IPO на год-два, однако строителей среди них нет, говорит он. Кризис подорвал доверие к строительным компаниям, добавляет управляющий директор по инвестициям «КИТ фортис инвестмента» Владимир Цупров. За год объем продаж квартир упал в два раза, сетует гендиректор «Ленстройтреста» Александр Лелин. Отрасль может восстановиться к середине 2011 г., но показатели будут на 25% ниже, чем в 2008 г., прогнозирует Кумановский. Лелин полагает, что строительные компании только в 2012 г. смогут выйти на показатели 2007 г.

◆ [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](#)