

Offices / General

Метры вместо денег

Как стало известно «Ведомостям», «Дон-строй» погасит часть долгов перед Сбербанком площадями бизнес-центра Nordstar на Беговой.

Retail

Ритейлеров посчитают

ФАС разработала методику расчета доли торговых сетей.

Warehouse

«Эльдорадо» из Чехова

Крупнейшая с начала кризиса сделка заключена на рынке аренды складской недвижимости. «Эльдорадо» арендовала 67 230 кв. м во второй очереди складского комплекса «ПНК Чехов» на Симферопольском шоссе.

Hotel

30 млн евро на отели

Международная финансовая корпорация (IFC) собирается профинансировать строительство пяти отелей в России. Первый из них — Ibis в 2011 г. планируется открыть в Самаре.

Regions

Особняк «Газпрома»

Офисы ФК «Зенит» и ОАО «Общественно-деловой центр Охта» переезжают в «Парадный квартал».

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

МЕТРЫ ВМЕСТО ДЕНЕГ

Как стало известно «Ведомостям», «Дон-строй» погасит часть долгов перед Сбербанком площадями бизнес-центра Nordstar на Беговой

«Дон-строй» отдаст в погашение части долга перед Сбербанком площади в офисном комплексе Nordstar Tower, рассказали «Ведомостям» источники, близкие к девелоперу. Это один из вариантов, переговоры со Сбербанком находятся в завершающей стадии, передал через представителя Иван Ситников, гендиректор «ДС девелопмента» (подразделение «Дон-строя», которое занимается коммерческой недвижимостью). Информацию подтвердил и близкий к Сбербанку источник.

Сбербанк финансирует строительство «Дон-строем» коммерческой недвижимости (портфель — более 10 проектов на 1,6 млн кв. м). Представитель «Дон-строя» отказался назвать, какой долг у компании перед банком. Осенью менеджер компании оценивал его примерно в \$500 млн. Сбербанк открыл три кредитные линии — на бизнес-центры Nordstar (147 000 кв. м, готов), «Оружейный» (152 000 кв. м, строится) и «Звенигородский» (363 500 кв. м, строится), говорит один из сотрудников компании.

42-этажный бизнес-центр класса А Nordstar расположен на Третьем транспортном кольце у ст. м. «Беговая». Полезная площадь — 80 000 кв. м. Среди арендаторов — «Дойче банк», Gunvor. Средняя арендная ставка, по словам сотрудника компании, составляет \$500-600 за 1 кв. м. Банк скорее всего заберет площади не дороже чем по \$3500 за 1 кв. м общей площади, считает партнер Malako Group Илья Шершнеф. Получается, отдав весь бизнес-центр, «Дон-строй» мог бы полностью рассчитаться по кредиту. Однако близкий к компании источник указывает, что Сбербанк погасит метрами только часть кредита, а другую — реструктурирует.

«Сделка между «ДС девелопментом» и Сбербанком носит комплексный характер и предполагает развитие отношений по направлению «коммерческая недвижимость» до 2017 г. Это партнерство позволит продолжать реализацию проектов офисной и

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

20 января, № 6

торговой недвижимости и развивать новые направления деятельности», — утверждает Ситников.

Президент Сбербанка Герман Греф рассказывал в интервью Reuters, что он против того, чтобы банк забирал активы у должников: «Мы не проводим политику захвата девелоперов с целью получения контрольных пакетов <...> В наших интересах выработать совместный антикризисный план, попросить поддержки правительства, дофинансировать проекты, запустить их, чтобы громадная строительная машина работала». Пресс-служба Сбербанка отказалась от комментариев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

РИТЕЙЛЕРОВ ПОСЧИТАЮТ

ФАС разработала методику расчета доли торговых сетей

В соответствии с принятым в конце прошлого года законом о торговле Федеральная антимонопольная служба (ФАС) разработала методику расчета доли продуктовых сетей на локальных рынках. Новая формула практически не отличается от прежней: объем рынка, который высчитывает Росстат, делится на оборот сети, данные о котором она сама и предоставляет. Участники рынка сомневаются, что торговцы будут давать корректную информацию о выручке, поскольку в России всего четыре публичных ритейлера.

«Новая концепция не отличается значительно от старой, просто раньше мы использовали более витиеватые пути для достижения результата», — заявил РБК daily начальник управления контроля социальной сферы и торговли ФАС Тимофей Нижегородцев. Он пояснил, что службе самостоятельно приходилось определять географические и продуктовые границы, в рамках которых следовало рассчитывать долю торговой сети. Сейчас они определяются законом о торговле, а дальнейшие действия двух методик не отличаются.

В методике говорится, что одним из показателей для расчета доли сетей является общий объем розничной торговли продовольственными товарами (в денежном выражении) в субъекте РФ, в том числе Москве и Санкт-Петербурге, а также в границах муниципального района или городского округа. Данные будут предоставлять территориальные органы Росстата. Объем рынка делится на выручку торговой компании от продажи продовольственных товаров. Информацию об обороте предоставляют сами ритейлеры.

Расчет долей торговых сетей за предыдущий финансовый год в границах субъектов РФ будет производиться с 1 февраля по 31 июня 2010 года. А с 1 июля этого года ритейлеров начнут считать и в границах муниципалитетов и городских округов. Напомним, что закон о торговле запрещает продуктовым сетям открывать новые магазины, если их доля в общем обороте продуктов питания на локальных рынках превышает 25%.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

20 января, № 6

«ФАС говорит, что возьмет объем рынка, выручку торговой сети и разделит одно на другое. Но откуда эти данные возьмутся у Росстата, не ясно, непонятно и по какой методике Росстат будет высчитывать объем рынка, — говорит главный исполнительный директор X5 Retail Group Лев Хасис. — Потом нужно учитывать, что значительная доля рынка находится в тени, например киоски, натуральное хозяйство».

«Все это придумано специально для контроля крупных компаний, которые имеют корректную информацию о своей выручке, так что ФАС свою задачу выполнила», — уверен вице-президент «Дикси» Федор Рыбасов. Он сомневается, что остальные компании, не торгующиеся на бирже, смогут представлять адекватную информацию о своих достижениях. Совладелец «Магнита» Сергей Галицкий с иронией комментирует планы ФАС: «Мы за любую активность, кроме голодовки».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

«ЭЛЬДОРАДО» ИЗ ЧЕХОВА

Крупнейшая с начала кризиса сделка заключена на рынке аренды складской недвижимости. «Эльдорадо» арендовала 67 230 кв. м во второй очереди складского комплекса «ПНК Чехов» на Симферопольском шоссе, говорится в сообщении Jones Lang LaSalle (консультант сделки). Компания собирается разместить в комплексе основной распределительный центр. «Новый склад станет основным для группы. Мы отказались от ряда региональных складов и переходим на систему кросс-доков (транзитное складирование)», — говорит Илья Новохатский, PR-директор «Эльдорадо». Хорошие рыночные условия сделки при таком объеме площадей обусловлены тем, что склад полностью адаптирован под запросы «Эльдорадо», говорит гендиректор «ПНК Чехов» Елена Бондарчук. Раскрыть условия она отказалась. По словам Новохатского, договор подписан на семь лет. Ставку аренды он также не раскрыл.

Средняя рыночная ставка аренды складов такого типа сегодня \$100-110 за 1 кв. м в год (без учета НДС и коммунальных расходов), говорит директор отдела складской и индустриальной недвижимости Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobylko Егор Дорофеев. Директор отдела складской недвижимости Knight Frank Вячеслав Холопов говорит о \$95-105 за 1 кв. м в год. Получается, что ежегодно «Эльдорадо» должна будет платить \$6,4-7,4 млн.

Девелопером «ПНК Чехов» является «ПНК групп». Общая площадь объекта — 300 000 кв. м.

Опрошенные участники рынка говорят, что это самая крупная сделка с начала кризиса. Впрочем, абсолютный рекорд не побит. По данным [Colliers International](#), он по-прежнему принадлежит компании SLG, которая арендовала в 2007 г. 82 600 кв. м в «Северном Домодедове» у компании «Евразия логистик».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

30 МЛН ЕВРО НА ОТЕЛИ

Международная финансовая корпорация (IFC) собирается профинансировать строительство пяти отелей в России. Первый из них — Ibis в 2011 г. планируется открыть в Самаре

Совет директоров IFC 26 февраля планирует рассмотреть вопрос о выделении кредита до 27,5 млн евро и инвестициях в капитал до 2,5 млн евро на строительство отелей Ibis и Novotel в Самаре, Калининграде, Ярославле и Красноярске (общая стоимость проекта — 98,5 млн евро, см. таблицу), сообщила корпорация.

Генподрядчиком строительства всех пяти отелей является турецкая Kasa Stroy, говорит генеральный представитель компании-инвестора Russian Hotel Investments (RHI) Джунейт Балтаоглу. «Мы постоянно работаем с IFC, — говорит Балтаоглу. — С участием корпорации мы построили в Турции 10 отелей Ibis и Novotel». По данным IFC, 50% Kasa Stroy у одного из спонсоров проекта — турецкой группы Kayi, 42,5% RHI принадлежит другому спонсору — инвестиционному провайдеру Akfen REIT.

После открытия отелей IFC вместе с ЕБРР получат 15% акций RHI, сообщает корпорация. По словам Балтаоглу, компания постоянно работает с ЕБРР, который краткосрочными кредитами уже профинансировал покупку земли в Самаре и начальную стадию строительства — всего 45% от общей стоимости самарского проекта. Стоимость стороны не раскрывают. По мнению директора консалтинговой компании Jones Lang LaSalle Hotels Марины Смирновой, строительство самарского отеля (на 207 номеров, см. таблицу) может обойтись в 15,5-16,5 млн евро (по 75 000-80 000 евро за номер).

По словам Балтаоглу, земля под гостиницей выкуплена у частного лица в 2008 г. и оформлена на «дочку» Kasa Stroy — ООО «Самстройком». Это подтвердил начальник пресс-службы мэрии Самары Андрей Имуков: 10 июля 2009 г. городская комиссия по застройке и землепользованию одобрила заявку на строительство

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

20 января, № 6

гостиницы. Смирнова из Jones Lang LaSalle Hotels говорит, что земля могла обойтись «Самстройкому» в \$2,7-4,5 млн.

После окончания строительства отели на условиях долгосрочной аренды перейдут в управление французской компании Ассор (15 + 10 лет), говорится в сообщении.

Гостиница Ibis (экономкласс) разместится рядом с гостиницей Renaissance на ул. Новосадовой. Конкуренции между отелями не будет: они ориентированы на разные сегменты потребителей (цена одноместного номера в Renaissance — 6000-22 000 руб., в «Ibis Казань» — 2500-4500 руб.), говорится в ответе Ассор на запрос «Ведомостей».

По данным Ассор, открыть гостиницу в Самаре планируется в 2011 г. «Мы ориентируемся на декабрь 2010 г., но при строительстве бывают непредсказуемые ситуации, поэтому мы определили для себя крайним сроком I квартал 2011 г.», — соглашается Балтаоглу. Сроки строительства отелей в других трех городах пока не определены. По данным IFC, в Калининграде, Ярославле и Красноярске пока нет разрешительной документации.

Сейчас в Самаре работают два международных гостиничных оператора: Marriott (гостиница Renaissance Samara, «4-5 звезд») и InterContinental Hotels Group (Holiday Inn Samara, «3-4 звезды»). На 2012 г. запланировано открытие Hilton Garden Inn Samara (195 номеров, «5 звезд»). Всего, по данным департамента развития туризма областного министерства спорта, туризма и молодежной политики, в городе 11 гостиниц категории «3 звезды».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ОСОБНЯК «ГАЗПРОМА»

Офисы ФК «Зенит» и ОАО «Общественно-деловой центр» Охта» переезжают в «Парадный квартал»

Дочерняя структура «Газпром нефти» ООО «Комплекс «Галерная 5» — владелец 3600 кв. м офисных площадей в одном из особняков «Парадного квартала». Компания приобрела их у группы ЛСР, там разместятся офисы ФК «Зенит» и ОДЦ «Охта», сказал представитель пресс-службы «Газпром нефти».

Группа ЛСР сообщала, что летом 2008 г. продала один из сданных в эксплуатацию особняков «Парадного квартала» общей площадью около 5000 кв. м. Арендопригодная площадь этого здания — 3600 кв. м, сказала вчера представитель ЛСР Юлия Соколова. Она отказалась назвать покупателя. О том, что структура «Газпром нефти» купила дом у ЛСР, знают два участника рынка недвижимости.

ОДЦ «Охта» в конце декабря прошлого года начал переезд в особняк «Парадного квартала» из арендованного офиса на Адмиралтейской набережной, 8, сообщили в пресс-службе ОДЦ «Охта». Офис ФК «Зенит» пока находится на Галерной, 5, переезд связан с увеличением штата клуба — если в 2006 г. в нем работало 70 человек, то на начало 2010 г. количество сотрудников выросло до 200, говорит источник в ФК «Зенит». Переезд должен произойти в течение ближайших полутора месяцев, добавляет он. В пресс-службе «Газпром нефти» покупку объясняют увеличением объемов бизнеса компании. «В силу сложившейся рыночной ситуации приобретение недвижимости в собственность выгоднее аренды», — комментирует представитель пресс-службы.

Проект «Парадный квартал» ЛСР реализует с 2005 г. К 2014 г. на участке площадью 9,6 га, ограниченном Виленским переулком, улицами Радищева, Кирочной и Парадной, должно появиться 16 корпусов, в том числе 210 000 кв. м жилья и восемь офисных зданий общей площадью более 42 000 кв. м. Уже сданы пять офисных и три жилых особняка, сообщила Соколова.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

20 января, № 6

Летом 2008 г. здание могло стоить исходя из \$5000 за 1 кв. м, а из-за кризиса такая недвижимость подешевела до \$3000 за 1 кв. м, говорит гендиректор «Colliers International Санкт-Петербург» Николай Казанский.

У «Газпром нефти» в Петербурге есть особняк площадью 3200 кв. м на Английской набережной, 6. Четыре года назад «Сибнефть» выкупила у структур Романа Абрамовича компанию «Торгово-экономическое постпредство Чукотского автономного округа», которая владела зданием. Еще 4 га под Петрозаводом в 2006 г. структуры «Газпрома» выкупили у «Охта-групп» за \$37 млн для строительства небоскреба, общая площадь помещений которого должна составить около 1 млн кв. м. Этот проект реализует ОДЦ «Охта». Офисные площади, принадлежащие группе «Газпром нефть» в Петербурге, несоизмеримы с площадями общественно-делового района «Охта центр», планы его реализации остаются неизменными, сообщила пресс-служба компании. По ее данным, в Москве компания арендует в общей сложности около 35 000 кв. м офисных помещений.

◆ [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](#)