

Offices / General

«Нью-Черкизон» Тельмана Исмаилова

Опальный бизнесмен ищет участок в Подмосковье.

Инновационные предприятия могут получить два бизнес-центра в Зеленограде

Предприниматели, занимающиеся инновационной деятельностью, к 2013 году могут получить от властей Москвы имущественную поддержку в виде двух бизнес-центров в промзоне "Малино".

Retail

«Европарк» со скидкой

Торговый центр «Европарк» на Рублевском шоссе в Москве переходит к группе «Ташир»: она за \$60 млн выкупила обязательства по кредиту, обеспечением по которому был комплекс.

Дешевые выигрывают

Самым успешным форматом розничных магазинов в прошлом году оказались дискаунтеры. Именно на развитие недорогих форматов крупнейшие ритейлеры намерены сделать ставку в 2010 г.

Hotel

«Перезарядье»

На месте гостиницы «Россия» вновь стартовала реконструкция.

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

«НЬЮ-ЧЕРКИЗОН» ТЕЛЬМАНА ИСМАИЛОВА

Опальный бизнесмен ищет участок в Подмосковье

Несмотря на мощную атаку со стороны федеральных властей, бывший владелец Черкизовского рынка Тельман Исмаилов не намерен сворачивать бизнес в России. Как стало известно РБК daily, один из богатейших россиян, состояние которого в прошлом году оценивалось в 600 млн долл., ищет в ближнем Подмосковье землю для строительства «Нью-Черкизона». В новый рай китайских товаров г-н Исмаилов не намерен пускать совладельцев ликвидированного рынка, утверждают источники РБК daily.

В настоящее время АСТ во главе с Алекпером Исмаиловым, который сейчас представляет интересы своего отца Тельмана, договаривается о покупке 50 га в ближнем Подмосковье, рассказал РБК daily топ-менеджер девелоперской компании, близкий к участникам сделки. По его словам, здесь планируется торговый проект — воссоздание Черкизовского рынка, где собираются разместить бывших арендаторов ликвидированного Черкизовского рынка. Сделка еще не завершена, однако сделать это представители Тельмана Исмаилова надеются до февраля 2010 года.

О том, что АСТ ищет землю для нового мегапроекта, который предполагает строительство в столичном регионе аналога Черкизона, РБК daily подтвердили несколько консультантов рынка недвижимости и девелоперов. По данным директора департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty Алексея Могилы, представители группы АСТ начали поиск площадки на МКАД и основных трассах летом прошлого года сразу после закрытия Черкизовского рынка. АСТ интересовал участок земли около 30 га на расстоянии не более 5 км от МКАД при условии хорошего трафика, добавляет эксперт. По его словам, активные поиски продолжались до октября.

В третьем квартале 2009 года земельный запрос АСТ достиг 200 га, продолжает директор департамента индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank Вячеслав Холопов. Владелец крупной земельной компании отмечает, что

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 января, № 9

владелец ликвидированного Черкизовского рынка искал через посредников участок площадью 250—300 га. При этом сам Черкизовский рынок занимал около 80 га.

По словам собеседника РБК daily, в ноябре прошлого года АСТ изучала предложение на востоке от Москвы и в Ленинском районе Московской области, на Ленинградском, Симферопольском и Киевском шоссе. «В последнем случае даже готовилась сделка», — добавляет он. В конце 2009 года представители АСТ форсировали поиски земли, говорит топ-менеджер подмосковной девелоперской компании. «Ответвления» АСТ обращались в Российско-китайский центр торгово-экономического сотрудничества, сообщил РБК daily председатель центра Сергей Санакоев.

Тем не менее, по данным гендиректора компании Geo Development Максима Лещева, ни одного участка АСТ до сих пор не купила. Затянутость процесса участники рынка объясняют необходимостью заручиться поддержкой местной администрации, которая должна дать добро на размещение рынка и обеспечить в итоге реализацию проекта. Даже добро властей может не спасти будущий «Нью-Черкизон» от народного недовольства. Чтобы избежать его, девелопер может пойти на хитрый ход — запустить проект комплексного освоения территории, в котором торговля будет занимать значительную часть, считает г-н Холопов.

Приобретение земли и реализация нового мегапроекта АСТ должны пробиваться административным ресурсом Исмаилова, уверены участники рынка. Так, на презентации премиального отеля Mardan Palace стоимостью 1,4 млрд долл., который бизнесмен возвел в Турции, присутствовал мэр Москвы Юрий Лужков. Родной брат основателя АСТ — Фазиль Измайлов — последние 20 лет работает во властных структурах Северного административного округа (САО) столицы, причем сегодня он является первым зампрефекта САО Олега Митволя.

Г-н Митволь отрицает наличие административного ресурса у Тельмана Исмаилова в САО. В аппарате Фазиль Измайлова РБК daily заявили, что группа АСТ в САО не присутствует.

В группе АСТ не смогли прокомментировать эту ситуацию. В ресторане «Прага» на Арбате, где находится центральный офис группы, сообщили РБК daily, что руководство АСТ — Сархан и Алекпер Исмаиловы — находится не в Москве.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 января, № 9

Как рассказал РБК daily высокопоставленный источник в правительстве Москвы, Тельман Исмаилов имеет гражданство Израиля и в настоящее время находится в этой стране. Тем не менее прекращать свой бизнес в России основатель группы АСТ не намерен, отмечает источник. По его словам, для возвращения на родину г-н Исмаилов, как влиятельный представитель российской общины горских евреев, намерен задействовать ресурс еврейских общественных и религиозных организаций, которые имеют мощное лобби в политических и деловых кругах России. По данным РБК daily, в конце прошлого года и в начале этого Тельман Исмаилов встречался с главным раввином Израиля, а также с депутатами кнессета.

Землю под «новый Черкизон» АСТ ищет самостоятельно и не намерена пускать на территорию бывших совладельцев Черкизовского рынка, утверждают источники РБК daily. Напомним, Черкизовским рынком управляли шесть компаний, подконтрольные различным бизнес-группам: ООО «КФБ-АСТ», ООО «Фирма «Илиев», ООО «Голден Сенчери», ЗАО «Росклас», ЗАО «Физкультурно-оздоровительное предприятие «Измайлово» и ООО «Трейдикс». После закрытия рынка его операторы не теряют надежд на его «реинкарнацию» и пытаются найти для этого новые площадки в Москве и Подмосковье, отмечают эксперты. По словам г-на Лещева, несколько таких земельных запросов поступало в Geo Development.

Упорство владельцев Черкизона объяснимо: по официальным данным, их общая годовая выручка составляла около 1 млрд руб. Спрос на формат стихийного рынка сегодня высокий, отмечает президент ИГ «Покров» Николай Крайнов. По его словам, торговцы с Черкизовского рынка, вынужденные переехать на «цивилизованные» площадки, готовы сесть в «новый Черкизон», так как арендные ставки там могут упасть в 1,5 раза. В свою очередь, контрабанду дешевых китайских товаров, которые делали экономику Черкизона, еще никто не победил, говорят эксперты. Муниципальные власти могут быть заинтересованы в новом Черкизовском рынке как мощном налогоплательщике, резюмирует г-н Холопов.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИННОВАЦИОННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ МОГУТ ПОЛУЧИТЬ ДВА БИЗНЕС-ЦЕНТРА В ЗЕЛЕНОГРАДЕ

Предприниматели, занимающиеся инновационной деятельностью, к 2013 году могут получить от властей Москвы имущественную поддержку в виде двух бизнес-центров в промзоне "Малино", расположенной в Зеленоградском районе столицы, сообщил в понедельник РИА Новости источник в городской администрации.

По его словам, работа префектуры Зеленоградского административного округа по созданию инфраструктуры поддержки малого инновационного бизнеса будет обсуждаться во вторник, 26 января на заседании Правительства Москвы.

"В целях оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства со специализацией инновационной, научно-технической деятельности планируется ускорить разработку и утверждение проекта планировки промзоны "Малино" с учетом размещения двух бизнес-центров. Бизнес-центры должны быть построены в течение 2010-2012 годов", - сказал собеседник агентства.

Бизнес-центр производственно-складского назначения площадью 14,5 тысячи квадратных метров и бизнес-центр с производственными функциями площадью 40 тысяч квадратных метров должны быть размещены на Заводской улице, пояснил он.

"В течение 2010 года в конкурсном режиме будет проведен отбор предприятий по реализации совместных проектов", - добавили в горадминистрации.

Промышленная зона "Малино" расположена в одноименном поселке на северо-западе Москвы, в Зеленоградском административном округе. В октябре 2006 года мэр столицы Юрий Лужков подписал постановление о проекте планировки "Малино", который предусматривал снос аварийного жилья и возведение на его месте жилых домов и социальных строений. В 2009 году на территории "Малино" появился поселок для многодетных семей.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«ЕВРОПАРК» СО СКИДКОЙ

Торговый центр «Европарк» на Рублевском шоссе в Москве переходит к группе «Ташир»: она за \$60 млн выкупила обязательства по кредиту, обеспечением по которому был комплекс

Ташир «примерно за \$60 млн выкупил обязательства по кредиту в \$100 млн, рассказал источник, близкий к руководству гостиницы «Москва». Этот кредит в Deutsche Bank в 2006 г. получила кипрская компания «Блиденсоль», поручителем выступила «Центурион альянс» (строила «Европарк»). Залогом по кредиту был ТЦ «Европарк» (86 000 кв. м) на Рублевке, а средства пошли на строительство «Москвы». И «Блиденсоль», и «Центурион альянс», по словам собеседника «Ведомостей», а также чиновника правительства Москвы, связаны с депутатом Госдумы Ашотом Егиазаряном. Ранее Егиазарян рассказывал «Ведомостям», что его структуры инвестировали в «Европарк», но он вышел из проекта в самом начале кризиса. Вчера он от комментариев отказался.

Весной 2009 г. Deutsche Bank фактически признал кредит дефолтным: заемщик нарушил условия договора, говорил «Ведомостям» представитель банка. Этот кредит несколько месяцев назад был захеджирован фондом Tudor Capital, а затем передан кипрской компании, связанной с «Таширом», за сумму, близкую к \$60 млн, подтвердил источник, близкий к руководству Deutsche Bank. Связаться с представителями Tudor Capital не удалось.

Пресс-секретарь «Ташира» Ирина Каграманова информацию о сделке не подтвердила и не опровергла. Источник, близкий к руководству «Ташира», утверждает, что «Европарк» уже контролируется группой. Знает о сделке и председатель совета директоров группы «Центурион» (в нее входит и «Центурион альянс») Виталий Смагин. «Так как я не акционер гостиницы «Москва», сама эта сделка со мной не согласовывалась», — уточняет он. Смагин считает, что приход «Ташира» в «Европарк» положительно скажется на его деятельности.

Сделка очень удачная: по рыночной цене «Европарк» сейчас стоит как минимум \$200 млн, а обошелся «Таширу» втрое дешевле, говорит управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец.

Реструктуризация кредита связана в том числе и с приходом в гостиницу «Москва» нового акционера, говорит источник, близкий к руководству отеля. Ранее «Нафта-Москва» Сулеймана Керимова выкупила 50% Konk Select Partners, которой принадлежит контрольный пакет ОАО «Декмос» (строит «Москву»). «Нафта» потребовала аккумулировать все долги «Декмоса» и снизить риски потери акций. Deutsche Bank по английскому праву в случае дефолта по кредиту мог потребовать не только сам предмет залога, т. е. «Европарк», но и акции «Декмоса», так как сами деньги пошли именно на строительство «Москвы», говорит собеседник «Ведомостей». Представитель «Нафта-Москвы» утверждает, что его компания к этому кредиту никакого отношения не имеет, это личная инициатива Егизаряна.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ДЕШЕВЫЕ ВЫИГРЫВАЮТ

Самым успешным форматом розничных магазинов в прошлом году оказались дискаунтеры. Именно на развитие недорогих форматов крупнейшие ритейлеры намерены сделать ставку в 2010 г.

Компания X5 собирается открыть 200-250 дискаунтеров и только 15 супермаркетов и 7-10 гипермаркетов, потратив на открытие магазинов около 9 млрд руб. (общий объем заявленных инвестиций — 18 млрд руб.). «Магнит» и вовсе обещает вложить рекордный для отрасли \$1 млрд. На эти деньги компания может открыть 450-550 дискаунтеров и 25-30 гипермаркетов. «Дикси» собирается потратить на открытие недорогих магазинов около 3 млрд руб.

В прошлом году именно дешевые форматы принесли сетям успех.

X5 Retail Group за 2009 г. открыла 191 дискаунтер «Пятерочка» и всего 68 супермаркетов «Перекресток» (с учетом приобретенной в IV квартале сети «Патэрсон»). «Пятерочки» принесли и 17%-ный рост сопоставимых продаж (в

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 января, № 9

«Перекрестках» этот показатель остался неизменным; все данные здесь и далее — в рублях, из официальной отчетности публичных компаний), и 10%-ный рост числа покупателей (в супермаркетах X5 покупателей было меньше на 4%). Более высокими темпами в «Пятерочках» в прошлом году рос и средний чек — на 7% (в «Перекрестках» — на 4%).

В начале 2009 г. «Пятерочка» сократила ассортимент, снизила цены до минимальных на рынке и запустила масштабную рекламную кампанию. В итоге темпы роста трафика в сети ускорились в сопоставимых магазинах с 6% в I квартале до 12% в IV квартале 2009 г. По словам генерального директора сети «Пятерочка» Олега Высоцкого, за последние шесть месяцев 2009 г. в «Пятерочки» пришли 25 млн новых покупателей. Согласно отчетности X5 в 2009 г. продажи дискаунтеров «Пятерочка» выросли на 5%, в то время как в супермаркетах «Перекресток» просели в общем объеме продаж на 15%, а у гипермаркетов «Карусель» — выросли всего на 4%.

С гиперускорением в прошлом году работала и сеть «Магнит»: она открыла за 2009 г. 646 магазинов (против 382 в 2008 г.), львиная доля которых пришлась на дискаунтеры, и увеличила выручку на 28,12%. Средний чек в «Магните» вырос, правда, немного меньше, чем в «Пятерочке», — на 5,75%. На динамику среднего чека повлияла инфляция в категории продуктов питания, которая сказалась на покупательной способности прежде всего в регионах. А именно на развитие в регионах делает ставку «Магнит». За девять месяцев 2009 г. продуктовая инфляция составила 5% против 12% в 2008 г., напоминает директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошапко. Покупатели «Магнита» стали не только экономить на покупках, но и реже ходить в магазины — количество чеков в сети снизилось на 1,52%.

«Дикси», которая тоже специализируется на нижнем ценовом сегменте, по темпам роста отстала от конкурентов: выручка компании в прошлом году увеличилась всего на 12% (в 2008 г. — на 38%), компания открыла 44 магазина. Виноваты не только общие для рынка замедление роста цен на продукты питания и сокращение потребительских расходов, но и возникшие у самой «Дикси» в I квартале проблемы с логистикой: после запуска распределительного центра в подмосковном Серпухове у компании был сбой в программном обеспечении, за которым последовали и сбои в поставках товара в магазины. Аналогичные объяснения снижения темпов роста продаж дает и президент «Дикси» Илья Якубсон.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 января, № 9

То, что формат супермаркетов оказался в текущем году наиболее чувствительным к снижению покупательской активности населения, демонстрируют результаты «Седьмого континента»: в марте 2009 г. компания принялась агрессивно снижать цены, но выручка все равно выросла меньше, чем у конкурентов, — на 11% за девять месяцев 2009 г. Сопоставимые продажи за этот период увеличились на 4,3% (данные за год компания еще не публиковала).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

«ПЕРЕЗАРЯДЬЕ»

На месте гостиницы «Россия» вновь стартовала реконструкция

В этом году начнется реконструкция пяти кварталов комплекса «Зарядье» на месте гостиницы «Россия». Завершить ее планируется через пять лет. Соответствующее постановление подписал мэр столицы Юрий Лужков. Кроме строительства нового гостиничного, офисного и жилого квартала, будет воссоздан исторический архитектурный комплекс «Зарядье»: проведут работы с двумя угловыми башнями Китайгородской стены и церковью Николы Мокрого, разрушенной в 1940-е годы.

О принятом столичными властями решении приступить к реконструкции «Зарядья» сообщило РИА Новости. Напомним, что демонтаж гостиницы «Россия», построенной в 1967 году в Москве, начался в феврале 2006 года. На ее месте должен был появиться новый многофункциональный комплекс с отелем по проекту британского архитектора Нормана Фостера. Инвестором был «СТ Девелопмент».

В 2008 году у главы этой компании Шалвы Чигиринского возникли финансовые проблемы – реконструкцию пришлось заморозить, к этому моменту гостиница была практически полностью разобрана.

В августе 2009 года власти Москвы заявили о том, что им придется заново проводить работу по созданию проекта строительства нового комплекса на месте гостиницы, поскольку предыдущий проект им не принадлежит. Позднее стало известно, что перед обращением к проектировщикам город намерен заказать бизнес-концепцию комплекса консалтинговой компании, чтобы понять, каким образом лучше развивать проект. Первый заместитель мэра Владимир Ресин намерен представить новый проект на обсуждение Общественного совета при мэре Москвы в этом году.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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](#)