

Offices / General

Инвестиции в коммерческую недвижимость в России за 2009 г. составили около \$2,26 млрд

По мнению Colliers International, в 2010 году российский рынок коммерческой недвижимости продолжит стабилизацию.

Retail

X5 примерит мини

Ритейлер хочет уменьшить «Пятерочку».

"Детский мир" запускает первый дисконт-магазин в Москве

Группа компаний "Детский мир", развивающая крупнейшую в России сеть магазинов товаров для детей, открывает в пятницу первый дисконтный магазин в Москве.

Hotel

Московские отели покрылись звездной пылью

Заполняемость номеров сократилась на треть.

Regions

Нормана Фостера подкорректировали

Игорь Кесаев пытается удешевить проект «Новая Голландия».

Аукцион по продаже недвижимости торговой сети "Алпи" пройдет 18 февраля

Аукцион по продаже 24 торговых центров, отданных за долги Сбербанку крупнейшей сетью гипермаркетов в Сибири "Алпи", обанкротившейся в конце прошлого года, переносится с 1 на 18 февраля из-за ошибок в документации.

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

ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ ЗА 2009 Г. СОСТАВИЛИ ОКОЛО \$2,26 МЛРД

По мнению Colliers International, в 2010 году российский рынок коммерческой недвижимости продолжит стабилизацию

Общий объем инвестиционных сделок в коммерческой недвижимости в России за 2009 год упал на 60% относительно показателей 2008 года, сообщается в отчете по инвестиционному рынку международной консалтинговой компании Colliers International. В соответствии с исследованием, общий объем сделок за 2009 г. составил около \$2,26 млрд.

В начале 2009 г. на инвестиционном рынке продолжали свое развитие тенденции конца 2008 г, основными чертами которых были сокращение банковского финансирования, рост вакантных площадей, снижение арендных ставок и, как следствие, низкая инвестиционная активность, говорится в материале компании. Во втором полугодии 2009 г., на фоне мер по ликвидации последствий глобального кризиса, намечилось небольшое оживление инвестиционной активности.

Крупнейшими сделками 2009 г. аналитики Colliers называют приобретение компанией "Нафта-Москва" контроля над бизнес-центром "Военторг" за \$300 млн; приобретение "БИНБАНКОМ" большей части портфеля офисных зданий компании "Хорус Кэпитал" за \$270 млн; сделка по продаже офисного центра Silver City западному фонду Evans Randall за 180 млн евро; продажа БЦ "Легион-II" Siemens за \$150 млн.

Как отмечается в отчете, большинство сделок 2009 г. были совершены в отношении объектов офисной недвижимости. С торговой недвижимостью были проведены всего четыре сделки – это продажа двух ТЦ в Новосибирске ("Калина" и "Омега Плаза"), ТЦ "Тряпка" и ТЦ "Шоколад" в Москве и ТК "Грейт" в Санкт-Петербурге.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1 февраля, № 12

По данным Colliers, средний размер сделки значительно снизился. Если в 2008 г. был закрыт ряд сделок объемом \$300-700 млн, то в 2009 г. сделок объемом более \$300 млн на рынке не наблюдалось.

Основными покупателями на рынке были российские компании. "Западные инвестиционные фонды, составлявшие до кризиса более половины спроса, в основной своей массе были сосредоточены на локальных рынках и решении внутрикорпоративных проблем. Однако интерес к российскому рынку со стороны зарубежных инвесторов есть, и он постепенно растет. Основанием для такого предположения может служить сделка по покупке Silver City фондом Evans Randall", - отмечают аналитики компании.

По-прежнему интерес со стороны инвесторов был сфокусирован на Москве и Санкт-Петербурге. На протяжении всего 2009 г. рынок находился в ожидании появления большого количества обесценившихся активов, чего, по общему мнению, так и не произошло, говорится в отчете по инвестиционному рынку России. Помимо сокращения интереса со стороны иностранного капитала, одним из существенных ограничений инвестиционного спроса явилось ужесточение денежно-кредитной политики банков, отмечают эксперты.

"Ставки по кредитам в первой половине 2009 г. были запретительными. Кроме того, во втором полугодии 2009 г. банки неохотно кредитовали девелоперов, однако, по сравнению с началом года, среднерыночные ставки несколько снизились. К концу 2009 г. ставки по кредитам находились на уровне 17-19% в рублях и 12-14% в валюте", - говорится в материале.

В течение всего 2009 г. девелоперы не стремились снижать цены на объекты недвижимости. "Причиной этому было, как нежелание пересмотра банками стоимости залогов, так и сохранявшееся ожидание восстановления рынка коммерческой недвижимости в целом" – поясняют специалисты компании. Подобная тенденция, по мнению аналитиков компании, привела к тому, что ближе к середине 2009 г. девелоперы, находясь в тяжелом финансовом положении, были вынуждены расставаться со своими активами за долги. Так, например, по данным Colliers International, структурам "Альфа-Банка" отошли объекты "МИАН Девелопмент" Корнерик Group), банк "ВТБ" получил контрольные пакеты акций компаний "Система-Галс" и "Дон-Строй Инвест", "Сбербанк" стал совладельцем многофункционального комплекса "Город Столиц", возводимого Capital Group на

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1 февраля, № 12

территории "Москва Сити", и т.д. В результате активы меняли собственников, не появляясь на открытом рынке, говорится в исследовании. Ставки капитализации по действующим офисным и торговым объектам, не испытывающим проблем с арендаторами, не поднялись выше 13%-15%. На конец 2009 г. разрыв между ожиданиями инвесторов и девелоперов значительно сократился и не превышал 2%. "Есть основания полагать, что в 2010 г. рынок продолжит стабилизацию, однако всё будет определяться состоянием мировой экономики и уверенностью инвесторов. Для российского рынка в большей степени станет определяющим рост цен на энергоресурсы, дальнейшее снижение ставок по кредитам и возобновление интереса со стороны западных инвесторов", - заключают аналитики компании Colliers.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

X5 ПРИМЕРИТ МИНИ

Ритейлер хочет уменьшить «Пятерочку»

Как стало известно РБК daily, X5 Retail Group, развивающая сети супермаркетов «Перекресток», гипермаркетов «Карусель» и дискаунтеров «Пятерочка», решила попробовать себя в новом формате. Весной этого года компания планирует запустить 30—40 мини-«Пятерочек», площадь которых будет в два-три раза меньше стандартных дискаунтеров. Аналитики считают, что X5 выбрала удачный момент для выхода в этот сегмент рынка, который сейчас не заполнен сетевыми компаниями.

X5 будет открывать «Пятерочки» нового формата в Москве, Екатеринбурге и других областных центрах, сообщили в компании. Инвестиции в открытие одного мини-маркета составят 10—12 млн руб. Площадь магазинов «у дома» составит 120—180 кв. м, тогда как обычный размер дискаунтера «Пятерочка» — 400—500 кв. м.

Сейчас в компании обсуждается вопрос ассортимента, который будет предложен покупателям, говорит источник, знакомый с ситуацией. Цены в магазинах будут такие же, как и в обычной «Пятерочке». Ежедневная ожидаемая выручка в мини-маркете составит 150 тыс. руб. Данный формат позволит X5 быстрее развивать сеть «Пятерочка», так как у небольших площадей очень хорошее расположение, объясняют в компании.

«Сейчас ниша этого формата не занята крупными сетевыми игроками», — говорит старший аналитик Mint Yard Capital Андрей Верхоланцев. Он полагает, что мини-магазины будут в какой-то степени конкурировать с обычными «Пятерочками». «Зато это позволит ощутимо расширить аудиторию потребителей», — добавил г-н Верхоланцев. Аналитик UniCredit Наталья Смирнова прогнозирует в магазинах нового формата меньший чек, чем в обычной «Пятерочке», но при этом более частые покупки.

«За время кризиса развитие мини-формата затормозилось, за исключением «Магнита», площадей освободилось много», — отмечает аналитик «Брокеркредитсервиса» Татьяна Бобровская. Она считает, что компания выбрала удачный момент для выхода с этим форматом на рынок.

Однако X5 не первый ритейлер, который пытается выйти в мини-формат, и не у всех конкурентов эти начинания были удачными. К примеру, «Дикси» развивала сеть магазинов шаговой доступности V-Mart, но в марте 2009 года компания закрыла все 13 мини-маркетов в рамках избавления от непрофильных активов. Аналитики говорят, что мини-магазины были нерентабельными из-за высоких цен.

Не пошли «мосмартики» и у «Мосмарта». Ритейлер закрыл 54 мини-маркета в рамках экономии средств. При этом с «малышами» компания рассталась без сожаления — в товарообороте на их долю приходилось лишь 4%.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ДЕТСКИЙ МИР" ЗАПУСКАЕТ ПЕРВЫЙ ДИСКОНТ-МАГАЗИН В МОСКВЕ

Группа компаний "Детский мир", развивающая крупнейшую в России сеть магазинов товаров для детей, открывает в пятницу первый дисконтный магазин в Москве, говорится в сообщении компании.

"Детский мир - Дисконт" расположился на Измайловском шоссе в торговом комплексе AST. Его торговая площадь составляет более тысяч квадратных метров, ассортимент - порядка 30 тысяч наименований. В дисконт-магазине можно будет приобрести в основном детскую одежду и обувь, игрушки со скидками от первоначальной цены до 70%.

"В практике любой розницы nonfood retail функционирует механизм реализации стока, коллекций прошедших сезонов. Наша московская сеть уже достигла 40 магазинов и соответственно есть потребность в открытии специального дисконт-

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1 февраля, № 12

магазина в столичном регионе", - приводится в сообщении комментарий руководителя ГК "Детский мир" Максима Ентякова.

В настоящее время группа компаний "Детский мир" объединяет одноименную сеть магазинов из 128 форматных супер- и гипермаркетов общей торговой площадью свыше 210 тысяч квадратных метров в 68 городах России, luxury-центр "Детская Галерея "Якиманка" и дистрибуторскую компанию "С-тойз".

Выручка ГК "Детский мир" по US GAAP в 2008 году составила 797 миллионов долларов. Головная компания группы - ОАО "Детский мир - Центр", более 99% акций которого принадлежит ОАО АФК "Система".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

МОСКОВСКИЕ ОТЕЛИ ПОКРЫЛИСЬ ЗВЕЗДНОЙ ПЫЛЬЮ

Заполняемость номеров сократилась на треть

Отели Москвы, считающиеся одними из самых дорогих в мире, становятся доступнее: по данным Hotel Price Index, средняя стоимость проживания в них сократилась в 2009 году на 36%, до \$267 в сутки, а по оценке Jones Lang LaSalle Hotels,— на 10-20% в зависимости от звездности. Отельные вынуждены снижать цены, конкурируя за постояльцев, так как загрузка гостиниц тоже уменьшилась. Аналитики связывают простой с сокращением турпотока в российскую столицу.

В 2009 году средняя стоимость проживания в отелях Москвы подешевела на 36%, до \$267 в сутки, говорится в исследовании Hotel Price Index, где приводятся данные по 64 городам мира. Следом идет Белфаст (Ирландия), где аналогичная цена упала на 29%, до \$108, Мехико (Мексика) — на 23%, до \$78,4, Марракеш (Марокко) — 20%, до \$124,8, и Лас-Вегас (США) — на 17%, до \$84,8. Подсчеты Hotel Price Index по российской столице вполне корректны, признает директор по развитию бизнеса в жилой и гостиничной недвижимости Knight Frank Игорь Роганович.

Рублевые цены снизились меньше: по данным старшего вице-президента Jones Lang LaSalle Hotels Марины Усенко, в прошлом году стоимость проживания в пятизвездных отелях сократилась на 20,7%, до 6,5 тыс. руб., менее звездные гостиницы дешевели медленнее (см. таблицу на стр. 12). Зафиксированное по итогам прошлого года существенное снижение как долларовых, так и рублевых цен в Москве произошло впервые за многие годы, отмечает гендиректор Azimut Hotels Company Александр Гендельсман. По мнению аналитиков, гостиницы вынужденно снижают расценки, конкурируя за постояльцев, которых все меньше. Господин Гендельсман считает, что кризис больше всего повредил гостиницам уровня две звезды (большая их часть находится в собственности федеральных и городских властей): их загрузка, по его оценке, сократилась на 30-35%. В Jones Lang LaSalle Hotels, напротив, полагают, что в этой категории заселение снизилось незначительно — примерно на 2%. В конце года в гостиницах уровня две звезды было заселено чуть менее половины номеров, добавляет госпожа Усенко. А вот

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1 февраля, № 12

средняя загрузка отелей уровня три-четыре звезды достигла 47% против 68% в 2008 году (снижение приблизительно на 31%), уровня пять звезд — 59% и 66% соответственно (уменьшилась примерно на 11%), подсчитали в агентстве. "Заметнее всего подешевели отели уровня три звезды, где по итогам прошлого года заполняемость составила всего 46,9%, что почти на треть меньше, чем в позапрошлом году", — согласен господин Роганович. По подсчетам Knight Frank, четырехзвездные гостиницы были заселены на 63,6% (в 2008 году — на 68,4%), пятизвездные — на 52,1% (63,4%).

На низкую загруженность отелей столицы повлияло сокращение турпотока, предположили эксперты. Например, меньше въезжало иностранцев: по данным пограничной службы ФСБ, в январе—сентябре прошлого года Москву посетили 2,6 млн зарубежных гостей, или на 15% меньше, чем за аналогичный период 2008 года.

Еще полтора года назад с каждого номера московские отельеры получали доход в €166 (выручка пересчитывается исходя из всего номерного фонда, а не только заселенных номеров), уступая лишь своим коллегам из Парижа, где этот показатель составлял €173 (см. "Ъ" от 28 июня 2008 года). В 2009 году отельный бизнес в Москве сильно сдал позиции: у владельцев гостиниц уровня одна-две звезды этот показатель упал на 72,8%, до 830 руб., подсчитала Марина Усенко, три звезды — на 58,6%, до 1,47 тыс. руб., четыре-пять звезд — на 61,2%, до 3,8 тыс. руб. В целом выручка собственников отелей в долларах сократилась вдвое, в рублях — на 35%, полагает Игорь Роганович.

Вместе с тем качественных отелей в Москве по-прежнему не хватает. Глава комитета по туризму Москвы Григорий Антюфеев сообщил, что в 2009 году в столице было построено 20 отелей на 5 тыс. номеров, а общий номерной фонд 267 действующих гостиниц достигает 85 тыс. мест. До конца 2010 года построят 17 новых отелей почти на 5 тыс. номеров, обещает он. Прогнозы консультантов сдержаннее: Игорь Роганович ожидает не более 2,5 тыс. новых номеров, а директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Полина Кондратенко — только 3 тыс.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

COLLIERS
INTERNATIONAL

Regions

НОРМАНА ФОСТЕРА ПОДКОРРЕКТИРОВАЛИ

Игорь Кесаев пытается удешевить проект «Новая Голландия»

Инвестор реконструкции острова Новая Голландия в Санкт-Петербурге «Меркурий Девелопмент», потеряв партнера в лице Шалвы Чигиринского, решил существенно удешевить проект. Для этого вносятся изменения в его архитектурную часть: концепцию британского архитектора Нормана Фостера уже переделал «Моспроект-2». Ранее реконструкция острова оценивалась в 800 млн долл.

Остров Новая Голландия оставался заброшенным с осени 2008 года. Все работы по реализации амбициозного проекта, созданного мэтром мировой архитектуры сэром Норманом Фостером, были приостановлены на неопределенный срок из-за отсутствия финансирования.

Изначально инвестором проекта являлось ООО «Новая Голландия», на паритетных началах принадлежащее бизнесмену Шалве Чигиринскому и компании «Меркурий Девелопмент» Игоря Кесаева. Осенью прошлого года стало ясно, что на петербургские активы Шалвы Чигиринского может быть наложен арест по требованию президента холдинга «Адамант» Игоря Лейтиса. По словам г-на Лейтиса, Шалва Чигиринский не расплатился с ним за универмаг «Пассаж», купленный в 2008 году. Решение Международного третейского суда (Лондон) об аресте активов ожидается в марте 2010 года.

Сегодня инвестором проекта реконструкции острова остается «Меркурий Девелопмент». По словам главы Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Петербурга Алексея Чичканова, в феврале этого года город примет решение о том, как дальше реализовывать этот крупный проект.

Изначально реконструкция острова оценивалась в 320 млн долл., но осенью 2008 года Шалва Чигиринский заявил, что ее невозможно провести менее чем за 800 млн долл. Основных затрат потребует трехуровневый подземный паркинг, без которого инвесторы не мыслили существование проекта.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1 февраля, № 12

Теперь «Меркурий Девелопмент» намерен снизить затраты на проект, однако на сколько именно, представители компании не говорят. Известно, что удешевление произойдет за счет сокращения и упрощения новых объектов, предусмотренных в проекте Нормана Фостера, в том числе Дворца фестивалей. Архитектурное бюро «Моспроект-2» им. М.В. Посохина, приглашенное инвестором, уже разработало предпроектные предложения, предполагающие более дешевый вариант реконструкции Новой Голландии.

Однако не факт, что именно это архитектурное бюро будет заниматься проектом. Если концепция московских архитекторов не удовлетворит инвесторов и город, то может быть объявлен конкурс на разработку нового проекта. «В феврале мы должны принять решение: утвердим мы новую концепцию или проведем новый конкурс», — говорит Алексей Чичканов. По его словам, город не будет диктовать строгих правил разработки архитектурной композиции. Однако проектировщики обязаны учесть требования Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), а также предусмотреть строительство концертного зала на 10 тыс. кв. м.

Вопрос о привлечении соинвесторов в проект реконструкции пока остается открытым. Николай Казанский, гендиректор Colliers International, выступающей консультантом реконструкции, утверждает, что проект интереснее скорее городу, чем инвесторам. «Городу нужно активно включаться в него, — считает эксперт. — Уже сейчас можно сказать, что арендные ставки на объекты Новой Голландии будут далеко не самые топовые. Более того, здесь очень много объектов КГИОП, реставрация которых требует серьезных вложений».

Никто из экспертов сейчас не готов назвать хотя бы примерную цену реконструкции острова — все будет зависеть от нового проекта. При удачном стечении обстоятельств Новая Голландия должна быть реконструирована до конца 2012 года.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АУКЦИОН ПО ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ ТОРГОВОЙ СЕТИ "АЛПИ" ПРОЙДЕТ 18 ФЕВРАЛЯ

Аукцион по продаже 24 торговых центров, отданных за долги Сбербанку крупнейшей сетью гипермаркетов в Сибири "Алпи", обанкротившейся в конце прошлого года, переносится с 1 на 18 февраля из-за ошибок в документации, сообщила в пятницу РИА Новости представитель проводящего торги ОАО "Российский аукционный дом" (РАД) Алина Куберская.

"Всплыли юридические казусы. Сейчас исправим. Торги пришлось перенести. Заодно, может, подтянутся еще желающие", - сказала Куберская.

На продажу единым лотом выставлено 23 торговых комплекса общей площадью около 340 тысяч квадратных метров с земельными участками общей площадью около 224 тысяч квадратных метров. Это имущество компании "Сбербанк-Капитал", перешедшее к ней в 2008 году в качестве отступного по долгам компании "Алпи" перед Сбербанком РФ.

Имущество будет торговаться одним лотом по голландской схеме при стартовой цене 6,5 миллиарда рублей. Шаг аукциона на понижение - 20 миллионов рублей, шаг аукциона на повышение - 5 миллионов рублей, цена отсечения - 3,5 миллиарда рублей.

В состав лота вошли отдельные здания и нежилые помещения торгового назначения с земельными участками, расположенные на территории Красноярского края, Кемеровской области, республики Хакасия и Новосибирска. "Крупнейший объект лота - ТК "Лапландия", расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, Центральный район, пр. Октябрьский, 34. Его площадь - порядка 70 тысяч квадратных метров. Торговый комплекс признан лучшим профессиональным торговым комплексом в Кемеровской области", - поясняется в материале.

Арбитражный суд Красноярского края 10 декабря 2009 признал крупнейшую сибирскую сеть гипермаркетов ОАО "Алпи" банкротом и назначил процедуру конкурсного производства.

Группа компаний "Алпи" состоит из двух операционных блоков - торгового и производственного. В торговый блок входит сеть гипер- и супермаркетов в Сибири,

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1 февраля, № 12

которая насчитывает более 60 объектов. Общая площадь торговой недвижимости, находящейся в собственности компании, составляет более 500 тысяч квадратных метров. Группа "Алпи" также владеет птицефабрикой и банком. Весь розничный бизнес группы оценивается в 400-500 миллионов долларов.

ОАО "Российский аукционный дом" было создано в сентябре 2009 года. РАД является первой всероссийской аукционной площадкой, где продается имущество частных собственников: земля, здания, коммерческие и жилые объекты, загородная недвижимость, акции и доли частных компаний, предметы искусства, ювелирные и антикварные изделия.

На торгах РАД заложенное имущество продается во внесудебном порядке. Помимо Сбербанка и петербургского Фонда имущества учредителями Российского аукционного дома выступили "Сбербанк-АСТ", некоммерческое партнерство "Гильдия управляющих и девелоперов" и ООО "Русский ювелир".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [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](#)