

Offices / General

В банке дешевле

Банкиры смогли превратить дешевающую недвижимость в ликвидный актив: для залога по кредиту она оценивается вдвое ниже рыночной цены.

Retail

«Алпи» перешла к фармацевтам

«Сбербанк капитал» продал на аукционе 23 помещения сибирской торговой сети «Алпи» столичной компании «АМК-фарма» за 3,5 млрд руб. Эти объекты были обеспечением по кредиту в 6,5 млрд руб.

Оживление у прилавка

Впервые за год в России вырос оборот розничной торговли.

Hotel

След «Нафты»

«Гостиничная компания», владельцами которой являются американский миллиардер Рональд Лаудер и правительство Москвы, раскрыла состав совета директоров. Как минимум четыре человека в нем — бывшие сотрудники «Нафта Ко».

Иностранцы разлюбили столицу России

Турпоток в Москву в 2009 году сократился на 9,7%.

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

В БАНКЕ ДЕШЕВЛЕ

Банкиры смогли превратить дешевающую недвижимость в ликвидный актив: для залога по кредиту она оценивается вдвое ниже рыночной цены

Такой залог очень высоколиквидный», — отмечал в интервью «Ведомостям» президент банка «Глобэкс» Виталий Вавилин. Его банк принимает в залог недвижимость с дисконтом в 60% к рыночной цене. Это позволяет даже при двукратном падении цен выставить залог на продажу с 20%-ным дисконтом к новым ценам и выручить за него сумму, достаточную для возврата кредита.

Похожая ситуация в других банках. Для заемщиков Нордеа-банка и Промсвязьбанка дисконт заложенной недвижимости составляет 30-50% в зависимости от расположения и состояния. Стандартный дисконт для коммерческой недвижимости достигает порядка 50% и в «Уралсибе», сказал сотрудник банка.

Банки слишком сильно «залезли в недвижимость», большинство залогов оказалось неликвидно и бездоходно, объясняет такую жесткость менеджер госбанка: им пришлось заметнее дисконтировать новые залого.

Размер дисконта, как правило, не зависит от вида кредита и доходов заемщика, поскольку учитывает только риски, связанные с самим обеспечением, объясняет предправления Райффайзенбанка Павел Гурин. Это возможные колебания цен и степень «зрелости» вторичного рынка в данном сегменте недвижимости, перечисляет он. При продаже залога банк не может дожидаться лучшей цены, что также «сбивает» рыночную стоимость, добавляет он, кроме того, порой сложно оценить ее, если в залоге, к примеру, оказывается объект промышленной недвижимости в моногороде.

«Чем ликвиднее имущество, тем меньше мы дисконтируем его стоимость», — говорит топ-менеджер Банка Москвы. По его словам, небольшой офис в центре города будет оценен дороже — дисконт порядка 40%, — чем массивное производственное здание на окраине: от его стоимости банк «может отнять» 50%.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19 февраля, № 24

«Сбербанк применяет дисконты, размер которых варьируется от 30% до 70%», — уточнила пресс-служба банка. Представители ВТБ ставку дисконтирования не раскрывают, отмечая лишь, что она «для зданий и сооружений более низкая, чем для вспомогательных сооружений или земельных участков».

Несмотря на такие дисконты, заемщики не ропщут — к другим залогам банки подходят еще строже. Если до кризиса банки активно кредитовали под залог товаров в обороте, то «сейчас такое возможно, только если ты проработал с банком 5-7 лет и он очень хорошо знает твой бизнес», сетует гендиректор группы компаний «Henderson Россия» Рубен Арутюнян. На балансе его компании нет недвижимости («это отягощает бизнес»), что затрудняет ей кредитование. «Хотелось, чтобы банки были более гибкими», — призывает он.

«Если вы давно на рынке, значит, вы зарабатываете. Если вы зарабатываете, то куда вы прячете свои денежки? Они должны за определенный период создать собственный капитал, чтобы вы могли купить собственный офис и свои торговые точки <...> Если вы успешный бизнесмен, вам есть что банку предложить», — отвечал Арутюняну президент Банка Москвы Андрей Бородин на инвестиционном форуме «Россия-2010».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

«АЛПИ» ПЕРЕШЛА К ФАРМАЦЕВТАМ

«Сбербанк капитал» продал на аукционе 23 помещения сибирской торговой сети «Алпи» столичной компании «АМК-фарма» за 3,5 млрд руб. Эти объекты были обеспечением по кредиту в 6,5 млрд руб.

Аукцион по продаже 23 помещений «Алпи» (общая площадь — 340 000 кв. м) вчера провел Российский аукционный дом (РАД). Объекты были проданы единым лотом за 3,5 млрд руб. при стартовой цене в 6,5 млрд руб. Покупателем выступила компания ЗАО «АМК-фарма». Вторым участником аукциона была аффилированная с ГК «Ташир» компания «СК менеджмент». Аукцион проводился по голландской системе — на понижение. Шаг понижения составлял 20 млн руб., шаг повышения — 5 млн руб., а цена отсечения была обозначена в 3,5 млрд руб. Когда аукционист опустил до этой суммы, представитель «СК менеджмента» поднял табличку, но в торг вступил второй участник, после чего цена была повышена на один шаг. «СК менеджмент» от борьбы отказался, и «АМК-фарма» была объявлена победителем. Эта компания весной 2009 г. выиграла организованный Сбербанком конкурс на управление сетью «Алпи». «Для нас предельная цена была 3,5 млрд руб., повышение ее на один шаг делает проект экономически неэффективным, ведь в сеть надо вложить, по нашим оценкам, еще 2 млрд руб.», — объяснил представитель «Ташира» отказ от борьбы на торгах. По словам директора РАД Андрея Степаненко, цена в 6,5 млрд руб. не имела отношения к рыночной стоимости этого актива, поскольку недвижимость сети в плохом состоянии и часть объектов просто неликвидна.

По данным «СПАРК-Интерфакса», компания зарегистрирована в Москве и принадлежит двум физическим лицам — Яну Лейзерману и Александру Дренкову. Указанный основной вид деятельности — продажа фармацевтики. На рынке торговой недвижимости «АМК-фарма» работает с 2003 г. и под ее управлением находится около 100 000 кв. м площадей в Сибири, на Урале и в Центральном округе, сообщил представитель компании.

Недвижимость «Алпи» требует серьезных вложений, говорит замдиректора «АМК-фармы» Владислав Маркин. По его словам, сейчас сеть в плохом состоянии, работает с нулевой рентабельностью, пустует около 50% арендопригодных площадей. Сумму инвестиций в восстановление недвижимости сети Маркин также оценивает в 2 млрд руб. Часть этих средств — около 30% — новый владелец «Алпи» инвестирует сам, остальное — банковские кредиты, говорит Маркин.

Вчера мобильные телефоны топ-менеджеров «Алпи» не отвечали. Представители «Сбербанк капитала» отказались от комментариев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОЖИВЛЕНИЕ У ПРИЛАВКА

Впервые за год в России вырос оборот розничной торговли

В январе 2010 года Росстат впервые за год зафиксировал микроскопический рост розничной торговли — на 0,3% по отношению к январю прошлого года. С февраля 2009 года оборот розничной торговли постоянно сокращался, а в сентябре прошлого года падение достигло почти 10%. Причиной январской положительной динамики ритейлеры считают рост продуктовой инфляции и повышение пенсий.

Оборот розничной торговли в России в январе текущего года составил 1,18 трлн руб., что на 0,3% превысило январский показатель 2009 года. При этом по сравнению с декабрем 2009 года произошло снижение оборота на 22,6%. За весь минувший год оборот торговли уменьшился на 5,5%, до 14,51 трлн руб.

Исполнительный директор «Копейки» Максим Гольдберг говорит, что в январе «ничего эпохального не произошло». При росте оборота розницы на десятки процента продуктовая инфляция составила 1,4%. Получается, что оборот торговли рос почти в пять раз медленнее, отмечает г-н Гольдберг. «Можно сделать предположение, что люди покупают в личное пользование продуктов в единицах штук меньше и кризис продолжается», — говорит он.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19 февраля, № 24

Совладелец краснодарского ритейлера «Магнит» Сергей Галицкий январский рост вообще приравнивает к нулю. Он считает, что эта ситуация частично сложилась из-за того, что в декабре повысили пенсии большому количеству людей. «Все они пошли на потребительский рынок», — считает г-н Галицкий.

Гендиректор «Виктории» Николай Власенко также считает, что январский всплеск обусловлен повышением инфляции и ростом потребительской корзины. «Мне кажется, это произошло из-за роста цен и за счет того, что постепенно увеличивается средний чек», — добавляет он. Г-н Власенко напомнил, что ежегодно в январе перезаключаются контракты с поставщиками, что оказывает влияние на цены.

Стоит отметить, что в начале этого года россияне стали больше покупать продуктов, чем в январе прошлого года. По данным Росстата, в структуре оборота розничной торговли в январе 2010 года удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,8% против 47,8% годом ранее. А вот непродовольственных товаров стали покупать меньше — их удельный вес в обороте составил 51,2% против 52,2%.

«Дальше все будет зависеть от ситуации на внешних и валютных рынках, — говорит Николай Власенко. — У нас много товара, который производится из иностранных ингредиентов и на иностранном оборудовании». Совладелец «Магнита» г-н Галицкий, несмотря на практически нулевую январскую динамику, оптимистично смотрит на следующие полгода и ожидает роста потребительского рынка. Это неустоявшаяся тенденция к возможному росту, считает он.

Вице-президент «Дикси» Федор Рыбасов считает, что продажи в январе были хорошими благодаря новогодним каникулам: «Надо понимать, что в январе первые десять дней были праздничными, и, наверное, люди больше тратили». В то же время он не берется прогнозировать ситуацию на год: «Прогнозировать будущее развитие ситуации сложно. Сейчас все более-менее стабильно, хуже уже не будет».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

СЛЕД «НАФТЫ»

«Гостиничная компания», владельцами которой являются американский миллиардер Рональд Лаудер и правительство Москвы, раскрыла состав совета директоров. Как минимум четыре человека в нем — бывшие сотрудники «Нафта Ко»

Из восьми членов совета директор ОАО «Гостиничная компания» в «Нафта Ко» Сулеймана Керимова работали Татьяна Башмакова, являвшаяся гендиректором этой компании, Александр Ильичев, занимавший пост финдиректора, Ирина Павликова и Елена Коровина (соответственно начальник и замначальника юридической службы). Связаться с ними вчера не удалось, но источник, близкий к «Нафта Ко», говорит, что сейчас они отношения к компании не имеют: покинув ее еще летом 2009 г., они создали компанию «Элтитьюд менеджмент». Ранее Башмакова подтверждала, что ушла из «Нафта Ко». Ильичев, Павликова и Коровина все еще входят в совет директоров ОАО «Торговый дом ЦВУМ», владеющего офисным комплексом «Военторг» на Воздвиженке, принадлежащим структурам Керимова.

«Элтитьюд менеджмент» консультировала сделку по продаже мэрией 51% акций «Гостиничной компании» фонду Russia Real Estate совладельца косметического концерна Estee Lauder Рональда Лаудера. Фонд обещал внести в уставный капитал компании около \$1 млрд. Доля столичной мэрии в ОАО — 49%, она внесла в него акции 15 гостиниц, в том числе ОАО «Россия» и 49% ОАО «Декмос», строящего отель «Москва».

Так как сотрудники «Элтитьюд» входят в совет директоров «Военторга», принадлежащего «Нафте», очевидно, что их связь с компанией Керимова разорвана не до конца, рассуждает Артем Цогоев, управляющий партнер Московской центральной биржи недвижимости.

Руководитель департамента имущества Москвы Владимир Силкин рассказывал, что «Гостиничная компания» может привлечь соинвесторов в отдельные гостиницы.

Цогоев полагает, что «Нафта» может участвовать в капитале гостиниц как финансовый партнер или как управляющая компания, тем более что структуры Керимова фактически контролируют 25,5% «Декмоса».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИНОСТРАНЦЫ РАЗЛЮБИЛИ СТОЛИЦУ РОССИИ

Турпоток в Москву в 2009 году сократился на 9,7%.

Поток иностранных гостей в Москву в 2009 году сократился по сравнению с 2008-м на 9,7%, до 3,7 млн человек. Такие данные представил Комитет по туризму Москвы, подводя итоги въездного туризма за прошедший год, на который ссылается РБК daily. В столичном правительстве такой результат связывают с экономическим кризисом и эпидемией гриппа. Вместе с тем в комитете отметили, что спад объемов индустрии туризма Москвы намного меньше, чем общее падение объемов в других отраслях экономики города.

Согласно данным Комитета по туризму Москвы, число посетивших российскую столицу туристов из Великобритании по итогам 2009 года сократилось на 32,3%, из Турции – на 30,7%. По остальным странам зафиксировано не столь резкое снижение: количество туристов из США сократилось на 15,2%, из Франции – на 9%, из Китая – на 12,5%, из Италии – на 10,2%, из Испании – на 7%, из Нидерландов – на 10,1%, из Японии – на 9,6%. Вместе с тем число посетивших Москву граждан Израиля в отчетный период увеличилось на 19,8%, Белоруссии – на 36,7%.

При этом московские власти ожидают, что в текущем году город посетят более 4 млн зарубежных гостей, что соответствует уровню 2008 года. По данным на 1 января 2010 года их готовы разместить 267 гостиниц, что на 8% больше относительно 1 января 2009 года. Общий номерной фонд города составляет около 85 тыс. мест. В прошлом году его загруженность составила всего 65–70%.

Между тем в прошлом году в Москве было завершено строительство, проведена реконструкция и реставрация, переоборудование и приспособление площадей под

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

19 февраля, № 24

современные гостиницы, а также сдана в эксплуатацию 21 гостиница на 5062 места. Для сравнения: с 2000 по 2009 годы включительно в эксплуатацию было введено 98 гостиниц. В текущем году запланировано ввести в эксплуатацию еще 17 гостиниц на 4842 места.

◆ [Арендатор.Ру](#)

◆ ◆ [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](#)

COLLIERS
INTERNATIONAL