

Offices / General

Леваев и Прохоров подставят Москве плечо

Они могут достроить паркинг и площадь в «Москва-Сити».

Альфа-банк спрашивает с ВТБ

долги "Дон-строя".

Retail

K-Rauta под Москвой

Финская Kesko, сеть товаров для ремонта K-Rauta которой входит в пятерку крупнейших в Европе, выбрала два участка для своих первых магазинов в Москве.

Crocus Group вложила 16,7 млрд руб. в строительство ТЦ Vegas, планирует открыть еще два молла

Группа Crocus Араса Агаларова, развивающая девелоперский, выставочный, розничный, банковский и ресторанный бизнесы, вложила 16,7 млрд рублей в создание торгово-развлекательного центра Vegas на юге Москвы.

"Метрика" планирует в 2010 году открыть около 15 магазинов

Российская сеть магазинов товаров для ремонта и строительства "Метрика" планирует в 2010 году открыть порядка 15 гипермаркетов и супермаркетов в РФ.

«Уютерра» откроет 8-10 новых магазинов

Сеть «Уютерра» снизит темпы ввода новых торговых площадей, открыв в 2010 году 8-10 новых магазинов.

Warehouse

Москва планирует строить крупные логистические центры в Смоленской области

Власти Москвы планируют строить крупные логистические центры в Смоленской области.

Regions

Налетай, подешевело

Мировые операторы дисконтных магазинов присматриваются к Петербургу.

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

ЛЕВАЕВ И ПРОХОРОВ ПОДСТАВЯТ МОСКВЕ ПЛЕЧО

Они могут достроить паркинг и площадь в «Москва-Сити»

Столичные власти придумали, как форсировать достройку ММДЦ «Москва-Сити». Завершить создание центрального ядра делового комплекса чиновники надеются за счет структур Льва Леваева и Михаила Прохорова, которым придется достроить подземный паркинг и городскую площадь. Совокупный объем инвестиций в эти проекты оценивается в 2,5 млрд руб. Взамен г-н Леваев надеется получить 100% площадей торгово-развлекательного комплекса Mall of Russia (25% сейчас у московского правительства). К г-ну Прохорову могут перейти права на строительство киноконцертного зала в деловом центре.

Центральное ядро «Москва-Сити» сегодня застраивают три девелоперские структуры. Подконтрольная AFI Development компания «Беллгейт Констракшнз Лимитед» возводит здесь торгово-развлекательный центр Mall of Russia (179,93 тыс. кв. м), а ГК «Ташир» Самвела Карапетяна совместно с ЗАО «Согласие» Ары Абрамяна — многофункциональный рекреационный комплекс (50,19 тыс. кв. м). За счет бюджетных средств планировалось построить киноконцертный зал (более 21 тыс. кв. м) и многофункциональный комплекс с пересадочным узлом метрополитена (278 тыс. кв. м).

Однако секвестр городского бюджета не позволяет Москве возвести кинотеатр и достроить МФК с метро. Здесь требуется завершить работы по строительству подземной автостоянки на 2750 машиномест и наземной городской площади, которая «обнимает» объекты центрального ядра, рассказали в управляющей компании ОАО «Сити».

В апреле 2010 года глава департамента имущества города Москвы (ДИГМ) Владимир Силкин заявил, что для окончания строительства подземного паркинга и площади «Москва-Сити» будут привлечены соинвесторы — застройщики центрального ядра. Стоимость работ чиновник оценил тогда в 2—2,5 млрд руб. На долю городской площади приходится около 1 млрд руб. инвестиций, отмечают в ГУП «Центр-Сити».

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28 мая, № 72

Как выяснила РБК daily, в утвержденную столичными властями схему финансирования центрального ядра вошли лишь девелоперская структура Льва Леваева и Александра Халдея «Беллгейт», а также группа «Онэксим» Михаила Прохорова, который интересуется проектом строительства киноконцертного зала. По словам источника РБК daily в стройкомплексе, на их плечи и лягут обязательства по достройке паркинга и городской площади. Обременение города не распространяется на проект «Ташира», утверждают в ГУП «Центр-Сити».

В ДИГМ это объясняют тем, что через городской паркинг ММДЦ проходит вся инженерия Mall of Russia и ККЗ. Часть средств на достройку парковки город намерен получить от застройщика ККЗ, определить его планируется на конкурсе, который проведет «Центр-Сити». Участники рынка считают, что победителем может стать Михаил Прохоров, которому потребуется более 40 млн долл. для инвестиций в ККЗ. Так, строительство здания с коммуникациями в CB Richard Ellis оценивают из расчета 1,5 тыс. долл. за 1 кв. м. Окончательно определиться с условиями финансирования недостроя инвесторы должны к лету.

«AFI Development вынуждена взять на себя большую часть обременений, так как от этого зависят сроки введения в эксплуатацию достраиваемого торгово-развлекательного комплекса», — говорит источник, близкий к компании. По его словам, организовать клиентские потоки в Mall of Russia, которые нуждаются в парковочных местах, можно лишь через отсутствующую пока площадь.

В AFI Development надеются сдать свой мегамолл в сентябре 2010 года. Однако в ГУП «Центр-Сити» не разделяют оптимизма девелопера. Собеседник РБК daily отмечает, что организационные моменты, связанные с проведением торгов и обеспечением Mall of Russia теплом и электроэнергией, могут отодвинуть сдачу объекта в эксплуатацию до 2011 года.

Благодаря участию в достройке паркинга и городской площади AFI Development надеется консолидировать 100% площадей Mall of Russia. Сегодня четверть возводимого торгово-развлекательного комплекса принадлежит городу. В столичном стройкомплексе рассказали РБК daily, что полгода назад AFI Development сама предложила правительству Москвы достроить паркинг в обмен на долю города, однако чиновники не согласились, мотивируя это тем, что их площади в ТРК стоят дороже, чем строительство паркинга.

Позднее девелопер согласился взять на себя весь недострой центрального ядра, отмечают представители консалтинговых компаний. Город, в свою очередь, согласился продать девелоперу право требования на свою долю за деньги по рыночной цене, при этом столичные власти готовы вычесть из этой суммы документально подтвержденные затраты инвестора на достройку городских объектов.

Директор департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила оценивает стоимость Mall of Russia из расчета 4—4,5 тыс. долл. за 1 кв. м общей площади. Таким образом, пакет Москвы в ТРЦ может стоить 202,5 млн долл., тогда как совокупные инвестиции AFI Development и Михаила Прохорова в достройку центрального ядра без учета ККЗ составят около 83 млн долл. Получается, что большую часть доли города Лев Леваев должен оплатить деньгами. В противном случае Москва, оформив права собственности на 45 тыс. кв. м Mall of Russia, продаст их на открытых торгах либо будет сдавать в аренду.

В AFI Development вчера отказались от комментариев, а в группе «Онэксим» не ответили на запрос РБК daily.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АЛЬФА-БАНК СПРАШИВАЕТ С ВТБ

долги "Дон-строя"

Альфа-банк предложил основному кредитору "Дон-строя" банку ВТБ решить вопрос с проблемным долгом девелопера. Всего компания должна Альфа-банку \$138 млн, из них только \$20-27 млн банк готов пролонгировать. Возможно, основателю "Дон-строя" Максиму Блажке (поручитель по кредиту Альфа-банка) и его партнеру Дмитрию Зеленову снова придется расстаться с частью активов. Ранее они передали ВТБ в счет задолженности 50% ЗАО "Дон-строй инвест", строящего жилье.

На этой неделе Альфа-банк направил ГК "Дон-строй" уведомление о досрочном погашении кредита на \$138 млн в связи с тем, что девелопер допустил просрочку

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28 мая, № 72

платежей по займу, сообщил "Ъ" источник, знакомый с ситуацией в группе. Эту информацию подтвердили в пресс-службе "Дон-строя" и в Альфе-банке. По информации источника "Ъ", в залоге у Альфа-банка находится часть имущества "Дон-строя", а также предоставлено личное поручительство совладельца и основателя группы Максима Блажко.

В пресс-службе "Дон-строя" заявили, что сейчас ведутся переговоры с Альфа-банком о реструктуризации задолженности, но деталей раскрывать не стали. По данным источника "Ъ", еще весной Альфа-банк предложил свою схему реструктуризации долгов "Дон-строя" ВТБ — основному кредитору девелопера и владельцу 50% ЗАО "Дон-строй инвест" (эта "дочка" ГК "Дон-строй" строит жилье). "Альфа" предложила ВТБ выделить девелоперу кредит на \$110 млн, которые пошли бы на погашение долга перед Альфа-банком. Оставшиеся \$20-27 млн Альфа-банк пообещал пролонгировать.

На прошлой неделе, по данным собеседника "Ъ", Альфа-банка направил ВТБ письмо, где конкретизировались предложения по реструктуризации долга "Дон-строя" перед "Альфой". Директор по взысканию корпоративной просроченной задолженности Альфа-банка Заали Цанава говорит, что "банк готов обсуждать с ВТБ и "Дон-строем" вопрос реструктуризации долга девелопера и надеется на взаимовыгодный исход переговоров". В пресс-службе ВТБ отказались комментировать переговоры.

ГК "Дон-строй", созданной в 1994 году, на паритетных началах владеют Максим Блажко и Дмитрий Зеленов. Крупные реализованные проекты — жилые комплексы "Алые паруса", "Триумф-палас", квартал "Воробьевы горы", ТЦ "Щука". В 2008 году оборот составил около \$2 млрд. До 2011 года компания должна завершить строительство более 3 млн кв. м жилья.

Партнер Goltsblat BLP Антон Ситников отмечает, что если дело дойдет до суда, то банк вправе ходатайствовать о наложении обеспечительных мер в виде ареста средств на счетах. Параллельно кредитор может в суде требовать от поручителя погасить долг компании, отмечает юрист. Такая мера взыскания долгов сейчас стала популярна. Так, Номос-банк взыскал \$38,322 млн с владельца "Арбат Престижа" Владимира Некрасова, выступавшего поручителем по кредиту. Такая же участь постигла основного владельца группы "Энергомаш" Александра Степанова, который по решению суда должен выплатить 12,5 млрд руб. в пользу БТА-банка, а

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28 мая, № 72

с акционера петербургского ЗАО "Строймонтаж" Артура Кириленко Балтийский банк взыскал 967 млн руб.

У "Дон-строя" одна из самых высоких долговых нагрузок среди девелоперов (см. таблицу). В кредитном портфеле группы только на долю ВТБ приходится 80 млрд руб., говорит источник "Ъ" в банке. Ранее сообщалось, что другому кредитору — Сбербанку девелопер должен 20 млрд руб. Ранее источники, знакомые с ситуацией в "Дон-строе", сообщали, что девелопер в качестве погашения 11 млрд руб. передаст Сбербанку бизнес-центр Nordstar Tower (80 тыс. кв. м) у станции метро "Беговая". Вчера в пресс-службе "Дон-строя" отказались комментировать свои взаимоотношения со Сбербанком.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

К-RAUTA ПОД МОСКВОЙ

Финская Kesko, сеть товаров для ремонта K-Rauta которой входит в пятерку крупнейших в Европе, выбрала два участка для своих первых магазинов в Москве, выяснили «Ведомости»

Kesko выбрала первые участки в Московской области для строительства магазинов стройматериалов K-Rauta, рассказал глава российского представительства Rautakesko Микко Пасанен. От более подробных комментариев он отказался.

Kesko приобрела две площадки: 4,6 га на пересечении Варшавского шоссе и МКАД и на Ленинградском шоссе в Солнечногорском районе, знают представители двух консалтинговых компаний на рынке недвижимости. [Инвестиции в проект Пасанен не раскрывает, по оценке директора департамента торговой недвижимости Colliers Татьяны Ключинской, строительные затраты могут составить около 700 евро за 1 кв. м. Объекты могут открыться уже через год после прохождения всех согласований, считает она.](#)

По собственным данным компании, Rautakesko (подразделение Kesko, развивающее гипермаркеты DIY) входит в пятерку европейских лидеров среди сетей по продаже стройматериалов. По итогам 2008 г. (более поздних данных еще нет) совокупный объем продаж концерна Kesko составил 9,6 млрд евро, а операционная прибыль — 217 млн евро. На долю Rautakesko приходится 26% общей операционной прибыли концерна.

[Строить полноформатные торговые комплексы, учитывая близость таких проектов, как «Мега Химки» \(ИКЕА на Ленинградском шоссе\) и «Вегас» \(Crocus Group на Каширском шоссе\), было бы неразумным, полагает Татьяна Ключинская. Гипермаркет DIY, напротив, может выиграть за счет синергии с центрами. В ИКЕА и Crocus оставили вопросы «Ведомостей» без ответа.](#)

Сейчас в России работают 12 центров K-Rauta. В прошлом году Kesko открыла первый гипермаркет за пределами Санкт-Петербурга — в Ярославле, в нынешнем — по одному объекту в Туле и Калуге. По словам Пасанена, до конца года Kesko планирует открыть не менее пяти гипермаркетов K-Rauta в Москве и

Московской области. За МКАД Kesko планирует строить гипермаркеты площадью 12 000-18 000 кв. м, в черте города — 6000-8000 кв. м. [Предложение по земельным участкам обширно, полагает Ключинская, но не все из них обладают хорошим местоположением.](#)

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

CROCUS GROUP ВЛОЖИЛА 16,7 МЛРД РУБ. В СТРОИТЕЛЬСТВО ТЦ VEGAS, ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫТЬ ЕЩЕ ДВА МОЛЛА

Группа Crocus Араса Агаларова, развивающая девелоперский, выставочный, розничный, банковский и ресторанный бизнесы, вложила 16,7 млрд рублей в создание торгово-развлекательного центра Vegas на юге Москвы.

Общий объем инвестиций Crocus Group в проект площадью 400 тыс. кв.м. на пересечении Каширского шоссе и МКАД составил 16,7 млрд рублей, в том числе 10,95 млрд рублей кредитных средств от Сбербанка РФ и 5,75 млрд рублей собственных средств девелопера.

Торговая площадь центра составляет около 130 тыс. кв.м., на ней разместятся более 300 магазинов, включая продуктовый гипермаркет Auchan, гипермаркет "Твой Дом" - собственный проект Crocus Group в области торговли товарами для дома, центры бытовой техники и электроники Media Markt и "М.Видео", а также проекты испанской Inditex, российского франчайзи "Монэкс Трэйдинг" и других ритейлеров.

Кроме этого, на территории центра разместится многозальный кинотеатр и парк развлечений с колесом обозрения, башней падения и ледовой ареной. К центру прилегает парковка на 7 тыс. машиномест, пруд площадью 0,6 га и вертолетная площадка.

Открытие ТРЦ запланировано на 1 июня. Компания предполагает, что запуск центра позволит создать 9 тыс. рабочих мест, а налоговые отчисления от ТЦ в бюджет превысят 3 млрд рублей.

Группа планирует дальнейшее развитие бренда Vegas и открытие торговых центров в "Крокус Сити" и Кунцево.

Crocus Group - одна из крупных девелоперских компаний России. Общая площадь реализованных объектов превышает 1 млн кв.м. Среди активов группы - выставочный комплекс "Крокус Экспо" площадью 549 тыс кв.м, торгово-развлекательный комплекс Vegas (400 тыс. кв.м), концертный зал Crocus City Hall на 6200 мест, гипермаркеты "Твой дом", магазины люксовых марок, рестораны Zafferano и Nobu, гостиничный комплекс, яхт-клуб, а также другие проекты на рынке недвижимости класса "премиум" в Москве, Подмосковье и на Каспии.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"МЕТРИКА" ПЛАНИРУЕТ В 2010 ГОДУ ОТКРЫТЬ ОКОЛО 15 МАГАЗИНОВ

Российская сеть магазинов товаров для ремонта и строительства "Метрика" планирует в 2010 году открыть порядка 15 гипермаркетов и супермаркетов в РФ и, таким образом, увеличить сеть примерно до 30 объектов, сообщил журналистам генеральный директор "Корпорации СБР", которая развивает сеть, Алексей Иовлев, в рамках IV ежегодного бизнес-форума "DIY & Household Retail Russia" в Москве.

В настоящее время сеть состоит из 20 магазинов: девять гипермаркетов и супермаркетов из них находятся в Санкт-Петербурге (еще один откроется в ближайшее время), остальные 11 - в регионах, в том числе Ленинградской, Новгородской, Псковской областях, Липецке и др.

По словам Иовлева, согласно стратегии развития, компания намерена открывать 1-2 магазина в месяц, но, например, в июне планируется открыть три новых объекта. В текущем году "Метрика" уже открыла 5 магазинов. "Еще около 10 откроем в этом году", - отметил Иовлев. При этом в 2010 году компания планирует зайти на рынок Карелии, в Мурманскую область. А в перспективе рассматривает возможность выхода в Белоруссию. "А вот в Черноземье мы развиваться пока не готовы. Для нас принципиально держать домашний регион - Северо-Запад", - добавил глава "Метрики".

Целевая площадь гипермаркета "Метрика" составляет 2 тысячи квадратных метров, при этом в регионах компания открывает магазины и по 500 квадратных метров. Соотношение таких магазинов составляет 50% на 50%, но в перспективе ритейлер намерен увеличивать долю гипермаркетов площадью 2 тысячи квадратных метров.

Первый гипермаркет сети "Метрика" был открыт "Корпорацией СБР" в 2005 году. Ассортимент "Метрики" включает 25 тысяч наименований, в небольших магазинах - не менее 10 тысяч.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«УЮТЕРРА» ОТКРОЕТ 8-10 НОВЫХ МАГАЗИНОВ

Сеть «Уютерра» снизит темпы ввода новых торговых площадей, открыв в 2010 году 8-10 новых магазинов.

Сегодня сеть объединяет 68 супермаркетов товаров для дома, из которых в прошлом году открылось 35. Как рассказал «Интерфаксу» первый заместитель гендиректора развивающего сеть ООО «Планетастрой» Александра Селиверстова, рост в прошлом году был обеспечен падением ставок аренды в городах-миллионниках.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse

МОСКВА ПЛАНИРУЕТ СТРОИТЬ КРУПНЫЕ ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ЦЕНТРЫ В СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Власти Москвы планируют строить крупные логистические центры в Смоленской области, сообщил журналистам в четверг первый заместитель мэра в правительстве Москвы Юрий Росляк. Заммэра возглавил делегацию Москвы на проходящих 27-28 мая Днях Москвы в Смоленской области.

"Москва - большой перегруженный перекресток. Целый ряд грузовых и таможенных операций подлежит выводу", - отметил Росляк. Он добавил, что Смоленская область подходит для строительства подобных центров больше всего. "Смоленщина - наиболее удобная территория", - сказал Росляк.

Ранее Федеральная таможенная служба России утвердила перечень из 50 таможенно-логистических терминалов, которые необходимо создать в рамках формирования Таможенного союза РФ, Белоруссии и Казахстана. Из них в Центральном таможенном управлении планируется организовать 10 терминалов, Северо-Западном - 13, Южном - 11, Уральском - 2, Приволжском - 1, Сибирском - 11, Дальневосточном - 2.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

НАЛЭТАЙ, ПОДЕШЕВЕЛО

Мировые операторы дисконтных магазинов присматриваются к Петербургу

Сразу два дисконтных гипермаркета могут открыться в Петербурге в ближайшие годы. Второй в России аутлет под брендом Fashion House появится на юго-западе Петербурга, еще одну территорию под рай для любителей скидок, на этот раз на севере, во втором полугодии 2010 года выставит на продажу Российский аукционный дом (РАД). Ключевые игроки рынка аутлетов только присматриваются к России, однако уже на первых этапах в Петербурге у них могут возникнуть проблемы с привлечением арендаторов в свои комплексы, считают эксперты.

РАД во втором полугодии 2010 года выставит на торги единым лотом восемь участков площадью 16 га в районе пересечения КАД с проспектом Энгельса, напротив ТК «Мега», сообщили в пресс-службе аукционного дома. Территория предназначена для строительства торгового и логистического центра площадью 400 тыс. кв. м. По мнению гендиректора РАД Андрея Степаненко, наиболее оптимально строительство аутлет-центра — магазины такого формата распространены во всем мире, но в Петербурге пока не представлены.

Аутлет представляет собой торговый центр, в котором все товары — в основном брендовые, уровня не ниже среднего — реализуются со скидками, поясняет вице-президент по консалтингу GVA Sawyer Эвелина Павловская. Центры расположены в 30—90 минутах езды от города, средний поток — 15 тыс. человек в день на 10 тыс. кв. м. В Европе на 1 млн жителей города приходится примерно один аутлет. Инфраструктура аутлета обычно ограничивается фудкортом и детской зоной.

Еще один аутлет под брендом Fashion House (оператор — GVA Grimley) появится на юго-западе Петербурга. Центр будет построен на участке площадью 12,4 га на первой линии Таллинского шоссе, в 10-минутной транспортной доступности от аэропорта Пулково, сообщили РБК daily в GVA Sawyer, которая выступила брокером сделки по покупке участка. Первый Fashion House должен открыться в Москве в 2012 году.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

28 мая, № 72

Успех аутлета, по словам директора GVA Sawyer в Санкт-Петербурге Николая Вечера, определяется наличием сильного оператора. На рынке действуют порядка десяти игроков, однако они «только посматривают» на Россию, отмечает эксперт. GVA Grimley с брендом Fashion House, по оценке GVA Sawyer, занимает около 16% рынка. GVA Sawyer совместно с Fashion House до 2015 года рассчитывает построить в России десять аутлет-моллов. Строительство одного центра оценивается в 70 млн долл.

Проекты аутлетов на данном этапе развития рынка могут стать вполне успешными, считает старший аналитик отдела экономических и стратегических исследований «Jones Lang LaSalle, Россия и СНГ» Вероника Лежнева. «Потребители стараются экономить, обращая особое внимание на соотношение цена/качество. Одежда премиального уровня, продаваемая с существенными скидками, будет востребована», — говорит эксперт. Она добавляет, что в размещении магазинов в аутлетах будут заинтересованы и операторы среднего ценового диапазона, особенно не имеющие собственных стоковых магазинов. Директор по консалтингу и оценке NAI Весаг Игорь Лучков добавляет, что главное при создании аутлета в России — выдержать «западный формат», не нарушив его ради прибыли. «Если не будет развития кризиса, то срок окупаемости первого подобного объекта составит четыре—шесть лет», — считает аналитик. По мнению исполнительного директора Praktis СВ Сергея Федорова, основной проблемой для аутлетов будет заполнение операторами, поскольку в Петербурге стоковые и дисконтные магазины в большом количестве открываются и в черте города. На севере города аутлет может отобрать часть потребительского потока у «Меги», считает г-н Федоров.

◆ [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](#)

COLLIERS
INTERNATIONAL