

## Offices / General

### Столичный рынок недвижимости вернется на докризисный уровень не раньше 2014-2015 годов

Прошедший год был катастрофическим для столичного рынка недвижимости, считает заместитель мэра в правительстве столицы Владимир Силкин.

## Retail

### Karstadt остается немецким

Немецкая сеть универмагов Karstadt скорее всего не станет российской.

### InCity устроит дефиле перед инвесторами

"Модный континент" выйдет на биржу.

### В Сочи построят ТЦ общей площадью около 40 тыс. кв.

Компания Origin Capital и ООО «АвтоТрансСтрой» подписали договор на подготовительный этап реализации торгово-развлекательного комплекса в Сочи.

## Hotel

### Потанин торгуется за ставку

«Интеррос», возводящий на Красной Поляне курорт «Роза хутор», пытается снизить стоимость проекта, договорившись с ВЭБом об уменьшении процентной ставки по кредиту. ВЭБ готов к этому на условиях, одно из которых, судя по всему, невыполнимо.

## Regions

### Продукты к чаю

Дистрибутор чая и кофе «Реал» развивает розничную сеть в формате «магазин у дома». Ее название уже привлекло внимание Metro Group, у которой есть гипермаркеты Real.

### Несносный Апраксин

Без демонтажа зданий решился на реализацию инвестпроекта «Главстрой СПб».

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

### **СТОЛИЧНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ВЕРНЕТСЯ НА ДОКРИЗИСНЫЙ УРОВЕНЬ НЕ РАНЬШЕ 2014-2015 ГОДОВ**

Прошедший год был катастрофическим для столичного рынка недвижимости, считает заместитель мэра в правительстве столицы Владимир Силкин.

"В среднем цены на недвижимость в 2009 году упали более чем на 45%, а цена аренды - более чем в два раза", - сказал В.Силкин на заседании столичного правительства во вторник.

"Фактически, рынка недвижимости в 2009 году не было", - подытожил заместитель мэра.

Он уточнил, что по этой причине бюджет города недополучил 15,8 млрд рублей.

В.Силкин добавил, что, по его оценкам, возвращение рынка недвижимости на докризисный уровень возможно не ранее 2014 - 2015 годов.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **KARSTADT ОСТАЕТСЯ НЕМЕЦКИМ**

*Немецкая сеть универмагов Karstadt скорее всего не станет российской.*

Представители ее кредиторов проголосовали за ее продажу миллиардеру Николасу Берггрюну, сообщает Financial Times со ссылкой на конкурсного управляющего. Официальный контракт на приобретение Karstadt и утверждение сделки немецким судом ожидаются на этой неделе. В результате сделки Berggruen Holdings получит сеть из примерно 120 универмагов.

Проблемы Karstadt начались с того, что ее материнская компания Arcandor, в которую также входит Quelle и еще ряд предприятий, объявила о банкротстве 1 июня 2009 г., а 1 сентября в суде города Эссен началась процедура банкротства. Никакие финансовые детали сделки не разглашаются. Берггрюн, немец по национальности, ранее говорил о важной роли Karstadt в жизни страны и о том, что он хочет сохранить всю сеть Karstadt нетронутой.

В конце мая группа российских инвесторов во главе с петербургским предпринимателем Артуром Пахомовым подавала заявку на покупку Karstadt, сообщил Spiegel Online и подтверждал сам Пахомов. Российские инвесторы предлагали за сеть универмагов «двузначную сумму в миллионах евро», а также инвестиции в развитие сети — примерно по 80 млн евро в год начиная с 2011 г.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **INCITY УСТРОИТ ДЕФИЛЕ ПЕРЕД ИНВЕСТОРАМИ**

*"Модный континент" выйдет на биржу*

Как стало известно "Ъ", компания "Модный континент" (развивает одежду сеть InCity) планирует весной 2011 года провести IPO. В ходе размещения подконтрольная семье основателя "Седьмого континента" Владимира Груздева

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 июня, № 79

компания может продать до 25% акций. Уже этой осенью ритейлер рассчитывает выбрать организатора размещения и утвердить параметры. Исходя из рыночной стоимости международных одежных компаний, работающих в сегменте mass market, весь бизнес "Модного континента" может быть оценен в сумму до \$315 млн.

О предстоящем выходе на биржу ОАО "Модный континент" "Ъ" рассказал гендиректор компании Александр Попов. По его словам, IPO запланировано на весну 2011 года. "Уже этой осенью мы должны провести встречу с банками и потенциальными инвесторами и окончательно определить параметры размещения", — добавил господин Попов. В настоящий момент ОАО развивает только собственную монобрендовую сеть InCity, основанную в 2003 году (198 магазинов, из них 119 открыты по франшизе). Ранее входящие в состав группы магазины мужской одежды Canali (четыре бутика в Москве) и мультибрендовый универмаг Fashion Continent теперь, по словам господина Попова, "к "Модному континенту" отношения не имеют, проекты реализуются другой компанией".

Предварительные планы "Модного континента" предусматривают продажу до 25% акций. Акционерами компании являются Нелли Груздева (мать основателя сети "Седьмой континент" Владимира Груздева), владеющая 45,92% акций ОАО, Ольга Груздева (0,36% акций; супруга господина Груздева), Александр Попов (12,63%), Владислав Кулибаба (7%) и фонд прямых инвестиций United Capital Partner (UCP, 27,75%). Еще 6,35% акций находятся на балансе самого "Модного континента", говорит Александр Попов. "Этот пакет был выкуплен у миноритарных акционеров, включая Владимира Соловьева", — отметил он. Телеведущий стал совладельцем 5% сети в начале 2007 года (см. "Ъ" от 6 апреля 2007 года). Господин Соловьев вчера подтвердил "Ъ", что в начале года продал свой пакет. "Я очень доволен этой инвестицией, поскольку выручил примерно в три раза больше, чем вложил", — отметил он.

Сколько компания планирует привлечь в ходе размещения, акционеры пока окончательно не утвердили. "Мы ориентируемся на текущие мультипликаторы публичных компаний, работающих на одежном рынке", — отметил Александр Попов. По итогам вчерашних торгов капитализация одного из крупнейших мировых холдингов по продаже одежды mass market Inditex Group (сети Zara, Pull and Bear, Massimo Dutti, Bershka и др.) на Мадридской фондовой бирже составила €28,01 млрд (то есть примерно 11-12 EBITDA, при EBITDA за 2009 год — €2,374 млрд). По собственным данным "Модного континента", EBITDA сети в 2009 году составила

470 млн руб. (выручка 2,7 млрд руб. без НДС), ожидаемая в 2010 году — 0,9-1 млрд руб. (при выручке 4,5 млрд руб. без НДС). "Оценка "Модного континента" может составить примерно 10 EBITDA", — предполагает управляющий партнер Svarog Capital Олег Царьков. Для сравнения: основанный Владимиром Груздевым продуктовый бизнес — сеть "Седьмой континент" сейчас торгуется примерно 5 EBITDA (капитализация вчера на ММВБ — \$607 млн; по прогнозу "Тройки Диалог", EBITDA ритейлера в 2009 году составит \$117 млн, сама компания пока эти данные не раскрывала). Крупнейшая продуктовая сеть в России — X5 Retail Group — торгуется 12-13 EBITDA (капитализация вчера на LSE — \$9,35 млрд).

Большую часть средств от IPO акционеры планируют направить на развитие компании, добавляет Александр Попов (см. блицинтервью). По данным аналитического агентства "Росбизнесконсалтинг", сейчас среднеценовой сегмент (\$50-150 за изделие) занимает 45-55% российского одежного рынка, низкоценовой сегмент (\$45-50) — 30-40%, премиальный (от \$150) — 15%. Объем розничных продаж одежды в 2009 году составил 960 млрд руб., прогноз на 2010 год — 883 млрд руб.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **В СОЧИ ПОСТРОЯТ ТЦ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ОКОЛО 40 ТЫС. КВ.**

*Компания Origin Capital и ООО «АвтоТрансСтрой» подписали договор на подготовительный этап реализации торгово-развлекательного комплекса в Сочи.*

В рамках договора, специалисты Origin Capital провели анализ целесообразности реализации проекта на месте автовокзала, который показал возможность строительства объекта с торговой и развлекательной функции общей площадью порядка 40 000 кв.м. Согласно требованиям инвестиционного контракта, на первом уровне объекта должны разместиться остановка автобусов дальнего следования, зал ожидания и билетная касса. В настоящее время Origin Capital приступает к разработке концепции и детального функционального зонирования объекта. Для реализации проекта будет привлечено проектное финансирование в Сбербанке. Анализ рынка Сочи показал низкую обеспеченность современными торговыми площадями по состоянию на 2 квартал 2010 года. Общий объем предложения в

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 июня, № 79

качественных торговых центрах составляет менее 40 000 кв.м. В основном все объекты сосредоточены в Большом Сочи и Адлере. Уровень арендных ставок достигает \$1700 за кв.м/год. Все объекты заполнены в среднем на 90%. В то же время в городе на разных стадиях ведется строительство нескольких объектов торговой недвижимости, общая площадь которых к концу 2013 года может составить около 200 000 кв.м. В городе слабо представлена развлекательная зона: кинотеатры и детские развлечения в закрытых комплексах. Первый мультиплекс в городе будет открыт только в конце 2010 года.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **ПОТАНИН ТОРГУЕТСЯ ЗА СТАВКУ**

«Интеррос», возводящий на Красной Поляне курорт «Роза хутор», пытается снизить стоимость проекта, договорившись с ВЭБом об уменьшении процентной ставки по кредиту. ВЭБ готов к этому на условиях, одно из которых, судя по всему, невыполнимо

Компания «Роза хутор» ведет переговоры с Внешэкономбанком о снижении размера процентной ставки по кредиту в \$750 млн, полученному для строительства курорта, рассказал Владимир Потанин. По его словам, у кредита были «элементы льготы»: он был выдан на срок 15 лет и включал грейс-период. Но ставку ВЭБа — 12% годовых в рублях — бизнесмен считает слишком высокой. Сейчас банки готовы предоставлять финансирование по ставке ЦБ плюс 4%, объясняет он. «Роза хутор» предусматривает строительство круглогодичного курорта на 541 га с 80 км трасс, гостиницами более чем на 1600 номеров и торговой зоной. Планируется, что курорт сможет принимать 10 500 человек в год. Во время Игр в Сочи — 2014 на территории «Розы хутор» разместится горная Олимпийская деревня и будут разыграны 10 комплектов медалей в горнолыжных дисциплинах и сноуборде. Стоимость проекта, по словам гендиректора «Розы хутор» Сергея Бачина, — \$1,4-1,5 млрд.

ВЭБ предоставил компании «Роза хутор» финансирование в 2008 г. Кредитный лимит составляет 21 млрд руб., к сегодняшнему дню открыто финансирование на 7,8 млрд, уточнила представитель ВЭБа Екатерина Карасина.

Коллегиальные органы управления банка приняли принципиальное решение о снижении ставки по кредиту после выполнения ООО «Роза хутор» определенных условий, сказала Карасина. Говорить об условиях она отказалась.

Условий два, говорит источник, близкий к наблюдательному совету ВЭБа: во-первых, «Роза хутор» должна оформить права собственности на земельные участки под проектом и передать их в собственность ВЭБу. Во-вторых, компания должна получить полный комплект проектно-разрешительной документации на строительство олимпийских объектов.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 июня, № 79

«Мы находимся в процессе переговоров и не можем комментировать условия, так как они еще не обсуждались в компании», — заявил представитель «Интерроса».

Все 541 га, на которых строится курорт, — земли Сочинского национального парка, говорит источник, близкий к «Интерросу», оформить которые в собственность из-за статуса невозможно. В 2008 г. Росимущество через арбитраж Краснодарского края признало договор аренды недействительным, так как парк не мог распоряжаться госимуществом. Строительство курорта пришлось заморозить, но через год стороны пошли на мировую и договорились, что «Роза хутор» перезаключит договор аренды с Росимуществом.

Принципиальных препятствий для подготовки документации у «Розы хутор» нет, но оформление такого объекта — очень сложный процесс, который занимает месяцы, а то и годы, говорит чиновник администрации Сочи. Также для оформления всей проектной документации требуется, например, подключение к электросетям, которого нет, потому что сами сети еще не построены.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Regions

### ПРОДУКТЫ К ЧАЮ

*Дистрибутор чая и кофе «Реал» развивает розничную сеть в формате «магазин у дома». Ее название уже привлекло внимание Metro Group, у которой есть гипермаркеты Real*

На прошлой неделе ООО «Торговый дом «Реаль» открыло второй магазин «Реаль. Свежие продукты», он расположен на Ленинском проспекте. Первый работает на пр-те Ветеранов с марта. По данным ЕГРЮЛ, 75% долей ТД «Реаль» владеет Александр Мышинский, гендиректор ООО «ТК «Реал» (оптовый дистрибутор чая и кофе), 20% — Павел Ключник, гендиректор ООО «Реал логистик», 5% принадлежит гендиректору Игорю Янковскому. «Реал» — самый крупный дистрибутор продукции «Орими трейд» по Петербургу и Ленобласти, работает с 1998 г., говорит Елена Холупко, директор по маркетингу ООО «Орими трейд». Решение заняться розничной торговлей Янковский объясняет перспективностью этого направления: ниша магазинов у дома заполнена, но хороших предложений немного.

Сеть «Реаль. Свежие продукты» развивается на арендованных площадях в спальных районах, говорит Эдуард Соколов, гендиректор консалтинговой компании «Ритейл концепт», которая занимается открытием магазинов. Общая площадь магазина — 600 кв. м, торговая — 400 кв. м. Ассортиментная матрица — 4000 наименований. Ценовая категория — средняя и ниже средней.

В планах компании открыть еще три магазина до конца года, а в 2011 г. запустить собственное кулинарное производство и не меньше трех магазинов, говорит Янковский. Инвестиции в один магазин, по его словам, примерно 10 млн руб., это собственные средства, срок окупаемости — 2-3 года, со временем планируется выход в центр города, а также в Ленобласть, добавляет он.

В Петербурге за последние 10 лет сильно развился формат гипермаркетов и супермаркетов, а в формате «магазин у дома» действительно недостает хорошего предложения, говорит Дмитрий Даугавет, директор Центра исследования

рыночной среды. По его словам, с кризисом вход на рынок для небольших магазинов и торговых сетей несколько упростился.

Компания «Дикси» в 2009 г. закрыла сеть VMart, признав развитие этого формата бесперспективным. «Продовольственная биржа» в 2009 г. объявила о запуске магазинов у дома «Е-да!», но вместо запланированных четырех работают только два.

Сходство товарного знака «Реаль» с названием немецкой сети гипермаркетов Real, входящей в Metro Group, уже привлекло внимание немецкого ритейлера. Юристы компании анализируют ситуацию с «однофамильцем», говорит Елена Асанова, руководитель департамента PR ООО «Реал-гипермаркет». По ее словам, бренд «Реал» зарегистрирован в латинице и кириллице по 16 классам. «Если будет выявлено нарушение наших прав, то мы их будем защищать», — добавляет Асанова. Торговая сеть названа «Реаль», потому что под этим названием более 10 лет работает аффилированная с ООО «ТК «Реал», объясняет Янковский. Регистрацию товарного знака он комментировать отказался.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **НЕСНОСНЫЙ АПРАКСИН**

*Без демонтажа зданий решил на реализацию инвестпроекта «Главстрой СПб»*

«Главстрой СПб» отказался от концепции реконструкции Апраксина Двора, разработанной британским архитектором Крисом Уилкинсом. Обновление комплекса площадью 12 га проведут без сноса исторических корпусов. В компании отмечают, что намерены довести проект до конца. Эксперты уверены, что превращение Апраксина Двора в «город-сад» с учетом новых обстоятельств может подорожать на 20—30% по сравнению с заявленными 28 млрд руб.

Как сообщила глава комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры администрации Петербурга Вера Дементьева, «Главстрой СПб» будет приспособлять корпуса комплекса под новые функции только путем капитального ремонта и реконструкции. По словам г-жи Дементьевой, на состоявшемся накануне совещании представители «Главстроя

СПб» озвучили свою позицию относительно представленной на прошлой неделе историко-культурной экспертизы.

Выполненная НИИ «Спецпроектреставрация» экспертиза главным предметом охраны указала планировочную структуру комплекса, рассказал заместитель директора института Михаил Мильчик. Корпуса поделили на три группы. В первую, как пояснил сопредседатель президиума Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры Александр Марголис, вошли здания, которые подлежат только реставрации (10 корпусов), во вторую — здания с возможностью незначительного переустройства (18 корпусов), в третью — сооружения, которые можно разобрать и восстановить в прежних объемах (26 корпусов). Три корпуса, не представляющие ценности, а также здание «Лениздата» могут быть (и будут) снесены.

На основе экспертизы по заказу «Главстроя» был разработан эскиз новой концепции. Согласно ей, по словам архитектора Владимира Бурыгина, нового строительства в комплексе быть не должно, 26 корпусов предполагалось разобрать и восстановить на 8-метровых стилобатах под дополнительные торговые площади, остальные планировалось реставрировать. По словам г-жи Дементьевой, по итогам оценки этой концепции инвестор принял решение дорабатывать проект без сноса и возведения стилобатов. Первоначальная концепция Уилкинсона предусматривала 70 тыс. кв. м жилья, 80 тыс. кв. м торговых площадей, 40 тыс. кв. м гостиниц, парковку на 2500 машиномест. Новые параметры комплекса инвестору еще предстоит рассчитать, отмечает г-жа Дементьева. «То, что предлагал г-н Уилкинсон — это полное непонимание исторической природы города», — считает г-н Марголис.

Генеральный директор «Главстрой СПб» Игорь Евтушевский сообщил РБК daily, что разработка новой концепции завершится к 15 октября, но как изменятся сроки реализации проекта в целом, сказать пока сложно. Ранее предполагалось, что проект завершится в 2013 году. В ближайшее время компания намерена заказать проект переустройства инженерных сетей на территории. «Трудно пока оценить, насколько дороже или дешевле будет реализация новой концепции, но реставрация — вещь дорогая», — отмечает г-н Евтушевский.

По мнению директора департамента оценки NAI Вестар Александра Филиппова, строить заново всегда проще, чем реконструировать, и из-за отказа от сноса

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

9 июня, № 79

проект может подорожать на 20—30%. «Проект Криса Уилкинсона был настолько дорогостоящим, что вряд ли реставрационные работы смогут обойтись дороже», — не соглашается директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец. Заместитель директора отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle Андрей Косарев связывает возможное удешевление проекта с сокращением объема нового строительства.

◆ [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](#)

---

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](#)

