

## Offices / General

### От 10% до 25% помещений в "Москва-Сити" стоят пустыми

Доля вакантных помещений в Московском международном деловом центре "Москва-Сити" в настоящее время колеблется от 10% до 25%.

## Retail

### Техника "Эльдорадо" не вышла цифрой

Доходность сети почти обнулилась.

## Warehouse

### В Кореновском районе Краснодарского края возобновится строительство логистического центра

Приостановленное ранее строительство логистического комплекса в Кореновском районе Краснодарского края вскоре может продолжиться.

## Hotel

### Павел Фукс не взял «Будапешт»

Столичная мэрия хочет передать отель Гостиничной компании.

## Regions

### Борьба за землю

Аварийные общежития общей площадью 2437,4 кв. м с участком в 0,6 га на Ярославском проспекте в пятницу на аукционе фонда имущества ушли за 270 млн руб. при стартовой цене 130 млн руб. Претендентов было пять. Победила СК «Темп». Компания с 1998 г. сдала более 20 домов общей площадью около 350 000 кв. м.

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

### **ОТ 10% ДО 25% ПОМЕЩЕНИЙ В "МОСКВА-СИТИ" СТОЯТ ПУСТЫМИ**

Доля вакантных помещений в Московском международном деловом центре "Москва-Сити" в настоящее время колеблется от 10% до 25%, сообщил в интервью РИА Новости в пятницу вице-президент ОАО "Сити" Дмитрий Гранкин.

"Северная башня" и "Башня 2000" демонстрируют низкий уровень вакантных площадей, "Башня на набережной" и "Федерация", несмотря на высокое качество объектов, менее заполнены", - пояснил он. При этом, отметил Гранкин, высокая доля свободных площадей в уже готовых объектах в ММДЦ не всегда связана с кризисными процессами на рынке недвижимости. "По различным причинам, даже не связанным с состоянием рынка, требуется значительное время для того, чтобы небоскреб был "обжит". Несмотря на то, что внушительный набор крупнейших международных компаний уже с нами, на текущий момент бизнес-пространство в московском "Сити" еще только начинает формироваться", - указал он. По данным Гранкина, в настоящее время резидентами "Москва-Сити" являются порядка 200 компаний, в том числе General Motors, GE, CITI, ВТБ, "Ренессанс Капитал", KPMG, Hyundai и структуры "Газпрома". При этом, обратил внимание он, пока и ставки аренды помещений в ММДЦ, и стоимость площадей на продажу несколько ниже, чем в историческом центре столицы. В частности, базовая ставка аренды в "Москва-Сити" составляет 600 - 800 долларов за квадратный метр в год, а цена одного "квадрата" - 6 - 20 тысяч долларов.

Московский международный деловой центр (ММДЦ) "Москва-Сити" возводится на Краснопресненской набережной на территории общей площадью около 60 гектаров. Днем рождения делового центра принято считать 1992 год, когда началась подготовка территории стройплощадки ММДЦ, ее очистка и прокладка коммуникаций. Тогда же появились первые эскизы целостной градостроительной концепции застройки делового центра. Изначально в рамках реализации проекта "Москва-Сити" было запроектировано строительство 22 высотных объектов, в том числе одного из самых главных в городе дворцов бракосочетания, огромного аквапарка и комплекса административных зданий законодательной и

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

21 июня, № 84

исполнительной власти Москвы. Однако до сегодняшнего дня ряд проектов в деловом центре, в том числе башня "Россия", были "заморожены".

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### ТЕХНИКА "ЭЛЬДОРАДО" НЕ ВЫШЛА ЦИФРОЙ

*Доходность сети почти обнулилась*

Рентабельность по EBITDA крупнейшей в России сети бытовой техники и электроники "Эльдорадо" в 2009 году составила всего 0,4%, призналась она в пятницу. Доходность конкурентов была гораздо выше: например, у "М.Видео" — 4,47%, у Media Markt and Saturn — 3,4%.

Согласно первым аудированным данным группы "Эльдорадо" за 2009 год ее выручка по МСФО составила 89 млрд руб. (с НДС, без учета бизнеса в Казахстане и на Украине, а также франчайзинговых магазинов), EBITDA margin — 0,4%, сообщил гендиректор сети Каха Кобахидзе. Сравнивать выручку не с чем — продажи в 2008 году сеть не раскрывает. А вот рентабельность в первом полугодии 2009-го была значительно выше — 8,1% (неаудированные данные), утверждал в прошлом году тогдашний глава сети Игорь Немченко (см. "Ъ" от 24 июля 2009 года).

Резкое снижение доходности господин Кобахидзе объясняет тем, что "Эльдорадо" не могла повысить розничную стоимость товаров настолько же, насколько поставщики увеличили отпускные цены. Кроме того, утверждает он, сеть закрывала некоторые рентабельные магазины, не соответствовавшие формату с точки зрения площади (типовая — 2,5 тыс. кв. м) и расположения. Наконец, в конце года ритейлер провел агрессивную рекламную кампанию, включающую совместный с "Первым каналом" телепроект "Миллионы "Эльдорадо"" стоимостью порядка 700 млн руб., говорит источник в "Эльдорадо". По его словам, за последние два года сеть суммарно потратила на рекламу порядка \$100 млн.

Вообще "темпы падения рынка превзошли прогнозы и, по некоторым оценкам, доходили до 30%", подвел итог господин Кобахидзе. Сейчас конъюнктура налаживается: в январе—марте 2010-го сопоставимые продажи (like-for-like) "Эльдорадо" выросли на 9,3%, а общая выручка увеличилась на 2%, до 22,6 млрд руб., по сравнению с аналогичным периодом 2009-го, отметил он.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

21 июня, № 84

Под брендом "Эльдорадо" работает 380 собственных магазинов бытовой техники в России и на Украине (группа также владеет долей в компании, развивающей сеть "Сулпак" в Казахстане). Владельцами 50% плюс одной акции головной компании — кипрской Fasipero — являются чешская инвестиционная PPF Group и итальянская страховая Generali Group, остальное принадлежит основателю сети Игорю Яковлеву.

Доходность конкурентов "Эльдорадо" сократилась незначительно. EBITDA margin у "М.Видео" в 2009 году составила 4,47% по сравнению с 5,03% в 2008-ом, объявляла сеть. "Обычно, EBITDA margin операторов бытовой техники и электроники составляет 5-8%", — считает управляющий директор Marshall Capital Partners Сергей Азатян. Согласно отчетности международных операторов их рентабельность находится в пределах отраслевой нормы: так, доходность по EBITDA американской Best Buy, крупнейшей в мире сети бытовой техники и электроники, по итогам финансового года, завершившегося 28 февраля, составила 7%, французской Fnac в 2009 году — 5,9%, немецкой Media Markt and Saturn — 3,4%. "Финансовые показатели "Эльдорадо" стали результатом почти двухлетнего кризиса ритейлера, начавшегося в 2008-ом из-за предъявленных налоговых претензий", — говорит топ-менеджер конкурирующей сети.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Warehouse

### **В КОРОНОВСКОМ РАЙОНЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ВОЗОБНОВИТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО ЛОГИСТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА**

Приостановленное ранее строительство логистического комплекса в Кореновском районе Краснодарского края вскоре может продолжиться. Об этом сообщили агентству "Интерфакс-Юг" в отделе экономики районной администрации.

Из-за кризиса в 2009 году строительство было приостановлено. Началось оно в 2008 году. До определенного момента на выделенной территории компании удалось провести земляные работы, выставить ограждения и забить сваи. В 2010 году инвестиционная компания ООО "Истфилд Лоджистикс" приняла решение о возобновлении строительства. Предположительно оно может продолжиться осенью текущего года. Собеседник агентства по этому поводу говорит: "Мы ведем переговоры с инвестором. По нашим сведениям, строительство может быть возобновлено осенью". По данным администрации региона, в Кореновский логистический парк будут приходить грузы из стран Европы, после распределения они отправятся по разным уголкам России. Напомним, что ранее согласно проекту, компания планировала ввести центр в эксплуатацию поэтапно: первая очередь - второй-третий квартал 2009 года, вторая - в конце 2009 – начале 2010 года. Какими сегодня будут эти сроки - неизвестно. Несмотря на это логистический парк будет возведен по современным технологиям и будет соответствовать нормам и всем требованиям клиентов. В планах компании "Истфилд Лоджистикс", создать на территории 20 гектаров крупный складской комплекс класса "А", площадью 98 тысяч квадратных метров, для качественного обслуживания грузов. Девелопером проекта выступит компания ООО "РусПром Девелопмент". По словам собеседника, с ООО "Кореновский логистический парк" уже достигнута предварительная договоренность на управление данным объектом. Общий объем инвестиций в проект составит примерно 200 миллионов евро. Инвестиционная компания ООО "Истфилд Лоджистикс" является членом международной компании Eastfield Group. Компания занимается инвестиционной деятельностью в различных сегментах экономики.

◆ [Lisat.ru](http://Lisat.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **ПАВЕЛ ФУКС НЕ ВЗЯЛ "БУДАПЕШТ"**

*Столичная мэрия хочет передать отель Гостиничной компании*

Планы владельца MCG Павла Фукса по созданию в районе Неглинной улицы единого пятизвездного комплекса из принадлежащей ему гостиницы "Петр I" и арендуемой — "Будапешт" могут не осуществиться. Москва не хочет перезаключать с его ОАО "Гостиница "Будапешт"" (господину Фуксу принадлежит 55%) истекающий в августе договор аренды одноименного отеля. Город намерен передать "Будапешт" в ОАО "Гостиничная компания", которой управляют бывшие топ-менеджеры "Нафты Москвы".

Гостиница "Будапешт" (112 номеров) и пристроенный к ней отель "Петр I" (134 номера) располагаются в районе улицы Неглинной. Здание "Будапешта" находится на балансе ГУП "Гостиница "Будапешт"" и в аренде у ОАО "Гостиница "Будапешт"", которое также владеет "Петром I". С 2008 года ОАО находится в процедуре банкротства по иску ВТБ, который кредитовал строительство "Петра I" (функционирует с 2007 года) на сумму \$41 млн. Полтора года назад структуры MCG Павла Фукса выкупили 55% ОАО (еще 30% у Москвы, 15% у ВЭБ) и долговые обязательства. Павел Фукс договорился с московскими властями, что инвестирует в реконструкцию "Будапешта" \$70 млн и создаст на базе двух отелей единый пятизвездный комплекс.

15 июня в базе арбитражного суда Москвы зарегистрирован иск от ОАО "Гостиница "Будапешт"" к правительству Москвы о признании недействительным постановления правительства от 30 декабря 2008 года. Как пояснил "Ъ" внешний управляющий ОАО Александр Алюкаев, иск связан с распределением площадей в гостинице "Петр I" между ОАО и городом, которому по инвестконтракту должно отойти 30% площадей. Их, по словам господина Алюкаева, власти Москвы должны передать в аренду ОАО, без чего "невозможна полноценная эксплуатация гостиничного комплекса и что ведет к снижению доходов для ОАО и убыткам для кредиторов". Кроме того, по его словам, город не продляет сроки реставрации

самой гостиницы "Будапешт", которая так и не была начата, а права аренды ОАО по "Будапешту" истекают уже в августе.

"ОАО арендовало гостиницу "Будапешт" по льготной, неприемлемой для города цене. Департамент предложил перезаключить с ОАО договор по рыночной ставке, но в управделами мэрии решили, что эксплуатировать гостиницу ГУП будет самостоятельно",— сообщили "Ъ" в пресс-службе департамента имущества Москвы. С управляющим делами мэра и правительства Москвы Александром Чернышовым (отвечает за московские гостиницы) в пятницу в приемной "Ъ" не соединили.

Кроме того, в 2009 году Москва выпустила распоряжения N 374 и 3058, согласно которым ГУП "Гостиница "Будапешт"" подлежит акционированию с последующей передачей на баланс ОАО "Гостиничная компания". 51% Гостиничной компании принадлежит совладельцу косметической группы Estee Lauder Рональду Лаудеру, остальное — у столичной мэрии (передает в компанию пакеты акций 15 гостиниц). Гостиничная компания управляется бывшими топ-менеджерами "Нафты Москвы" Сулеймана Керимова, который планировал создать гостиничную компанию с мэрией еще в 2006 году. В МСГ отметили, что "распоряжения Москвы нарушают права ОАО, в котором город также является совладельцем". "Если планы по созданию единого комплекса не осуществляются, ОАО не сможет расплатиться с долгами и имущество (гостиницу "Петр I".— "Ъ") выставят на торги",— считает господин Алюкаев.

В департаменте имущества Москвы отмечают, что ГУП готовится к акционированию, но решится, войдет ли гостиница "Будапешт" в Гостиничную компанию или целесообразно реконструировать ее в составе единого комплекса с "Петром I", после аудита (покажет, может ли "Будапешт" функционировать самостоятельно). "Эти гостиницы составляют единое целое, с совместной инфраструктурой, их вряд ли возможно эксплуатировать отдельно",— считает старший вице-президент Jones Lang LaSalle Марина Смирнова. До кризиса этот комплекс из двух гостиниц при условии отсутствия юридических проблем эксперты оценивали в \$120 млн, сейчас — в половину дешевле.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Regions

### БОРЬБА ЗА ЗЕМЛЮ

Аварийные общежития общей площадью 2437,4 кв. м с участком в 0,6 га на Ярославском проспекте в пятницу на аукционе фонда имущества ушли за 270 млн руб. при стартовой цене 130 млн руб. Претендентов было пять. Победила СК «Темп». Компания с 1998 г. сдала более 20 домов общей площадью около 350 000 кв. м.

Покупатель обязан за полгода снести расселенные здания, на строительство отводится 42 месяца. Разрешенная высота — 27 м. Участок можно сразу оформить в собственность, говорит Андрей Степаненко, гендиректор фонда имущества.

«Темп» планирует возвести на Ярославском более 15 000 кв. м жилья повышенной комфортности, строительство начнется в 2011-2012 гг., говорит гендиректор компании Юрий Лучко. Инвестиции он не называет.

Замдиректора инвестиционного департамента петербургского офиса Colliers International Владимир Сергунин оценивает их в \$30-35 млн, срок окупаемости — три года. Цена адекватна, на этом участке можно построить не менее 25 000 кв. м жилья, инвестиционная нагрузка на момент продажи составит \$400 на 1 кв. м, говорит он.

Все торги этого года свидетельствуют о том, что интерес к участкам проснулся, считает Александр Лелин, гендиректор «Ленстройтреста». Повышение интереса началось весной, больше всего активизировались жилищные девелоперы, согласен Сергунин.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)