

## Offices / General

### Сбербанк плюс «Дойче»

Сбербанк стал партнером российского «Дойче банка» в девелоперском бизнесе. Отсутствие у компании DB Development реализованных проектов не помешало Сбербанку купить ее контрольный пакет в надежде на доступ к международному финансированию.

### Офис за полцены

Основные владельцы Росевробанка продали ему головной офис почти вдвое ниже текущей рыночной стоимости. Правда деньги они получили прошлой осенью, когда найти покупателей было очень сложно.

## Retail

### Сам себе ритейлер

Тайваньская компания Hon Hai (торговая марка Foxconn) — крупнейший в мире OEM-производитель электроники (собирает в том числе iPad и iPhone) — создает собственную сеть розничных магазинов.

### Под Пушкинской площадью торгового комплекса не будет

Под Пушкинской площадью не будет организован торговый комплекс. Часть подземных площадей будет отдана под «сопровождающую торговлю», однако основное место займет паркинг, каток и кинотеатр.

## Hotel

### Hilton подстраховалась

Hilton Worldwide нашла себе второго партнера в Омске — местного девелопера «Основа холдинг».

## Regions

### Не сошлись в цене

Группа «Одис» из Марий Эл возмутила Союз архитекторов России: создание проекта застройки 1,4 км набережной и 50 000 кв. м жилья, магазинов и офисов в Казани компания оценила в 500 000 руб.

### Бизнес-центр от Романова

Московская группа «Торговый дом »Романов«, в прошлом году запустившая крупный винный завод в Краснодарском крае, начнет строить в столице региона бизнес-центр за 1,25 млрд руб.

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

### **СБЕРБАНК ПЛЮС «ДОЙЧЕ»**

*Сбербанк стал партнером российского «Дойче банка» в девелоперском бизнесе. Отсутствие у компании DB Development реализованных проектов не помешало Сбербанку купить ее контрольный пакет в надежде на доступ к международному финансированию*

До конца 2010 г. Сбербанк купит контрольный пакет акций компании DB Development, говорится в совместном сообщении Сбербанка, «Дойче банка» и австрийского строительного концерна Strabag. Эту компанию «Дойче банк» и Strabag учредили в 2007 г. для совместной работы на российском рынке недвижимости: 49% акций досталось ООО «Дойче банк», 49% — Strabag, а 2% — гендиректору компании Дмитрию Гаркуше. Компания собиралась не только развивать девелоперские проекты (fee-девелопмент), но и привлекать финансирование. Планировалось, что DB Development получит проекты, которые кредитует «Дойче банк»: среди них называлось строительство гостиницы «Москва» и управление комплексом на Софийской набережной (девелопер — «Декра»). Однако за три года ни один из проектов DB Development не продвинулся дальше стадии планирования, признала в интервью Dow Jones представитель Strabag Диана Кляйн. Компания вышла на рынок в кризисный период, когда все банки свернули финансирование, объясняет близкий к компании источник. «Благодаря Сбербанку финансировать проекты станет проще и у них больше шансов быть реализованными», — сообщила Кляйн «Ведомостям».

Сбербанк купит 49% акций, принадлежащих Strabag, а также долю Гаркуши. Сам он подтвердил это, но от других комментариев отказался. Сумму сделки стороны не объявили, но близкие к DB Development источники говорят, что она не превысила 1 млн евро.

Это выгодная сделка для Сбербанка, уверен Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood. «Он получает не только хорошую команду, но и мощного партнера. «Дойче банк» имеет ресурсы для привлечения дешевого финансирования, в том числе фондов», — говорит партнер DB Development. Именно на возможности «Дойче банка» на международном рынке капитала

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

24 августа, № 107

обратил внимание и директор департамента недвижимости Сбербанка Андрей Строев, комментируя сделку. «Для нас российский рынок остается стратегическим рынком, и этот проект — важная часть нашей стратегии в России», — сказал «Ведомостям» представитель Deutsche Bank.

Сейчас DB Development (DBD) управляет строительством района «Химки-сити» — это деловой район рядом с МКАД, в котором предполагается построить около 400 000 кв. м офисных, торговых и гостиничных площадей. Также компания реализует проект строительства загородного поселка класса премиум рядом с правительственным санаторием «Барвиха» (около 102 000 кв. м). Какие новые проекты или функции появятся у компании в связи с переходом ее под контроль Сбербанка, «Ведомостям» не удалось выяснить ни в самом банке, ни в DB Development.

DB Development будет выполнять контрольно-ревизионные функции в строительных проектах, перешедших в результате кризиса под контроль Сбербанка, полагает управляющий директор компании «Алур» Михаил Уринсон. Гендиректор «Миэль-новостроек» Мария Литинецкая называет DB Development «службой заказчика с хорошим административным ресурсом» и тоже предполагает, что этой компании может быть поручена реализация девелоперских проектов «Сбера».

Многие из них достались банку от неплатежеспособных клиентов, заложивших эти активы под кредиты. Сколько всего недвижимости досталось Сбербанку в кризис, банк не раскрывает. Его дочерней компании «Сбербанк капитал», специализирующейся на работе с проблемными активами, достались в управление строительные стоимостью свыше \$4 млрд, сообщил почти год назад в интервью «Ведомостям» глава «Сбербанк капитала» Ашот Хачатурянц. При этом он ожидал, что в перспективе его компании могут достаться активы еще на \$10 млрд. В частности, «Сбербанк капитал» забрал недвижимость сибирского ритейлера «Алпи» на 324 000 кв. м, от «Капитал груп» ему досталось 60 000 кв. м в проекте «Москва-сити» и 15 000 кв. м в жилом комплексе «Город яхт», компания Coalco отдала «Сберу» 50,01% долей в ООО «Хрустальные башни» (бизнес-центр на 168 000 кв. м) и подрядную компанию «Главное военно-строительное управление «Центр». Один из самых масштабных девелоперских проектов «Сбера» — строительство в 3 км от МКАД по Новорижскому шоссе «города миллионеров» под названием «Рублево-Архангельское». Он предполагал возведение 5,15 млн кв. м

жилья бизнес-класса на территории 430 га, инвестиции в него оцениваются в \$9 млрд.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ОФИС ЗА ПОЛЦЕНЫ**

*Основные владельцы Росевробанка продали ему головной офис почти вдвое ниже текущей рыночной стоимости. Правда деньги они получили прошлой осенью, когда найти покупателей было очень сложно*

Росевробанк объединяется с компанией «Вавилова 24», говорится в сообщении Центробанка. Компания владеет головным офисом банка, из адреса которого и состоит ее название, уточнил директор юридического департамента Росевробанка Александр Баркалев.

«Вавилова 24» (владеет офисным центром площадью 9500 кв. м., из них банку принадлежит 6600 кв. м.) раньше принадлежала основному акционеру банка — структурам УК «Росеврогрупп», рассказал зампред правления банка Ян Лютер, но акционеры решили, что, выкупив здание, банк в дальнейшем сэкономит на аренде, а заодно и увеличит капитал. Лютер уверяет, что с миноритариями банка все согласовано — оценку здания проводили две независимые компании. Именно из-за этого процесс и длится с начала 2010 г., подтвердила управляющая фондами «Ренфин» (владеет 10% акций) Марина Чекурова. Компанию банку его акционеры продали еще осенью 2009 г., признался Лютер. Судя по всему, акционерам банка понадобились средства: они получали их в виде арендных платежей, а так им досталась единовременная большая выплата, рассуждает партнер ФБК Алексей Терехов.

Старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский оценивает стоимость здания на Вавилова, 24, в \$40-50 млн. — \$4000-5000 за кв. м. Михаил Миндлин, директор продажи и приобретения офисной недвижимости Cushman & Wakefield, примерно в такую же сумму — в \$45-50 млн. Акционеры ориентировались на консервативную оценку, отмечает Чекурова. Соответственно доля банка может стоить \$26-33 млн.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

24 августа, № 107

Сделка по внесению здания в капитал банка будет закрыта в 2011 г., поэтому собственные средства кредитной организации могут увеличиться даже более чем на 750 млн руб., если независимая оценка подтвердит рост стоимости этого актива, говорит Лютер. По его подсчетам, экономия на арендных расходах для банка составит \$3-4 млн в год, к тому же он получит дополнительную прибыль от сдачи площадей в аренду, но это на финансовых результатах сильно не скажется — банк занимает большую часть здания. Помимо банка в этом офисе располагаются подразделения «Росевродевелопмента» (одно из подразделений «Росеврогрупп» — совладельца банка). В качестве почтового адреса Вавилова, 24, указывают более десятка компаний.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **САМ СЕБЕ РИТЕЙЛЕР**

Тайваньская компания Hon Hai (торговая марка Foxconn) — крупнейший в мире OEM-производитель электроники (собирает в том числе iPad и iPhone) — создает собственную сеть розничных магазинов, пишет The Wall Street Journal. Вместе с немецким ритейлером Metro Group производитель планирует до конца 2011 г. открыть 10 супермаркетов в Шанхае. Также Hon Hai собирается открыть 45-50 магазинов под торговой маркой Cybermart, небольшой розничной сети, которую она купила более 10 лет назад. В последние годы эта сеть практически не развивалась, сейчас она насчитывает 34 магазина в 20 китайских городах.

Кроме этого в планы Hon Hai входит около 200 франчайзинговых торговых точек в крупнейших гипермаркетах по всей стране. В магазинах будет продаваться как техника под брендом Foxconn, так и продукция компаний-партнеров.

Hon Hai, по данным исследовательской компании iSuppli, — крупнейший производитель электроники в мире с выручкой \$61,9 млрд по итогам 2009 г. На ее китайских фабриках размещают заказы Apple, Nokia, HP и др. В последние годы компания ищет возможности для диверсификации бизнеса: ее выручка в прошлом году практически не увеличилась, при этом себестоимость производства растет. Так, в июне Hon Hai была вынуждена резко увеличить зарплату работников из-за массовых случаев самоубийства. Кроме того, китайское правительство решило уделять больше внимания росту внутренней экономики, чем экспорту, и новая стратегия Hon Hai соответствует этой политике.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### **ПОД ПУШКИНСКОЙ ПЛОЩАДЬЮ ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА НЕ БУДЕТ**

Под Пушкинской площадью не будет организован торговый комплекс. Часть подземных площадей будет отдана под «сопровождающую торговлю», однако основное место займет паркинг, каток и кинотеатр.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

24 августа, № 107

Сроки завершения работ по созданию многофункционального подземного комплекса не уточняются, сообщает «Интерфакс-Недвижимость».

В первую очередь комплекс предназначен решить проблемы с парковкой в центре Москвы, а также сделать более удобным переход между тремя расположенными здесь станциями метрополитена.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Hotel

### **HILTON ПОДСТРАХОВАЛАСЬ**

*Hilton Worldwide нашла себе второго партнера в Омске — местного девелопера «Основа холдинг»*

Компания подписала договор управления на будущую гостиницу под маркой Hilton Garden Inn с омским ООО «Луч» (входит в «Основа холдинг»), сообщила Hilton в пятницу. Планируется, что отель на территории принадлежащей «Основа холдингу» швейной фабрики «Луч» на ул. Интернациональной будет построен в 2014 г. Сейчас идут проектные работы, в 2011 г. на этом участке девелопер начнет стройку: отель на 180 номеров — 10 000 кв. м, по 4500 кв. м — офисная часть и event-центр, говорит координатор проекта Hilton в «Основе» Михаил Андрусенко. По его словам, договор с Hilton подписан на 20 лет. Другие условия стороны не раскрывают. По данным гендиректора Hotel Consulting and Development Group Александра Лесника, за комплексное управление международные сети берут до 25% от выручки.

Девелопер купил фабрику и 9000 кв. м земли под ней в 2008 г. за 157 млн руб. на аукционе. Прежде «Основа» планировала построить здесь Novotel (один из брендов Accor Group) за 750 млн руб. Вложения в гостиничную часть нового проекта составят «примерно такую сумму», сказал Андрусенко.

Accor уже управляет одной гостиницей «Основы» — трехзвездочный Ibis пока единственный в Омске отель международной сети. Теперь компания выбрала Hilton как «более известную для потребителя марку», пояснил Андрусенко. Гендиректор Accor Group в России Алексис Деларофф сказал, что партнер их этим «не огорчил» и переговоры с ним продолжаются: планировалось, что принадлежащая «Основе» гостиница «Омск» после реконструкции заработает под маркой All Seasons, принадлежащей Accor. Пока реконструкция отложена, говорят Андрусенко и Деларофф.

У Hilton был другой потенциальный партнер в Омске — британская London & Regional Properties (LRP). LRP с 2006 г. строит в Новосибирске отель Doubletree by Hilton, сроки открытия не раз переносились. Управляющий директор LRP Дэвид

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

24 августа, № 107

Джеованис говорит, что строительство гостиницы на 170 номеров за \$30 млн в Омске начнется через девять месяцев. Hilton это не комментирует.

Вряд ли Hilton заинтересована в двух объектах в Омске и, скорее всего, выберет тот, который построят быстрее, полагает Лесник.

Марка Hilton Garden Inn имеет «плавающую звездность» («4 звезды» или «3 звезды»), поясняет управляющий партнер DSO Consulting Сергей Дьячков. По словам Андрусенко, пока не решено, какой сертификат будет получать омский отель. У единственного в России Hilton Garden Inn в Перми — «4 звезды». Логичнее и в Омске было бы получать «4», считает Дьячков: потребность в «3 звездах» здесь составляет 300-400 номеров и она уже удовлетворена (кроме Ibis «Иртыш» на 140 номеров и «Молодежная» на 117). Ни одного четырехзвездочного отеля в Омске нет, а потенциальный спрос при цене \$115-140 в сутки — 200 номеров, говорит эксперт.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### НЕ СОШЛИСЬ В ЦЕНЕ

*Группа «Одис» из Марий Эл возмутила Союз архитекторов России: создание проекта застройки 1,4 км набережной и 50 000 кв. м жилья, магазинов и офисов в Казани компания оценила в 500 000 руб. Такая работа стоит 15 млн руб., считает вице-президент союза Алексей Буйнов*

На конкурс проектов застройки прибрежной территории акватории реки Казанки между Кировской и Ленинской дамбами (по ул. Пролетарской) подано более 30 заявок, рассказал директор по развитию «Одиса» Дмитрий Денисов. Регистрация участников закончилась 19 августа, итоги подведут 26 октября, говорится на сайте управления градостроительства и архитектуры Казани (принимало заявки). Организатор конкурса — «Одис-Казань». Кто подал заявки, Денисов не говорит.

«Одис» готов инвестировать в застройку 2 млрд руб., сообщил руководитель пресс-службы исполкома Казани Сергей Лобов. На площади в 14 га застройщик обязан будет возвести набережную протяженностью 1400 м. Минимальный объем застройки — 50 000 кв. м торговых, офисных и жилых площадей, говорится в извещении «Одиса» о конкурсе.

Пока компания не представит архитектурный проект застройки, она не получит землеотвод, говорит муниципальный чиновник. Денисов не скрывает, что компания действует на свой страх и риск, но ссылается на одобрение президента Татарстана Рустама Минниханова. Минниханов действительно знаком с девелоперским проектом компании, ему понравился ее «подход», подтвердил муниципальный чиновник. До сих пор договоренностей с властями застройщикам в Казани было достаточно: открытые аукционы на право застройки здесь практически не проводят. Сам Минниханов месяц назад на совещании в правительстве возмущался: «Аукционов нет, а вся земля чья-то. Проведите проверку — как, кому досталась земля. Если без аукциона, ее надо отбирать. Часть отобрать, часть оставить — другого пути нет» (цитата по [www.business-gazeta.ru](http://www.business-gazeta.ru))

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

24 августа, № 107

В июле компания опубликовала извещение о конкурсе в прессе, на архитектурных сайтах и разослала больше сотни персональных приглашений, говорит Денисов. Призовой фонд в 500 000 руб. будет распределен среди трех победителей, которые получат денежные премии- 250 000, 150 000 и 100 000 руб.

«Союз архитекторов России не рекомендует сообществу участвовать в конкурсе, в котором, на наш взгляд, за копейку пытаются воспользоваться трудом, талантом и практическими навыками архитекторов», — заявил «Ведомостям» Буйнов.

В извещении организатор предупреждает, что «исключительные права на использование конкурсных проектов, получивших 1-3-ю премии, переходят организатору», а «полученная при этом премия включает в себя вознаграждение за передачу исключительных прав», пишет Буйнов. «Несложный арифметический подсчет позволяет сделать вывод, что заказчик конкурса за 500 000 руб. получит три варианта работы, каждый из которых стоит ну никак не меньше 7-8 млн руб.», — продолжает он. Обычно цена эскизных работ составляет 0,75% стоимости девелоперского проекта, т. е. в случае с застройкой правобережья Казани — 15 млн руб., объяснил «Ведомостям» Буйнов. Он уверен, что в конкурсе «Одиса» «именитые фирмы не будут участвовать».

«Мы получали приглашение “Одиса”, но, увидев сумму вознаграждения, отказались», — говорит Александр Левинсон, главный архитектор бюро «А. Левинсон и партнеры» (участник конкурса по проекту «Москва-сити»). «Вряд ли стоит ожидать от конкурса красивых и оригинальных решений», — считает он. Замдиректора Персональной творческой мастерской архитектора Виталия Логинова Александр Прокофьев и глава Творческой мастерской архитекторов Токаревых Гульсинэ Токарева (обе — Казань) не слышали о конкурсе. Прокофьев сказал, впрочем, что «за такие деньги делать предпроектную работу на такой сложной территории не взялся бы, 250 000 руб. — это цена эскиза административного здания».

«Союз архитекторов России, уважаемая организация, не до конца разобралась с конкурсом и сделала преждевременное заявление», — считает Денисов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**БИЗНЕС-ЦЕНТР ОТ РОМАНОВА**

*Московская группа «Торговый дом »Романов«, в прошлом году запустившая крупный винный завод в Краснодарском крае, начнет строить в столице региона бизнес-центр за 1,25 млрд руб.*

Компания «Пино» построит на ул. Кубанская Набережная на участке 2730 кв. м офисно-административный центр площадью 19 781 кв. м, площадь офисов составит 15 583 кв. м, сейчас проект проходит экспертизу, написал в ответе на запрос «Ведомостей» и. о. директора департамента экономического развития Краснодара Андрей Алексеенко. Бизнес-центр класса А (название — «Пино-центр») будет выполнен в форме паруса с секциями от 11 до 18 этажей, строительство начнется в конце года и займет 1,5-2 года, говорит руководитель проекта Денис Перов. Участок в аренде у ООО «Пино» на 49 лет, сообщил Перов и подтвердил Алексеенко.

Вложения составят 1,25 млрд руб., это будут собственные средства инвестора («Пино» входит в ТД «Романов»), говорит Перов. «Романов» более 15 лет занимается жилищным и гражданским строительством, реализовал более 100 проектов в Москве, Московской и Самарской областях, рассказал Алексеенко. Группа также занимается виноградарством и виноделием, в прошлом году построила в Темрюке крупный винный завод, добавил Перов. «Пино-центр» — его первый проект в Краснодаре.

Представитель ТД «Романов» отказался назвать строительные проекты группы. Чиновник администрации Темрюкского района рассказал, что винный завод (его построило ООО «Русский Азов») был запущен в октябре прошлого года, мощность предприятия — 4,1 млн декалитров виноматериала и 1,5 млн декалитров вина в год. Завод работает на 70% мощности, добавляет его топ-менеджер.

ООО «ТД «Романов» и «Русский Азов» принадлежат Андрею Романову, в «Пино» у него 50% (данные ЕГРЮЛ). Показатели группы не раскрываются. Романов заявил на церемонии запуска винного завода, что он обошелся более чем в 30 млн евро, говорит районный чиновник. У группы, по его словам, есть виноградники в районе. Значительную часть площадей «Пино-центра» займут компании группы, остальное будет сдаваться в аренду, сказал Перов.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

24 августа, № 107

«Офисов премиум-класса в Краснодаре сейчас достаточно для удовлетворения спроса, который невелик», — говорит гендиректор Mason Realty Group Илья Володько. В стадии строительства, по его словам, еще 12 бизнес-центров (не считая «Пино-центра») общей площадью 140 000 кв. м (класса А — 80 800 кв. м, класса Б — 60 000 кв. м).

По данным заместителя гендиректора World Trade Center Krasnodar Александра Васильева, в Краснодаре сейчас аренда офиса класса А в среднем стоит 800-900 руб. за 1 кв. м в месяц.

«Чтобы успешно конкурировать на этом насыщенном рынке, надо иметь эксклюзивное предложение, например конгресс-центр на весь этаж на 200 посадочных мест», — рассуждает Васильев.

◆ [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](#)

COLLIERS  
INTERNATIONAL