

## Offices / General

### Уволить за бездействие

Московские власти недовольны тем, как ОАО «Сити» управляет строительством делового центра «Москва-сити», и грозят разорвать контракт с компанией. Президент «Сити» Алексей Бирюков уже ушел в отставку.

### Леваев и Прохоров помогут столице

Из-за дефицита бюджета столичные власти передают строительство объектов в «Москва-сити» частным инвесторам: киноконцертный зал достроит Михаил Прохоров, а паркинг — Лев Леваев.

## Retail

### Colliers займется ТРЦ «Гостиный двор» в Туле

Colliers International заключила эксклюзивный договор на разработку концепции, проведение маркетинговых исследований и сдачу в аренду торгово-развлекательного центра «Гостиный двор» в Туле, открытие которого запланировано на декабрь 2011 года.

### «03» по-фински

Финскому поставщику лекарств Oriola-KD понравилось в России: компания объявила о покупке сети из 70 аптек под брендом «03 Аптека».

### "М.Видео" увидят на Украине

Российская сеть может купить украинскую Comfy.

## Hotel

### В Сочи через три года откроется еще один отель Rezidor Hotel Group

The Rezidor Hotel Group объявил об открытии в Сочи в 2013 году гостиницы Park Inn City Centre Sochi, сообщает пресс-служба гостиничной сети.

## Regions

### X5 покажет разнообразие

В Сызрани X5 Retail Group откроет сразу все форматы своих магазинов, кроме гипермаркета.

### Москву погубили амбиции

Рынок коммерческой недвижимости в столице упал ниже, но восстановится быстрее.

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

### УВОЛИТЬ ЗА БЕЗДЕЙСТВИЕ

*Московские власти недовольны тем, как ОАО «Сити» управляет строительством делового центра «Москва-сити», и грозят разорвать контракт с компанией. Президент «Сити» Алексей Бирюков уже ушел в отставку*

В связи с «крайне неудовлетворительным уровнем выполнения ОАО «Сити» функций технического заказчика [...] по всем городским объектам инженерной инфраструктуры ММДЦ «Москва-сити» сорваны [...] сроки проектирования и строительства», сообщил замруководителя Мосгорзаказа Дмитрий Андрушин председателю совета директоров «Сити» Олегу Гранкину в письме от 17 августа (копия есть у «Ведомостей»). Чиновник мэрии рассказывает, что опоздания достигают нескольких лет. Город, говорится в письме, подготовил иски о выплатах в бюджет неустоек и о расторжении с ОАО «Сити» договора на выполнение функций технического заказчика, а также предложения по прекращению генерального договора на управление проектом «Москва-сити».

«Москва-сити» — крупнейший строительный проект московских властей, в который вкладывают деньги Лев Леваев, Елена Батурина, ВТБ, Альфа-банк и др. До конца 2010 г. «Москва-сити» планировалось сдать в эксплуатацию на 45%. Уже работают «Башня-2000», «Башня на набережной» (построила ENKA), «Северная башня» («Н-транс»), башня «Запад» комплекса «Федерация» (Mirax Group), частично — «Город столиц» (Capital Group). До конца года будут сданы Imperia Tower (MosCityGroup) и торговый комплекс Mall of Russia (AFI Development).

«Сити» выступает техническим заказчиком строительства дорог, энергосетей и коммуникаций, ведущихся за счет бюджета города (организует и контролирует выполнение работ вплоть до передачи объекта в эксплуатацию). Компания получает 2,5% стоимости работ.

Руководитель департамента горзаказа «Сити» Михаил Качалин говорит, что задержки есть, но они не столь значительны. «Проблема в том, что город сам выбирает подрядчиков — зачастую они выигрывают торги, давая такие понижения цены, что потом на эти деньги невозможно даже купить стройматериалы, —

говорит Качалин. — Помимо этого с ноября 2009 г. город не оплачивает «Сити» услуги техзаказчика».

Одной из причин сложившейся ситуации Мосгорзаказ называет «бездействие и некомпетентность президента ОАО «Сити» и предлагает рассмотреть вопрос о его переназначении. 23 августа Алексей Бирюков был освобожден от должности президента компании, на его место назначен Айдар Ахатов, работавший первым вице-президентом. Ахатов говорит, что сейчас компания «мобилизует ресурсы, чтобы урегулировать ситуацию».

Застройщики, работающие в «Москва-сити», предпочли не комментировать отношения с «Сити».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ЛЕВАЕВ И ПРОХОРОВ ПОМОГУТ СТОЛИЦЕ**

*Из-за дефицита бюджета столичные власти передают строительство объектов в «Москва-сити» частным инвесторам: киноконцертный зал достроит Михаил Прохоров, а паркинг — Лев Леваев*

Для сокращения затрат бюджета в центральном ядре «Москва-сити» строительство паркинга, киноконцертного зала и элементов городской площади будет осуществлено за счет инвесторов, говорится в распоряжении правительства Москвы № 1761, подписанном 24 августа.

Центральное ядро, занимающее 5,1 га, — один из самых проблемных объектов в «Москва-сити». Сначала столичные власти планировали полностью финансировать его из городского бюджета, но, вложив 6 млрд руб., решили привлечь инвесторов. Заказчик строительства — ГУП «Центр-сити» (владеет правом аренды на участок). Подземная часть состоит из паркинга на 2648 м/м и станции метро, наземная часть — из гостиницы (инвесторы — «Ташир» и «Меркурий»), торгово-развлекательного комплекса и киноконцертного зала. В 2004 г. проектом заинтересовался Лев Леваев, который и выиграл тендер на строительство торгово-

развлекательного комплекса на 179 930 кв. м (25% объекта он должен передать городу).

В распоряжении говорится, что ГУП «Центр-сити» должно согласовать крупные сделки — заключить договоры на привлечение инвестиций в строительство киноконцертного зала и паркинга. Паркинг достроит компания Леваева «Беллгейт констракшнз лтд», которая уже строит в центральном ядре, а киноконцертный зал — структуры Михаила Прохорова, рассказали два чиновника столичной мэрии.

Леваев уже завершает строительство своего объекта и ему невыгодно, что город не может достроить паркинг, объясняет его интерес чиновник мэрии. Общий объем инвестиций в паркинг он оценил в 1,5 млрд руб., часть построена. «В соответствии с распоряжением мы организуем строительство паркинга», — передал «Ведомостям» гендиректор AFI Development (компания Леваева) Александр Халдей.

Киноконцертный зал на 1500 зрителей обойдется Прохорову в \$100-140 млн. В документе говорится, что объект перейдет в собственность инвестора. Представитель Прохорова подтвердил интерес к объекту, но от других комментариев отказался.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### **COLLIERS ЗАЙМЕТСЯ ТРЦ «ГОСТИНЫЙ ДВОР» В ТУЛЕ**

Colliers International заключила эксклюзивный договор на разработку концепции, проведение маркетинговых исследований и сдачу в аренду торгово-развлекательного центра «Гостиный двор» в Туле, открытие которого запланировано на декабрь 2011 года, говорится в сообщении компании.

«Сбербанком» России в июле 2010 года была открыта кредитная линия для финансирования строительства объекта. ТРЦ «Гостиный двор», расположенный на ул. Советская в Центральном районе города Тула, общей площадью 51 тыс. кв. м. (GLA – 30 700 кв. м) станет самым крупным объектом в городе.

Якорными арендаторами ТРЦ уже стали гипермаркет электроники и бытовой техники «М.Видео», 7-зальный мультиплекс «Синемапарк», магазин спортивных товаров «Спортмастер». В ближайшее время будет подписан договор с продуктовым супермаркетом.

Всего в ТРЦ будут представлены более 120 магазинов взрослой и детской одежды и обуви, аксессуаров, кожгалантереи, мехов, ювелирных украшений, часов, парфюмерии и косметики, мультимедия и книг, предприятия бытовых услуг, детский развлекательный центр, каток. На фудкорте будут открыты более 10 заведений общественного питания, в том числе первый в городе McDonald's.

По словам Галины Малиборской, директора департамента торговой недвижимости Colliers International, это будет первый большой профессиональный торгово-развлекательный центр в Туле. «Уже сегодня договоры со всеми якорными арендаторами находятся на финальной стадии согласования», - говорит она.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

**«03» ПО-ФИНСКИ**

*Финскому поставщику лекарств Oriola-KD понравилось в России: компания объявила о покупке сети из 70 аптек под брендом «03 Аптека»*

О приобретении сети «03 Аптека» Oriola сообщила вчера в раскрытии на NASDAQ OMX Helsinki. Сумма сделки, по данным финского фармдистрибутора, составит около 12 млн евро, но окончательно будет определена к концу 2010 г. Чистые продажи «03 Аптеки» в прошлом году составили 40 млн евро, говорится в сообщении, в компании работают 350 человек.

Получить официальные комментарии российской аптечной сети вчера не удалось. Человек, ответивший по городскому телефону «03 Аптеки» и отказавшийся представиться, утверждает, что о сделке ему ничего не известно.

Вице-президент по коммуникациям Oriola-KD Пеллерво Хямяляйнен утверждает, что сделка состоялась.

После приобретения российского ритейлера Oriola будет управлять примерно 250 аптеками в России: в феврале 2010 г. финский дистрибутор закрыл сделку по покупке 100% российского поставщика лекарств «Морон» и аптечной сети «Старый лекарь» (управляет 180 торговыми точками), обе компании были совместно оценены в 260 млн евро. Сделка с «03 Аптекой» — часть стратегии Oriola по расширению оптового и розничного бизнеса в России, говорится в сообщении.

«С 250 аптеками Oriola войдет в топ-15 фармритейлеров по количеству точек», — знает топ-менеджер одной из федеральных аптечных сетей. По итогам 2009 г., по данным DSM Group, российский аптечный рынок вырос на 18%. В 2010 г., по прогнозам гендиректора компании Сергея Шуляка, рост рынка составит около 12%. Между тем, по данным IMS Health, европейский фармрынок в прошлом году рос медленнее всех в мире: его объем увеличился только на 4,8% (в целом в мире — на 7%), в следующем году рост может составить 3-5%.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **"М.ВИДЕО" УВИДЯТ НА УКРАИНЕ**

*Российская сеть может купить украинскую Comfy*

Сеть "М.Видео", второй по величине продавец бытовой техники и электроники (БТЭ) в России, готова выйти за пределы страны. Она может приобрести украинскую БТЭ-сеть Comfy стоимостью около \$100 млн. У "М.Видео" есть соперники: владельцы Comfy утверждают, что ею интересуются американская Best Buy и немецкая Media Markt.

Как заявил вчера совладелец и глава совета директоров ООО "Вист-сервис" (владелец Comfy) Станислав Ронис, его компания ведет переговоры о продаже 30-процентной доли ООО. Возможно, вначале будет продано 10% и подписан опцион еще на 20%. Сделка может включать размещение акций Comfy на биржах. Среди потенциальных покупателей, по его словам, британская Dixons Group, американская Best Buy, немецкая Media Markt и российская "М.Видео". "Дальше всего в переговорах мы продвинулись именно с "М.Видео", хотя пока никаких договоренностей нет", — отметил господин Ронис.

Летом президент и основной владелец "М.Видео" Александр Тынкован заявил, что компания планирует в ближайшие три-пять лет открыть магазины в Казахстане и на Украине (см. "Ъ" от 23 июля). При этом экспансию ритейлер готов осуществлять нетипичным для себя путем слияний и поглощений. Вчера пресс-секретарь "М.Видео" Надежда Киселева подтвердила "Ъ", что компания действительно изучает потенциальную возможность покупки Comfy, но подчеркнула, что на это может потребоваться до пяти лет. Господин Ронис готов к долгим переговорам: сделку "Вист-сервис" рассчитывает закрыть только в 2013 году.

Получить комментарии в штаб-квартирах Best Buy, Media Markt и Dixons вчера вечером не удалось. В российском офисе Media Markt пояснили, что не комментируют международную стратегию ритейлера.

ОАО "Компания "М.Видео"" основано в 1993 году. На 30 июня 2010 года сеть объединяла 186 магазинов общей площадью 489 тыс. кв. м. Владельцы — Александр и Михаил Тынкованы, Павел Бреев, в свободном обращении на ММВБ и РТС — 29,7%. Выручка по итогам первого полугодия 2010 года — 41,154 млрд руб.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1 сентября, № 111

(с НДС), EBITDA по итогам 2009 года — 3,244 млрд руб. (рентабельность по EBITDA — 4,47%). Капитализация вчера на ММВБ — \$1,137 млрд.

ООО "Вист-сервис" объединяет 72 магазина Comfy на Украине. Выручка сети в 2009 году — \$400 млн, план на 2010 год — \$600 млн. По собственным данным, ООО на паритетных началах владеют Станислав Ронис и Светлана Гуцул.

В конце 2009 года Comfy занимала третье место по продажам среди украинских БТЭ-операторов после "Фокстрота" (объединял 205 магазинов, выручка — \$758,298 млн) и "Эльдорадо" (86 магазинов, выручка — около \$500 млн). "Но если в среднем по рынку выручка с 1 кв. м достигает \$200, то у Comfy она выше примерно в полтора раза", — уточнил вице-президент украинской ассоциации предприятий бытовой техники и электроники Александр Громыко. По данным исследовательской компании Gfk Ukraine, в первом полугодии 2010 года объем рынка бытовой техники и электроники Украины составил \$1,722 млрд, или на 30,1% больше, чем за аналогичный период 2009 года.

По оценкам аналитика инвесткомпания Dragon Capital Тамары Левченко, 100% Comfy на текущий момент могут стоить \$65-70 млн, а исходя из потенциала роста компании можно ожидать, что через три года ее стоимость может составить около \$100 млн. Согласно обнародованным вчера планам, "Вист-сервис" планирует увеличить сеть к 2012 году до 111 точек.

"Одним из важнейших условий для этой сделки является наличие у Comfy аудированной отчетности", — подчеркивает госпожа Киселева (аудитором украинской компании станет консалтинговая компания Deloitte). По словам источника "Ъ", близкого к российскому ритейлеру, "выбор Comfy обусловлен отсутствием у сети долга". В течение 2009 года само "М.Видео" полностью погасило свою общую банковскую задолженность и аккумулировало значительные наличные денежные средства — до 6 млрд руб. Ранее Александр Тынкован также говорил, что для выхода на рынки стран СНГ необходимо, чтобы местные поставщики осуществляли прямой импорт техники.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Hotel

### **В СОЧИ ЧЕРЕЗ ТРИ ГОДА ОТКРОЕТСЯ ЕЩЕ ОДИН ОТЕЛЬ REZIDOR HOTEL GROUP**

The Rezidor Hotel Group объявил об открытии в Сочи в 2013 году гостиницы Park Inn City Centre Sochi, сообщает пресс-служба гостиничной сети.

"С появлением новой гостиницы Park Inn количество действующих и строящихся отелей компании Rezidor в Сочинском регионе увеличилось до пяти, что говорит о нашей заинтересованности, как в данной области, так и в России в целом", - приводятся в сообщении слова президента и генерального директор компании Rezidor Курта Риттера.

Park Inn City Centre Sochi на 160 номеров расположится в самом центре города Сочи, вблизи главного железнодорожного вокзала. В дополнение к просторным и ярким номерам в отеле также будут располагаться ресторан, лобби-бар, фитнес клуб и конференц-залы, сообщает «Интерфакс-Туризм».

Park Inn - это динамично развивающийся инновационный бренд отелей средней ценовой категории. Гостиницы сети Park Inn предоставляют гостям все самое необходимое для отдыха, при этом обеспечивая высокий уровень обслуживания по международным стандартам. Бренд появился в 2003 году, но уже сегодня объединяет более 100 действующих гостиниц в странах Европы, Ближнего Востока и Африки.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **X5 ПОКАЖЕТ РАЗНООБРАЗИЕ**

*В Сызрани X5 Retail Group откроет сразу все форматы своих магазинов, кроме гипермаркета*

В третьем по величине городе Самарской области Сызрани (178 900 человек) у X5 Retail работает одна «Пятерочка», а до конца года компания откроет еще восемь магазинов, сообщил ритейлер.

«Перед компанией стояла задача продолжить экспансию в глубь региона», — объясняет выход в Сызрань менеджер по связям с общественностью филиала «Средне-Волжский» X5 Владимир Силантьев. Сейчас магазины X5 есть в Самаре (гипермаркет «Карусель», супермаркеты «Перекресток», «Пятерочка»), Тольятти («Перекресток», «Пятерочка»), Новокуйбышевске («Перекресток») и Чапаевске («Пятерочка»).

X5 будет арендовать более 10 000 кв. м торговых площадей у крупной (восемь магазинов) розничной сети Сызрани — «Биг маг». Совладелец сети Евгений Серпер это подтвердил. Аналитик УК «Финам менеджмент» Максим Клягин оценивает годовую стоимость аренды для X5 в \$100 000-200 000. По его мнению, арендовать площади крупным компаниям выгодно — можно менять месторасположение «без больших издержек», если оно оказалось неудачным.

В ТЦ «Монгора» откроется «Перекресток» (торговая площадь — 1130 кв. м), в ТЦ «Автобус» — первый в области супермаркет-дискаунтер «Пятерочка-макси» (3177 кв. м), шесть «магазинов у дома» «Пятерочка+» (от 260 до 480 кв. м). Из федеральных сетей в Сызрани есть еще «Магнит» с единственным супермаркетом.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **МОСКВУ ПОГУБИЛИ АМБИЦИИ**

*Рынок коммерческой недвижимости в столице упал ниже, но восстановится быстрее*

Москва и Петербург, несмотря на вечное соперничество, с началом кризиса продемонстрировали удивительную солидарность в тенденциях на рынке коммерческой недвижимости, особенно в офисном сегменте. Аналитики единогласно отмечают, что падение в двух столицах началось практически одновременно. Впрочем, процесс восстановления рынка Москвы произойдет быстрее: уже сейчас в столице наблюдается рост ставок на офисы премиальных классов, что для Петербурга пока лишь далекая перспектива.

Кризисные сценарии на рынке коммерческой недвижимости в Москве и Петербурге были во многом похожи, отмечает руководитель филиала Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Андрей Розов. Среди общих тенденций руководитель отдела по работе с недвижимостью ГК «Балтийский монолит» Светлана Петрова называет требования арендаторов снижать арендные ставки на 20—30%. «Многие арендаторы из-за резкого сокращения прибыльности собственного бизнеса меняли локацию, перебираясь из престижных районов в спальные, из современных бизнес-центров — в скромные встроенные помещения», — говорит она, объясняя этим общий для двух столиц рост с конца 2008 года спроса на помещения классов B и C, чем на помещения класса A.

Директор по профессиональной деятельности Knight Frank St.Petersburg Николай Пашков видит принципиальное отличие кризисной ситуации в том, что в Петербурге было меньше сверхамбициозных проектов, объекты были менее закредитованы, а девелоперы исторически имеют лучшие навыки работы в условиях ограниченных ресурсов, более осторожны и консервативны. «Из-за этого существенно меньше было ситуаций дефолта строителей», — считает аналитик. По его мнению, в целом рынок недвижимости Петербурга, причем как жилого, так и коммерческого сегмента, продемонстрировал большую устойчивость, не было столь драматичного падения цен. «В столице были ситуации, когда не в явной форме, а в процессе переговоров цена могла понизиться в разы. В Петербурге большинство объектов, которые приносили хотя бы небольшой доход, в кризис с большим дисконтом не продавались, а если и продавались, то это были единичные случаи», — подчеркивает Николай Пашков.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

1 сентября, № 111

По данным аналитиков, в посткризисных условиях рынок Москвы демонстрирует большее оживление, чем рынок Петербурга. «Стабилизация в Москве наступила раньше, в настоящее время в столице наблюдается рост ставок аренды в премиальном офисном сегменте, что пока для нашего города только в перспективе», — говорит Андрей Розов. По данным ряда аналитиков, средний рост ставок в Москве — до 8%, в то время как в Петербурге колебания находятся в пределах 2—3%. [Генеральный директор Colliers International Николай Казанский добавляет, что все рыночные явления в столице всегда происходят на два-три месяца раньше.](#) По данным Гильдии управляющих и девелоперов, по итогам первого квартала 2010 года средневзвешенные арендные ставки в классе А составили от 450 до 850 долл. за 1 кв. м в год в зависимости от локации офиса, в Петербурге — от 300 до 650 долл. за 1 кв. м в год. Светлана Петрова считает, что до конца 2010 года не предполагается увеличение спроса на офисные помещения, так как объем предложения довольно велик как в Москве, так и в Петербурге.

◆ [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