

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 сентября, № 123

Offices / General

Лужков опустил девелоперов

Котировки крупнейших строителей упали на известии об отставке мэра Москвы.

«Интеко» после отставки

Отставка Юрия Лужкова может отразиться на бизнесе компании «Интеко», которая принадлежит его жене Елене Батуриной.

Что думают участники рынка про отставку Лужкова

Во вторник рынок, как и всю столицу в целом, взбудоражила новость об отставке Юрия Лужкова, занимавшего пост мэра Москвы более 18 лет. CRE собрал комментарии ключевых игроков рынка о том, как это событие повлияет на рынок недвижимости и повлияет ли вообще.

Недостроенным комплексом мэрии в ММДЦ будет управлять ГУП «Центр-Сити»

Московский ГУП «Центр-Сити» получит в управление недостроенный комплекс административных зданий законодательной и исполнительной власти столицы на участке номер 15 в ММДЦ «Москва-Сити».

Retail

«Остров» обитания X5

Крупнейший ритейлер купил московскую сеть универсамов.

Hotel

Строительство гостиницы "Россия" в Москве завершат в 2014 году

Строительство гостиницы "Россия" будет завершено в 2014 году.

Regions

Обособняк и дворец продадут в ноябре

Аналитики указывают на наличие у объектов "подводных камней".

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](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 сентября, № 123

Offices / General

ЛУЖКОВ ОПУСТИЛ ДЕВЕЛОПЕРОВ

Котировки крупнейших строителей упали на известии об отставке мэра Москвы

Рынок недвижимости чутко отреагировал на уход столичного главы Юрия Лужкова. Вчера после отставки мэра за «утрату доверия» инвесторы потеряли веру и в российских девелоперов. Акции основных игроков рынка недвижимости в течение дня потеряли на ММВБ от 1,6 до 3,3% цены. Больше всего «просела» группа компаний ПИК — до 117,75 руб. за бумагу. По мнению аналитиков, отрицательная динамика является временной. Новый градоначальник сможет упростить работу крупных компаний на прибыльном рынке недвижимости Москвы, считают эксперты.

Строительные компании вчера отказывались комментировать отставку градоначальника, ожидая, по-видимому, новостей о новом главе столицы и грядущих изменениях на рынке. Аналитики делали кардинально противоположные прогнозы относительно того, как смена власти отразится на самой «хлебной» стройплощадке — московской. Один из самых «популярных» прогнозов — будущее обрушение цен на жилье. Основанием для этого считается необоснованно завышенный сегодняшний ценник на рынке, падать которому не давал Юрий Лужков, считают эксперты.

Обеспокоенные прогнозами инвесторы в момент охладели к девелоперам, и в течение одного дня все публичные игроки рынка недвижимости потеряли в цене. Наибольшее падение котировок на ММВБ зафиксировано у ГК «ПИК» — со 121,82 до 117,75 руб. за акцию (-3,3%). Другие крупные игроки — «Система-Галс» и группа ЛСР — подешевели на 1,6 и 1,8% соответственно.

Компания РТМ, которая второй год пытается запустить процедуру банкротства, потеряла 0,7% — 6,82 руб. за акцию. Совместный девелоперский бизнес Владимира Потанина и Михаила Прохорова ОПИН, который должен отойти главе ОНЭКСИМа, подешевел на бирже на 1,4%, до 961,9 руб. за бумагу.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 сентября, № 123

Девелоперские компании еще долго будут находиться в подвешенном состоянии после отставки Лужкова, считают эксперты. «Мы советуем избегать акций строительных компаний: риски высоки, и компании сектора еще не восстановились после кризиса», — говорит начальник аналитического отдела «Галлион Капитал» Александр Разуваев.

В то же время аналитик Deutsche Bank Юлия Гордеева замечает, что особых проблем у таких компаний, как ПИК, «Система-Галс» и ЛСР, возникнуть не должно. По ее словам, та же ПИК теперь может рассчитывать на большее количество подрядов со стороны города. «Столичный сектор недвижимости при высокой цене реализации и высокой доходности является стратегически важным для российских игроков рынка, — комментирует аналитик «ВТБ Капитал» Мария Колбина. — Уход мэра повлияет лишь на «Интеко» с точки зрения лоббистских интересов компании и дальнейших темпов роста». Г-жа Колбина верит, что при новом градоначальнике могут появиться возможности для снижения входных барьеров на рынок недвижимости, упрощения процедуры согласования и снижения общего уровня коррупции в столице.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ИНТЕКО» ПОСЛЕ ОТСТАВКИ

Отставка Юрия Лужкова может отразиться на бизнесе компании «Интеко», которая принадлежит его жене Елене Батуриной

Батурина начала бизнес почти 20 лет назад: ее «Интеко» выпускала пластиковую утварь — посуду, сиденья и т. п. В 2001 г. она пошла в строительство, купив московский ДСК-3, потом стала консолидировать цементные заводы. В 2004 г. компания производила 7,5 млн т цемента, в 2005 г. Батурина уступила этот бизнес «Евроцемент групп» за \$800 млн. Спустя несколько месяцев был продан и ДСК-3 — за рекордные \$300 млн группе компаний ПИК.

Сегодня главный бизнес «Интеко» — девелопмент, и большая его часть сконцентрирована в Москве. На сайте компании указано, что у нее 32 девелоперских проекта: 16 жилых (2,9 млн кв. м), причем в регионах только два (Ростов-на-Дону и Краснодар, площадь — 776 000 кв. м);

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 сентября, № 123

12 коммерческой недвижимости (1,8 млн кв. м), причем вне Москвы всего четыре (в Петербурге, Чехии и Астане, площадь — 115 500 кв. м); четыре социальных, все в Москве.

Для девелопера, которому годами приходится собирать согласования, неплохо иметь супруга мэра. Процесс прохождения документов через бюрократические препоны для «Интеко», вероятно, был упрощен, осторожно предполагает управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. Но это не означает, что нарушался закон, оговаривается он. Например, в проекте по застройке 200 га вдоль южного дублера Кутузовского проспекта (более 70 га принадлежит «Интеко») город вполне официально собирался взять на себя строительство всей инфраструктуры. В кризис «Интеко» получила поддержку Банка Москвы. Летом 2009 г. компания продала 58 га земли на юго-западе Москвы (оформлены на ООО «ТД «Раменская»). Почти за 13 млрд руб. участок выкупило аффилированное с Банком Москвы ЗАО «Премьер эстейт». По оценкам экспертов, это вдвое больше рыночной стоимости.

С отставкой Лужкова ситуация может поменяться на противоположную. «Интеко» сильная компания, но для ее бизнеса, вероятно, настали более сложные времена», — считает Михаил Уринсон, управляющий директор УК «Алур». Не исключено, что инвестконтракты «Интеко» с городом будут пересмотрены, а некоторые и оспорены, полагает Мария Литинецкая, гендиректор «Миэль-новостройки». Весной Батурина сообщала, что долг компании составляет около 22 млрд руб., основные кредиторы — Сбербанк, ВТБ, Банк Москвы. Сотрудник одного из этих банков вчера пообещал «пристально следить» за «Интеко».

Впрочем, у «Интеко» есть большие планы и вне Москвы. Батурина предложила ВЭБу партнерство в создании домостроительных комбинатов и возведении массового жилья в 35 регионах России. «Интеко» уже начала проект: в Ростове реконструировала Комбинат крупнопанельного домостроения и возводит жилой микрорайон, в Москве реконструирует ДСК-7, в Петербурге купила ДСК-3, в Краснодаре планирует запустить ДСК и строить жилой район, в Самаре подписано соглашение о приобретении земли для этих же целей. Этот проект — один из главных претендентов на поддержку ВЭБа, рассказывал чиновник аппарата правительства. Источник в правительстве говорит, что переговоры продолжаются. Пресс-служба «Интеко» на запрос не ответила.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 сентября, № 123

ЧТО ДУМАЮТ УЧАСТНИКИ РЫНКА ПРО ОТСТАВКУ ЛУЖКОВА

Во вторник рынок, как и всю столицу в целом, взбудоражила новость об отставке Юрия Лужкова, занимавшего пост мэра Москвы более 18 лет. CRE собрал комментарии ключевых игроков рынка о том, как это событие повлияет на рынок недвижимости и повлияет ли вообще.

Евгений Надоршин, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle: Я отношусь к этому событию позитивно, поскольку это может создать новые возможности как и для работы существующих участников рынка недвижимости, так и для выхода на рынок новых участников. Возможные затруднения в получении какой-либо документации по проектам я не считаю существенной проблемой, так как у нас есть запас недостроенных объектов недвижимости, которая уже этого не требует. Какие-то небольшие накладки едва ли заметно повредят рынку. Думаю, что речь пока не идет о смене всей команды, скорее всего, кадровые перестановки будут постепенными и мягкими. Я надеюсь, что это принесет больше динамизма, свежего воздуха в городскую администрацию. Амбиции, которые есть сейчас у федеральных властей в отношении столицы, требуют большего динамизма. Если Москва хочет претендовать на позиции международного бизнес-центра, столичной администрации нужна большая гибкость, адаптабельность. Хотите, чтобы бизнес процветал, создайте условия для его нормальной работы.

Максим Гасиев, генеральный директор Colliers International: В краткосрочной перспективе отставка Лужкова для рынка недвижимости скорее негативный фактор, поскольку могут быть задержки в согласовании проектов. Те девелоперы, которые находятся на стадии получения каких-либо разрешительных документов, сейчас рискуют больше всего. Пока не будет понятно, кто займет пост мэра Москвы, чиновники будут откладывать принятие решений. Для тех, кто находится на стадии строительства, я думаю, ничего не изменится. В долгосрочной же перспективе влияние отставки Юрия Лужкова на рынок коммерческой недвижимости будет зависеть от того, кто придет на его место. Если это будет кто-то из старой администрации, сильных изменений не произойдет. И нельзя сказать, что это плохо. Администрация Лужкова в целом не препятствовала развитию коммерческой недвижимости в Москве. Негативные перемены будут, если придет кто-то с противоположными взглядами, кто считает, что коммерческую недвижимость в Москве развивать не нужно, но это маловероятно. Думаю, что не будет сильного перераспределения игроков на рынке. Ведь рынок не держался на 1-2 игроках, близких к Лужкову. На рынке коммерческой недвижимости довольно много игроков и большинство из них не связаны напрямую с Лужковым. Научатся работать с новым мэром.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 сентября, № 123

Андрей Грудин, генеральный директор ГК «Пионер»: На нашу компанию, думаю, это никак не повлияет. Компания работает независимо от Правительства Москвы. У нас есть проекты и с Правительством Москвы, и с федеральными структурами, поэтому, я не думаю, что что-нибудь изменится. Прогнозировать, как изменится рынок недвижимости, сложно, потому что он зависит от макро-факторов, прежде всего. Если наша макроэкономика будет стабильна, то ситуация будет стабильна и с ценами на рынке недвижимости. Падения цен из-за того, что рынок будет более открытым, более либеральным, по крайней мере, в ближайшие 2 года, не будет. Не думаю, что такое возможно несмотря на все, хотя согласен с той тенденцией, что если поменяется Правительство Москвы, то, конечно, процесс либерализации рынка будет очевиден. Будет более свободный доступ на рынок других инвестиционных структур и строительных компаний. Такая тенденция будет действительно нарастать.

Алексей Харламов, коммерческий директор DVI Real Estate: Какое-то время, заметных изменений мы не увидим – слишком велика инерция такой машины, как столичный рынок. При этом, внутренние перемены начались за долго до активной антилужковской кампании. Так, резко возрос спрос на готовые инвестконтракты по строительству жилья и коммерческой недвижимости. Это наглядным образом говорило о том, что участники рынка уже не готовы вести переговоры по согласованию новых проектов со старой администрацией. Однозначно, после назначения нового мэра начнется передел сферы влияния. При этом есть уверенность, что этот процесс пройдет достаточно тихо и корректно. Очевидно, что в громких скандалах, связанных с этим переделом не заинтересованы ни старая, ни новая команды.

Продолжение статьи читайте на www.cre.ru

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НЕДОСТРОЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ МЭРИИ В ММДЦ БУДЕТ УПРАВЛЯТЬ ГУП «ЦЕНТР-СИТИ»

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 сентября, № 123

Московский ГУП «Центр-Сити» получит в управление недостроенный комплекс административных зданий законодательной и исполнительной власти столицы на участке номер 15 в ММДЦ «Москва-Сити», пишут РИА Новости со ссылкой на источник в городской администрации.

Как отметил собеседник агентства, это одно из последних решений Юрий Лужкова на посту мэра Москвы.

По словам источника, площадь «недостроя» превышает 11 тыс.кв.м.

До кризиса планировалось, что площадь комплекса будет больше 806 тыс.кв.м. Но из-за проблем с финансированием масштабной стройки строительство объекта было заморожено. Как сообщали весной РБК daily, чтобы возобновить возведение небоскреба, московские чиновники решили изменить концепцию проекта, сократив долю помещений города в проекте до 40% и добавив к офисам гостиницы и апартаменты.

ГУП «Центр-Сити», помимо управлением комплекса мэрии, занимается поиском средств для окончания строительства паркинга под торговым центром Mall of Russia в центральном ядре ММДЦ и подбором инвестора для возведения там же киноконцертного зала.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 сентября, № 123

Retail

«ОСТРОВ» ОБИТАНИЯ Х5

Крупнейший ритейлер купил московскую сеть универсамов

Крупнейшая розничная сеть в России — компания X5 Retail Group закрыла сделку по приобретению 100% акций торговой сети «Остров». Об этом говорится в сообщении X5. Общая стоимость сделки, включая долговые обязательства, составила 38 млн долл.

За эти деньги X5 купила 16 магазинов в Москве и Московской области суммарной торговой площадью 12,3 тыс. кв. м. Примерно половина из них будет интегрирована в формат супермаркета, другая часть — в формат дискаунтера.

Переговоры X5 Retail Group о покупке сети супермаркетов «Остров» длились несколько месяцев. В начале августа ритейлер подал заявку в Федеральную антимонопольную службу (ФАС). «Мы бы хотели заранее понимать позицию ФАС в отношении увеличения присутствия X5 в московском регионе», — объяснял тогда директор по слияниям, приобретениям и развитию бизнеса X5 Андрей Гусев (РБК daily рассказывала об этом в материале «X5 подплыла к «Острову» от 13.08.10). 10 сентября антимонопольная служба одобрила сделку.

Напомним, что 9 сентября ФАС разрешила X5 Retail Group приобрести другую торговую сеть — «Копейку». При этом X5 необходимо продать магазины «Копейка» в девяти муниципалитетах, где доля крупнейшего ритейлера превышает 25%, что связано с действующими нормами закона «О торговле».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 сентября, № 123

Hotel

СТРОИТЕЛЬСТВО ГОСТИНИЦЫ "РОССИЯ" В МОСКВЕ ЗАВЕРШАТ В 2014 ГОДУ

Строительство гостиницы "Россия" будет завершено в 2014 году, сообщил журналистам на пресс-конференции в среду временно исполняющий обязанности мэра Москвы Владимир Ресин.

Демонтаж гостиницы "Россия", построенной в 1967 году в Москве, начался в феврале 2006 года. На ее месте должен был появиться новый многофункциональный комплекс с отелем по проекту британского архитектора Нормана Фостера. Инвестором проекта выступала "СТ Девелопмент", но из-за финансовых проблем, возникших у ее владельца Шалвы Чигиринского в 2008 году, реконструкцию пришлось заморозить - при этом гостиница практически полностью разобрана. "С "Россией" - определились с проектом, идут работы. Да, это будет новодел, но он будет соответствовать той исторической части, что там была", - сказал Ресин.

Говоря о другой знаковой столичной гостинице, о "Москве", Ресин сообщил, что работы по ее строительству закончатся в 2011 году. "Первый пусковой комплекс будет в четвертом квартале этого года, полностью работы будут завершены в будущем году", - сказал Ресин. Эта гостиница была построена в 1935 году по проекту архитекторов Щусева, Савельева и Стапрана. В 2003 году она закрылась на реконструкцию, в рамках которой ее общая площадь должна увеличиться с 98 тысяч квадратных метров до 185,5 тысячи квадратных метров. По словам Ресина, старая гостиница "Москва" "не имела право на существование", так как она строилась по устаревшим к настоящему моменту методам. "Та гостиница соответствовала тому времени, но рядом с Кремлем иметь трехзвездочную гостиницу - это чести бы не делало", - сказал Ресин. Он сообщил, что вся "утварь" из старого здания будет размещена в новом здании.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 сентября, № 123

Regions

ОСОБНЯК И ДВОРЕЦ ПРОДАДУТ В НОЯБРЕ

Аналитики указывают на наличие у объектов "подводных камней"

Фонд имущества Петербурга объявил аукционы по продаже дворца великого князя Михаила Михайловича на Адмиралтейской набережной, 8, и особняка Кочубея на Конногвардейском бульваре, 7. Торги состоятся в ноябре. Начальная цена за здания, которые являются памятниками федерального значения, назначена в размере 1,3 млрд рублей (590 млн рублей — за особняк Кочубея и 700 млн рублей — за дворец Михаил Михайловича). Аналитики полагают, что самая большая сложность при продаже объектов — наличие арендаторов. Либо новому собственнику придется выселять арендаторов, либо, что кажется наиболее вероятным, покупателями по обоим объектам станут нынешние арендаторы. Если со стартовой ценой на дворец большинство опрошенных специалистов согласны, то перспективы продажи особняка Кочубея по обозначенной Фондом имущества цене у участников рынка вызывают сомнения.

Дом Кочубея на Конногвардейском бульваре продадут 24 ноября. Начальная цена объекта составит 590 млн рублей, а шаг аукциона — 5 млн рублей. Площадь здания — 2683,6 кв. м. Площадь участка — 1768 кв. м. Здание сдано в аренду ЗАО "Икар" сроком до 2040 года, арендная плата не авансирована.

В ЗАО "Икар" от комментариев по поводу предстоящих торгов отказались. В 1998 году компания "Икар" оказалась в центре уголовного дела. Конфликт акционеров компании на почве того, кому сдавать особняк Кочубея в субаренду, привел к убийству Натальи Манушиной, одного из руководителей фирмы. В 2006 году суд признал, что организатором убийства оказался Алексей Рошаль, племянник известного врача и общественного деятеля Леонида Рошаля. Алексей Рошаль представлял интересы московских акционеров компании, которые хотели устроить в здании казино.

Аукцион по продаже дворца Михаила Михайловича и прилегающего к нему служебного

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 сентября, № 123

флигеля на Адмиралтейской набережной и в Черноморском переулке пройдет 10 ноября. Дворец великого князя Михаила Михайловича (внука Николая I) на Адмиралтейской набережной архитектора Максимилиана Месмахера был построен в 1891 году. Площадь здания на Адмиралтейской набережной составляет 5030,5 кв. м, площадь участка — 2208 кв. м. Площадь флигеля в Черноморском переулке — 3135, 9 кв. м, площадь участка — 1877 кв. м. Начальная цена составит 700 млн рублей, шаг аукциона — 5 млн.

Оба здания сданы в аренду ООО "Северо-Западная финансовая группа" сроком до 2049 года, арендная плата не авансирована. Дозвониться до компании "Северо-Западная финансовая группа" вчера не удалось. Несколько лет назад СМИ связывали компанию с Объединенным банком промышленных инвестиций (Москва). Вчера в банке сообщили, что Северо-Западная финансовая группа к нему отношения не имеет.

Владимир Сергунин, директор департамента инвестиций Colliers International, говорит, что в случае отсутствия обременения в виде долгосрочного договора аренды цена здания на Адмиралтейской набережной могла составить на 50-60% выше начальной. Объект находится в крайне привлекательном месте, его цену в текущем состоянии, по мнению господина Сергунина, можно оценить в \$4-\$5 тыс. за квадратный метр. "Оптимальное использование объекта — жилой дом, апартаменты либо отель. При возможности приспособить здание под жилье или апартаменты стоимость продажи может составить \$10-\$15 тыс. за квадратный метр будущих улучшений", — рассуждает аналитик.

Директор департамента консалтинга и оценки NAI Весег Игорь Лучков считает, что минусом дворца Михаила Михайловича является наличие флигеля, на содержание которого всегда требуются повышенные затраты.

Господин Сергунин уверен, что по дому Кочубея начальная цена завышена (стартовая цена Фонда имущества составляет \$7300 за квадратный метр). По его мнению, с учетом необходимости дополнительных инвестиций справедливая цена составляет \$5-6 тыс. за квадратный метр. "Если в процессе торгов на данный лот не появится альтернативных участников, здание может выкупить текущий арендатор, с превышением не более 1-2 шагов аукциона. В этом случае приобретение может быть достаточно выгодным. Здание может быть приспособлено под представительский офис небольшой западной или российской компании (банк, страховая компания) либо под отельную функцию", — говорит господин Сергунин.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 сентября, № 123

Инна Попова, руководитель отдела оценки АРИН, как и господин Сергунин, сомневается, что цена на дворец Кочубея — справедливая. "Стартовая цена по дому Кочубея, скорее, похожа на цену для голландского аукциона. Вряд ли объект вызовет ажиотажный спрос у потенциальных покупателей. И вполне возможно, что цена либо не поднимется совсем, либо вырастет минимально", — говорит она.

Игорь Лучков указывает на то, что расторгнуть даже долгосрочный договор аренды можно, но для этого его должны тщательно изучить юристы. "Аншлага на торгах точно не будет. Если компании поймут, что обременение в виде аренды с объекта снять нельзя, то это точно уменьшит количество потенциальных покупателей", — говорит он.

К минусам объектов Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга ASTERA, относит и охранные ограничения КГИОПа на здания, что усложняет реконструкцию и ведет к удорожанию ремонтных работ.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [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](#)