

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 октября, № 131

Offices / General

Москва опередила Эмираты

В рейтинге наиболее активно застраиваемых офисами городов.

Олег Дерипаска просит подождать

Опцион по выкупу 25% Strabag может быть продлен.

Один на "Седьмом континенте"

Александр Занадворов консолидирует 100% сети.

Акции «Росинтер» допущены к торгам на РТС

Акции ОАО «Росинтер Ресторантс Холдинг» включены в котировальный список «А» второго уровня ОАО «Фондовой Биржи РТС».

В Москве появится еще один «Перекресток»

Торгово-розничная сеть «Перекресток» объявила об открытии нового супермаркета в Москве, «Перекресток» арендовал торговое помещение в торгово-офисном центре «Китай-Город» по адресу Лубянский пр-д, д. 27/1.

Retail

Regions

Вопрос об Охте

Президент Дмитрий Медведев сомневается, нужно ли строить 396-метровый небоскреб на Охте, как планирует «внучка» «Газпрома». Противники проекта после отказов в российских судах рассчитывают на Европейский суд по правам человека.

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

13 октября, № 131

Offices / General

МОСКВА ОПЕРЕДИЛА ЭМИРАТЫ

В рейтинге наиболее активно застраиваемых офисами городов.

В ближайшие два года в российской столице будет построено 2,8 млн кв. м офисных зданий, подсчитала компания Colliers International. С таким объемом нового строительства Москва лидирует среди городов Европы, Ближнего Востока и Африки (регион EMEA). Столичные застройщики опередили даже традиционно активный в плане стройки регион — ОАЭ (Дубай и Абу-Даби). Активная московская стройка объясняется постепенной разморозкой приостановленных в кризис проектов, тогда как новые объекты «с нуля» девелоперы пока не начинают.

В международном обзоре состояния рынка офисной недвижимости в крупнейших городах региона EMEA, подготовленном компанией Colliers International, Москва стала первой по объемам строительства, опередив на 200 тыс. кв. м Дубай. В десятку вошла и Северная столица России: в Санкт-Петербурге в течение двух лет будет построено 636,9 тыс. кв. м офисов. Для сравнения: на развивающийся офисный рынок Киева за тот же период должно выйти всего 20 тыс. «квадратов».

По данным Cushman & Wakefield, сегодняшний объем рынка качественных офисов Москвы составляет 11,35 млн кв. м. Таким образом, к 2012 году этот показатель должен увеличиться почти на четверть — 24,6%. «В общем-то 2,8 млн кв. м за два года по докризисным меркам — это не так уж и много. За 2008 год было введено почти 2 млн кв. м», — замечает управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. Большой объем площадей может быть связан с учетом в обзоре заявленных, но не начатых или замороженных проектов, считает ведущий специалист департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty Максим Жуликов.

В числе крупнейших проектов, которые могут быть выведены на рынок в указанный срок, — «Ленинский, 119» (Raiffeisen Evolution), «Оружейный» («ДС-Девелопмент»), Leningradsky Towers («Система-Галс»), «Алкон Бизнес Парк» («Алкон Девелопмент») и «Аквармарин» (AFI Development).

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 октября, № 131

Достаточно интенсивные темпы ввода офисных площадей связаны с тем, что качественный офисный рынок в московском регионе начал формироваться только десять лет назад, говорит г-н Ковалев. Директор департамента коммерческой недвижимости Capital Group Петр Исаев активность застройщиков объясняет высокой доходностью, которую на протяжении последних нескольких лет демонстрировал сегмент офисной недвижимости.

«Стоит принимать во внимание, что проекты, строительство которых сегодня продолжается, это не новые, а ранее заявленные», — добавляет г-н Исаев. С ним соглашается г-н Ковалев: «Все проекты, которые строятся сегодня, были начаты достаточно давно, преимущественно в пик роста рынка в 2005—2007 годах. Сити вообще с 1998 года разрабатывался».

Значительный объем новых офисов не станет катастрофическим для рынка, добавив ему пустующих площадей, уверены эксперты. «В случае если экономика продолжит восстанавливаться, поглощение такого объема возможно с сохранением уровня вакантности в 10—12%», — считает г-н Ковалев. Сегодняшний средний показатель вакантных площадей составляет, по подсчетам Cushman & Wakefield, 18,5% в классе А и 16,5% в классе В.

Города с наиболее активным строительством офисных зданий.

Место	Город/Страна	Объем строительства в течение двух лет, кв. м
1	Москва, Россия	2 803 000
2	Дубай, ОАЭ	2 600 000
3	Абу-Даби, ОАЭ	1 200 000
4	Эр-Рияд, Саудовская Аравия	1 042 939
5	Париж, Франция	700 000
6	София, Болгария	668 000
7	Санкт-Петербург, Россия	636 900
8	Брюссель, Бельгия	600 000
9	Милан, Италия	460 000
10	Гамбург, Германия	350 000

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 октября, № 131

ОЛЕГ ДЕРИПАСКА ПРОСИТ ПОДОЖДАТЬ

Опцион по выкупу 25% Strabag может быть продлен.

Запланированный на 15 октября выкуп Олегом Дерипаской 25% акций австрийского концерна Strabag может не состояться. Владелец "Базэла" и его партнеры по концерну пока не завершили переговоры по сделке. Австрийцы хотят от российского бизнесмена около €549 млн наличными, а господин Дерипаска предлагает им в обмен часть своих строительных активов — доли в "Главстрое" и "Трансстрое". Вероятно, срок опциона будет продлен до конца этого года.

"Базэл" предлагает продлить сроки опциона по выкупу 25% Strabag с 15 октября до конца этого года, рассказал "Ъ" источник, знакомый с ходом переговоров. По его словам, это связано с тем, что стороны пока не достигли окончательных договоренностей по условиям сделки. Эту информацию подтвердил источник "Ъ", близкий к "Базэлу". Олег Дерипаска пытается договориться с другими акционерами Strabag — консорциумом Raiffeisen Holding и страховой Uniqa Group, а также фондом Haselsteiner — о передаче Strabag доли в "Трансстрое" (портфель заказов в 2010 году — в 46 млрд руб.) и части производственных мощностей "Главстроя". Другой собеседник "Ъ" утверждает, что австрийские партнеры господина Дерипаски настаивают на том, чтобы российский бизнесмен расплатился за свой пакет деньгами. Не исключено и компромиссное решение: часть акций будет выкуплена за счет денежных средств, а часть — в обмен на активы, прогнозирует он.

Представитель "Базэла" Сергей Бабиченко заявил, что холдинг намерен реализовать опцион по выкупу акций Strabag, "согласно договоренностям с партнерами, и остаться ключевым акционером компании". "Сейчас идут переговоры между основными акционерами", — сообщила "Ъ" представитель Strabag Диана Кляйн, отказавшись от подробных комментариев. Представители "Трансстроя" Елена Гурьянова и "Главстроя" Виталий Королев информацию о передаче активов в Strabag не комментируют.

Strabag AG основан в 1835 году. Выручка всего концерна в 2009 году — почти €12,6 млрд, чистая прибыль — €161,5 млн. В 2009 году объем работ Strabag в России составил €282 млн (на 41% меньше, чем в 2008 году), объем контрактов — €1,048 млрд.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 октября, № 131

Согласно достигнутым еще год назад договоренностям, господин Дерипаска может выкупить обратно 28,5 млн акций Strabag за €19,25 за бумагу, или €548,625 млн за свой пакет. С учетом вчерашней капитализации Strabag на Венской бирже в €2,02 млрд текущая стоимость четверти бизнеса концерна оценивается в €505 млн, что на 18,6% меньше, чем 23 ноября 2009 года. Именно тогда стало известно, что принадлежащая господину Дерипаске Rasperia Trading заложила свой пакет в Strabag двум другим акционерам концерна — Raiffeisen / Uniqa Group (сейчас владеют 43,3% Strabag) и Haselsteiner (33,7%). У бизнесмена осталась одна именная акция и два места в наблюдательном совете концерна. Партнеры заняли владельцу "Базэла" €500 млн, которые были направлены на погашение задолженности Олега Дерипаски перед Deutsche Bank. В 2007 году этот банк финансировал покупку "Базэлом" 30% акций Strabag.

Первоначально вывести из-под залога свой пакет в Strabag Олег Дерипаска намеревался до конца 2009 года. Но этим планам помешал кризис и долговая нагрузка ряда компаний "Базэла". Так, на конец 2009 года общий долг строительной корпорации "Главстрой" достигал 31,5 млрд руб., а "Русала" — \$16,8 млрд. На конец июня этого года долг "Русала" оценивался в \$12,9 млрд, а у "Главстроя" в августе - в 26 млрд руб.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 октября, № 131

Retail

ОДИН НА "СЕДЬМОМ КОНТИНЕНТЕ"

Александр Занадворов консолидирует 100% сети.

Как выяснил "Ъ", "Седьмой континент" уйдет с биржи, и Александр Занадворов останется его единственным владельцем. Бизнесмен договорился о выкупе 21,3% сети у фонда семьи депутата Владимира Груздева, затем он сможет в принудительном порядке приобрести у миноритариев оставшиеся 3,89%. Исходя из вчерашних котировок, консолидация может стоить господину Занадворову около \$180 млн. Финансировать ее будет ВТБ, согласовавший ритейлеру кредитные линии на \$650 млн.

О том, что основной владелец сети ОАО "Седьмой континент" Александр Занадворов, которому сейчас принадлежит 74,81% акций компании (владеет пакетом через кипрскую Pakwa Investments Limited), намерен увеличить свою долю до 100%, "Ъ" рассказал источник, близкий к компании. Большая часть из free-float сети — 21,3 из 25,19% всех торгуемых акций — принадлежит фонду семьи депутата Госдумы и экс-владельца "Седьмого континента" Владимира Груздева (фонд собирал этот пакет на открытом рынке в 2008-2009 годах). "Фонд господина Груздева уже заключил соглашение о продаже этих акций, — говорит собеседник "Ъ". — После этой сделки Александр Занадворов консолидирует 96,11% ОАО, что дает ему возможность в течение шести месяцев принудительно купить все оставшиеся акции согласно статье 84.8 закона "Об акционерных обществах"". Публичную оферту миноритариям господин Занадворов направит уже в течение месяца. Консультантом "Седьмого континента" в сделке выступает "ВТБ Капитал", уточнил источник.

Александр Занадворов и Владимир Груздев от комментариев вчера отказались. Соруководитель управления кредитного финансирования и инвестиций "ВТБ Капитала" Олег Лебединец отметил лишь, что "группа ВТБ работает по целому ряду направлений деятельности с компанией "Седьмой континент"".

ОАО "Седьмой континент" основано в 1994 году. Александр Занадворов стал совладельцем компании в 2002 году. Через Pakwa Investments Limited бизнесмену также принадлежит 99% ОАО "Мкапитал", владеющего недвижимостью ритейлера. Выручка сети в 2009 году — 44,6

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 октября, № 131

млрд руб. (на 12% выше, чем в 2008-м), чистая прибыль — 1,2 млрд руб., EBITDA — 4,1 млрд руб. Владеет 143 магазинами, в том числе десятью гипермаркетами. Капитализация вчера на ММВБ — около \$708 млн.

В какую сумму Александру Занадворову обойдется консолидация "Седьмого континента", собеседники "Ъ" не уточняют. Исходя из вчерашней стоимости компании на ММВБ, бизнесмену может потребоваться примерно \$178,4 млн.

Рекомендация по цене акции ритейлера, например, от "Ренессанс Капитала" сейчас выше текущей рыночной — \$10,3 против \$9,44.

"За последнее время качество раскрытия информации о финансовом состоянии сети крайне ухудшилось, а публикуемые темпы ее роста одни из самых низких в отрасли (торговая выручка супермаркетов "Седьмого континента" в июле по сравнению с аналогичным месяцем 2009 года выросла всего на 8% в долларовом выражении, гипермаркетов — на 20%; для сравнения: рост "Магнита" в похожих форматах составил 37,72 и 88,79% соответственно.— "Ъ"),— отмечает управляющий директор "Ренессанс Капитала" Наталья Загвоздина.— В такой ситуации миноритарии, скорее всего, спокойно согласятся на предложение о выкупе акций".

Финансировать выкуп акций, а также реструктурировать текущие долги "Седьмого континента" будет ВТБ, рассказывает источник "Ъ". На конец 2009 года общий долг сети составлял 8,8 млрд руб. (около \$277 млн по среднему курсу ЦБ за 2009 год), соотношение долг / EBITDA — 2,1. По его информации, банк установил ритейлеру кредитный лимит на \$650 млн, из которых договор на предоставление пятилетнего кредита на \$400 млн под 9,75% годовых уже подписан. "Средства будут направлены на погашение кредита перед Росбанком (\$130 млн; залог — около 200 тыс. кв. м торговой недвижимости в Москве, Перми, Рязани и Калининграде — перейдет в качестве обеспечения ВТБ), а также выкуп части облигаций из двух рублевых выпусков на 7 млрд руб. (срок погашения — 2012 год) и 5,8 млрд руб. (2011 год)",— отмечает собеседник "Ъ". Ранее на роль основного кредитора сети претендовал Альфа-банк, открывший "Седьмому континенту" кредитную линию также на уровне \$650 млн со сроком погашения до 2015 года под 10% годовых (см. "Ъ" от 12 июля). "Но предложение ВТБ оказалось более выгодным для сети",— поясняет собеседник "Ъ".

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 октября, № 131

АКЦИИ «РОСИНТЕР» ДОПУЩЕНЫ К ТОРГАМ НА РТС

Акции ОАО «Росинтер Ресторантс Холдинг» включены в котировальный список «А» второго уровня ОАО «Фондовой Биржи РТС».

По состоянию на 30 Сентября 2010 г. ОАО «Росинтер Ресторантс Холдинг» управляет 359 ресторанами, из которых 107 работают на основе договоров франчайзинга.

За 2009 год выручка «Росинтер» составила 8,340 млн. руб, в соответствии с аудированной отчетностью по МСФО. «Росинтер» присутствует в 40 городах России, СНГ и Центральной Европы, включая страны Балтии. Акции компании котируются на биржах РТС и ММВБ под тиккером ROST.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

В МОСКВЕ ПОЯВИТСЯ ЕЩЕ ОДИН «ПЕРЕКРЕСТОК»

Торгово-розничная сеть «Перекресток» объявила об открытии нового супермаркета в Москве, «Перекресток» арендовал торговое помещение в торгово-офисном центре «Китай-Город» по адресу Лубянский пр-д, д.27/1.

Открытие супермаркета планируется на декабрь 2010.

Уникальность проекта заключается в том, что новый супермаркет станет первым крупным продуктовым магазином на территории Тверского района, административного, культурного и делового центра Москвы, указывается в пресс-релизе.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 октября, № 131

Местоположение новой торговой точки выбрано неслучайно - супермаркет, общей площадью 1 200 кв.м., будет находиться на первом этаже торгово-офисного центра, расположенного в непосредственной близости от станции метро, что сделает его доступным не только для сотрудников ТОЦ, но и для жильцов района.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 октября, № 131

Regions

ВОПРОС ОБ ОХТЕ

Президент Дмитрий Медведев сомневается, нужно ли строить 396-метровый небоскреб на Охте, как планирует «внучка» «Газпрома». Противники проекта после отказов в российских судах рассчитывают на Европейский суд по правам человека.

Для Питера крайне важно, чтобы появлялись какие-то новые центры развития, появлялись архитектурные доминанты. Но надо ли это делать рядом со Смольным — это очень большой вопрос», — цитирует «Интерфакс» президента РФ, встречавшегося в понедельник вечером с российскими рок-музыкантами (см. статью на стр. 02). «Я навскидку могу предложить десяток мест, которые эта башня украсила бы», — добавил Медведев.

В то же время с архитектурной точки зрения башня, проект которой выполнен британским архитектурным бюро RMJM, нравится президенту. «Как архитектурное решение она явно талантливыми людьми создавалась, и городу нужно развитие. Вопрос в том, что трогать можно, а чего трогать нельзя, на эти вопросы нужно дать ответ», — сказал Медведев.

Решение о строительстве «Охта центра» должно приниматься после завершения всех судебных процессов и консультаций с ЮНЕСКО, заявил президент. В августе этого года Комитет всемирного наследия при ЮНЕСКО попросил Россию разработать принципиально иные альтернативные проекты «Охта центра».

На этой неделе принадлежащее «Газпром нефти» ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» объявило, что Главгосэкспертиза одобрила проект, признав его «соответствующим всем необходимым требованиям и стандартам». Представитель Главгосэкспертизы отказался от комментариев. Теперь компания должна обратиться за разрешением на строительство в службу Госстройнадзора, сказал представитель вице-губернатора Романа Филимонова, отказавшись от дальнейших комментариев. Пакет документов еще формируется, сообщили в пресс-службе ОДЦ «Охта». Согласовывая проект, компания соблюдает нормы российского законодательства, подчеркивает сотрудник пресс-службы.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

13 октября, № 131

Противники строительства небоскреба пытались оспорить планы городской администрации по его строительству в судах. Было подано более 40 исков, большинство из них суды отказались удовлетворить, говорит руководитель петербургского «Яблока» Максим Резник. Он связывает надежды с Европейским судом по правам человека (ЕСПЧ).

Петербуржцы направили в ЕСПЧ семь жалоб на незаконные действия городских властей в связи с проведением публичных слушаний, рассказывает автор нескольких жалоб Ольга Андропова. «Пока неизвестно, когда суд будет их рассматривать, но мы пытаемся добиться того, чтобы это прошло в ускоренном порядке, для этого собираем подписи и письма поддержки», — говорит она. По словам Резника, к жалобам Андроновой в ЕСПЧ на марше в защиту Петербурга 9 октября было собрано около 2000 подписей за ускорение рассмотрения дел, до этого было собрано еще более 4000 подписей. Рассмотрение дел в ЕСПЧ может продолжаться много лет, за это время можно построить «Охта центр», но ввиду большой важности суд может придать жалобе приоритетный характер, говорит адвокат Юрий Шмидт. Решение ЕСПЧ обязательно для исполнения государством-ответчиком, но зачастую исполняется медленно, объясняет он, — противное грозит серьезным международным скандалом.

Вопрос строительства «Охта центра» решается не в Главгосэкспертизе, уверен Резник. Можно считать, что президент против строительства небоскреба на Охте, полагает он.

Александр Корниченко, руководитель практики по сопровождению сделок с недвижимостью «Дювернуа лигал», говорит, что получение разрешения на строительство — техническая процедура. С ним согласна юрист Salans Карина Чичканова.

◆ [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](#)