

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 ноября, № 151

Office / General

Площадь Собянина

Сергей Собянин лично будет курировать инвестпроекты в Москве. Он создал и возглавил градостроительно-земельную комиссию, первым решением которой стала отмена инвестконтракта по реконструкции Пушкинской площади.

Retail

В Россию выходят новые ритейлеры одежды

В Москве открылись первые магазины польской сети товаров для детей Cool Club, немецких брендов Apart (женская одежда) и Iguana (спортивная одежда). В Петербурге в ближайший месяц будет запущен турецкий супермаркет одежды LC Waikiki.

Ригла открыла «Аптеку будущего»

Полноценный аптечный комплекс «Аптека будущего» занял площадь около 500 кв. м. на Земляном валу в Москве.

Помощник «Седьмого континента»

«ВТБ капитал» становится основным кредитором «Седьмого континента», одолжив ему под залог недвижимости сети \$650 млн. Раньше эта недвижимость была заложена под личные кредиты владельца «Семерки» Александра Занадворова.

Regions

Продажа «Астории» отложена

Назначенный на сегодня аукцион по продаже здания гостиницы «Астория» переносится на 25 мая 2011 г.

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

19 ноября, № 151

Offices / General

ПЛОЩАДЬ СОБЯНИНА

Сергей Собянин лично будет курировать инвестпроекты в Москве. Он создал и возглавил градостроительно-земельную комиссию, первым решением которой стала отмена инвестконтракта по реконструкции Пушкинской площади

Мэр Собянин распорядился создать под своим председательством градостроительно-земельную комиссию, которая будет рассматривать действующие инвестконтракты и предложения девелоперов, рассказал источник в мэрии. До сих пор эти вопросы находились в ведении главы стройкомплекса Владимира Ресина — он возглавляет комиссию по вопросам градостроительной политики, землепользования и застройки (занимается подготовкой проектов решений правительства в области градостроительной деятельности).

На первом заседании комиссии, которое прошло вчера, московские власти решили разорвать инвестиционный контракт на реконструкцию Пушкинской площади, рассказал источник в мэрии. «Город пересмотрит проект реконструкции Пушкинской площади, от первоначального решили отказаться полностью», — сообщил заместитель мэра Москвы Юрий Росляк.

Работы на Пушкинской площади столичные власти приостановили еще месяц назад — «в связи с протестами жителей». По распоряжению столичного правительства от 1 декабря 2004 г. инвестор проекта — ОАО «ТДЦ «Тверской». 62% этой компании принадлежит турецкой MNG Holding, 30% — департаменту имущества Москвы, 8% — ООО «Бизнес профессионал». ОАО должно было построить под площадью тоннель (это часть проекта «Большая Ленинградка»), торгово-досуговый центр (96 500 кв. м) и парковку на 850-1000 машино-мест. Заявленный объем инвестиций в проект был около \$150 млн. Работы должны были закончиться в 2007 г., позже сроки продлили до 2009 г., но работы фактически так и не начались. По словам источника в мэрии, инвестор успел лишь начать археологические раскопки и исследовать подвалы близлежащих домов.

Сейчас, по словам Росляка, столичные власти займутся урегулированием взаимоотношений с инвестором. Он надеется решить их «путем переговоров». Городу придется выкупить у прежнего инвестора техническую документацию, чтобы доработать в соответствии с новым проектом.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 ноября, № 151

Связаться с московским представительством MNG Holding и ОАО «ТДЦ «Тверской» не удалось.

В головном офисе MNG Holding вчера не смогли сказать, сколько потрачено на проект реконструкции Пушкинской площади (в Турции праздники).

Росляк говорит, что теперь город планирует построить под площадью два транспортных тоннеля, паркинг и подземный переход, также будет расширен Пушкинский сквер. Торгово-досугового центра не будет, но планируется продуктовый магазин шаговой доступности, который останется в городской собственности. Транспортную развязку город собирается построить за свой счет — уже в 2011 г. начнется перекладка инженерных коммуникаций, а затем прокладка двух тоннелей под Тверской улицей. Объем инвестиций неизвестен, так как техническая документация еще прорабатывается, сказал Росляк. После организации бесветофорного движения город может выставить на аукцион часть подземного пространства для строительства паркинга и пешеходной зоны.

Паркинг — не торгово-развлекательный комплекс. Доходность при строительстве паркингов низкая, поэтому без поддержки серьезных партнеров, например ЕБРР, инвестирующего в инфраструктуру, привлечь инвестора в такой проект будет трудно, считает управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. По его словам, строительство одного машино-места обойдется минимум в \$110 000, а окупаться оно будет не менее 10 лет.

Новая комиссия Собянина не собирается проводить ревизию всех инвестиционных контрактов в городе, утверждает источник в московском стройкомплексе. Пресс-секретарь мэра Гульнара Пенькова сказала, что на комиссию «в плановом порядке будут выноситься первоочередные вопросы к обсуждению». На вчерашней комиссии также рассматривалось строительство гостиницы на пересечении Тверской улицы и Страстного бульвара, административно-делового центра на Профсоюзной улице, гостинично-делового центра на ул. Василисы Кожиной.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 ноября, № 151

Retail

В РОССИЮ ВЫХОДЯТ НОВЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ ОДЕЖДЫ

В Москве открылись первые магазины польской сети товаров для детей Cool Club, немецких брендов Apart (женская одежда) и Iguana (спортивная одежда). В Петербурге в ближайший месяц будет запущен турецкий супермаркет одежды LC Waikiki: в планах владельца бренда — Tema Group — через три года увеличить количество магазинов в России до 50. Эксперты прогнозируют, что упавший в кризис российский рынок одежного ритейла по итогам 2010 года уже покажет прирост в 3–3,5%. Открытие магазинов Cool Club, Apart и Iguana состоялось 17 ноября в московском торговом центре «Гагаринский». Развитием магазинов товаров для детей польской Cool Club занимается ООО «Смик Рус» — «дочка» EmpikMedia & Fashion (ей принадлежит и уже присутствующая на российском рынке «детская» сеть Smyk; магазины Cool Club есть в Польше, Румынии и Турции), рассказали “Ъ” в John Lang LaSalle (сдает в аренду площади в «Гагаринском»). Магазины Apart развивает компания Apart International GmbH, принадлежащая немецкой Otto Group. Ранее этот бренд был представлен в России либо по каталогам, либо в магазинах «Снежная королева». Кто открывает магазин немецкой спортивной одежды Iguana, “Ъ” выяснить не удалось. Это уже вторая попытка бренда выйти на российский рынок: до 2008 года с Iguana работала RID Group, но сейчас головное ЗАО «РИД Групп» обанкротилось. [О запуске первого магазина LC Waikiki \(принадлежит турецкой Tema Group; представлена также в Румынии, Ираке, Албании, Казахстане\) в питерском ТЦ «Галерея»](#) “Ъ” рассказала директор департамента торговой недвижимости Colliers International Галина Малиборская. По ее словам, в течение трех лет LC Waikiki рассчитывает открыть в России около 50 супермаркетов площадью 0,8–2 тыс. кв. м, где будет представлена детская и молодежная одежда в стиле casual, а также деловая одежда для женщин. По итогам 2009 года в России оборот розничного рынка одежды в сравнении с 2008-м сократился на 8%, примерно до €31,5 млрд, подсчитывало Fashion Consulting Group (FCG). 58% продаж пришлось на женскую одежду (€18 млрд, в 2008 году — €19,5 млрд), 24% — на мужскую (€7,6 млрд против €8,2 млрд годом ранее). FCG прогнозирует, что по итогам 2010 года прирост всего одежного рынка составит 3–3,5%.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 ноября, № 151

РИГЛА ОТКРЫЛА «АПТЕКУ БУДУЩЕГО»

Полноценный аптечный комплекс «Аптека будущего» занял площадь около 500 кв. м. на Земляном валу в Москве.

«Аптека будущего» занимает два этажа – на первом расположен классический аптечный супермаркет, а на втором – зона лечебной косметики, в основе которой лежит эксклюзивный SPA-кабинет Лаборатории «Виши».

Как отметил Андрей Гусев, генеральный директор аптечной торговой сети «Ригла», в дальнейшем ритейлер планирует развивать похожие проекты, создавая студии активной косметики в аптеках Москвы и регионов России.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПОМОЩНИК «СЕДЬМОГО КОНТИНЕНТА»

«ВТБ капитал» становится основным кредитором «Седьмого континента», одолжив ему под залог недвижимости сети \$650 млн. Раньше эта недвижимость была заложена под личные кредиты владельца «Семерки» Александра Занадворова

ВТБ капитал стал «основным и чуть ли не единственным» кредитором «Седьмого континента», передал «Ведомостям» основной владелец сети Александр Занадворов через своего помощника. В октябре «ВТБ капитал» выдал ритейлеру \$400 млн на пять лет под 9,75% годовых, в декабре может предоставить еще \$250 млн на тех же условиях. «Линия на \$400 млн одобрялась советом директоров. Увеличение лимита до \$650 млн требует одобрения общим собранием акционеров, что и произойдет 12 декабря», — сообщил Занадворов. По его словам, обеспечением по кредиту «ВТБ капитала» станет недвижимость: «практически вся» она оказалась под залогом, уточнил бизнесмен.

На конец 2009 г. в собственности «Мкапитала», управляющего недвижимостью «Седьмого континента», было 88 объектов совокупной площадью более 270 000 кв. м. Компания заложит

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 ноября, № 151

78 объектов общей площадью более 256 000 кв. м, из которых 60 находится в Москве, остальные — в Калининграде, Казани и Ярославле, а также в Шушарах под Санкт-Петербургом (участок в 7,77 га), говорится в материалах к декабрьскому собранию акционеров (есть у «Ведомостей»). Рыночная стоимость этих активов на конец июня составляла, по оценке Cushman & Wakefield, 27,13 млрд руб., или \$869,6 млн, указано в документе. В Cushman & Wakefield эту цифру не комментируют. По оценке Дениса Николаева, руководителя проектов департамента оценки коммерческой недвижимости «НЭО центр», перечисленные объекты «Седьмого континента» могут стоить около \$700-900 млн (без НДС).

До недавнего времени 99% «Мкапитала» было заложено по \$560-миллионному кредиту, который Занадворов брал еще до кризиса (на выкуп доли «Седьмого континента» у своего партнера Владимира Груздева). Большую часть того кредита банк МФК выкупил у французского Natixis весной этого года. Ранее знакомый Занадворова говорил, что в июле этот кредит был продлен до 2017 г. по ставке 3,5% годовых, при этом выплата процентов должна начаться с 2013 г. за счет дивидендов «Семерки». Погашен ли этот кредит, Занадворов не ответил, представитель МФК сказал лишь, что «у банка недвижимости “Седьмого континента” в залоге нет». Источник в Альфа-банке, владевшем небольшой частью долга Занадворова, сообщил, что банк больше не является кредитором предпринимателя и его компании.

На что пойдут или пошли \$650 млн «ВТБ капитала»? «Инвестиционные банки, как правило, не становятся кредиторами компаний. Это не их типичная функция», — считает директор Prosperity Capital Management Алексей Кривошاپко. Занадворов говорит, что второй транш кредита в \$250 млн пойдет в том числе на досрочный выкуп биржевых облигаций «Семерки» (из сообщений компании следует, что это порядка 3,48 млрд руб.). На что пошел первый транш в \$400 млн, он отвечать не стал.

Представители «ВТБ капитала» и «Седьмого континента» отказались от комментариев.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 ноября, № 151

Regions

ПРОДАЖА «АСТОРИИ» ОТЛОЖЕНА

Назначенный на сегодня аукцион по продаже здания гостиницы «Астория» переносится на 25 мая 2011 г.

Фонд имущества выставил на торги здание-памятник площадью 16 998 кв. м и участок в 0,3 га под ним по стартовой цене 2,5 млрд руб. (2,18 млрд руб. без НДС). До 2046 г. его арендует ЗАО «Гостиничный комплекс «Астория» по фиксированной ставке (с ноября 2009 г. по август 2011 г. она составляет 3,45 млн руб. в месяц). Контрольный пакет этой компании принадлежит британскому ООО «Рокко Форте энд фэмили», которое управляет 13 европейскими отелями класса люкс. В «Астории» 210 номеров. 3 ноября арендатор сообщил о том, что заинтересован в выкупе здания, но считает цену неадекватной. ГК «Астория» пригласил две компании для независимой оценки.

Торги переносятся для повышения инвестиционной привлекательности, объяснила представитель фонда Алина Куберская. Подавал ли заявку арендатор здания, она не комментирует. Цена лота не изменится, сообщил фонд.

Представители ГК «Астория» и Rocco Forte & Family отказались от комментариев.

Если объект не будет реализован в этом году, его можно будет продать в следующем, снижать цену администрация не собирается, ведь «Астория» — жемчужина города, говорил в начале ноября «Ведомостям» гендиректор фонда имущества Андрей Степаненко.

У города появились сомнения, что объект с обременением в виде долгосрочной аренды удастся продать за такую цену, рассуждает гендиректор Colliers International в Петербурге Николай Казанский. При отсутствии действующих арендаторов стоимость «Астории» возросла бы минимум до 3 млрд руб., считает он. Договор аренды заключен в 1997 г., когда компания британского отельера Рокко Форте стала совладельцем гостиницы. Контрактная ставка — \$609 076 (плюс НДС) в квартал, раз в пять лет арендная плата может меняться по соглашению сторон, говорится в отчете об оценке, опубликованном на сайте фонда имущества. Оценка для фонда проводила «МЭФ-аудит». Вчера в компании отказались комментировать цену здания и метод оценки.

Рыночная цена здания — около 1,5 млрд руб., полагает консультант по недвижимости, просивший не называть его имя в печати. Цена объекта завышена в разы, считает сотрудник компании, которая оценивала «Асторию» по заказу арендатора.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

19 ноября, № 151

Президент группы компаний «Аверс» Михаил Зельдин говорит, что не помнит, чтобы торги откладывались на такой срок, но считает перенос логичным: «Астория» требует большего срока экспозиции. Продать ее в мае по этой цене больше шансов, так как интерес может появиться у западных инвесторов, без капиталов которых сделка вряд ли состоится, считает Зельдин. Сумма большая и нужны длинные деньги, привлеченные под невысокий процент, объясняет он. Объект может привлечь других инвесторов, решение о переносе торгов можно понять, считает гендиректор Maris Properties/CBRE Борис Мошенский. [В покупке таких объектов, как «Астория», обычно заинтересован сам обременитель, говорит Казанский.](#)

◆ [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](#)