

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

Office / General

Год роста и восстановления

Эксперты рынка коммерческой недвижимости подводят итоги 2010 года и делают прогнозы на 2011 год.

In '11, Commercial Market Looks Up

Up, up and up. Then way, way down. And up again. In steps. That's how Moscow's commercial real estate market has performed over the past five years, as the capital's real estate boom collided with the global economic crisis, the market bottomed out and a recovery began this year. Now the question is, where is the market headed in 2011?

Mirax отстояла башню

Работе башни «Федерация», которую пожарные пытались закрыть за нарушение техники пожарной безопасности, пока ничего не угрожает. Мосгорсуд отменил постановление Пресненского суда от 13 декабря о прекращении деятельности комплекса, рассказал представитель службы судебных приставов по Москве.

В «Москва-Сити» сменился президент

Совет директоров ОАО «Сити» назначил Андрея Лукьянова президентом управляющей компании по созданию и развитию проекта ММДЦ «Москва-Сити».

«Мосмарт» поштучно

Владельцы группы «Мосмарт» решили распродавать ее активы по частям: магазины готовы приобрести региональные ритейлеры и владелец «Седьмого континента» Александр Занадворов.

Разгон на 40 млрд

Самая дорогая сделка в истории российского ритейла — покупка сети «Копейка» за 51,5 млрд руб. — не помешала X5 Retail Group удвоить инвестпрограмму на следующий год.

«Магнит» готовится к самым большим в истории ритейла инвестициям

Краснодарский ритейлер «Магнит» договорился со Сбербанком

Retail

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, N° 168

Hotel

о выделении кредитной линии с лимитом 10 млрд руб. Эти средства компания потратит на развитие - открытие новых магазинов и строительство распределительных центров. Общий объем кредитов, которые торговая сеть может привлечь в ближайшее время, превышает 50 млрд руб.

Гостиничный рынок получит \$4-5 млрд за три года

Инвестиции в рынок гостеприимства в 2011-2013 гг. составят не менее \$4-5 млрд, считает Игорь Романов, член совета директоров Azimut hotels company. «Такие события, как саммит АТЭС, Олимпиада в 2014 г. и в отдаленной перспективе чемпионат мира по футболу в 2018 г. добавляют интерес инвесторов к этому сектору», — добавляет он.

«МС-групп» открыла девелоперское направление

Управляющая компания «МС-групп» создала новое подразделение «МС-групп Девелопмент», которое будет заниматься строительством жилой и коммерческой недвижимости, привлечением инвестиций в девелопмент, говорится в сообщении компании.

Regions

Уцененный памятник

Бизнес-центр «Белые ночи», повторно выставленный на продажу, подешевел почти на треть. Фонд имущества внес изменения в условия продажи памятника федерального значения, расположенного на Малой Морской улице, 23. Его стартовая цена снижена с 275 млн до 200 млн руб., говорится в «Вестнике» Фонда имущества, опубликованном вчера на сайте фонда. Торги назначены на 26 января 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

24-27 декабря, № 168

Offices / General

ГОД РОСТА И ВОССТАНОВЛЕНИЯ

Эксперты рынка коммерческой недвижимости подводят итоги 2010 года и делают прогнозы на 2011 год

Эксперты, опрошенные порталом "Интерфакс-Недвижимость", считают основным трендом 2010 года восстановление и рост во всех секторах коммерческой недвижимости. Однако рынок еще не вернулся к докризисным показателям, но положительные тенденции уже наметились.

У специалистов нет единого прогноза развития рынка в 2010 году, но все они предсказывают его дальнейший рост, усиление конкуренции и надеются на возвращение инвесторов в отрасль.

Генеральный директор Colliers International Максим Гасиев: "В отличие от предыдущих двух лет, 2010 год можно назвать годом роста"

Основной тенденцией уходящего года стало повышение активности во всех секторах коммерческой недвижимости. Таким образом, в отличие от предыдущих двух лет, 2010 год можно назвать годом роста. Сделки заключались и в офисах, и складах, и в ритейле. Компании возобновили свое развитие, причем девелоперы начали не только достраивать ранее начатые и замороженные проекты, но и покупать участки под новое строительство.

Единственный сектор, в котором мы не видели большого количества транзакций – это рынок инвестиционных продаж. Были зафиксированы лишь единичные сделки, причем основными игроками оставались российские инвесторы. Но ситуация может достаточно быстро измениться. Если в конце 2009 г. и начале 2010 г. большинство институциональных инвесторов концентрировались на своих локальных рынках, что было логичной реакцией на кризисные явления в экономике, то сейчас инвестиционные фонды уже активно рассматривают рынки Восточной и Центральной Европы. Мы видим интерес и большое количество заключаемых сделок в странах Центральной и Восточной Европы, что, скорее всего, может привести к снижению ставок капитализации в этих регионах и повышению внимания инвесторов к России. Инвесторы, ожидающие сохранения высокой доходности, будут обращать свои взоры на российские проекты. Одним из факторов, подогревающих интерес инвесторов к России, является то, что российские банки снова начали рассматривать проекты для финансирования, что будет способствовать началу новых девелоперских проектов.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

Мы ожидаем роста ставок аренды во всех сегментах. Де-факто в торговой недвижимости рост ставок уже был зафиксирован и в этом году. В офисной недвижимости будет уменьшаться количество вакантных площадей в офисах класса А, особенно в свете новой политики мэра Москвы и борьбы за транспортную инфраструктуру городу. Вероятно, разрешения на новое строительство будут выдаваться в меньшем объеме, что будет в свою очередь ограничивать количество новых проектов. В этом и прошлом году их количество сократилось в виду финансовых сложностей, в следующем году оно еще может быть осложнено еще и новой административной политикой. Все вышесказанное может вызвать дефицит площадей и рост спроса, что впоследствии приведет к росту арендных ставок.

Генеральный директор консалтинговой компании RRG Денис Колокольников: "Рынок кризисного периода перешел в новый, посткризисный, рынок"

Уходящий год стал годом восстановления как в экономике в целом, так и в отрасли. Хотя рынок недвижимости, а также девелопмента и строительства серьезно отстает от большинства отраслей. К концу года можно говорить о том, что рынок кризисного периода перешел в новый, посткризисный, рынок. Среди отличительных черт этого, нового, рынка я бы назвал стабильность и дифференциацию спроса на основании качества объекта.

Объем предложения в торговом сегменте вырос. При этом основной рост наблюдался в пределах Садового Кольца, где к концу 2010 года предлагалось к продаже вдвое больше площадей, нежели в конце 2009 года, что обосновывается в основном структурными изменениями (на рынок вышло больше крупных объектов). А вот за пределами Садового Кольца этот рост составил лишь 16%.

В офисном же сегменте – напротив – в течение года объем предложения снизился, причем в центральной части города – почти в полтора раза. Влияние кризиса, которое по-прежнему ощущалось на рынке, сказалось на ценах. В целом средневзвешенная цена на коммерческую недвижимость за год снизилась на 7%. Ценовые колебания в различных сегментах по итогам года оказались довольно умеренными. Однако цены сделок скорее выросли, поскольку если в 2009 году наблюдались существенные дисконты в 20-30%, то в 2010 году, как правило, скидки не превышали 10%. Исключение составили офисные помещения в центре, цена предложения которых в среднем выросла на 13%. На рынке аренды 2010 год оказался гораздо более успешным для арендодателей, нежели предыдущий. Объем предложения во всех сегментах продолжал расти, однако этот рост происходил на фоне вторичного рынка, поскольку объем нового строительства был ниже возрастающего объема поглощения площадей рынком.

Будущий год станет продолжением основных тенденций уходящего года. В качественном и ликвидном офисном сегменте и в сегменте стрит-ритейла вполне возможен рост на 10-15% в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

течение года. Ставки в ТЦ, скорее всего, сохранятся на нынешнем уровне. Спрос будет достаточно активным, "рабочим", но на докризисный уровень, который бы позволил владельцам так же жестко диктовать свои условия, как до осени 2008 года, надеюсь, не вернется. Что касается неуспешных проектов, то все кризисные явления там продолжатся.

Директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила: "Рынок стрит-ритейла ожидает усиление конкуренции и рост спроса"

В 2010 году был зафиксирован резкий рост спроса на помещения стрит-ритейла. Дело в том, что участниками рынка, в основном, являются представители малого бизнеса. Именно они в кризис стали первыми сворачивать бизнес и освобождать помещения, а с началом оздоровления рынка первыми же возвращаться. Из-за существенных задержек с вводом в эксплуатацию новых торговых центров, крупные сетевые компании стали больше интересоваться данным сегментом - вырос спрос на покупку, аренду и передачу прав аренды. Кроме того, спрос в стрит-ритейле стал более взыскательным: арендаторы и покупатели отдают сегодня предпочтение помещениям с хорошим местоположением, прогнозируемым числом посетителей, требующим минимальных инвестиций в отделку.

Безусловно, нельзя обойти вниманием и "антипалаточную войну", развернувшуюся с приходом нового столичного мэра, в результате которой усилилась конкурентная борьба, выросли ставки в сегменте стрит-ритейла. Как никогда стали востребованы уличные торговые помещения в спальных районах, которые сейчас активно развиваются.

С начала года рост ценовых показателей в сегменте стрит-ритейла составил 7%, на сегодняшний день средние ставки аренды варьируются - от \$1500 до \$4000 за кв. метр в год на помещения, расположенные в основных торговых коридорах столицы. На второстепенных улицах ставки держатся на уровне \$300-1800 за кв. метр в год. Цены продаж – от \$14000 до \$20000 за кв. метр – в основных торговых коридорах и от \$2500 до \$4500 за кв. метр – на второстепенных улицах. Среди покупателей, в основном, частные инвесторы и операторы торговли. В следующем году рынок стрит-ритейла ожидает усиление конкуренции и рост спроса. Активно будут развиваться спальные районы, однако резкий рост ставок здесь не ожидается, так как объем предложения практически не ограничен. По основным торговым коридорам рост ставок составит 7-10%.

[Продолжение читайте на сайте ИА «Интерфакс»](#)

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

IN '11, COMMERCIAL MARKET LOOKS UP

Up, up and up. Then way, way down. And up again. In steps. That's how Moscow's commercial real estate market has performed over the past five years, as the capital's real estate boom collided with the global economic crisis, the market bottomed out and a recovery began this year. Now the question is, where is the market headed in 2011?

The answer is up some more, real estate insiders said. More and more businesses are filling unused offices, while construction equipment is revving up on stalled sites. Meanwhile, brand-new locations, such as the business center at 8 Preobrazhenskaya Ploshchad and the Legend of Tsvetnoi office and apartment complex on Tsvetnoi Bulvar, are seeking to sign tenants. The upward arrow may be a jagged one, however, as the city adjusts to its new mayor, Sergei Sobyanin, and his at least initially more conservative approach to development.

There are signs of improvement in Moscow's commercial market. One is the decrease in empty offices in high-end office buildings, a trend that will continue in 2011, analysts said.

High-end office vacancy is now estimated at under 20 percent by analysts interviewed for this article. Jones Lang LaSalle's corporate clients chief in Moscow, Andrei Postnikov, estimated the current vacancy rate in Class A offices to be 17 percent. Next year, "we could see the vacancy rate go to 10, 12 percent, even less," he said.

[The figures indicate a marked uptick. Real estate consultant Colliers International put vacancies for Class A offices in June at nearly 20 percent](#), while Jones Lang LaSalle said 30 percent of Class A offices were vacant around the start of this year.

Now, companies are hiring and seeking bigger or just spiffier places for their employees. Some are buying or leasing that space in existing buildings, while other companies are springing for spanking-new digs.

[About 800,000 square meters of office space could be finished by the end of 2011](#), said Olga Pobukovskaya, the office property director of Colliers International's Moscow branch. That figure is up from roughly 500,000 square meters expected to be finished this year. In 2009, office space was just a fraction of those figures, she said. Pobukovskaya predicted that major projects, such as Don-Stroi Invest's planned Oruzheiny retail and office center near Olimpisky Prospekt, would be pushed ahead.

"We expect closings from interesting deals that have started at the end of this year," she said. In general, the capital's commercial market will be more active in 2011, as large companies look to move their employees into newly constructed offices in 2012.

Expansion of Western hotel chains took place in the capital in 2010, with Rezidor Hotel Group opening its second Radisson-brand hotel in April. Western hotel expansion is expected to continue in the capital next year.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

The warehouse market also has experienced growth this year, with about 996,000 square meters rented and purchased through September, which is greater than the full-year figure for 2009 of 939,000 square meters, according to Jones Lang LaSalle research.

Retail also is making a comeback. Postnikov said there was an increase in retail space transactions this year. Retailers "didn't have the appetite to acquire new space last year...they were kind of frozen," he said. Now, stores ranging from small food shops to the gigantic Mall of Russia near Moskva-City are opening their doors. Mall of Russia is slated to open in December.

Postnikov said a push to complete Moskva-City itself — the business center that was a pet project of ousted Mayor Yury Luzhkov — is also possible. If completed according to expectations, the collection of gleaming high-rises will offer roughly 1.3 million square meters of office space.

That figure would be roughly 10 percent of Moscow's office stock, Postnikov said, adding that the office space at Moskva-City won't cause a glut. In fact, there is currently an undersupply of office space, and, compared with cities in the United States or Europe, Moscow's amount of space for white-collar workers is lagging, he said.

Construction at Moskva-City was interrupted in late 2008, just as the crisis swept the country.

Just-installed Mayor Sobyenin has weighed in on Moskva-City, calling it an "urban planning mistake," Moskovsky Komsomolets and other media reported. He said "what's done is done," however, and called for city planning to deal with the expected increase in traffic around the site. Plus, Sobyenin has already waded into other areas of commercial real estate. For instance, he said he wants to ban the construction of office centers and malls within the Third Ring Road.

His ambitious tactics for combating the city's snarled traffic, which his team published online and which include limiting new building construction to allow for wider traffic lanes, could also change the city's real estate dynamics.

As for the questions left by Luzhkov's absence, Postnikov said no one "can really have a good answer." Next year will be the first in nearly two decades that the capital rings in the new year without the one-time mayor and his real estate mogul wife, Yelena Baturina.

"But we anticipate some changes and probably some further limitations with regard to big developments in central Moscow," Postnikov said.

Pobukovskaya also noted Sobyenin's desire to alter the commercial real estate market in Moscow's center, as well as his anti-traffic campaign.

Regarding the effects of Luzhkov's ouster on the commercial market, Pobukovskaya said, "Tricky question. Nobody knows!"

◆ [The Moscow Times](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

MIRAX ОТСТОЯЛА БАШНЮ

Работе башни «Федерация», которую пожарные пытались закрыть за нарушение техники пожарной безопасности, пока ничего не угрожает. Мосгорсуд отменил постановление Пресненского суда от 13 декабря о прекращении деятельности комплекса, рассказал представитель службы судебных приставов по Москве.

За несколько часов до этого решения девелопер проекта — Mirax Group сообщила, что согласна добровольно исполнить решение Пресненского суда и приостановить деятельность части помещений в башне сроком на 30 дней. Правда, речь шла не о всем комплексе, а о подсобных помещениях в строящейся башне «Восток» и уже функционирующей башне «Запад». По сообщению компании, эти меры не должны были сказаться на деятельности арендаторов комплекса. Теперь Mirax Group формально не обязана прекращать эксплуатацию помещений, говорит представитель приставов.

Представитель Mirax Group порекомендовал обратиться за комментариями по этому вопросу к президенту ассоциации предпринимателей «Новое дело» и бывшему советнику председателя совета директоров Mirax Group Михаилу Дворковичу. Тот сообщил, что, несмотря на решение суда, компания продолжает исправлять те мелкие нарушения, которые обнаружили пожарные.

МЧС заявляло о необходимости приостановить эксплуатацию обеих башен («Восток» и «Запад»), поскольку обнаружило 233 нарушения. Например, отсутствие наружной системы пожаротушения, вертолетных площадок и круговых подъездов к комплексу для пожарной техники, рассказывал замначальника главного управления по надзорной деятельности МЧС по Москве Сергей Аникеев. Сотрудник пресс-службы МЧС в пятницу сообщил, что министерство пока не планирует подавать новый иск к девелоперу.

Почему у МЧС за несколько дней исчезли претензии к Mirax Group, он не пояснил. Ранее Дворкович говорил, что считает действия МЧС «чьим-то заказом», так как пожарные уже проверяли компанию весной и нашли около 50 нарушений. Компания их исправила, но летом они нашли еще 250 нарушений, утверждает Дворкович.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

В «МОСКВА-СИТИ» СМЕНИЛСЯ ПРЕЗИДЕНТ

Совет директоров ОАО «Сити» назначил Андрея Лукьянова президентом управляющей компании по созданию и развитию проекта ММДЦ «Москва-Сити».

Как говорится в сообщении компании, решение было принято 22 декабря 2010г. единогласно всеми присутствовавшими на заседании членами совета директоров компании.

Совет директоров поручил новому президенту «Сити» в кратчайшие сроки разработать программу комплексного развития с учетом первоочередных задач, поставленных мэром Москвы Сергеем Собяниным, в том числе по улучшению транспортной инфраструктуры, совершенствованию территории проекта, повышению уровня безопасности и выполнению основного заказа города.

Андрей Лукьянов с 2007г. занимал должность директора направления «Девелопмент» в Русско-Азиатской инвестиционной компании. В 2005-2007гг. являлся руководителем девелоперских проектов ОАО «Банк «Российский кредит» и проекта «Золотой остров», работал коммерческим директором ЗАО «ГУТА-девелопмент».

Ранее должность президента «Сити» занимал Айдар Ахатов, который покинул компанию.

Для управления созданием и развитием проекта Московским международным деловым центром «Москва-Сити» в 1992г. было создано ОАО «Сити». В том же году «Сити» подписало с правительством Москвы генеральный договор об управлении созданием и развитием проекта ММДЦ «Москва-Сити».

Эксперты рынка коммерческой недвижимости обращают внимание на то, что главной задачей нового президента «Сити» станет сохранение существующих арендаторов и собственников площадей в «Москва-Сити». При этом директор департамента инвестиционных продаж NAI Весаг Сергей Чагин подчеркнул, что единственное изменение, которое может осуществить новый глава управляющей компании ММДЦ – это провести грамотные транспортные развязки в Сити.

В то же время, как рассказал эксперт portalу «Арендатор.ру», «переносить какие-то объекты «Москвы-Сити» за пределы комплекса не имеет смысла, поскольку на данный момент для них

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

не существует альтернативы в плане расположения: согласно решению Собянина, в центре запрещено строительство офисной и торговой недвижимости, а возведение столь масштабных проектов в удаленных от центра районах нельзя назвать выгодным для девелоперов вариантом».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

Retail

«МОСМАРТ» ПОШТУЧНО

Владельцы группы «Мосмарт» решили распродавать ее активы по частям: магазины готовы приобрести региональные ритейлеры и владелец «Седьмого континента» Александр Занадворов

Акционеры и кредиторы закредитованной розничной сети «Мосмарт» пытаются вернуть часть вложенных денег, распродав все 16 магазинов ритейлера.

Четыре региональных магазина «Мосмарт» продаст местным игрокам, рассказал «Ведомостям» гендиректор ООО «Инвестиции и ресурсы» (операционная компания группы) Алексей Евгеньев. По его словам, два гипермаркета в Новокузнецке и один — в Прокопьевске (Кемеровская обл.) общей площадью 8254 кв. м перейдут сибирской сети «Геомарт». «Компания передает оборудование, товарный остаток, права и обязанности по договорам аренды», — уточнил Евгеньев, не называя суммы сделки. Кроме того, говорит он, ритейлер закрыл сделку по продаже ижевского гипермаркета «Мосмарт» местной торговой сети «Столичный». Связаться с представителями этих сетей не удалось.

Оставшиеся 12 гипермаркетов «Мосмарт» также намерен продать. Ритейлеру принадлежат помещения только четырех магазинов в Москве, а все региональные объекты, как и проданные, находятся в аренде.

Об интересе к активам «Мосмарта» говорили представители X5 Retail Group и «Вестера», претендентом на московские гипермаркеты называли также французскую Auchan. Представитель X5 сказал, что на нынешних условиях компания покупать недвижимость «Мосмарта» не намерена. Сотрудник Auchan подтвердил, что компания вела переговоры с владельцами «Мосмарта», но их итоги комментировать не стал. Источник в «Вестере» говорит, что окончательного решения по сделке пока нет, оно может быть принято на этой неделе. Собеседник «Ведомостей» в «Мосмарте» утверждает, что «Вестер» из шорт-листа покупателей выбыл.

Основную часть активов группы «Мосмарт» собирается приобрести владелец «Седьмого континента» Александр Занадворов, сказал «Ведомостям» источник, близкий к владельцам «Мосмарта». О готовящейся сделке знает и один из партнеров «Мосмарта». По его информации, сделка с Занадворовым — уже решенное дело, хотя никаких бумаг еще не подписано.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168


Занадворов через помощника передал, что отказывается от комментариев. Пресс-служба Сбербанка также не стала комментировать планы Сбербанка по продаже «Мосмарта». Топ-менеджер банка подтвердил, что Сбербанк заинтересован в продаже этого актива и ведет переговоры со многими игроками розничного рынка, но «к настоящему моменту сделки (с Занадворовым. — «Ведомости») нет и бумаг не подписано».

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

РАЗГОН НА 40 МЛРД

Самая дорогая сделка в истории российского ритейла — покупка сети «Копейка» за 51,5 млрд руб. — не помешала X5 Retail Group удвоить инвестпрограмму на следующий год. X5 Retail сообщила вчера, что потратит на развитие в 2011 г. 40 млрд руб. (около \$1,3 млрд). Из них около 22 млрд руб. пойдут на открытие новых магазинов — не менее 540 разных форматов. Еще примерно 12 млрд руб. придется на техобслуживание и реконструкцию магазинов, интеграцию «Копейки» в группу и внедрение IT-технологий и 6 млрд руб. — на логистику и прочие расходы. «Сейчас самое подходящее время для дальнейшего ускорения роста», — считает главный исполнительный директор X5 Лев Хасис. В этом году X5 инвестирует в развитие до 18 млрд руб., чтобы открыть около 330 магазинов.

По объему инвестиций в 2011 г. X5 не превзойдет ближайшего конкурента — сеть «Магнит», которая обещает потратить \$1,5 млрд на открытие 800 дискаунтеров, 55-60 гипермаркетов и четырех дистрибуционных центров. В 2010 г. «Магнит» планировал потратить на развитие до \$1,2-1,3 млрд.

«Магниту» проще привлечь деньги на экспансию — в конце 2009 г. ритейлер получил от SPO \$372,4 млн и выплатил кредиты, его долговая нагрузка к концу 2010 г. не должна превышать 1,5 EBITDA. X5, напротив, в конце 2010 г. заметно увеличила долг, профинансировав за счет кредитов покупку сети «Копейка» за 51,5 млрд руб. (кредит на \$1 млрд группа получила в Сбербанке). После этого агентства S&P и Moody's поставили рейтинги X5 на пересмотр с возможностью понижения.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

В 2011 г. X5 также планирует развиваться на заемные деньги, сказал «Ведомостям» представитель компании.

По оценкам ИК «Тройка диалог», долговая нагрузка ритейлера после сделки с «Копейкой» может составить \$3,2 млрд, или около 3,5 EBITDA 2010 г. Операционный денежный поток X5 в 2011 г. превысит \$1 млрд, следовательно, для реализации инвестпрограммы ей необходимо будет привлечь как минимум еще около \$300 млн. «В итоге по нашей модели долг компании к концу 2011 г. может составить \$3,5 млрд — менее 3 EBITDA 2011 г.», — подсчитал аналитик «Тройки» Михаил Красноперов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МАГНИТ» ГОТОВИТСЯ К САМЫМ БОЛЬШИМ В ИСТОРИИ РИТЕЙЛА ИНВЕСТИЦИЯМ

Краснодарский ритейлер «Магнит» договорился со Сбербанком о выделении кредитной линии с лимитом 10 млрд руб. Эти средства компания потратит на развитие - открытие новых магазинов и строительство распределительных центров. Общий объем кредитов, которые торговая сеть может привлечь в ближайшее время, превышает 50 млрд руб.

«Магнит» и Сбербанк достигли соглашения в прошедшую пятницу. Выгодоприобретателем является операционная «дочка» ритейлера - ЗАО «Тендер». В рамках кредитной линии на 10 млрд руб. «Магнит» выступит поручителем перед Сбербанком по 4,5 млрд руб.

Подразумевается, что средства будут предоставляться траншами на 180, 270, 365, 545, 730 или 1096 дней. По кредиту устанавливается переменная ставка в зависимости от срока, но она не превысит 11,3% годовых. Кредит должен быть погашен 23 декабря 2015 года, срок действия поручительства - до 23 декабря 2018 года.

Напомним, что в планы «Магнита» на следующий год заложено открытие 30 гипермаркетов и до 650 «магазинов у дома». Совладелец сети Сергей Галицкий заявлял ранее, что капитальные затраты на развитие составят 1,1-1,3 млрд долл.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

В июне этого года компания сообщала, что акционеры «Магнита» рассмотрят вопрос привлечения кредитов от десяти банков на сумму до 54,5 млрд руб. Тогда от Сбербанка планировалось получить до 20 млрд руб. Кредитная линия от банка Nordea может составить до 8 млрд руб. В списке есть также Альфа-банк с двумя кредитными линиями на 4 млрд и 2 млрд руб.

ВТБ может дать компании 5 млрд руб., Абсолют Банк - 4 млрд руб. Могут быть кредитные линии от «Сосьете Женераль Восток» и Собинбанка с лимитом 3 млрд руб. «Магнит» может одобрить и привлечение кредитов на 3 млрд и до 1 млрд руб. от Петрокоммерцбанка и Кредит Европа банка. В ММБР компания может взять кредит до 1,5 млрд руб.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

Hotel

ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК ПОЛУЧИТ \$4-5 МЛРД ЗА ТРИ ГОДА

Инвестиции в рынок гостеприимства в 2011-2013 гг. составят не менее \$4-5 млрд, считает Игорь Романов, член совета директоров Azimut hotels company. «Такие события, как саммит АТЭС, Олимпиада в 2014 г. и в отдаленной перспективе чемпионат мира по футболу в 2018 г. добавят интерес инвесторов к этому сектору», — добавляет он.

В 2010 г. было завершено рекордное число гостиничных проектов — на рынок вышло 16 новых отелей под управлением сетевых операторов с номерным фондом более 3800 номеров.

Западные сети активно расширяют свое присутствие в регионах. Доля региональных городов в портфеле сетей, не превышавшая в 2007 г. 10%, достигла в этом году почти 25%. Активный выход международных сетей в регионы будет продолжаться и далее, что существенно усилит конкуренцию на рынке.

Уровень проникновения международных операторов на российский рынок в настоящее время достиг 9% от общего объема — 75 отелей на 19 511 номеров. Для сравнения: на сентябрь 2007 г. под международными брендами в России работало 43 отеля на 10 933 номеров (уровень проникновения 6%).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«МС-ГРУПП» ОТКРЫЛА ДЕВЕЛОПЕРСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ

Управляющая компания «МС-групп» создала новое подразделение «МС-групп Девелопмент», которое будет заниматься строительством жилой и коммерческой недвижимости, привлечением инвестиций в девелопмент, говорится в сообщении компании.

Управлять построенными объектами будет «МС-групп».

Первыми девелоперскими проектами «МС-групп» стали гостиничный комплекс на Селигере и жилой дом эконом-класса в Лобне.

«Первым после кризиса восстанавливается сегмент жилой недвижимости, - говорит Антон Саенко, генеральный директор «МС-групп». - Наиболее востребованным на рынке является жилье эконом-класса, поэтому мы остановили на нем свой выбор. В данный момент идет

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

проектирование жилого дома общей площадью 26 тыс.кв.м в Лобне. Весной 2011 года мы планируем выйти на стройплощадку».

Завершить строительство жилого дома планируется в конце 2012 года. Предполагается, что жилье будет продаваться по цене 50 тыс. рублей за кв.м.

В данный момент «МС-групп Девелопмент» ведет строительство гостиничного комплекса на 200 мест на озере Селигер в Тверской области. Инвестиции в проект составят 120 млн. рублей. Срок окупаемости - 7 лет.

Площадь застройки занимает 8 га. Объект будет сдаваться двумя очередями. В первую очередь войдут гостиница с рестораном, таунхаус на две семьи, таунхаус на четыре семьи, 10 летних домиков, административное здание. Также будет оборудован пруд для «ленивой» рыбалки. Вторую очередь составят десять домиков для круглогодичного проживания.

Все объекты будут возводиться с нуля. Первая очередь рассчитана на 140 человек, вторая - на 60 человек. Планируется, что запуск первой очереди состоится 1 мая 2011 года. Вторую очередь комплекса компания собирается ввести в эксплуатацию 1 мая 2012.

Гостиничный комплекс рассчитан на средний класс. В зависимости от категории и сезона место в гостиничном комплексе будет стоить от 700 до 2500 руб.

Сегодня в активах компании «МС-групп» 40 тыс.кв.м. коммерческой и жилой недвижимости. К концу 2011 года компания планирует удвоить объем.

По словам Дмитрия Волкова, руководителя отдела консалтинга и оценки Praedium Oncor International, в настоящее время рынок управления активами недвижимости является достаточно конкурентным, многие управляющие компании ищут интересные ходы для расширения возможностей привлечения новых клиентов.

«В этом смысле управляющая компания с опытом девелопмента может теоретически получить дополнительные преференции. Кроме того, «МС-групп» вероятнее всего входит в проект не в одиночку - можно предположить существование сильного партнера», - считает эксперт.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

Regions

УЦЕНЕННЫЙ ПАМЯТНИК

Бизнес-центр «Белые ночи», повторно выставленный на продажу, подешевел почти на треть. Фонд имущества внес изменения в условия продажи памятника федерального значения, расположенного на Малой Морской улице, 23. Его стартовая цена снижена с 275 млн до 200 млн руб., говорится в «Вестнике» Фонда имущества, опубликованном вчера на сайте фонда. Торги назначены на 26 января 2011 г.

Городская администрация уже пыталась реализовать лот, включающий здание «Белых ночей» площадью 6628 кв. м и 0,15 га под ним. Назначенные на 6 октября торги не состоялись.

Стартовая цена изменена, поскольку первоначально были не полностью учтены затраты арендатора, его взаимозачеты с городом и инвестиции в объект, в связи с этим он был переоценен, сообщил источник в Смольном.

В 1995 г. здание на 49 лет арендовало ЗАО «Гоголя, 23». Эта компания авансировала арендные платежи до конца срока аренды на сумму \$2,6 млн, сообщала в августе пресс-служба Фонда имущества.

По данным «СПАРК-Интерфакса», ЗАО «Гоголя, 23» создано в 1994 г. и принадлежит шотландской «Моррисон хаус».

У арендатора есть планы идти на торги, но окончательное решение будет принято после Нового года, сообщила гендиректор ЗАО «Гоголя, 23» Анастасия Василевская.

В случае расторжения договора с арендатором арендодатель должен выплатить ему компенсацию, которая равна рыночной стоимости улучшений объекта, говорится в договоре аренды, который опубликован в «Вестнике». Василевская отказалась сообщить, сколько арендатор вложил в проект. Открывая «бизнес-центр на Малой Морской, 23, в сентябре 1998 г., представители Morrison заявляли об инвестициях в \$10 млн.

Василевская возглавляет также ООО «Хенри Чичестер», которое управляет «Белыми ночами» и, по данным «СПАРК-Интерфакса», принадлежит кипрскому офшору «Хенри проперти холдингз лимитед». Этому же офшору на 50% принадлежит ООО «Редженси пропертиез», которое тоже возглавляет Василевская. Совладельцами «Редженси пропертиез», по данным СПАРК, являются Татьяна Молчанова (45%) и Олег Сумбаев (5%). Татьяна Молчанова — супруга вице-губернатора Петербурга Юрия Молчанова и, по данным СПАРК, соучредитель основанного им ООО «Бизнеслинк».

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

24-27 декабря, № 168

Для сегодняшнего рынка снижение цены примерно на 25% при проведении повторных торгов — нормальная практика, полагает президент группы «Аверс» Михаил Зельдин. Он не исключает, что на интересные объекты могут появиться претенденты даже при наличии арендаторов.

Объект мало выставить на продажу, он должен быть ликвидным, комментирует снижение цены Николай Казанский, гендиректор «Colliers Int Санкт-Петербург». Основной претендент все-таки арендатор или управляющая компания, добавляет эксперт. Долгосрочный договор аренды, по его словам, очень серьезное обременение, без которого цена «Белых ночей» могла бы подняться до 800 млн руб.

◆ [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](#)