

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

## Office / General

### **ВЭБ не свылся с "Новинским пассажем"**

Торгово-офисный центр в Москве будет продан.

### **Соинвестор для Coalco**

У проекта «Большое Домодедово», который компания Coalco Василия Анисимова пытается построить с 2006 г., появился первый соинвестор — группа ЛСР поучаствует в строительстве квартала площадью 325 000 кв. м.

### **БЦ Marr Plaza введен в строй**

Бизнес-центр класса А Marr Plaza общей площадью 34 тыс. кв. м. и арендуемой 21 тыс. кв. м. введен в эксплуатацию.

## Retail

### **Хасис пошел за Галицким**

X5 Retail Group решила сыграть на поле своего основного конкурента - «Магнита»: она взялась открывать магазины в поселках и небольших городах.

### **РТМ гонят из Воронежа**

Девелопер РТМ лишился еще одного объекта: банк «Союз» через суд добился обращения взыскания на проект строительства торгового центра в Воронеже.

### **Bosco Sport планирует в 2011 г открыть 37 магазинов**

Группа компаний Bosco di Ciliegi, один из крупнейших в России продавцов товаров класса люкс, планирует в 2011 году открыть 31 магазин спортивной одежды Bosco Sport в России и 6 на Украине.

### **«Виктория» ведет переговоры о покупке с девятью торговыми сетями**

Акционеры торговой сети «Виктория» не могут договориться между собой, что дальше делать с компанией: проводить IPO, искать портфельного инвестора или вообще выходить из бизнеса.

## Warehouse

### **В Ростове-на-Дону общая площадь складской недвижимости составляет 550 тыс. кв. метров**

В Ростове-на-Дону общая площадь складской недвижимости составляет 550 тыс. кв. метров. Для сравнения торговые площади составляют 800 тыс. кв. метров.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

## **В Нижегородской области лишь 10-15% складов относится к классу А**

В Нижегородской области насчитывается 400 тыс. кв. метров складской недвижимости.

## Hotel

### **Отели бренда Park Inn откроются в Волгограде и Нижнем Новгороде в 2013 году**

Гостиничная компания The Rezidor Hotel Group планирует вместе со своим партнером ООО "Региональная Гостиничная Сеть" открыть в 2013 году два новых отеля под брендом Park Inn by Radisson в Волгограде и Нижнем Новгороде.

### **Первую очередь гостиницы «Москва» сдадут осенью 2011 года**

Парковку и торговые ряды в гостинице «Москва», расположенной в центре российской столицы, введут в строй осенью 2011 года.

## Regions

### **Сбербанк забирает «Аэроплазу»**

«Сбербанк капитал» может стать новым собственником бизнес-центра «Аэроплаза» в зоне «Пулково-3».

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

3 февраля, № 12

## Offices / General

### ВЭБ НЕ СВЫКСЯ С "НОВИНСКИМ ПАССАЖЕМ"

Торгово-офисный центр в Москве будет продан

"ВЭБ-Инвест", дочерняя структура Внешэкономбанка, решил продать одно из зданий, доставшихся ему от санированного банка "Глобэкс", — многофункциональный комплекс "Новинский пассаж" в центре Москвы. За свою долю в 75,1% (мэрия Москвы владеет еще 24,9% и тоже собирается продавать этот пакет) "ВЭБ-Инвест" может выручить \$150-170 млн.

Ранее мажоритарный пакет ОАО "Новинский бульвар, 31" (владеет многофункциональным комплексом площадью 77,8 тыс. кв. м) принадлежал банку "Глобэкс", который стал одним из первых жертв финансового кризиса. В октябре 2008 года ВЭБ приобрел 99% акций банка, чтобы заняться его санацией. Позже доля в "Новинском пассаже" перешла в "ВЭБ-Инвест", созданный для управления непрофильными активами (см. "Ъ" от 22 января 2009 года). "ВЭБ-Инвест" получил и другие девелоперские активы "Глобэкса": часовой завод "Слава" (будет перестроен в торгово-офисный комплекс), около 2 тыс. га в 40 км от МКАД по Старокалужскому шоссе, торговый центр "Сибирский молл" в Новосибирске. Уплаченные ВЭБом за эти активы 80 млрд руб. (около \$2,7 млрд по вчерашнему курсу ЦБ) позволили восстановить ликвидность "Глобэкса".

По словам источника "Ъ" в руководстве ВЭБа, было принято решение о продаже одного из объектов — "Новинского пассажа", переговоры с потенциальными покупателями ведутся уже около полугода. "Интерес высокий, нам постоянно поступают предложения о продаже, которые мы рассматриваем, но платежеспособных покупателей мало", — сетует собеседник в госбанке. Сейчас, уверяет он, переговоры ведутся с крупным иностранным и несколькими отечественными инвесторами, которых он не назвал.

По причине продажи "Новинского пассажа" "Глобэкса" один из якорных арендаторов планирует к лету переехать в новое здание, добавляет источник, близкий к этому банку. О том, что здание продается, знают в компании Synergy Classic Петра Шуры и в нескольких фирмах, консультирующих девелоперов.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

Другие активы "ВЭБ-Инвест" пока не продает, наоборот — собирается завершить проект на месте завода "Слава", уточнил близкий к нему источник.

По оценке управляющего директора Praedium Михаила Геца, цена всего "Новинского пассажа" как объекта недвижимости может составлять примерно \$300 млн, соответственно, доли ВЭБа — \$225 млн. Однако, как указывает источник "Ъ", знакомый с этим проектом, стоимость может быть дисконтирована в связи с наличием у компании долгов и других обременений. По его словам, доля "ВЭБ-Инвеста" вряд ли будет продана дороже \$150-170 млн. По оценке господина Геца, средние ставки аренды в комплексе сегодня составляют около \$1-1,2 тыс. в год за каждый квадратный метр из 66 тыс. кв. м арендуемой площади.

В начале 2010 года правительство Москвы выставило на аукцион свои 24,9% "Новинского пассажа" по стартовой цене 1,2 млрд руб. (\$40 млн), но желающих не нашлось. "ВЭБ-Инвест" счел заявленную цену слишком высокой (см. "Ъ" от 19 апреля 2010 года).

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## СОИНВЕТОР ДЛЯ COALCO

У проекта «Большое Домодедово», который компания Coalco Василия Анисимова пытается построить с 2006 г., появился первый соинвестор — группа ЛСР поучаствует в строительстве квартала площадью 325 000 кв. м

ЗАО «Мосстройреконструкция» («дочка» ЛСР) заключило инвестиционный договор с компанией «Большое Домодедово» (входит в Coalco Development) на застройку территории площадью около 40 га в районе города Домодедово, — говорится в ее сообщении. На этом участке «Мосстройреконструкция» построит жилой комплекс «Южный» на 325 000 кв. м, а Coalco Development обеспечит подключение коммуникаций. Доля ЛСР в этом проекте составит 78,5% (остальное — у Coalco), компания рассчитывает инвестировать в него 10,4 млрд руб. Начало строительства запланировано на конец 2011 г., завершение — в 2015 г.

«Большое Домодедово» было анонсировано Coalco в 2006 г. Компания Василия Анисимова планировала построить в Домодедовском районе Подмосковья около 12 млн кв. м недвижимости, инвестировав примерно \$11 млрд. В 2007 г. «Большое Домодедово» было

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

включено в нацпроект «Доступное жилье». Но начавшийся на следующий год финансовый кризис помешал реализации «Большого Домодедова».

С тех пор о проекте ничего слышно не было. Сейчас объем застройки составляет около 17 млн кв. м (12,5 млн кв. м — жилье и 5 млн кв. м — промышленные площади), сообщил представитель Coalco. Он добавляет, что «в настоящий момент компания создает всю необходимую инфраструктуру для начала массового строительства проекта». Он не исключает, что компания будет привлекать и других соинвесторов.

ЛСР стала первым инвестором «Большого Домодедова» в части жилой недвижимости, говорит представитель Coalco. В промышленной части уже участвует несколько компаний, утверждает он, отказываясь назвать участников. Опрошенные участники рынка о таких компаниях не слышали. Ранее помочь Coalco собирались арабские компании Limitless и Dubai Group, но партнерство не сложилось.

Выбор проекта управляющий «Мосстройреконструкции» Иван Романов объясняет тем, что «Южный» уже сейчас находится в высокой стадии готовности к стройке, что позволит компании начать продажи квартир уже осенью этого года.

Выбор партнеров в таких проектах оправдан, считает гендиректор «Мортон-инвеста» Антон Скорик: реализовать объекты такого масштаба в одиночку в нынешних экономических условиях не представляется возможным. А ЛСР — серьезный игрок, имеющий при этом собственные строительные мощности, отмечает он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## БЦ MARR PLAZA ВВЕДЕН В СТРОЙ

Бизнес-центр класса A Marr Plaza общей площадью 34 тыс.кв.м. и арендуемой 21 тыс. кв.м. введен в эксплуатацию.

Девелопером бизнес-центра является компания Marr Capital, финансирование проекта осуществлял «Райффайзен Банк». Эксклюзивный агент по маркетингу и брокериджу - S.A.Ricci / King Sturge. Управляющей компанией была выбрана компания HSG Zander.

БЦ расположен в районе Красной Пресни, в непосредственной близости от делового центра Москва-Сити и в пяти минутах ходьбы от станции метро «Улица 1905 года».

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

В инфраструктуру девятиэтажного здания входят просторная лобби-зона, отделение банка, на первом этаже будут расположены столовая Cafeterra и ресторан Correa's. Свободная планировка позволяет формировать офисные блоки любого размера. БЦ располагает подземной трехуровневой парковкой на 395 машиномест. Проектом предусмотрена и гостевая парковка.

БЦ Marr Plaza - здание класса А, соответствующее всем международным стандартам, утверждает Алексей Богданов, партнер, директор департамента офисной недвижимости компании S.A.Ricci / King Sturge.

Как говорится в сообщении брокера БЦ, на момент завершения строительства в аренду международным компаниям были сданы 95% площадей. Арендаторами здания стали такие компании, как Unilever (9,5 тыс.кв.м.), Philips (6 тыс.кв.м.) и Mars (3 тыс.кв.м). Также свою штаб-квартиру в здании разместит негосударственный пенсионный фонд «НПФ Норильский Никель» (1500 кв.м). Со всеми арендаторами заключены долгосрочные (от 10 лет) договоры аренды. Средняя арендная ставка составляет \$650 за кв.м. в год (без учета стоимости эксплуатационных расходов и НДС).

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

## Retail

### ХАСИС ПОШЕЛ ЗА ГАЛИЦКИМ

X5 Retail Group решила сыграть на поле своего основного конкурента - «Магнита»: она взялась открывать магазины в поселках и небольших городах

Компания X5 скорректировала программу развития — теперь сеть будет открывать новые магазины в городах и поселках с населением от 5000 человек, заявил главный исполнительный директор X5 Лев Хасис в среду. «Сергей [Галицкий, гендиректор «Магнита»], мой товарищ, уже давно работает в таких населенных пунктах», — сказал Хасис на форуме «Россия-2011». За последние три месяца, рассказал Хасис, компания уже открыла около 50 магазинов в провинции. До сих пор ритейлер предпочитал города с населением от 50 000 человек.

Решение выйти в малые населенные пункты Хасис объяснил просто: «Там совсем другой уровень конкуренции». «Если вы видели эти жуткие магазины с железными решетками на окнах и покрытыми инеем окорочками по 170 руб. за килограмм, то вы поймете, что таких магазинов, как «Пятерочка», там ждут с нетерпением», — утверждает директор по корпоративным коммуникациям X5 Михаил Сусов. Низкий уровень конкуренции позволит X5 поддерживать достаточную рентабельность магазинов в малых городах даже при более низких доходах населения, чем в крупных городах, считает он.

«В провинциальных городах есть рост. И когда кто-то говорит, что там негде работать, то это взгляд из-за Садового кольца», — ответил вчера Хасису Галицкий. Его стратегия приносит плоды, считает аналитик «Инвесткафе» Антон Сафонов: в прошлом году за счет агрессивного открытия магазинов «Магнит» увеличил выручку на 38%, X5 — только на 30%.

«Работая в мелких городах, «Магнит» сохраняет уровень рентабельности примерно такой же, как X5, представленная в крупных (рентабельность «Магнита» по EBITDA за 9 месяцев 2010 г. — 8,05%, у X5 — 7,6%). Это значит, что возможности в регионах такие же, как в столице. При более низком потреблении расходы на персонал и аренду заметно ниже», — считает аналитик Deutsche Bank Наталия Смирнова.

Разрабатывать новый формат магазинов для таких населенных пунктов ритейлер не планирует — там будут открываться стандартные «Пятерочки» площадью от 200 кв. м. Приоритетными для новой программы будут те регионы, где у X5 уже есть достаточные логистические мощности, и те, с администрацией которых X5 подписала соглашение о сотрудничестве. «Это Ярославская, Тверская и Рязанская области, на территории которых в

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

течение ближайших трех лет будет открыто по 60-70 магазинов», — уточнил Сусов. К этому списку в 2011 г. планируется добавить еще 10 регионов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## РТМ ГОНЯТ ИЗ ВОРОНЕЖА

Девелопер РТМ лишился еще одного объекта: банк «Союз» через суд добился обращения взыскания на проект строительства торгового центра в Воронеже

Арбитражный суд Воронежской области обратил взыскание на принадлежащее ООО «Дом торговли № 1 «Эра-2» имущество в пользу банка «Союз», говорится в решении суда. «Эра-2» — «дочка» ОАО «РТМ» (эта компания участвует в процессе как третье лицо) — владеет нежилым помещением площадью 1151 кв. м на Московском проспекте в Воронеже. На сайте девелопера есть информация о планах построить на этой территории торговый центр площадью 1100 кв. м. Взыскание обращено в связи с образовавшимся долгом РТМ перед банком «Союз» в размере 180 млн руб. (включает также штрафы и пени), говорится в решении.

По решению суда для покрытия долга объект должен быть продан на открытых торгах. Установленная начальная продажная цена — 53,6 млн руб. (\$1,7 млн). Но в решении суда говорится, что РТМ так и не оформила право на земельный участок, а само существующее помещение (следует из оценки на сайте девелопера) — 1961 года постройки. Несмотря на это, управляющий директор Praedium Oncor International Михаил Гец считает, что цена за такой актив близка к рынку и «Союзу» вполне по силам найти покупателя на него.

«Союз» не первый кредитор РТМ, который получает от нее недвижимость вместо денег. В октябре 2009 г. суд обратил взыскание в пользу Сбербанка на торгово-выставочный центр «Измайловский» (7000 кв. м) по кредиту в \$9 млн. А в марте 2010 г. по иску того же Сбербанка московский арбитражный суд обратил взыскание на долю к компании «РТМ Липецк» (строила ТРЦ «Молл» на 49 000 кв. м) по кредиту (плюс пени и штрафы) в 1,3 млрд руб.

Представитель банка «Союз» не смог оперативно представить комментарии. Получить комментарии представителей РТМ не удалось. Девелопер еще в 2009 г. подал заявление о



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

собственном банкротстве. К этому времени его долг превысил \$530 млн. Среди кредиторов Связь-банк, Сведбанк, C.R.R.B.V. Но, как следует из решений суда (последнее вынес в июле 2010 г. Федеральный арбитражный суд Московского округа), обанкротиться компании не удалось, так как она неправильно предоставила необходимые для начала процесса документы.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## BOSCO SPORT ПЛАНИРУЕТ В 2011 Г ОТКРЫТЬ 37 МАГАЗИНОВ

Группа компаний Bosco di Ciliegi, один из крупнейших в России продавцов товаров класса люкс, планирует в 2011 году открыть 31 магазин спортивной одежды Bosco Sport в России и 6 на Украине, а также представить в мае дизайн коллекции, приуроченной к Олимпийским играм 2014 года в Сочи, сообщил журналистам председатель совета директоров и основной владелец Bosco di Ciliegi Михаил Куснирович в рамках форума "Россия-2011".

### Планы развития

В 2010 году компания открыла 32 магазина Bosco Sport, в том числе 28 - в России и 4 - на Украине, таким образом, в настоящее время в сеть входит 46 торговых объектов в 23 городах России и Украины. Куснирович рассчитывает, что к концу 2011 года география сети расширится примерно еще на десять городов.

Он также отметил, что выручка по сопоставимым магазинам Bosco Sport в среднем по 2010 году составила 22%, при этом с середины августа наблюдался более значительный рост, в частности сопоставимые продажи по сезону осень-зима составили 30%. "Наш плановый показатель был в районе 50 миллионов (долларов - прим.). Мы их почти достигли. Это плюс", - ответил Куснирович на вопрос о выручке сети спортивной одежды в 2010 году, подчеркнув, что 2010 год стал рекордным для ритейлера. Рост выручки по сопоставимым магазинам в 2011 году он ожидает на уровне 14% к 2010 году.

Вместе с этим Bosco di Ciliegi продолжает открывать магазины других марок, а также реализует новые проекты. В частности, компания уже ведет ремонтно-отделочные работы в будущем торговом павильоне в реконструируемом Морском порту в Сочи (контракт был подписан с

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

"Совкомфлотом" осенью 2010 года), и планирует в 2011 году открыть магазины примерно на половине арендованных площадей (всего 7 тысяч квадратных метров), оставшиеся площади будут запущены в 2012 году. Инвестиции в один квадратный метр составляют 2,6 тысячи долларов притом, что средний показатель по группе - это 2 тысячи долларов на квадратный метр, уточнил Куснирович.

Кроме этого, холдинг намерен в 2011 году сфокусироваться на развитии универмага "Весна" площадью 14 тысяч квадратных метров на Новом Арбате. Будут перестроены аксессуарная и обувные торговые зоны, расширена на 1 тысячу квадратных метров зона с детским ассортиментом. "Наконец-то "Весна" приобретет тот изначально задуманный вид, который мы хотели - это будет такой ироничный, яркий и достаточно юно-продвинутой department store", - отметил он, добавив, что новый облик универмаг приобретет к сезону осень-зима.

## Олимпийские магазины

Ранее Bosco подписала с оргкомитетом Олимпийских игр 2014 года в городе Сочи лицензионное соглашение, согласно которому она становится официальным производителем лицензионной одежды с Олимпийской символикой на срок до 2016 года включительно.

И как сообщил Куснирович, в мае 2011 года компания представит дизайн коллекции "Сочи-2014". "Он будет представлен за тысячу дней до открытия Олимпиады, в районе 14 мая", - уточнил глава Bosco. А в начале 2012 года будут открыты первые специализированные магазины.

"Я не могу сказать их название... Существуют определенные ограничения на использование слова "олимпийский" именно как прилагательного. У нас есть разрешение на название "Магазин 22-х олимпийских игр"... Мы находимся в дискуссии по поводу того, как это будет", - пояснил он.

Ассортимент магазинов вначале будет насчитывать 130 позиций, а затем будет расширен до 400 наименований, прежде всего - это будет одежда и сувенирная продукция среднеценового сегмента. "Но несколько артикулов будут массовыми, чтобы в любом уголке нашей Родины можно было бы прикоснуться к олимпийскому движению", - отметил Куснирович. Предполагается, что эти магазины проработают до конца 2014 года, а затем могут быть ребрендированы в классические Bosco Sport. По словам бизнесмена, в 2014 году товары с символикой Олимпиады Сочи-2014 могут занять до 50% в структуре выручки сети Bosco Sport.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

Группа компаний Bosco di Ciliegi основана в 1991 году и сегодня объединяет более ста монобрендовых магазинов одежды и аксессуаров таких брендов, как Alberta Ferretti, Antonio Marras, Armani Collezione, Corneliani, D&G, Emporio Armani, Hugo Boss, Jean Paul Gaultier, Kenzo, La Perla, Max&Co, Max Mara, Moschino, обувные магазины Alberto Guardiani, Casadei, Cesare Paciotti, магазины часов и ювелирных украшений Blancpain, Jaquet Droz и Pomellato, а также мультимарочные магазины Bosco Donna, BOSCO Uomo, BOSCO Bambino, а также - магазины одежды для спорта и активного отдыха BOSCO Sport. Магазины группы расположены в том числе в ГУМе и торговых центрах "Петровский пассаж", "Весна", "Смоленский пассаж", "Гименей". Также Bosco di Ciliegi развивает магазины косметики и парфюмерии Articoli, салоны красоты, рестораны и кафетерии, и др.

Bosco di Ciliegi является генеральным партнером зимних Олимпийских и Паралимпийских игр 2014 года в городе Сочи, генеральным партнером Олимпийской команды России и официальным поставщиком экипировки российской сборной на Олимпийских играх в Солт-Лейк-Сити (2002), Афинах (2004), Турине (2006), Пекине (2008), Ванкувере (2010), и будущих Олимпийских играх в Лондоне (2012), Сочи (2014) и Рио-де-Жанейро (2016).

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## «ВИКТОРИЯ» ВЕДЕТ ПЕРЕГОВОРЫ О ПОКУПKE С ДЕВЯТЬЮ ТОРГОВЫМИ СЕТЯМИ

Акционеры торговой сети «Виктория» не могут договориться между собой, что дальше делать с компанией: проводить IPO, искать портфельного инвестора или вообще выходить из бизнеса. Пока эти вопросы не решены, «Виктория» наращивает капитализацию путем покупки региональных сетей. Как стало известно РБК daily, сейчас ритейлер ведет переговоры с девятью компаниями с оборотом 100—150 млн долл. в год. Сделки могут быть совершены с двумя из них, стоимость каждой, по оценкам аналитиков, составит 30—50 млн долл.

О переговорах с региональными игроками РБК daily рассказал один из акционеров «Виктории» Николай Власенко. По его словам, этим летом компания намерена приобрести сразу две региональные сети. «В марте этого года мы определимся, каких двух игроков собираемся

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

купить», — уточнил г-н Власенко. На сегодняшний день «Виктория» ведет переговоры с девятью сетями, которые находятся в Центральном регионе и на востоке страны, до Урала.

Ритейлера интересуют сети с годовым оборотом 100—150 млн долл. По оценкам директора Prosperity Capital Management Алексея Кривошапко, покупка одной сети может обойтись компании в 30—50 млн долл. Прошлым летом «Виктория» купила за 1,5 млрд руб. тульскую сеть «Семейная копилка».

Новые покупки будут финансироваться за счет кредитных средств. В ноябре прошлого года стало известно, что «Виктория» подписала соглашения со Сбербанком, Альфа-банком, Райффайзенбанком и ЮниКредит Банком. Речь идет об открытии рублевых линий общим объемом до 9 млрд руб. Средства могут быть использованы в течение трех лет. Ставки по кредитам не превышают 8% годовых.

Если из общего объема кредитных линий вычесть максимальную стоимость двух региональных сетей, то у компании еще останутся средства на открытие около 200 магазинов «у дома» (из расчета 1 млн долл. на один объект) или 40 супермаркетов (5 млн долл. каждый).

Планы «Виктории» по выходу на биржу и привлечению портфельного инвестора снова остаются под вопросом. Участники рынка знают, что основные акционеры Николай Власенко (37,4%) и Александр Зарибко (29,08%) не совпадают во мнениях относительно будущего развития сети. Первый считает, что компании следует выйти на фондовый рынок либо привлечь портфельного инвестора, второй уверен, что пора выходить из этого бизнеса и фиксировать прибыль.

Один из ритейлеров говорит, что покупка региональных игроков может служить косвенным признаком того, что стоимость «Виктории» пытаются повысить перед продажей. Аналитик Deutsche Bank Наталья Смирнова оценивает компанию, объединяющую более 250 магазинов, примерно в 1 млрд долл. По ее мнению, покупка двух небольших сетей вполне может оказать влияние на стоимость ритейлера: «Цена «Виктории» может подняться на 10%».

Однако Алексей Кривошапко считает, что совершение сделок M&A — обычная стратегия развития торговой сети. Он уверен, что консолидация розничного рынка будет только набирать обороты, а разрыв между крупными сетями — X5 Retail Group, «Магнитом», «Ашаном», Metro Cash & Carry — и остальными игроками будет только увеличиваться. «Поэтому легко предположить, что в ближайшие годы «Виктория» сольется с какой-либо компанией примерно своего уровня или будет продана крупному игроку», — резюмирует аналитик.

В 2010 году выручка «Виктории», по ее собственным данным, достигла 45 млрд руб. против 34 млрд руб. в 2009 году. Долг компании по итогам прошлого года должен составить 5 млрд руб.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

## Warehouse

### В РОСТОВЕ-НА-ДОНУ ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СОСТАВЛЯЕТ 550 ТЫС. КВ. МЕТРОВ

В Ростове-на-Дону общая площадь складской недвижимости составляет 550 тыс. кв. метров. Для сравнения торговые площади составляют 800 тыс. кв. метров. В то время как рынок складской недвижимости Ростова-на-Дону стагнирует, объем складской недвижимости в городе растет. Так за 2010 год данный показатель увеличился на 13%. На этом фоне обеспеченность ростовчан торговыми площадями составляет 760 кв. метров. Вместе с тем складов на каждого горожанина приходится около 500 кв. метров. Примечательно, что оба данных показателя существенно выше средних значений в других крупных городах на юге России. При этом активный спрос на складскую недвижимость в Ростове-на-Дону обеспечивают около 500 предприятий потребительского рынка, 1.5 тыс. объектов оптовой торговли и 4 тыс. магазинов торгующих продовольственными товарами.

◆ [Lisat.ru](http://Lisat.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### В НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ ЛИШЬ 10-15% СКЛАДОВ ОТНОСИТСЯ К КЛАССУ А

В Нижегородской области насчитывается 400 тыс. кв. метров складской недвижимости. Из них 10-15 приходится на склады класса А. Соответствующая информация содержится в сообщении издания Ведомости. На этом фоне там же добавляется, что по информации эксперта УК «Финам менеджмент» Максима Клягина, спрос на склады на 30-40% выше, чем предложение. В свою очередь президент компании «Логопром» Андрей Иванов наоборот считает, что новые склады не нужны. При этом возглавляемая им компания обладает в Нижегородской области складами общей площадью в 100 тыс. кв. метров. Свое мнение Иванов объясняет тем, что все больше товаров поступает в Нижегородскую область из других областей. Компании, дислоцирующиеся в них, уже обладают логистической инфраструктурой.

◆ [Lisat.ru](http://Lisat.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

## Hotel

### ОТЕЛИ БРЕНДА PARK INN ОТКРОЮТСЯ В ВОЛГОГРАДЕ И НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ В 2013 ГОДУ

Гостиничная компания The Rezidor Hotel Group планирует вместе со своим партнером ООО "Региональная Гостиничная Сеть" открыть в 2013 году два новых отеля под брендом Park Inn by Radisson в Волгограде и Нижнем Новгороде, говорится в пресс-релизе Rezidor. Как уточняется в сообщении, номерной фонд каждого из отелей будет равняться 150 номерам.

"Помимо 150 современных и удобных номеров, инфраструктура гостиницы Park Inn в Нижнем Новгороде будет включать лобби-бар, залы для проведения деловых мероприятий и ресторан, работающий круглосуточно. Гостиница расположится в самом центре города; из окон большинства номеров будет открываться прекрасный вид на реку Оку", - уточняется в пресс-релизе.

В Волгограде, добавляется в сообщении, отель под управлением Rezidor также расположится в центре города - в нескольких минутах езды от главного железнодорожного вокзала.

Группа Rezidor управляет брендами Radisson Blu Hotels & Resorts, Park Inn by Radisson и Country Inns & Suites в Европе, на Ближнем Востоке и Африке. Портфель компании включает более действующих и строящихся 400 отелей с общим числом номеров равным 86,3 тысячи в более чем 60 странах мира.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ГОСТИНИЦЫ «МОСКВА» СДАДУТ ОСЕНЬЮ 2011 ГОДА

Парковку и торговые ряды в гостинице «Москва», расположенной в центре российской столицы, введут в строй осенью 2011 года.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

Эти помещения будут сданы в эксплуатацию в рамках завершения первой очереди строительных работ, сообщает РИА Новости – Недвижимость.

Гостинице «Москва» 20 декабря 2010 года исполнилось 75 лет. Это сооружение, получившее статус «первой пролетарской гостиницы на тысячу мест», было построено в 1935 году. В 2003 году отель закрылся на реконструкцию, в рамках которой общая площадь объекта должна увеличиться с 98 тыс. до 185,5 тыс. кв. м.

Сроки окончания реконструкции гостиницы неоднократно переносились. Первоначально планировалось, что она будет сдана в конце 2007 года, затем ее открытие перенесли на конец 2008 года, а позже - на декабрь 2010 года. Теперь власти Москвы обещают полностью завершить реконструкцию отеля в 2012 году.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

## Regions

### СБЕРБАНК ЗАБИРАЕТ «АЭРОПЛАЗУ»

«Сбербанк капитал» может стать новым собственником бизнес-центра «Аэроплаза» в зоне «Пулково-3»

Федеральная антимонопольная служба в конце декабря одобрила ходатайство ООО «Сбербанк капитал», просившего разрешение приобрести 100% долей в уставном капитале ООО «Невский проект», сообщается на сайте ведомства. Этой компании принадлежит бизнес-центр «Аэроплаза», сообщил ее сотрудник.

Восьмиэтажный бизнес-центр класса А «Аэроплаза» на Стартовой улиуе, 8, был построен в 2008 г. Его общая площадь — 33 000 кв. м, арендопригодная — 21 500 кв. м, говорится на сайте бизнес-центра. Ранее проект принадлежал Владимиру Кехману и Сергею Рукину. Рукин сообщил «Ведомостям», что давно вышел из проекта. Кехман и представитель JFC отказались от комментариев. По данным «СПАРК-Интерфакса», собственником «Невского проекта» является кипрская Saccoto Ltd.

Объект был в залоге по кредиту Сбербанка, знают три партнера собственников бизнес-центра. Сумма кредита — 1,2 млрд руб., рассказал один из них. В пресс-службе Сбербанка отказались от комментариев. Источник в Сбербанке сказал, что кредит более чем в 1 млрд руб. владельцы «Невского проекта» брали на строительство бизнес-центра, процесс передачи его «Сбербанк капиталу» пока не завершен. Три консультанта рынка недвижимости сообщили, что собственники долго пытались продать здание, но не смогли найти покупателей, поскольку заполняемость объекта очень низкая. Объект продавался два года, собственники хотели выручить за него \$55 млн, знает один из партнеров продавцов объекта.

По данным сайта «Аэроплазы», в аренду сданы помещения площадью 1900 кв. м, еще около 1000 кв. м забронированы. То есть вакантными остаются около 85% площадей.

По словам менеджера бизнес-центра, ставка аренды в «Аэроплазе» — 750 руб. за 1 кв. м в месяц. Цена договорная, выбор помещений большой, сообщил менеджер. Арендаторы заключают договор с ООО «Невский проект», добавляет он. Соседний бизнес-центр, «Пулковоскай», который принадлежит Eke Group, по данным представителя компании, заполнен на 60%, хотя средняя арендная ставка там выше — 1100 руб. за 1 кв. м в месяц.



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 февраля, № 12

Банки редко забирают в собственность проблемные активы — идут на это в последнюю очередь, говорит управляющий петербургским филиалом банка «Глобэкс» Юрий Красковский. «Это означает, что надежды на возврат кредита уже нет, а контроль над активом необходимо сохранить», — сказал он.

По словам Красковского, в последние несколько лет банки упаковывали проблемные активы в ЗПИФы, по которым можно было не создавать резервы: с точки зрения рисков эта схема ничего не улучшала, но расчищала баланс, говорит банкир. С нового года ЦБ ужесточил контроль за этими операциями и обязал банки создавать резервы по таким паевым фондам, поэтому банки будут как можно быстрее расставаться с бесперспективными залогами, добавляет он.

По мнению Красковского, для Сбербанка выставить на продажу бизнес-центр сейчас не лучшее время: предложение намного превышает спрос, выгодно реализовать объект не получится. [Вопрос в цене, продать здание за 1,2 млрд руб. сейчас вполне реально, считает Владимир Сергунин, директор инвестдепартамента Colliers International.](#)

◆ [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](#)