

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

Office / General

Москва снизила ценник на офисы

и покинула тройку самых дорогих городов мира по ставкам аренды.

Площадь ВТБ

Госбанки продолжают скупать объекты недвижимости. Структуры ВТБ могут приобрести долю Coalco в бизнес-центре «Белая площадь» рядом с Белорусским вокзалом в Москве.

«Ренессанс Кредит» сядет в «Двинцев»

«Ренессанс Кредит» арендовала около 7000 кв. м в бизнес-центре класса «А» «Двинцев». Компания займет около 40% арендуемой площади здания.

Retail

Эффект масштаба

Агрессивная экспансия крупнейших ритейлеров дает свои плоды: на первую пятерку розничных сетей пришлось больше 70% прироста новых торговых площадей в 2010 г.

Группа Immofinanz стала единственным владельцем ТЦ GoodZone

4 мая 2011 года Группа Immofinanz выкупила оставшиеся 25% долей участия в строящемся торговом центре GoodZone в городе Москве.

«Пятерочка» плюсует

X5 Retail Group интересуется покупкой сети магазинов «Народный» в Татарстане.

Hotel

Сбербанк даст 10 млрд рублей на завершение реконструкции гостиницы «Москва»

Завершить затянувшуюся реконструкцию гостиницы «Москва» на Охотном Ряду поможет Сбербанк.

Люксовый отель Ritz-Carlton на Тверской сменил владельца

Столичный рынок коммерческой недвижимости, похоже, окончательно очнулся от кризисной спячки и начал генерировать новые знаковые сделки.

В Крыму 20 гостиниц прошли категоризацию на "звездность"

В Крыму 20 объектов размещения прошли категоризацию на "звездность".

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, N° 50

Regions

Увели покупателей

После открытия торгового комплекса Galeria ритейлеры почувствовали отток покупателей из других магазинов.

У «Сбарро» разыгрался аппетит

Российский франчайзи американской сети Sbarro «Г. М. Р. Планета гостеприимства», у которого девять точек в Петербурге, намерен до конца года открыть еще пять.

Власти Томска одобрили проект "Холидея" по строительству десяти магазинов-дискаунтеров

Мэрия Томска одобрила проект компании "Холидей" по строительству десяти магазинов-дискаунтеров.

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

10-12 мая, № 50

Offices / General

МОСКВА СНИЗИЛА ЦЕННИК НА ОФИСЫ

и покинула тройку самых дорогих городов мира по ставкам аренды

Москва опустилась в рейтинге городов мира с самыми высокими ставками аренды с третьего на четвертое место, уступив место в тройке лидеров Гонконгу, говорится в отчете консалтинговой компании Knight Frank. В бессменном лидере рейтинга Лондоне аренда офисов класса А обходится компаниям в €1,068 тыс. за 1 кв. м в год, в российской столице — €755 за 1 кв. м. Рынок офисной недвижимости Москвы только оправляется от кризиса, но уже по итогам 2011 года ставки в действующих бизнес-центрах города вырастут на 10-15%, уверены брокеры.

Согласно опубликованному вчера рейтингу компании Knight Frank, Москва со ставкой аренды на офисы класса А в центральном деловом районе в €755 за 1 кв. м заняла четвертое место среди самых дорогих городов мира по стоимости офисных помещений, уступив лондонскому району West End (€1,068 тыс. за 1 кв. м), Токио (€1,051 тыс.) и Гонконгу (€902). "В центре Москвы практически не строятся новые бизнес-центры, поэтому ставки в 2011 году в расположенных в этом районе города бизнес-центрах вырастут еще на 10-15%, а уровень вакантных площадей снизится до 5%",— прогнозирует директор департамента офисной недвижимости Knight Frank Андрей Петров. По оценкам S.A. Ricci / King Sturge, уже по итогам 2010 года в зоне Бульварного и Садового кольца был зафиксирован самый низкий уровень вакантных площадей — 7 и 9% соответственно.

Общий объем рынка офисной недвижимости Москвы на конец первого квартала 2011 года составлял 12,8 млн кв. м, а средний уровень ставок аренды — \$470 за 1 кв. м, или около €322 за 1 кв. м, подсчитали в Colliers International. По оценкам S.A. Ricci / King Sturge, в 2010 году в Москве было введено в эксплуатацию около 650 тыс. кв. м новых офисных площадей (до кризиса строилось около 2 млн кв. м в год, а в кризисном 2009-м было построено 1,3 млн кв. м), а в стадии активного строительства находится еще примерно 960 тыс. кв. м. В первом квартале 2011 года, по данным Colliers International, в Москве было построено 170 тыс. кв. м офисной недвижимости. Уровень вакантных площадей достигает 17,4% для объектов класса А и 10% для класса В. "Основная доля свободных помещений приходится на бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 2010-2011 годах (38,2% для класса А), зато в зданиях, построенных в 2008-2009 годах, уровень вакантных площадей в среднем не превышает 15%, а в бизнес-центрах,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

открытых до 2007 года включительно, уже практически нет свободных помещений", — говорит директор департамента офисной недвижимости Colliers International Ольга Побуковская.

Рынок офисной недвижимости только оправляется от кризиса. Спрос и ставки аренды на офисы начали падать еще в 2008 году, а к середине 2009 года снизились в два раза — с рекордных \$1,2 тыс. (€909) до \$600-650 (€450-485) за 1 кв. м в конце 2009 года, а уровень вакантных площадей вырос с 1-2% до 25% на пике кризиса. Восстановление рынка началось в 2010 году. По оценкам Colliers International, уже с января по сентябрь прошлого года декларируемые ставки аренды в уже введенных бизнес-центрах класса А, находящихся в наиболее удачных районах Москвы, увеличились на 5-10% по сравнению с аналогичным периодом 2009 года (см. "Ъ" от 1 октября 2010 года). По итогам всего 2010 года ставки аренды выросли почти на 15%, добавляю в S.A. Ricci / King Sturge, прогнозируя в 2011 году средний рост ставок аренды на 2% за квартал.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ПЛОЩАДЬ ВТБ

Госбанки продолжают скупать объекты недвижимости. Структуры ВТБ могут приобрести долю Coalco в бизнес-центре «Белая площадь» рядом с Белорусским вокзалом в Москве

Coalco Василия Анисимова ведет переговоры о продаже своей доли в бизнес-центре (БЦ) «Белая площадь», рассказали «Ведомостям» два представителя консалтинговых компаний. По их словам, основной претендент на этот объект — структуры ВТБ. Один из них уточняет, что речь идет о «ВТБ капитале». Сделка, по их словам, пока еще не закрыта. Представитель «ВТБ капитала» от комментариев отказался, но источник, близкий к руководству ВТБ, подтвердил, что такие переговоры действительно ведутся. Представитель Coalco также не стал комментировать информацию, но источник, близкий к руководству компании, подтвердил, что компания ведет переговоры о продаже объекта именно ВТБ.

БЦ «Белая площадь» находится на пересечении Бутырского Вала и 1-й Тверской-Ямской улицы. Общая площадь объекта — около 74 000 кв. м. Комплекс был введен в эксплуатацию в 2009 г. Крупнейшие арендаторы — PricewaterhouseCoopers, Deloitte & Touche, McKinsey. Девелоперами БЦ выступали Coalco и AIG/Lincoln. Один из консультантов говорит, что Coalco принадлежит 47% объекта, 53% — у AIG/Lincoln. Представитель AIG/Lincoln от комментариев отказался.

Старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский считает, что сегодня такой объект может стоить не менее чем \$370 млн (а доля Coalco — примерно \$175 млн), а партнер

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

S. A. Ricci / King Sturge Владимир Авдеев говорит о \$700 млн (доля Coalco — около \$330 млн). «Белая площадь» имеет хорошо продуманную инфраструктуру, он считается наиболее качественным и продуманным объектом на рынке, добавляет Ольга Побуковская, директор департамента офисной недвижимости Colliers International.

Если сделка состоится, то для «ВТБ капитала» это будет вторая покупка объекта рядом с Белорусским вокзалом. В мае 2010 г. инвестбанк объявил о приобретении бизнес-центра «Капитал плаза» (49 000 кв. м) у компании Capital Group. Впрочем, оказалось, что структурам банка принадлежит примерно 20%, а остальное куплено в интересах государственного резервного фонда султаната Оман (Oman State General Reserve Fund).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«РЕНЕССАНС КРЕДИТ» СЯДЕТ В «ДВИНЦЕВ»

«Ренессанс Кредит» арендовала около 7000 кв. м в бизнес-центре класса «А» «Двинцев». Компания займет около 40% арендуемой площади здания.

До конца года «Ренессанс Кредит» переедет в здание «А» бизнес-центра, где займет с 9 по 14 этажи. «Двинцев» состоит из трех зданий переменной этажности «А», «В» и «С». «Ренессанс Кредит» станет первым якорным арендатором 14-ти этажного Здания «А». Сейчас идет подготовка к началу отделочных работ. «Ренессанс Кредит» специализируется на предоставлении физическим лицам потребительских кредитов, кредитных и расчетных картах, вкладах и других услугах. Основанный в 2003 году, «Ренессанс Кредит» входит в ТОП-100 крупнейших российских банков и работает более чем с 4 миллионами клиентов в России.

Девелопер бизнес-центра «Двинцев» - инвестиционно-девелоперская компания Central Properties. Со-инвестор - американский фонд Wells REIT II, которому принадлежит здание «В». Консультантом сделки выступила компания Knight Frank.

Другими арендаторами бизнес-центра «Двинцев» являются Samsung Electronics, Halliburton International, Diebold, Kellogg's, Indesit, NVIDIA LTD Russia, Fast Lane Ventures.

«Наличие банка как арендатора в здании предполагает особые технические параметры здания,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

доступность банка, удобную для клиентов и сотрудников», - отметил Дмитрий Киритопуло, первый заместитель генерального директора компании Central Properties. По словам г-на Киритопуло, бизнес-центр станет операционным головным офисом «Ренессанс Кредит». Договор аренды заключен сроком на 10 лет. Ставки аренды девелопер не разглашает.

Новый офис, по словам Жанны Щенниковой, старшего вице-президента, директора по операционной деятельности и информационным технологиям, «Ренессанс Капитал», позволит объединить в одном месте около семисот сотрудников банка, которые ранее работали в разных офисах. По мнению, представителя консультанта сделки Николы Обайдина, заместителя директора отдела агентских услуг, офисной недвижимости, Knight Frank, на выбор «Ренессанс Кредита» повлияло сочетание важных для нее факторов: высокое качество здания, профессионализм собственника, а также хороший пул арендаторов

Эксперты рынка отмечают, что это одна из крупнейших сделок с начала этого года. В первом квартале 2011 года компания «Гринатом» арендовала 13 600 кв. м в БЦ «АФИ на Павелецкой», Credit Europe Bank стал арендатором 7 600 кв. м в БЦ «Даймонд Холл», а Российский Банк Развития снял 6 100 кв. м в БЦ «Прогресс».

По словам Николы Бошковича, старшего консультанта по недвижимости, отдел офисных помещений, CB Richard Ellis, (Nikola Boskovich, Senior Property Advisor, Office Agency CB Richard Ellis), это однозначно крупная сделка по единоличному поглощению. В целом же, спрос на офисные площади остается стабильным. Уровень вакантности в классе А - 16,7%. По словам Татьяны Калюжной, директора департамента аналитики Colliers International, общий объем поглощения на рынке аренды офисных помещений в I квартале 2011 г. составил примерно 225 000 кв. м. Это на 3% больше, чем в I квартале 2010 г., и в 2 раза больше, чем в I квартале 2009 г. Доля сделок аренды помещений от 5 000 кв. м в I квартале 2011 г. не превышала 15%.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

Retail

ЭФФЕКТ МАСШТАБА

Агрессивная экспансия крупнейших ритейлеров дает свои плоды: на первую пятерку розничных сетей пришлось больше 70% прироста новых торговых площадей в 2010 г.

За прошлый год 90 крупнейших российских розничных сетей увеличили торговые площади примерно на 1 млн кв. м, при этом 55% прироста площадей пришлось на двух крупнейших игроков рынка — «Магнит» и X5 Retail Group, подсчитало отраслевое аналитическое агентство Infoline. Годом ранее они вдвоем обеспечили 48,2% прироста, в 2008 г. — 27,9%. На первую пятерку продовольственных ритейлеров (по выручке кроме X5 и «Магнита» в нее входят Auchan, Metro Cash & Carry и «О'кей») пришлось 72,3% роста площадей. Оставшиеся 27,7% поделили между собой 47 других розничных сетей, а 38 сетей не открывали новых магазинов (аналитики опрашивают ежегодно около 500 сетей, в рейтинг включены ритейлеры с оборотом от 5 млрд руб.). «На наш взгляд, это корректные цифры», — говорит заместитель гендиректора «Магнита» Олег Гончаров.

Большинство сетей второго эшелона резко замедлили рост, а крупнейшие мультиформатные сети, напротив, растут значительными темпами, объясняет усиление концентрации директор «Infoline-аналитики» Михаил Бурмистров. Крупные игроки лучше пережили кризис, работают более эффективно и могут позволить себе инвестиции в расширение, продолжает он, и пропасть между крупными игроками и мелкими будет только увеличиваться. «Региональным сетям не хватает опыта, экспертизы, технологий, ресурсов и опытного менеджмента для выхода даже за пределы своего региона. В споре за аренду лучших помещений в регионах в последнее время выигрывают федеральные сети», — констатирует Бурмистров. «Национальные сети конкурируют в основном с локальными игроками, частными магазинами и киосками. Закупочная сила последних значительно ниже, опыт в маркетинге меньше, и нет собственной логистики», — пишет аналитик Альфа-банка Александра Мельникова в обзоре.

Региональные сети растут, и весьма агрессивно, возражает директор Союза независимых сетей (объединяет 46 региональных розничных компаний) России Александр Мальчевский. Сети, входящие в союз, по его словам, за прошлый год увеличили площади почти на 28%, или на 112 000 кв. м, до 510 380 кв. м и выручку — на 24% до 88 млрд руб. Многие из них, объясняет разницу в данных Бурмистров, в выборку Infoline не вошли из-за небольших оборотов, как, например, сети «Аяврик» (семь магазинов в Свердловской области) или «В десятку» (шесть

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

магазинов в Якутии). Закупочной силе крупнейших сетей члены союза противопоставляют собственное закупочное объединение «ТЗС», говорит Мальчевский: участники объединения совместно закупают товары у крупных поставщиков. За счет больших объемов закупки участники союза получают более низкие цены, говорит Мальчевский.

Второй эшелон процветает на территориях, где X5 и «Магнит» не спешат полноценно развернуться из-за дорогой логистики — на Урале и в Сибири. Уральская сеть «Монетка», например, по словам ее гендиректора Романа Заболотного, в 2010 г. увеличила продажи на 30%. В этом году, построив с помощью кредита ЕБРР крупный распределительный центр, сеть рассчитывает увеличить число торговых точек с 235 до 350. Заболотный не называет свою сеть региональной — ее магазины расположены на территории 11 субъектов России, в том числе в Московской области, и говорит, что жесткой конкуренции со стороны «Магнита» и X5 не видит.

Развитая логистика и опытный менеджмент позволят в будущем федеральным сетям расти быстрее рынка и занимать рыночную долю региональных сетей и несетевых магазинов, пишет Мельникова. По ее расчетам, растущая конкуренция в ближайшие три года приведет к снижению рентабельности публичных ритейлеров по EBITDA на 0,2-0,5 п. п. — ведь чтобы быть успешными в регионах, крупным сетям придется держать цены на 5-10% ниже, чем у местных игроков, а в Москве и Санкт-Петербурге инвестировать в программы лояльности. В 2010 г. рентабельность «Магнита» по EBITDA составила 8,1%, X5 — 7,5%.

Крупнейшие игроки готовы тратить на развитие все больше. «Магнит» в прошлом году при инвестпрограмме \$1,2 млрд открыл 800 дискаунтеров и 27 гипермаркетов (363 000 кв. м), а X5, потратив \$1,55 млрд (включая покупку «Копейки» за \$1,1 млрд), увеличила сеть на 1100 магазинов разных форматов (492 000 кв. м). В этом году обе компании обещают увеличить капиталовложения: «Магнит» — до \$1,8 млрд на 800 дискаунтеров и 51-54 гипермаркета, X5 — до \$1,3 млрд, чтобы открыть не менее 540 магазинов разных форматов.

Получить комментарии ФАС об усилении концентрации вчера не удалось. А Минпромторг, как следует из утвержденной министерством стратегии развития розничной торговли до 2020 г., угрозы в ней не видит. «Международный опыт показывает, что развитие сетей не ведет к исчезновению малого бизнеса, поскольку малые предприятия могут конкурировать за счет более высокой индивидуализации услуг, уникальности предложения и маркетинга или переориентации деятельности в другие секторы экономики», — говорится в документе.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

ГРУППА IMMOFINANZ СТАЛА ЕДИНСТВЕННЫМ ВЛАДЕЛЬЦЕМ ТЦ GOODZONE

4 мая 2011 года Группа Immofinanz выкупила оставшиеся 25% долей участия в строящемся торговом центре GoodZone в городе Москве.

GoodZone является одним из крупнейших проектов в сфере торговой недвижимости в 11.5 млн мегаполисе и занимает второе место по объему инвестиций группы IMMOFINANZ в Москве. Первая фаза строительства включает в себя более 50 тыс. кв. м. сдаваемых площадей, расходы на ее завершение составят порядка 85 млн. евро. В дальнейшем существует возможность строительства дополнительных 17 тыс. кв. м. сдаваемых площадей.

В июле 2007 года Группа IMMOFINANZ приобрела 75% долей участия в данном торговом центре. В связи с экономическим кризисом в 2008-2009 гг. строительство было временно приостановлено.

Благодаря этой сделке, которой предшествовали интенсивные переговоры, строительство будет продолжено.

Открытие торгового центра намечено на 2012 год. «Заключение этой сделки позволит нам оперативно завершить строительство второго по величине торгового центра в нашем портфолио на самом важном для группы рынке», заявил Эдуард Цехетнер, главный исполнительный директор Группы Immofinanz.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

«ПЯТЕРОЧКА» ПЛЮСУЕТ

X5 Retail Group интересуется покупкой сети магазинов «Народный» в Татарстане

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

Федеральная антимонопольная служба удовлетворила ходатайство ООО «Агроторг» и кипрской «Келвин лимитед» (входят в Х5) о покупке 100% долей в уставном капитале татарстанского ООО «ТК ПиК», говорится в сообщении службы. «ТК ПиК» управляет сетью магазинов «Народный» в Республике Татарстан.

«Мы подавали ходатайство, чтобы понять позицию ФАС по вопросу возможного приобретения 100% в «ТК ПиК». Это промежуточный этап, и переговоры продолжаются», — сказал представитель Х5 Владимир Русанов. По данным СПАРК, компанией на паритетных началах владеют Руслан и Наталья Зариповы. Связаться с ними не удалось.

Стороны уже договорились о сделке, слышал один из работающих в Татарстане федеральных поставщиков продовольственных товаров. «Стороны только ждали подтверждения от ФАС», — сказал он. «Х5 активно развивается в регионе и практически всем местным операторам сделала предложение о покупке», — знает гендиректор торгового дома «Дуслык» (участник Союза независимых сетей России) Ринат Сулейманов. «Мы постоянно ведем переговоры со многими участниками рынка, и диалог с «ТК ПиК» — один из таких процессов», — говорит Русанов.

На начало года, по данным Infoline, сеть «Народный» включала 24 магазина — 14 в формате «у дома», 9 супермаркетов и один гипермаркет — торговой площадью 10 700 кв. м. На сайте ритейлера есть информация о 23 магазинах, из которых 10 расположены в Набережных Челнах и 6 — в Казани. В 2010 г. компания увеличила выручку примерно на 15% до 2,1 млрд руб., оценивает директор «Infoline-аналитика» Михаил Бурмистров. По данным СПАРК, выручка компании в 2009 г. составила 1,85 млрд руб., чистая прибыль — 3,8 млн руб.

Магазины под принадлежащим Х5 брендом «Пятерочка» в Татарстане с 2004 г. по франчайзингу открывает местное ОАО «Ак барс торг». Сеть ритейлера сейчас насчитывает около 80 магазинов. Два года назад Х5 решила начать самостоятельно работать в республике и, не отозвав эксклюзивную франшизу у партнера, открыла магазин с вывеской «Пятерочка+». В конце 2010 г. Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановил, что их существование под этим брендом является незаконным до 2014 г., пока действует франчайзинговый договор с местным «Ак барс торгом». Позднее Х5 оспорила это решение в кассационной инстанции, и сейчас дело рассматривает Высший арбитражный суд (ВАС). Пока рассматривается дело, предписание о прекращении работы магазинов под брендом «Пятерочка+» приостановлено коллегией ВАС.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

Hotel

СБЕРБАНК ДАСТ 10 МЛРД РУБЛЕЙ НА ЗАВЕРШЕНИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ ГОСТИНИЦЫ «МОСКВА»

Завершить затянувшуюся реконструкцию гостиницы «Москва» на Охотном Ряду поможет Сбербанк. Как стало известно РБК daily, возглавляемая Германом Грефом кредитная организация может предоставить кредит на сумму более 10 млрд руб. девелоперу мегапроекта на отделку исторического отеля. Часть средств, по-видимому, пойдет на рефинансирование старых долгов, накопленных в ходе реализации проекта. Сумма, которую выделит Сбербанк, примерно равна той, которая была потрачена на снос старой «Москвы» и строительство нового здания.

Компания «Декмос», выступающая инвестором проекта реконструкции гостиницы «Москва», привлекает в Сбербанке кредит в размере более 10 млрд руб., рассказали РБК daily источники, близкие к обеим сторонам сделки. Эти средства пойдут на достройку отеля — на его отделку и запуск в эксплуатацию. О готовящейся сделке знает Александр Ортенберг, член совета директоров австрийского концерна Strabag, который выступает генподрядчиком реконструкции. Соответствующие переговоры начались более года назад, и Сбербанк уже принял принципиальное решение о предоставлении кредита, отмечают источники РБК daily. «Декмос» получит заявленные средства на пять—семь лет по самой низкой ставке, которая, однако, не будет ниже 8%, считает директор департамента частного и корпоративного кредитования Penny Lane Realty Роман Строилов.

В Сбербанке не ответили на запрос РБК daily. Безрезультатным также оказалось общение с акционерами ОАО «Декмос», 49% которого контролирует ОАО «Гостиничная компания» (ГК), а 51% — структуры Сулеймана Керимова, Аркадия Ротенберга и Константина Голощапова (его акциями номинально владеет супруга Ирайя Гильмутдинова). В ГК затруднились ответить на запрос РБК daily, а представители Сулеймана Керимова и Аркадия Ротенберга отказались от комментариев. В правительстве Москвы, которому принадлежит 49% ОАО «ГК», также не ответили на вопросы РБК daily. В компании Altitude Management, топ-менеджеры которой ранее работали в «Нафта-Москва», а ныне входят в совет директоров ГК, затруднились предоставить комментарий.

Реконструкция гостиницы «Москва», которая должна войти в международную сеть Four Seasons, предусматривает строительство на участке 1,8 га многофункционального комплекса общей

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

площадью 185,5 тыс. кв. м. В него входят гостиница класса люкс на 180 номеров (37,1 тыс. кв. м), 46 резиденций (15,2 тыс. кв. м), апарт-отель на 79 жилых апартаментов (20,5 тыс. кв. м), торговый центр (32,4 тыс. кв. м), конгресс-зал (7,9 тыс. кв. м), офисы класса А (11,3 тыс. кв. м) и парковка на 717 машиномест (30,7 тыс. кв. м).

По словам г-на Ортенберга, летом этого года планируется сдать в эксплуатацию весь комплекс, за исключением гостиничной части. Сейчас идут отделочные работы в гараже, офисах, конгресс-центре, апартаментах и торговой галерее, которая откроется осенью. Завершить все отделочные работы в отеле Strabag обещает во второй половине 2012 года, тогда обновленная «Москва» может принять первых гостей.

На отделку и ввод гостиницы в эксплуатацию уйдет год-два, уверена исполнительный вице-президент компании Jones Lang LaSalle Hotels Russia Марина Усенко. По ее словам, отделочная часть гостиничного проекта самая дорогостоящая. Бюджет продукта luxury исчисляется «космическими» цифрами, отмечает эксперт. Так, на возведение нового отеля Raffles в Париже была потрачена сумма из расчета 2 млн евро на один номер. При наличии уже построенного здания средний бюджет отделки отеля может составить 500 тыс. долл. за номер, рассуждает г-жа Усенко. По ее мнению, срок окупаемости «Москвы» превысит десять лет.

На апартаменты «Москвы» уже сейчас есть спрос, отмечают столичные брокеры. По их словам, потенциальные покупатели готовы платить за вид на Кремль 30—50 тыс. долл. за 1 кв. м, что превышает стоимость жилья в районе «золотой мили». И будущих владельцев элитных апартаментов не смущают постоянно изменяющиеся сроки ввода обновленной «Москвы».

Решение о реконструкции гостиницы, открытой на Охотном Ряду в 1935 году, было принято в апреле 2003 года. Тогда отель был закрыт, а к августу 2004 года демонтирован. Возведение нового здания началось в сентябре 2005 года. Завершить проект планировалось к середине 2008 года, однако сроки открытия нового отеля переносились несколько раз. Реализация проекта буксовала из-за развернувшейся борьбы за исторический объект у стен Кремля, сопровождавшейся громкими судебными разбирательствами вокруг инвестора реконструкции и схемы ее финансирования.

Напомним, заказчиком-застройщиком мегапроекта, стоимость которого оценивалась в 800—900 млн долл., в 2003 году стала компания «Декмос». Тогда 49% ее акций принадлежало правительству Москвы, а 51% — компании «Декорум», которая была подконтрольна структурам депутата Госдумы от ЛДПР Ашота Егиазаряна. При его участии в проект было вложено 300—350 млн долл., отмечает источник, знакомый с ситуацией. По его словам, тогда инвестиции в строительство «Москвы» составляли 4 тыс. долл. за 1 кв. м.

Строительные работы в гостинице «Москва» проводились преимущественно на заемные средства. Девелопер привлекал их в ряде банков, в том числе в Промсвязьбанке и российском

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

подразделении Deutsche Bank. Последний выступил основным кредитором проекта реконструкции и выдал для этих целей не менее 180 млн долл. По мнению экспертов, предоставляемый Сбербанком кредит может пойти на рефинансирование старых долгов, в том числе перед Deutsche Bank. В банке отказались комментировать этот вопрос и раскрывать общий объем средств, предоставленных на реконструкцию гостиницы «Москва».

Согласно информации из открытых источников, в 2006 году Deutsche Bank открыл «Декмосу» кредитную линию в размере 200 млн долл. В качестве обеспечения по кредиту выступали акции компании, принадлежащие «Декоруму». Гарантией возврата предоставляемых средств стало также обязательство Deutsche Bank дать девелоперу еще 600 млн долл. после ввода новой «Москвы» в эксплуатацию, отмечает источник, знакомый с ситуацией. Однако из обещанных 200 млн долл. девелопер успел выбрать всего около 75 млн долл.

В конце 2008 года в результате нарушения ряда условий кредитного договора Deutsche Bank отозвал заявку на 200 млн долл. и потребовал вернуть уже выделенные средства, которые с учетом пеней и штрафов составили 87,5 млн долл. Этот долг был погашен правительством Москвы, которое взамен рассчитывало получить у Ашота Егиазаряна еще 25,5% «Декмоса».

Однако эту долю город тогда не получил и в июне 2009 года инициировал возбуждение уголовного дела по факту мошеннического завладения структурами г-на Егиазаряна 87,5 млн долл. В 2010 году в отношении депутата было возбуждено другое уголовное дело, в рамках которого фигурировал кредит Deutsche Bank на 100 млн долл., предоставленный в 2006 году кипрскому офшору «Блиденсоль» для реконструкции «Москвы». В начале 2010 года этот долг с залогом в виде торгового комплекса «Европарк» у Deutsche Bank выкупила группа «Ташир», а в декабре опальный депутат был объявлен в розыск.

Однако еще к середине 2009 года Ашот Егиазарян потерял контроль над проектом реконструкции гостиницы «Москва». Сначала «Декорум» уступил 25% гостиницы структурам Аркадия Ротенберга и его партнера Константина Голощапова. Весной же 2009 года в проект реконструкции исторического отеля вошла «Нафта-Москва», которая должна была вернуть городу деньги за возврат кредита Deutsche Bank и стать основным акционером «Декмоса», рассказывал РБК daily Александр Ортенберг. К июню 2009 года структуры Сулеймана Керимова контролировали 26% «Декмоса».

Тогда источник РБК daily, близкий к проекту реконструкции отеля, отмечал, что Сулейман Керимов может консолидировать до 50% «Декмоса». В апреле 2010 года Аркадий Ротенберг говорил в интервью газете «Коммерсант» о намерении продать свою долю в гостинице. А в мае 2010 года Федеральная антимонопольная служба разрешила компании Lansgrade Holdings Ltd. приобрести 51% акций «Декмоса». Это позволит Сулейману Керимову и Аркадию Ротенбергу перевести акции компании со скандально известного «Декорума» на кипрский офшор,

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

объяснили в столичном правительстве. В дальнейшем это позволит мажоритариям «Москвы» беспрепятственно менять структуру ее собственников. Сейчас предприниматели не комментируют свое участие в проекте реконструкции «Москвы».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЛЮКСОВЫЙ ОТЕЛЬ RITZ-CARLTON НА ТВЕРСКОЙ СМЕНИЛ ВЛАДЕЛЬЦА

Столичный рынок коммерческой недвижимости, похоже, окончательно очнулся от кризисной спячки и начал генерировать новые знаковые сделки. Как стало известно РБК daily, месяц назад казахская девелоперская компания Capital Partners продала отель класса люкс Ritz-Carlton на Тверской. Его покупателем, по данным участников рынка, выступила казахская инвесткомпания «Верный капитал», которая согласилась заплатить за гостиницу у Кремля порядка 700 млн долл.

О продаже Ritz-Carlton РБК daily рассказали топ-менеджеры столичных консалтинговых компаний. По их данным, Capital Partners нашла пятизвездному отелю нового хозяина еще в прошлом году. Сделка была закрыта в середине апреля 2011 года, сообщили РБК daily в пресс-службе Capital Partners. В компании не стали комментировать участников и детали сделки, заметив лишь, что Capital Partners выступала девелопером — застройщиком отеля, возведенного на месте советского «Интуриста».

Capital Partners вошла в проект реконструкции «Интуриста», выкупив его у французской компании Superior Ventures Ltd. (SVL). Предыдущий инвестор выиграл контракт на реконструкцию здания в 1999 году и заключил договор на управление будущим отелем с сетью Hyatt, а позднее — с Hilton. Не справившись с проектом, SVL продала права на реконструкцию «Интуриста» казахам, которые в 2007 году открыли на его месте люксовый отель Ritz-Carlton на 334 номера. Площадь гостиницы составила 59,3 тыс. кв. м.

Акционерами Capital Partners, созданной в Казахстане в 1996 году, являются казах Сержан Жумашов и турок Бурак Оймен. Основное финансирование деятельности осуществляется на средства Казкоммерцбанка, аффилированность с которым в компании отрицают. В портфеле реализованных проектов в России — отель Ritz-Carlton на Тверской, МФК «Метрополис» (80 тыс. кв. м) на Ленинградском шоссе, а также логистические парки в подмосковных Пушкине и Домодедове площадью 1 млн кв. м.

Новым владельцем Ritz-Carlton стала казахская инвесткомпания «Верный капитал», утверждает топ-менеджер иностранной консалтинговой компании. По его данным, стоимость сделки

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

составила 700 млн долл. В АО «Верный капитал» вчера не смогли ответить на вопросы РБК daily.

Созданная в 2006 году компания специализируется на предоставлении брокерских и дилерских услуг, а также на управлении инвестиционными портфелями. Под управлением АО «Верный капитал» находится восемь паевых инвестфондов, размер активов которых в конце 2010 года достигал 1,47 млрд долл. «Верный капитал» принадлежит ТОО Verny Investments Holding, гендиректором которого выступает Тимур Исатаев. По данным участников рынка, ранее г-н Исатаев возглавлял АТФ Банк (до его продажи банку Unicredito Italiano). Тимура Исатаева участники бизнес-сообщества Казахстана связывают с Булатом Утемуратовым — миллиардером и бывшим управделами президента республики.

Опрошенные РБК daily эксперты считают озвученную стоимость сделки завышенной. Она находится на верхней границе ценового диапазона рыночной стоимости Ritz-Carlton, отмечает старший консультант департамента оценки бизнеса и инвестиционных проектов группы «НЭО Центр» Андрей Поздеев. Отель сегодня не может стоить дороже 300 млн долл., уверен заместитель директора по развитию направлений «Индустрия и гостеприимство» отдела стратегического консалтинга и оценки СВ Richard Ellis Станислав Ивашкевич. По его данным, такими были совокупные инвестиции в строительство Ritz-Carlton — из расчета 800 тыс. долл. за номер.

Тем не менее инвестор готов платить за знаковый объект у стен Кремля серьезную премию, добавляет источник, близкий к участникам сделки. По его словам, «Ritz-Carlton продавался не по cash flow, а как трофейный объект, который несет элемент престижа». По данным управляющего партнера Blackwood Константина Ковалева, в 2009 году Capital Partners рассчитывала продать отель за 1,1 млрд долл.

По данным источника, близкого к руководству Capital Partners, «Верный капитал» взял на себя обязательства по долгам прежнего собственника отеля. Кредит на строительство Ritz-Carlton в 2003 году предоставил Казкоммерцбанк (точная сумма финансирования не называлась), а в 2006 году Merrill Lynch и Aareal Bank рефинансировали долг в размере 160 млн евро.

Продажа отеля является структурной сделкой по предупреждению кредитного дефолта, который мог наступить еще в прошлом году, уверен глава крупной девелоперской компании. «Таким образом казахи предотвратили репутационный удар по бренду Ritz-Carlton», — объясняет собеседник РБК daily.

Примерный срок окупаемости Ritz-Carlton колеблется в диапазоне 8—11 лет, отмечает Андрей Поздеев. Это зависит от стоимости проживания и уровня загрузки гостиницы, который сегодня составляет 65—70%, добавляет Станислав Ивашкевич. По его данным, первые два года

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

доходность Ritz-Carlton была минусовой. Несмотря на то что сегодня доходы отеля превышают расходы, Ritz-Carlton прибыль еще не приносит.

Тем не менее с точки зрения доходности в пересчете на один номер Ritz-Carlton оспаривает первое место с другим премиальным отелем столицы — Ararat Park Hyatt, утверждает топ-менеджер иностранной консалтинговой компании. По его данным, средняя стоимость проживания в рабочие дни в этих отелях составляет 30 тыс. руб. в сутки.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

В КРЫМУ 20 ГОСТИНИЦ ПРОШЛИ КАТЕГОРИЗАЦИЮ НА "ЗВЕЗДНОСТЬ"

В Крыму 20 объектов размещения прошли категоризацию на "звездность", сообщается на веб-сайте Министерства курортов и туризма Автономной республики Крым.

"По состоянию на 20 апреля 20 объектов размещения прошли категоризацию на "звездность", - указано в сообщении.

Согласно данным, из них 15 гостиниц получили категорию "три звезды" и четыре гостиницы - "четыре звезды".

Кроме того, в настоящее время начата работа по присвоению категорий сельским усадьбам, в частности, в селе Дачное (Судак) заявки на прохождение категоризации подали 11 усадеб.

При этом определять категорию объектов зеленого туризма будет комиссия, в состав которой вошли представители Министерства курортов и туризма Автономной Республики Крым, Государственного предприятия "Крымский научно-производственный центр стандартизации, метрологии и сертификации", а также представители общественной организации "Слоу Фуд Крым".

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

Regions

УВЕЛИ ПОКУПАТЕЛЕЙ

После открытия торгового комплекса Galeria ритейлеры почувствовали отток покупателей из других магазинов

После ввода Galeria продажи магазинов в ТК «Мега-Дыбенко» снизились вполтину, в ТК «Мега-Парнас» — на 20%, сокрушается Денис Богатырев, коммерческий директор «БНС-груп» (Mehx, Calvin Klein и Pinko). По его словам, отток почувствовали и магазины в ТРЦ «Сенная». Показатели он не называет.

ТРК Galeria площадью 192 000 кв. м открылся в ноябре 2010 г. Его заполняемость арендаторами еще на стадии строительства составила, по данным АРИН, 96-97%. Современные торговые центры в наиболее проходных местах — «ПИК», «Сенная», «Мега», «Гранд каньон» — тоже заполнены на 95-100%.

Ожидаемого прироста оборота в 7% магазины в «Мегах» не показали, но и падения не было, констатирует Ирина Староверова, руководитель отдела PR ОАО «Мэлон фэшн груп» (развивает сети Zarina, befree, Love republic, Springfield, Women'Secret, CO & Beauty).

«Из магазинов на центральных улицах покупатели переместились в Galeria, в декабре в наших магазинах на Невском стало очевидно меньше клиентов», — подтверждает руководитель отдела маркетинговых коммуникаций сети Concept Club Валерия Миронова. На привлекательность Galeria, по ее словам, повлияло не только удобное расположение, но и наличие новых брендов и активной рекламной поддержки. На рекламу запуска Galeria, по словам директора по маркетингу Galeria Сино Ализода, потратила \$1,5 млн.

Спрос на одежду сохраняется на уровне прошлого года и если раньше покупатели посещали «Меги», то теперь все едут в Galeria, объясняет Богатырев. По данным Петростата, оборот непродовольственной розницы в I квартале вырос на 10,9%.

ТК «Сенная» — успешный комплекс, расположенный в хорошем месте, проходимость в нем стабильно высокая, никто из арендаторов в этом году не ушел, говорит директор по развитию «Питера» (управляет ТК «Сенная») Иван Беркольец. Нет оттока посетителей и в петербургских «Мегах», утверждает директор по связям с общественностью IKEA в России и СНГ Оксана Белайчук. По данным компании, с начала этого года количество посетителей выросло на 5% по сравнению с прошлым годом.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

Появление качественных торговых комплексов в центре города ожидаемо привело к оттоку потребителей из комплексов меньшей площади и с устаревшей концепцией, но пострадали и суперрегиональные комплексы «Меги», говорит Николай Казанский, гендиректор Colliers Int. в Петербурге. Он убежден, что убийцей торговых комплексов Galeria и Stockmann не станут: к примеру, покупателям на машине по-прежнему удобнее «Меги», но от расположенных в черте города комплексов потребуются пересмотр концепции.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

У «СБАРРО» РАЗЫГРАЛСЯ АППЕТИТ

Российский франчайзи американской сети Sbarro «Г. М. Р. Планета гостеприимства», у которого девять точек в Петербурге, намерен до конца года открыть еще пять, сообщила Карина Погосова, директор по маркетингу компании. Sbarro с апреля находится в процессе банкротства, однако, как ранее сообщал ее главный исполнительный директор Николас Макгрейн, намерена провести реструктуризацию долгов без ущерба для российской сети, своего крупнейшего франчайзи. В Москве у компании 61 ресторан.

Компания ищет отдельные помещения площадью 300 кв. м в центре города и 80 кв. м — на фудкортах. В Петербурге дефицит подходящих помещений, что вынуждает сети фастфуда корректировать планы или менять формат, утверждает Павел Пикалев, директор филиала Penny Lane Realty. По его оценкам, с начала года ставки выросли на 3%, аренда помещения на Невском проспекте стоит \$200-400 за 1 кв. м в месяц, на центральных торговых улицах — \$90-250 за 1 кв. м в месяц.

Если Sbarro может платить за аренду больше 20% от выручки, то легко найдет необходимые помещения, считает Татьяна Богомякова, консультант по развитию Subway Russia в Петербурге. По ее словам, спрос на фастфуд увеличивается, но и ставки аренды быстро растут.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10-12 мая, № 50

ВЛАСТИ ТОМСКА ОДОБРИЛИ ПРОЕКТ "ХОЛИДЕЯ" ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ДЕСЯТИ МАГАЗИНОВ-ДИСКАУНТЕРОВ

Мэрия Томска одобрила проект компании "Холидей" по строительству десяти магазинов-дискаунтеров, сообщает пресс-служба городской администрации.

"Строительство одного магазина площадью 900 кв. м вместе с благоустройством территории и парковкой обойдется компании в 25 млн рублей и продлится не больше 3-4 месяцев", - говорится в пресс-релизе.

Пресс-служба подчеркивает, что компания выбрала пока только одну площадку под строительство - в поселке Светлый на северной окраине Томска.

Между тем, отмечается в пресс-релизе, инвестору необходимо изменить разрешенный вид использования земли, где уже работают магазины "Холидея", сообщает "Интерфакс-Сибирь".

"Большая часть участков под этими торговыми точками оформлена для эксплуатации производственных зданий, а не для ведения торговли, что значительно снижает размер земельных платежей в бюджет", - поясняет пресс-служба со ссылкой на начальника департамента экономического развития администрации Томска Альфию Кобееву.

Торговая сеть ГК "Холидей" по состоянию на конец 2009 года насчитывала 139 магазинов, расположенных в пяти регионах Сибирского федерального округа (СФО): Новосибирской, Томской, Омской, Кемеровской областях и Алтайском крае. Сеть объединяет магазины разных форматов под торговыми марками "Холидей-Классик", "Холди-плюс", "Сибириада", "Кора", "Турне", "Холидей Макси", "Эконом", "Палата".

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [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](#)