

## Offices/General

### Coalco занимает Ленинградку

Интересы компании Coalco Василия Анисимова на Ленинградском проспекте не ограничиваются лишь стадионом Юных пионеров. Компания собирается построить на территории конструкторского бюро «Искра» офис на 200 000 кв. м.

### Заемщики просят добавить срок

Последние месяцы деловое сообщество России активно обсуждает вопрос глобальной смены ключевых игроков на рынке недвижимости. С начала 2009 г. идут разговоры о том, что к осени многие компании столкнутся с катастрофической нехваткой финансирования и будут вынуждены передавать банкам объекты недвижимости.

### Первый этап проекта "Пром Сити Москва" может быть утвержден в ноябре

Первый этап масштабного проекта "Пром Сити" по реорганизации и созданию новых промзон в Москве может быть окончательно утвержден в ноябре 2009 года - после почти шестилетнего простоя.

## Retail

### «Арбат Престиж» возвращает магазины

В минувшую пятницу арбитражный суд Москвы признал недействительными торги по продаже магазина "Арбат Престиж" на проспекте Мира.

### «Макромир» заплатит Сбербанку

Вчера арбитражный суд Москвы постановил взыскать с петербургского девелопера "Макромир", принадлежащего основателю сетей "Пятерочка" и "Карусель" Андрею Рогачеву, 1,223 млрд руб. в пользу Сбербанка.

## Hotels

### Власти Москвы отложили программу по строительству гостиниц на 10 лет

Власти Москвы из-за кризиса были вынуждены отложить на 10 лет - до 2020 года - реализацию программы по строительству в столице новых отелей.

## Regions

### Новое назначение в Colliers International

На должность генерального директора Colliers International - Санкт-Петербург назначен Николай Казанский.

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](#)

## Offices/General

### COALCO ЗАНИМАЕТ ЛЕНИНГРАДКУ

*Интересы компании Coalco Василия Анисимова на Ленинградском проспекте не ограничиваются лишь стадионом Юных пионеров. Компания собирается построить на территории конструкторского бюро «Искра» офис на 200 000 кв. м*

О том, что Coalco собирается застроить территорию машиностроительного конструкторского бюро «Искра», расположенного на Ленинградском проспекте неподалеку от стадиона Юных пионеров, рассказал чиновник мэрии Москвы. Источник, близкий к руководству Coalco, уточняет, что компании принадлежит около 3 га, а производство уже выводится в Подмоскowie. Сама Coalco выступает соинвестором проекта вместе с «Искрой». Получить комментарии руководителя бюро Владимира Сорокина не удалось — он находится в командировке. Общая площадь застройки, по словам собеседников «Ведомостей», составит 200 000 кв. м. Сроки строительства стороны не называют. Себестоимость строительства офисов сейчас составляет \$1500-2000 за 1 кв. м (без учета дополнительных расходов — стоимости участка, доли города и др.), говорит Максим Жуликов из департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty. Получается, что инвестиции в проект могут составить \$300-400 млн. Но такое количество офисов сейчас не востребовано на рынке, поэтому их имеет смысл вводить в эксплуатацию через 3-5 лет, когда появится дефицит коммерческой недвижимости, добавляет он.

Застройка «Искры» уже третий крупный проект Coalco на Ленинградке. Компания собирается застроить территорию стадиона Юных пионеров. Согласно распоряжению правительства Москвы максимальная площадь застройки может составить около 422 700 кв. м. Представитель Coalco подтвердил, что компания получила участок еще в 2007 г. Согласно проекту доля спортивных сооружений займет 26 401 кв. м, гостиницы с конгресс-центром — 35 170 кв. м, остальное — офисные помещения и подземная парковка на 4000 машино-мест. Начало строительства запланировано на III квартал 2010 г.

Но реализации этого проекта может помешать муниципалитет района Беговой, на территории которого расположен стадион. 18 августа руководитель

муниципального образования района Виктор Курасов написал письмо префекту Северного административного округа Москвы Олегу Митволю с просьбой отменить распоряжение: сейчас большая часть стадиона используется под спортивные цели, а после реализации проекта доля спортивных сооружений составит лишь 3,8% от общей площади, аргументирует он. Курасов подтвердил, что написал письмо префекту. Такое количество коммерческих объектов приведет к ухудшению транспортной ситуации в районе, который и так находится на пересечении двух самых тяжелых магистралей — Ленинградского проспекта и ТТК, говорит он.

Крытый ледовый каток перестал функционировать до прихода компании на участок, из существовавших теннисных кортов работает лишь часть, а стадион нельзя использовать по прямому назначению из-за отсутствия трибун, возражает представитель Соалсо. Он говорит, что при работе над проектом компания взаимодействовала с Москомспортом, чтобы увеличить существующую спортивную составляющую, и с другими столичными департаментами. «На месте стадиона появятся современные спортивные сооружения и благоустроенный парк», — обещает он.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ЗАЕМЩИКИ ПРОСЯТ ДОБАВИТЬ СРОК**

*Последние месяцы деловое сообщество России активно обсуждает вопрос глобальной смены ключевых игроков на рынке недвижимости. С начала 2009 г. идут разговоры о том, что к осени многие компании столкнутся с катастрофической нехваткой финансирования и будут вынуждены передавать банкам объекты недвижимости — от действующих бизнес-центров до «бумажных» проектов.*

Вскоре российские банки могут стать крупнейшими собственниками недвижимости (львиную долю которой составят объекты недостроя) и столкнутся с необходимостью ею управлять.

Однако насколько велики «масштабы бедствия»? Действительно ли строительная отрасль находится в коллапсе, и застройщики массово вынуждены избавляться от

недостроенных объектов. Чем чревато для рынка накопление объектов недостроя, решил выяснить Московский бизнес-клуб?

Самые пессимистичные данные приводит Алексей Пашкевич, генеральный директор «МИЭЛЬ-Инвестиции в регионы»: «По нашим оценкам, заморожено порядка 95% российских проектов, находящихся на «бумажной» стадии, на уровне котлована заморожено – 80%, на уровне «коробки», не заведенной под крышу, - 80%, на уровне готовой «коробки» (с окнами, без внутренней отделки) – 15-20%». Схожие данные у Михаила Кудрявцева, председателя правления УК Иткол: «На текущий момент заморожены порядка 80% всех строек Москвы и Московской области».

Радий Сулейманов, начальник отдела страхования технических рисков ОСАО «Ингосстрах» говорит о «серьезном сокращении программ строительства коммерческой недвижимости как в капитальном строительстве, так и в связи с перевооружением основных средств промышленных предприятий» (и, соответственно, о сокращении рынка страхования строительно-монтажных работ). По его данным, строительные проекты на начальном этапе их реализации, как правило, замораживаются на неопределенное время.

Как повлияет на рынок недвижимости сложившаяся ситуация в строительной отрасли? Ведь на конечный результат влияет разнонаправленное действие нескольких факторов. С одной стороны – уменьшение предложения, что должно способствовать повышению цены, а так же повышение себестоимости строительства за счет удлинения сроков строительства и затрат на консервацию объекта. С другой стороны, на рынок могут массово выйти объекты, которые вынуждены продавать их неплатежеспособные владельцы. Что может существенно снизить цены.

Кстати, несмотря на все разговоры о низкой ликвидности недвижимости, она по-прежнему служит самым надежным обеспечением кредита. Сегодня банки практически закрыли проектное финансирование, очень неохотно рассматривают кредитование под залог ценных бумаг. «Получить сейчас кредит в большинстве банков можно как раз только под залог недвижимости, - поясняет Наталия Грязнова, директор блока корпоративного кредитования КБ "Юниаструм Банк". - Если раньше суть рефинансирования сводилась к улучшению условий для

заемщика, прежде всего к увеличению суммы (за счет положительной переоценки объекта на растущем рынке), снижению ставки и незначительному увеличению срока, то сейчас при перекредитовании речь об увеличении суммы заимствования не идет, основной целью для клиента становится увеличение срока, причем, чем больше, тем лучше. Снижение процентной ставки при рефинансировании, нельзя сказать что редкость, но, тем не менее, это уже не настолько приоритетная цель для клиента при рефинансировании».

Кстати, по информации Михаила Кудрявцева «многие банки рассматривают залоговые, уже поступившие в собственность кредитной организации, квартиры, как активы для создания ЗПИФов недвижимости».

Между прочим, г-н Кудрявцев предлагает интересный вариант, способный улучшить ситуацию с недостроем – привлекать на отечественный рынок зарубежные подрядные организации, которые сами смогут получить финансирование по экспортным программам своих государств. Это могут быть как китайские и турецкие подрядчики, так и многие европейские организации, заинтересованные в получении объемов работ на достаточно большом российском рынке, считает он.

Таким образом, можно сказать, что пессимистичные прогнозы, высказывавшиеся в начале 2009 г. не сбываются. Хотя, безусловно, все застройщики испытывают финансовые трудности, массового обрушения строительного рынка не происходит. В некоторых сегментах недвижимости в 2009 г. даже ожидается рост цен.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **ПЕРВЫЙ ЭТАП ПРОЕКТА "ПРОМ СИТИ МОСКВА" МОЖЕТ БЫТЬ УТВЕРЖДЕН В НОЯБРЕ**

Первый этап масштабного проекта "Пром Сити" по реорганизации и созданию новых промзон в Москве может быть окончательно утвержден в ноябре 2009 года - после почти шестилетнего простоя, сообщил в понедельник РИА Новости источник в городской администрации.

Программа "Пром Сити", которая предполагает реорганизацию промышленных территорий столицы с одновременным созданием новым инновационных производств, была анонсирована властями Москвы еще в 2003 году. Однако с тех пор горадминистрация так и не смогла реализовать ее первую очередь - создание промзоны "Планерная" на севере города.

"До конца четвертого квартала 2009 года будет завершено согласование и проведение экспертизы проекта планировки производственной зоны "Планерная", - уточнил собеседник агентства.

По его словам, планируется, что проект по реализации первой очереди "Пром Сити" на севере Москвы будет рассмотрен и утвержден правительством Москвы в ноябре 2009 года. Всего в рамках проекта по созданию промзоны "Планерная" предполагается застройка более 70 гектаров земель.

"Принимая во внимание длительность реализации проекта и нарушение управляющей компанией ООО "Пром Сити" сроков выполнения запланированных работ, департаменту науки и промышленной политики Москвы в случае неисполнения компанией своих обязательств до конца года предписано расторгнуть заключенный с ООО "Пром Сити" договор на реализацию проекта", - добавил собеседник агентства.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### "АРБАТ ПРЕСТИЖ" ВОЗВРАЩАЕТ МАГАЗИНЫ

В минувшую пятницу арбитражный суд Москвы признал недействительными торги по продаже магазина "Арбат Престиж" на проспекте Мира. Покупателем значится ООО "Армада". Это один из четырех магазинов, которые в мае этого года были проданы на торгах за 469,9 млн руб. в счет погашения задолженности по кредиту перед Номос-банком. Компании холдинга "Арбат Престиж", которым принадлежали активы, посчитали оценку недвижимости заниженной и обратились в суд с требованием отменить результаты торгов. Это уже второй магазин, продажу которого удалось оспорить: на прошлой неделе суд признал недействительными торги по продаже здания на улице Пришвина

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

### «МАКРОМИР» ЗАПЛАТИТ СБЕРБАНКУ

*Вчера арбитражный суд Москвы постановил взыскать с петербургского девелопера "Макромир", принадлежащего основателю сетей "Пятерочка" и "Карусель" Андрею Рогачеву, 1,223 млрд руб. в пользу Сбербанка*

Этот кредит банк выдал в 2006 году на десять лет, но в ноябре 2008 года девелопер перестал обслуживать долг. Одновременно "Макромир" подал в Девятый арбитражный апелляционный суд жалобу на решение суда первой инстанции, который 3 июля взыскал в пользу Сбербанка РФ 1,7 млрд руб. долга уже по другому кредиту. Всего же Сбербанк пытается отсудить у "Макромира" долги на общую сумму 5,53 млрд руб.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Hotels

### **ВЛАСТИ МОСКВЫ ОТЛОЖИЛИ ПРОГРАММУ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ГОСТИНИЦ НА 10 ЛЕТ**

Власти Москвы из-за кризиса были вынуждены отложить на 10 лет - до 2020 года - реализацию программы по строительству в столице новых отелей, поскольку оказалось, что гостиничный сегмент в сегодняшних экономических условиях не привлекает инвесторов, пишет во вторник газета "Московский комсомолец".

Как напоминает издание, согласно генеральной схеме размещения гостиниц, утвержденной постановлением правительства Москвы в апреле 2007 года, к концу 2010 года число гостиниц в столице планировалось увеличить с 203 до 556, а число мест в них - с 68,5 тысячи до 186,5 тысячи.

"По расчетам горадминистрации, это позволило бы Москве вплотную приблизиться к лидерам гостиничного рынка: Лондону и Парижу. Однако, несмотря на все усилия тогдашнего куратора программы Иосифа Орджоникидзе, увеличить темпы ввода отелей до 80 штук в год городу не удалось. ...Жизнеспособными ...оказались лишь единичные проекты, получившие весомую административную поддержку", - рассказывает в материале.

Но и мэрия, как показала практика, не всеильна, констатирует газета, указывая, что "неожиданное фиаско потерпели, казалось бы, самые обласканные чиновниками проекты - гостиницы "Москва" и "Россия".

"Эксперты подсчитали, что в 2008 году вместо 28 гостиниц на 3 тысячи мест в эксплуатацию было сдано всего 15 объектов. А в первом полугодии 2009 года показатели ввода снизились до 500 номеров (всего, как ожидается, в текущем году номерной фонд столицы пополнится 1,3 тысячи номеров вместо ранее запланированных 7 тысяч)", - уточняет издание.

В настоящее время, отмечается в материале, городские власти самые большие надежды возлагают на возвращение в строй гостиницы "Украина", открытие которой запланировано на 1 декабря 2009 года. Планируется, что в обновленном отеле, который, по данным издания, утратит свое

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 августа, № 132

историческое название, превратившись в универсальный "Рэдиссон Роял", будет 507 обычных мест и порядка 40 жилых апартаментов.

Однако снижение темпов строительства в Москве отелей не приведет к росту дефицита гостиничных мест, подчеркивает газета, ссылаясь на данные компании DTZ, - во втором квартале этого года в столичных отелях пустовало до 55% номеров. В прошлом же году этот показатель не превышал 25% от всего номерного фонда.

"Не удивительно, что в такой ситуации столичные власти решили кардинально пересмотреть сроки реализации своей гостиничной программы. Удвоение количества гостиниц случится не в 2010 году, а на целых десять лет позже. К этому времени, считают в мэрии, кризис уж точно закончится, а Москва начнет превращаться в мировой финансовый центр не только на словах, но и на деле", - заключает издание.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### **НОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ В COLLIERS INTERNATIONAL**

*На должность генерального директора Colliers International - Санкт-Петербург назначен Николай Казанский*

Николай Казанский, ранее занимавший пост коммерческого директора, приступит к своим новым обязанностям 15 сентября 2009 года. В круг его полномочий будет входить развитие бизнеса компании, управление операционной деятельностью, поддержание отношений с ключевыми клиентами. Борис Юшенков, исполнявший обязанности генерального директора Colliers International - Санкт-Петербург, после ухода продолжит консультировать компанию и ряд ее ключевых проектов.

Новое назначение комментирует Максим Гасиев, управляющий директор Colliers International - Россия: «В течение последних шести лет компания активно наращивала свои позиции на рынке и достигла лидерских позиций. Благодаря менеджменту Бориса Юшенкова в Colliers International была создана эффективная структура, сформирована высокопрофессиональная команда, способная работать на быстрорастущем рынке, завершены рекордные для Санкт-Петербурга сделки в коммерческой недвижимости. В последний год Борис много сделал для того, чтобы оптимизировать бизнес-процессы и адаптировать работу компании в новых условиях».

«Свое назначение я воспринимаю как важный этап и логическое продолжение своей семилетней карьеры в Colliers International. Свою задачу я вижу в том, чтобы укрепить лидерство компании во всех сегментах рынка коммерческой недвижимости, в росте потенциала которого я убежден», - комментирует Николай Казанский.

#### **Биографическая справка:**

Николай Казанский родился 05 октября 1980 года в Ленинграде. В 2002 году окончил кафедру экономики и менеджмента недвижимости Санкт-Петербургского Государственного Политехнического Университета. В 2003 году получил степень

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

25 августа, № 132

CCIM (сертифицированный член института инвестиций в коммерческую недвижимость США).

Николай Казанский имеет 10-летний опыт работы в сфере коммерческой недвижимости. Свою карьеру начал в 1999 году в качестве оценщика в компании «Альфа-девелопмент» (Санкт-Петербург), в 2000 году являлся менеджером по управлению недвижимостью ЗАО «ВМБ-ТРАСТ» (Санкт-Петербург). В компанию Colliers International (Санкт-Петербург) пришел в начале 2003 года на должность консультанта. В сентябре 2006 года возглавил новое направление в компании - департамент инвестиционного консалтинга. В конце 2008 года был назначен на должность директора по инвестициям и консалтингу, в апреле 2009 года - коммерческим директором. При участии и под руководством Николая Казанского реализовано более 100 консалтинговых проектов недвижимости офисного, торгового, гостиничного, складского использования, заключены инвестиционные сделки на сумму более \$300 млн. Г-н Казанский является активным игроком рынка, выступает на ключевых российских и международных конференциях по коммерческой недвижимости.

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [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](#)