

Offices/General

Мэрия настроилась на офисы

ДИГМ инвестирует более \$300 млн в коммерческую недвижимость.

Сбербанк через суд требует от девелопера РТМ вернуть более \$9 млн

Сбербанк через суд требует от девелопера ОАО "РТМ" вернуть задолженность в размере более \$9 млн.

Москва сохранит низкую арендную ставку для предприятий малого бизнеса

Ставка арендной платы для предприятий малого бизнеса в Москве в следующем году возрастет до 1200 рублей за 1 кв. метр.

Warehouse / Land

В Промсити на севере столицы введут более 1,5 млн кв. метров производственных площадей

Власти Москвы планируют ввести в эксплуатацию 1,7 млн кв. метров производственных площадей в новой промышленной зоне "Промсити".

Regions

Продается дом у реки

«Промсвязьнедвижимость» ищет покупателя на бизнес-центр River House в Петербурге.

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

МЭРИЯ НАСТРОИЛАСЬ НА ОФИСЫ

ДИГМ инвестирует более \$300 млн в коммерческую недвижимость

Московские власти займутся девелопментом объектов коммерческой недвижимости. Строить торгово-офисные комплексы в столице будет ГУП "Московское имущество", подконтрольное департаменту имущества города Москвы (ДИГМ). Общая площадь проектов составит около 220 тыс. кв. м, а инвестиции оцениваются более чем в \$300 млн. В отличие от властей, сегодня из-за невозможности прогнозировать арендный поток и высоких ставок по кредитам запускать девелоперские проекты на рынке коммерческой недвижимости с нуля не рискует ни один частный инвестор.

О том, что ДИГМ через свое ГУП "Московское имущество" займется инвестированием в строительство объектов коммерческой недвижимости, на международной выставке Expo Real в Мюнхене заявил руководитель ГУПа Андрей Метелица. По его словам, уже разработаны проекты четырех объектов — многофункционального комплекса (площадь 28,3 тыс. кв. м) на Авиамоторной улице, офисно-торгового комплекса (15,6 тыс. кв. м) на Клязьминской улице, административно-складского центра (36,9 тыс. кв. м) на Михалковской улице и административно-делового комплекса (12,5 тыс. кв. м) на Огородном проезде. Только в эти проекты городские власти готовы вложить около \$115 млн, говорит господин Метелица. Более половины этой суммы город инвестирует из собственных средств, полученных за счет эксплуатации других городских объектов. Оставшаяся сумма может быть получена за счет продажи городского имущества либо за счет кредитных ресурсов.

Кроме этих четырех проектов, в 2010 году ГУП планирует начать реализацию еще восьми. Все они включают в себя реконструкцию объектов, которые находятся на балансе ДИГМ. В общей сложности, по оценкам господина Метелицы, ГУП построит около 35 комплексов — после реконструкции общая площадь объектов достигнет почти 220 тыс. кв. м. Один из сотрудников ДИГМ говорит, что объем инвестиций во все эти проекты составит около \$330 млн. Управляющий партнер Blackwood

Константин Ковалев говорит, что реконструкция может обойтись дешевле — \$220 млн. ГУП "Московское имущество" создано в 2004 году. На балансе ГУПа находится около 550 объектов площадью 418 тыс. кв. м в Москве, Московской и Тульской областях, а также на Украине.

В начале 2000 года столичное правительство уже создало одного крупного застройщика — департамент инвестиционных программ строительства правительства Москвы (ДИПС). Но, в отличие от ГУП "Московское имущество", он специализировался на строительстве жилья. Среди проектов — застройка микрорайона Куркино на северо-западе Москвы. В 2003-2004 годах структура строила примерно по 400 тыс. кв. м площадей в год, или около 10% суммарного строительства по Москве. В 2007 году, после расформирования ДИПСа, основная часть его полномочий перешла Мосинвестконтролю (см. "Ъ" от 20 июля 2007 года).

Запускать сегодня девелоперские проекты с нуля не рискует ни один частный инвестор, отмечает управляющий партнер Московской центральной биржи недвижимости Артем Цогоев. "Кредиты очень дорогие (более 20% годовых в рублях), к тому же получить их практически невозможно, как и прогнозировать потоки арендных платежей", — объясняет господин Цогоев. Однако, по его словам, ситуация у ГУПа несколько иная: он располагает необходимыми бюджетными средствами, и перед ним вряд ли будут поставлены жесткие сроки по окупаемости проектов.

Согласно отчету Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylo (C&W/S&R), на август уровень вакантных площадей на офисном рынке Москвы составлял 24,5% (до кризиса — около 6%), средняя ставка аренды для класса А — \$650 за кв. м, класса Б+ — \$350 за кв. м в год. Средняя ставка аренды торговых помещений оценивалась на уровне \$1,1 тыс. за кв. м. Объем купленных и арендованных офисных площадей в августе составил всего 30 тыс. кв. м, отмечается в отчете C&W/S&R. До кризиса ежемесячно только арендовалось более 100 тыс. кв. м офисов, добавляет Артем Цогоев. "Если снизить затраты на реконструкцию до \$200 на кв. м, а это реально сделать в условиях снижения цен на стройматериалы, окупить инвестиции в проект можно будет за несколько лет", — уверен директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty Алексей Могила.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

СБЕРБАНК ЧЕРЕЗ СУД ТРЕБУЕТ ОТ ДЕВЕЛОПЕРА РТМ ВЕРНУТЬ БОЛЕЕ \$9 МЛН

Сбербанк через суд требует от девелопера ОАО "РТМ" вернуть задолженность в размере более \$9 млн.

Как сообщается на сайте Московского арбитражного суда, соответствующий иск кредитной организации был зарегистрирован во вторник. Он отнесен к экономическим спорам по гражданским правоотношениям. Между тем, как уже сообщалось, 2 октября РТМ подала в Арбитражный суд Москвы новый иск о собственном банкротстве. В начале июля РТМ уже пыталась добиться признания себя банкротом, однако суд принял решение оставить иск девелопера без движения. Новый иск подан со стороны РТМ взамен предыдущего. В июне этого года РТМ признала, что не может выполнять свои обязательства перед кредиторами. Общий долг компании оценивается в \$530 млн, а объем дефолтных кредитов, которые компания вряд ли сможет реструктурировать или погасить, - примерно в \$450 млн.

В то же время рыночная стоимость активов РТМ - действующих и недостроенных зданий, земельных участков - снизилась из-за падения цен на недвижимость и землю, и в результате стала меньше объема обязательств. В конце 2008 года компания не смогла исполнить пут-опцион по еврооблигациям на \$55 млн и объявила о намерении продать до 45% эксплуатируемых площадей (до 16% от общего портфеля недвижимости). Девелопер также заявил о замораживании проектов на ранней стадии строительства и сокращении персонала.

Группа РТМ основана в 2006 году. Под контролем группы находится 56 объектов недвижимости в различных городах России общей площадью 558 тыс. кв.метров. В мае 2007 года РТМ разместила на РТС 28,5% акций, в результате чего привлекла \$92 млн. Акции компании торгуются на российских биржах РТС и ММВБ, а также на внебиржевом рынке в Европе в форме GDR. Структурам, близким к владельцам "Сибирского цемента", принадлежит около 37% акций РТМ, банку "КИТ Финанс" - около 17%, "Финаму" - более 12%, JPMorgan - около 10,7%.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА СОХРАНИТ НИЗКУЮ АРЕНДНУЮ СТАВКУ ДЛЯ ПРЕДПРИЯТИЙ МАЛОГО БИЗНЕСА

Ставка арендной платы для предприятий малого бизнеса в Москве в следующем году возрастет до 1200 рублей за 1 кв. метр, сообщил "Интерфаксу" руководитель департамента поддержки и развития малого и среднего предпринимательства российской столицы Михаил Вышегородцев во вторник в Мюнхене, где проходят Дни экономики Москвы в Баварии.

Как сообщал ранее руководитель СГУП по продаже городского имущества Владимир Авеков, в Москве средняя рыночная арендная ставка за 1 кв. метр нежилых площадей составляет 8-12 тыс. рублей.

"Мы считаем, что имущественная поддержка крайне важна для предприятий малого бизнеса, поэтому было принято решение о продлении срока действия льгот для них и на следующий год", - заявил М.Вышегородцев.

Он отметил, что такую позицию поддержал мэр Москвы Юрий Лужков.

"Мэр Москвы полностью разделяет нашу позицию по вопросам необходимости поддержки предприятий малого и среднего бизнеса", - сказал М.Вышегородцев.

Он уточнил, что арендная ставка за 1 кв.метр нежилых площадей для предприятий малого бизнеса в 2010 году будет проиндексирована до 1200 рублей.

"То есть предприятия малого бизнеса будут платить 1200 рублей плюс 18% НДС за 1 кв. метр. В условиях финансового кризиса эта существенная поддержка поможет многим предприятиям остаться на плаву", - добавил М.Вышегородцев. Он подчеркнул, что ввиду принятия таких мер увеличиваются выпадающие доходы из бюджета Москвы. "Однако дело того стоит, необходимо поддерживать тех, кто занимается реальным сектором экономики, является одним из основных налогоплательщиков", - сказал М.Вышегородцев.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Warehouse / Land

В ПРОМСИТИ НА СЕВЕРЕ СТОЛИЦЫ ВВЕДУТ БОЛЕЕ 1,5 МЛН КВ. МЕТРОВ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Власти Москвы планируют ввести в эксплуатацию 1,7 млн кв. метров производственных площадей в новой промышленной зоне "Промсити", сообщил первый заместитель руководителя департамента науки и промышленной политики российской столицы Николай Бадаев во вторник на пресс-конференции, посвященной Дням экономики Москвы в Баварии.

"Первая очередь этого проекта будет сдана уже в следующем году, по дальнейшему развитию зоны сейчас ведутся работы по проектировке", - заявил Н.Бадаев.

Он отметил, что вводимые площади в зоне "Промсити" будут предназначены для промышленных предприятий.

"Нам необходимо находить площади для инновационных и промышленных предприятий, для предприятий реального сектора экономики. Именно для этих предприятий и готовятся площади в зоне "Промсити", - сказал Н.Бадаев.

Производственная территория "Промсити Москва-Север" разместится в Молжаниновском районе столицы.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Regions

ПРОДАЕТСЯ ДОМ У РЕКИ

«Промсвязьнедвижимость» ищет покупателя на бизнес-центр River House в Петербурге

Один из основных объектов «Промсвязьнедвижимости» (ПСН) в Петербурге — торгово-офисный центр River House может быть продан в ближайшее время. Сейчас идут переговоры с двумя скандинавскими фондами. Участники рынка считают, что River House может быть интересным предложением, если его цена составит 20 млн долл. Другие петербургские объекты ПСН — бизнес-центр «Арена Холл» и «Репино Бутик Отель» также продаются, однако покупателей пока нет.

Общая площадь бизнес-центра River House составляет 16 тыс. кв. м, арендопригодная — 13 тыс. кв. м. Объект введен в 2005 году. Среди основных арендаторов «Перекресток», «М.Видео», «Спортмастер», «Иль де Ботэ», ресторан «Рыба», газета «Деловой Петербург» и др.

Как стало известно РБК daily, ПСН ведет переговоры о продаже этого объекта с несколькими западными инвестфондами. В компании это подтверждают. «River House был выставлен на продажу в связи с тем, что стал высоколиквидным, приносящим стабильный доход объектом недвижимости», — говорит руководитель коммерческого департамента ЗАО «Гелиос Таун» (юрлицо, на которое оформлена недвижимость ПСН в Петербурге) Диана Дорофей.

О переговорах с рядом скандинавских и западноевропейских инвестиционных фондов знает и заместитель директора по инвестициям и консалтингу Colliers International Владимир Сергунин. По его словам, будущий покупатель может вложиться в дополнительный девелопмент: «У объекта есть потенциал для девелопмента на территории 0,7 га, где можно построить еще минимум 30 тыс. кв. м». По данным эксперта, средняя заполняемость River House составляет 95%.

«Объект на текущий момент менее интересен, чем когда был введен, — считает директор по профессиональным услугам компании Knight Frank Николай Пашков. — После введения большого количества бизнес-центров нового поколения он теряет

конкурентоспособность. Интересант на такой объект может найтись при цене 20 млн долл.».

«Институционального инвестора привлечь будет трудно из-за не самой коммерчески выгодной локации объекта, — утверждает руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera St.Petersburg Александр Волошин. — В бизнес-центре River House вакантны около 10% офисных площадей и часть площади под супермаркет на первом этаже. Максимальный доход от арендных поступлений составляет 5 млн долл., то есть доходность 20% при условии 20-процентного дисконта».

До кризиса окупаемость подобных бизнес-центров составляла в среднем пять лет, поэтому вряд ли River House успел окупиться, сомневается генеральный директор ООО «Петрополь» Марк Лернер. Тем не менее, по его словам, управляющая компания выполнила свою задачу, заполнив объект арендаторами и выведя его на рынок для конечного оператора. «Объект большой по площади, и сделок с такими крупными объектами после кризиса практически не было. Думаю, что ПСН могла оценить свой актив в районе 60 млн долл.», — добавляет руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова.

Сразу несколько участников рынка рассказали, что девелопер также пытается продать бизнес-центр «Арена Холл» и «Репино Бутик Отель». «Сделка с «Ареной Холл» даже была уже почти заключена, однако сорвалась в последний момент», — рассказал источник, близкий к компании.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [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](#)