

Offices/General

«Северному сиянию» нашли хозяина

Альфа-банк продал один из офисных центров, доставшихся ему за долги компании МИАН.

Альфа-банк созывает инвесторов в "Федерацию"

Альфа-банк предложил российским банкам и западным фондам создать синдикат для совместного финансирования достройки башни "Федерация".

Западные инвесторы ушли с рынка недвижимости

Если еще в прошлом году множество зарубежных фондов собирались потратить огромные суммы на покупку коммерческой недвижимости в России, то осенью 2008 года все они поспешили сменить планы.

Около 1,5 млн кв м площадей построят в новом "Москва-Сити" на севере столицы

Крупный деловой комплекс типа "Москва-Сити" который планируется построить на севере столицы, может включать 1-1,5 млн кв.м различных площадей.

Больше 40 тысяч кв м на территории "Красного Октября" вышло на рынок аренды офисов Москвы

Группа "Гута", чей девелоперский проект на территории кондитерской фабрики "Красный Октябрь" в центре Москвы начнет реализовываться не раньше, чем через три года, решила вывести часть площадей бывшего предприятия на рынок аренды офисов.

"Уголок дедушки Дурова" в Москве разобьют на несколько этапов и достроят лишь к 2015 году

Власти Москвы приняли решение о реализации проекта "Уголок дедушки Дурова", который должен разместиться на пересечении Олимпийского проспекта и улицы Дурова.

Hotel

Власти приватизируют «Националь» и «Будапешт»

Столичные власти собираются приватизировать имущественные комплексы гостиниц «Националь» и «Будапешт», а также продать здания гостиниц «Ренессанс» и «Рэдиссон САС» на Олимпийском проспекте, 18/1, и Площади Европы, 2.

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

«СЕВЕРНОМУ СИЯНИЮ» НАШЛИ ХОЗЯИНА

Альфа-банк продал один из офисных центров, доставшихся ему за долги компании МИАН. По данным «Ведомостей», бизнес-центр «Северное сияние» купили структуры, близкие к банку «Развитие столица» и компании «Большой город», специализирующейся на управлении офисами

Альфа-банк реализовал первый объект, перешедший ему весной этого года в рамках реструктуризации задолженности компании МИАН, сообщил в пятницу председатель правления банка Рушан Хвесюк. Речь идет о бизнес-центре «Северное сияние» на ул. Правды площадью 39 000 кв. м. Покупателя и сумму сделки Альфа-банк не раскрывает.

«Сделка до конца не закрыта, но предварительный договор подписан со структурами, близкими к банку «Развитие столица» и компании «Большой город», — рассказал источник, близкий к Альфа-банку. Представитель аффилированной с банком компании А1, которая занимается продажей активов МИАН, эту информацию подтвердил. Член правления «Развитие столица» Дмитрий Клушин также сообщил, что сделка состоялась. Сотрудники трех консалтинговых компаний утверждают, что компания стала победителем закрытого тендера, проведенного А1. По их данным, кроме победителя на офис претендовали еще четыре покупателя. Сумма сделки скорее всего составила \$85-90 млн, тогда как летом Альфа-банк выставял «Северное сияние» примерно за \$100 млн, а до кризиса бизнес-центр оценивался примерно в \$180 млн, говорит Константин Лысенко, заместитель директора отдела инвестиционных услуг CB Richard Ellis. Реализовать залоговый объект коммерческой недвижимости сегодня банкам очень тяжело, даже с учетом готовности банков предоставлять покупателям рассрочку и даже кредиты, говорит Артем Цогоев, управляющий партнер Московской центральной биржи недвижимости. Но всю сумму залога банк может так и не получить, добавляет он.

«Развитие столица» до 2006 г. носил название «Визави», говорится в отчете банка за 2008 г. Среди его акционеров — Рустем Терегулов, который считался совладельцем крупнейшего лендлорда Подмосковья — инвесткомпания «Визави»,

скупившей около 40 000 га в Волоколамском, Егорьевском и Воскресенском районах Московской области.

«Большой город» специализируется на управлении бизнес-центрами, аренде офисов и продаже нежилых помещений, говорится на ее сайте. Ей принадлежат бизнес-парки «Шереметьевский» на Полковой, «Курский» в Нижнем Сусальном переулке, «Можайский» на Сколковском шоссе.

Представитель «Развитие столица» говорит, что комплекс «Северное сияние» куплен в расчете на получение хорошего дохода с аренды: офис заполнен почти на 90%, что в условиях кризиса является отличным показателем. В отличие от многих других офисов этот объект приносит стабильный денежный поток благодаря качественному набору арендаторов, среди которых такие компании, как Samsung, Heineken, BNP Paribas, подтверждает Лысенко.

Весной этого года в собственность Альфа-банка перешло три объекта ГК МИАН в счет погашения кредита в \$185 млн. Кроме БЦ «Северное сияние» это два здания на Красной Пресне, где ранее располагался головной офис МИАН. Альфа-банк планирует реализовать эти объекты до конца года.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

АЛЬФА-БАНК СОЗЫВАЕТ ИНВЕСТОРОВ В "ФЕДЕРАЦИЮ"

Альфа-банк предложил российским банкам и западным фондам создать синдикат для совместного финансирования достройки башни "Федерация" в деловом центре "Москва-Сити", сообщил зампред правления банка Владимир Татарчук. Альфа-банк стал крупнейшим кредитором Mirax Group (девелопер "Федерации"), выкупив с дисконтом более 60% просроченный долг компании в размере \$241 млн. "Речь не идет о владении акциями Mirax, а о финансировании стройки", — уточнил господин Татарчук, добавив, что переговоры уже начались. Назвать имена он отказался.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ЗАПАДНЫЕ ИНВЕСТОРЫ УШЛИ С РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Если еще в прошлом году множество зарубежных фондов собирались потратить огромные суммы на покупку коммерческой недвижимости в России, то осенью 2008 года все они поспешили сменить планы.

В частности, венгерская TriGranit Development, в том числе вместе с «Газпромбанк-инвестом», планировала потратить 5 млрд евро. Aberdeen Property Investors учредила фонд на 500 млн евро и собиралась инвестировать в покупку российских офисов и торгцентров до 1,5 млрд евро. По \$1 млрд обещали вложить Rutley Russia Property Fund, Parkridge Holdings, BPT Arista и консорциум компаний Developers Diversified Realty и ECE. Если в Европе доходность коммерческой недвижимости составляла около 10%, то в России она доходила до 20% годовых, что и привлекало инвесторов, говорят эксперты.

Главной причиной ухода фондов из России стал недостаток или полное отсутствие денег, отмечает Олег Коновалов, заместитель гендиректора по коммерческим вопросам группы «Эспро». Если учитывать, что ситуация одинакова почти во всех странах, инвесторы предпочитают вкладывать у себя на родине. Несмотря на то, что в России сегодня средняя доходность составляет 13-14%, а в Европе, США и Турции - 12%, здесь почти нет возможностей рефинансировать вложения, тогда как в Европе любой инвестор сможет рефинансировать 50-60% из них, пишут «Ведомости».

Однако, например, в TriGranit Development говорят, что не отказались от своих планов, отмечая при этом, что цены на качественные объекты еще не снизились так, как этого им хотелось бы. Кроме того, о выходе на российский рынок заявила британская компания Fashion House, которая вместе с GVA Sawyer планирует построить в течение 5-6 лет 10 аутлетов в России. На первом приобретенном участке в 13 га в районе аэропорта «Шереметьево» планируется построить аутлет на 40 000 кв. м за 100 млн евро.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОКОЛО 1,5 МЛН КВ М ПЛОЩАДЕЙ ПОСТРОЯТ В НОВОМ "МОСКВА-СИТИ" НА СЕВЕРЕ СТОЛИЦЫ

Крупный деловой комплекс типа "Москва-Сити" который планируется построить на севере столицы, может включать миллион-полтора квадратных метров различных площадей, сообщил журналистам в пятницу главный архитектор города Александр Кузьмин.

"Расположенные рядом районы Бескудниково, Дегунино - это не те районы, которые имеют "свое лицо", - отметил Кузьмин. Поэтому архитектор считает, что новое строительство там не вызовет протест жителей, а также представителей "зеленых".

"Это - перспективная точка для строительства. Придет время, и мы ею займемся", - сказал Кузьмин, но сроки строительства пока не назвал. Он добавил, что строительство начнется не раньше того момента, когда Малое кольцо МЖД станет пассажирским.

"Место, где планируется строительство находится близ платформы НАТИ на севере Москвы. Эта платформа находится на Малом кольце железной дороги, рядом проходит Октябрьское направление Московской железной дороги, в недалеком будущем там должно появиться метро", - рассказал Кузьмин.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

БОЛЬШЕ 40 ТЫСЯЧ КВ М НА ТЕРРИТОРИИ "КРАСНОГО ОКТЯБРЯ" ВЫШЛО НА РЫНОК АРЕНДЫ ОФИСОВ МОСКВЫ

Группа "Гута", чей девелоперский проект на территории кондитерской фабрики "Красный Октябрь" в центре Москвы начнет реализовываться не раньше, чем через три года, решила вывести часть площадей бывшего предприятия на рынок аренды офисов, рассказал РИА Новости в пятницу представитель "Красного Октября".

"Концепция арендного проекта предполагает создание не просто бизнес-парка, а новой для Москвы среды и даже нового образа жизни. Ключевой момент: арендатор не только получает престижное место для ведения бизнеса, но оказывается в центре насыщенной культурной жизни: выставки мирового уровня, концерты, VIP-мероприятия", - отметил он.

Всего, по словам собеседника агентства, арендопригодная часть "Красного Октября" в настоящее время превышает 40 тысяч квадратных метров площадей.

"Объекты "Красного Октября" позволяют использовать и большие открытые пространства бывших цехов - по 1,5 - 2 тысячи квадратных метров под свободную планировку, и отдельно стоящие здания, и небольшие помещения под офисы - 100 - 200 квадратных метров", - пояснил он.

Источник РИА Новости не стал уточнять, по каким ставкам сдаются в аренду площади на "Красном Октябре", но пояснил, что "есть в том числе весьма демократичные варианты - от 8 тысяч рублей за квадратный метр в год". "Базовые контракты трехлетние", - добавил он, обратив внимание на то, что многие площади уже сданы, а сам проект "весьма востребован рынком". При этом, подчеркнул сотрудник "Красного Октября", старт арендного проекта на территории "Красного Октября" не связан с какими-либо проблемами в реализации девелоперского проекта. "Девелоперский проект будет следующей стадией развития "Красного Октября". Причем сохранится преемственность: арендный и девелоперский проекты объединяет общая концепция", - уточнил он. Как указал собеседник агентства, горизонт планирования для вывода на рынок девелоперского проекта "Красный Октябрь" составляет ориентировочно три года. "В течение этого периода "Красный Октябрь" будет функционировать в формате уникального арендного проекта. При этом действующие арендаторы получают специальные права при реализации девелоперского проекта", - добавил он.

"Красный Октябрь" расположен на Болотном острове, где в 2003 году столичными властями был инициирован проект комплексного освоения территории, получивший известность как "Золотой остров". Бывшая кондитерская фабрика занимает земельный участок от стрелки острова с памятником Петру Первому до пешеходного Патриаршего моста, а далее, до Большого Москворецкого моста, размещаются участки таких компаний, как "Корпорация развития территорий"

("КРТ"), "Декра", Сбербанк и "Роснефть". Около 80% территорий проекта "Золотой остров" находятся, по данным газеты "Коммерсант", в федеральной собственности. Однако, несмотря на то, что о "Золотом острове" было объявлено шесть лет назад, его реализация так и не начата - "КРТ" перестала быть управляющей компанией проекта, а его концепция существенно пересмотрена.

Так, старая концепция проекта, разработанная институтом "Моспроект-2", предполагала возведение между Большим Москворецким мостом и стрелкой Болотного острова у памятника Петру Первому около 1,2 миллиона квадратных метров жилых и офисных площадей. Однако осенью прошлого года главный архитектор Москвы Александр Кузьмин объявил, что этажность проекта должна быть понижена, объем застройки - уменьшена, а офисные площади - исчезнуть из планов проектировщиков.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"УГОЛОК ДЕДУШКИ ДУРОВА" В МОСКВЕ РАЗОБЬЮТ НА НЕСКОЛЬКО ЭТАПОВ И ДОСТРОЯТ ЛИШЬ К 2015 ГОДУ

Власти Москвы приняли решение о реализации проекта "Уголок дедушки Дурова", который должен разместиться на пересечении Олимпийского проспекта и улицы Дурова в столице, в несколько этапов, причем последний из них завершится лишь в четвертой квартале 2014 года, рассказал РИА Новости в пятницу представитель городской администрации.

"Проект будет разбит на три пусковых комплекса - конюшня с манежем, "Храм детства" и многофункциональный общественно-деловой центр", - сообщил он.

По словам собеседника агентства, по планам столичных властей, строительство конюшни с манежем должно быть завершено к началу 2011 года, "Храма детства" - к концу 2013 года, а МФК с торговыми и офисными помещениями и апартаментами - к концу 2014 года.

Как уточнил собеседник агентства, общая площадь конюшни в рамках "Уголка дедушки Дурова" достигнет 1,97 тысячи квадратных метров, "Храма детства" - 8,68 тысячи квадратных метров, а МФК - 32,44 тысячи квадратных метров.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

26 октября, № 171

"Всего на офисы в МФК придется 20,25 тысячи квадратных метров, на торговые помещения - 2,237 тысячи квадратных метров, на апартаменты - 6,48 тысячи квадратных метров, на кафе и рестораны - 1,695 тысячи квадратных метров, а на атриум - 1,744 тысячи квадратных метров", - добавил он.

Инвестором проекта выступает компания Forum Properties.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Hotel

ВЛАСТИ ПРИВАТИЗИРУЮТ «НАЦИОНАЛЬ» И «БУДАПЕШТ»

Столичные власти собираются приватизировать имущественные комплексы гостиниц «Националь» и «Будапешт», а также продать здания гостиниц «Ренессанс» и «Рэдиссон САС» на Олимпийском проспекте, 18/1, и Площади Европы, 2.

По мнению экспертов, на «Ренессанс» и «Рэдиссон САС» покупатели обязательно найдутся. «Это знаковые объекты, у них есть гарантированный поток, поскольку они работают на рынке много лет, соответственно они приносят не прогнозный, а фактический доход», - сказала порталу Арендатор.ру Елена Лысенкова, директор Hospitality In.Comm. По ее словам, продаются объекты, которые гарантированно принесут прибыль, и даже при смене собственника УК, скорее всего, останутся прежними.

Напомним, что ранее о намерении приобрести имущественный комплекс гостиницы «Будапешт» и реконструировать отель заявлял глава MosCityGroup Павел Фукс.

Согласно новому нормативному документу, должна быть продана 30% города в ООО «СП «Метрополь», 49% в ОАО «ДекМос», 50% в ООО «Славянская Гостиница и Деловой центр» и по 100% в ОАО «ГАО «Москва» и ОАО «Гостиница «Россия».

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [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](#)