

Offices / General

ВТБ прикрыл кассу

и выдаст кредиты девелоперам в 2010 году всего на 35 млрд руб.

"Главстрой" ведет переговоры с ВТБ о передаче банку промышленных объектов – источник

Общая сумма задолженности компании банку - 3,5 млрд рублей, включая кредит и проценты по нему.

ВТБ решит судьбу проектов "Системы-Галс"

В течение двух недель кредитный комитет рассмотрит вопросы о финансировании ВТБ девелоперских проектов компании "Система-Галс".

На пересечении Ленинградского шоссе и МКАД возведут БЦ «Кантри Парк-3»

В конце января на въезде в город Химки, на пересечении Ленинградского шоссе и МКАД, началось строительство третьей очереди многофункционального комплекса «Кантри Парк».

Retail

ТЦ "Косинская Плаза" в Москве не может открыться из-за претензий пожарных

Торговый центр "Косинская Плаза" в районе Вешняки на востоке Москвы пока не может открыться из-за нарушений правил пожарной безопасности.

Street-retail лидировал по числу сделок с коммерческой недвижимостью Москвы

По количеству сделок купли-продажи сегмент street-retail вышел на первое место в 2009 году.

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

ВТБ ПРИКРЫЛ КАССУ

и выдаст кредиты девелоперам в 2010 году всего на 35 млрд руб.

В 2010 году банк ВТБ снизит объем выданных кредитов для застройщиков почти в 11 раз по сравнению с показателями 2008 года — до 35 млрд руб. Одна из причин — у банка скопился большой портфель рискованных девелоперских активов, полученных от проблемных заемщиков. Заявление одного из крупнейших кредиторов застройщиков отражает общую ситуацию на рынке: новые проекты практически не запускаются, и денег для отрасли требуется меньше.

Из 35 млрд руб. (около \$1,14 млрд по текущему курсу), которые получают от ВТБ девелоперы в 2010 году, 70% планируется направить на строительство жилья, сообщил вчера старший вице-президент банка Павел Косов. Для сравнения: в 2007 году банк выдал застройщикам кредитов на \$5,17 млрд (8% от общего кредитного портфеля ВТБ). Год спустя банк профинансировал девелоперов уже на \$12,793 млрд, или 14% (источник — консолидированная отчетность ВТБ). Данные за 2009 год ВТБ пока не обнародовал. Господин Косов лишь отметил, что "в прошлом году портфель банка не рос".

Обнародованные вице-президентом ВТБ планируемые объемы кредитования девелоперов в 2010 году доказывают, что банки сменили стратегию работы на рынке недвижимости и перестали наращивать объемы кредитования, как раньше, говорит аналитик "Тройки Диалог" Ольга Веселова. Снижение объемов кредитования девелоперских проектов ВТБ очевидно связано с тем, что у банка большой портфель вынужденно приобретенных девелоперских активов, считает председатель совета директоров Forum Properties Владимир Зубрилин. Господин Косов подтвердил, что "кредитные риски по девелоперским активам, доставшимся ВТБ в рамках реструктуризации задолженности заемщиков, несколько больше, чем эти активы стоят сейчас". Так, ВТБ стал владельцем 51,24% акций компании "Система-Галс" (капитализация вчера на LSE — \$425 млн), чья долговая нагрузка достигает \$1 млрд.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

10 февраля, № 19

Ольга Веселова не исключает, что большая часть средств пойдет на реструктуризацию уже действующих контрактов, а новые кредиты будут выдаваться на более жестких условиях. По словам господина Зубрилина, текущая ставка по кредитам ВТБ составляет 13-15% в долларах, в то время как менее крупные банки предлагают займы под 15-20% годовых. "Ставки кредитов для рефинансирования у ВТБ и Сбербанка — от 11 до 13%", — добавляет господин Зубрилин.

Кроме традиционного кредитования, по словам Павла Косова, ВТБ рассматривает возможность предоставления девелоперам ломбардного кредитования. Эта схема выглядит так: ВТБ выдает компаниям кредит на рефинансирование долгов перед другими банками под залог объектов недвижимости, которые уже приносят доход. Сейчас ВТБ прорабатывает такого рода сделки на сумму около \$400 млн.

По данным обзора банковской системы Центробанка, к октябрю 2009 года совокупный объем кредитов, выданных застройщикам всеми банками, достиг 1,045 трлн руб. Крупнейшими кредиторами этого сектора традиционно являлись ВТБ и Сбербанк. В отчете Сбербанка за январь-сентябрь 2009 года говорится, что совокупный портфель кредитов, выданных застройщикам, составил 304 млрд руб. (около \$10 млрд по текущему курсу), в 2008 году — 279,84 млрд руб. (\$11,2 млрд при среднем курсе за год 24,9 руб. за \$1). Планы на 2010 год в Сбербанке не раскрывают.

Сокращение объемов кредитования девелоперов отражает общую ситуацию на рынке, говорит один из столичных застройщиков. По его словам, компании практически не покупают новых площадок и не запускают новые проекты, поэтому и денег для отрасли требуется меньше. "Столь сильное снижение объемов кредитования девелоперской отрасли ВТБ вряд ли станет причиной увеличения ставок по кредитам, так как пока спрос со стороны девелоперов на новые кредиты под новые проекты минимален, к тому же общая динамика ставок в системе нисходящая", — уверена Ольга Веселова.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

"ГЛАВСТРОЙ" ВЕДЕТ ПЕРЕГОВОРЫ С ВТБ О ПЕРЕДАЧЕ БАНКУ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ – ИСТОЧНИК

Общая сумма задолженности компании банку - 3,5 млрд рублей, включая кредит и проценты по нему.

В "Главстрое" во вторник подтвердили факт переговоров с ВТБ в отношении промышленных объектов, входящих в группу. "Предложение было сделано группой банку "ВТБ" в рамках реструктуризации кредита. Сейчас, действительно, проходит оценка объектов", - сообщил "ИФ-Недвижимости" источник в компании "Главстрой". Однако сообщить, о каких именно промышленных объектах идет речь и где они расположены, в "Главстрое" отказались. Как пояснил собеседник агентства, сумма 3,5 млрд рублей включает в себя и сумму кредита, и проценты по нему.

Как сообщил во вторник журналистам старший вице-президент ВТБ Павел Косов, ВТБ планирует в рамках реструктуризации долга "Главстроя" на 3,5 млрд рублей оформить в залог 4-5 промышленных объектов компании. "Сейчас идет их оценка", - сказал он.

"Главстрой" на фоне кризиса осенью прошлого года столкнулся с серьезными финансовыми проблемами, не сумев в срок исполнить обязательства перед рядом банков, что повлекло за собой многочисленные судебные разбирательства. Иски подает и сам "Главстрой", который требует отсрочить выплаты по кредитам в связи с резким изменением экономических условий. В консолидированном отчете по МСФО за 2007 год выручка корпорации "Главстрой" составила 31,862 млрд. рублей, EBITDA - 2,136 млрд. рублей.

Корпорация "Главстрой" - строительный холдинг, входящий в состав строительного сектора Корпорации "Базовый Элемент". Основные направления деятельности "Главстроя" - строительство, производство строительных материалов и инжиниринговые услуги.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВТБ РЕШИТ СУДЬБУ ПРОЕКТОВ "СИСТЕМЫ-ГАЛС"

В течение двух недель кредитный комитет рассмотрит вопросы о финансировании ВТБ девелоперских проектов компании "Система-Галс".

По его словам, на заседании комитета будет обсуждаться вопрос о финансировании проектов "Системы-Галс" в Сочи и Москве, а также реконструкции столичного Детского мира.

Собеседник агентства отказался говорить о деталях. В "Системе-Галс" получить комментарий не удалось. Телефоны пресс-службы не отвечали.

По словам источника на рынке, перечисленные проекты требуют инвестиций в \$400-600 млн.

Напомним, что ВТБ сейчас является владельцем контрольного пакета акций девелопера. ВТБ получил 51,24% акций "Системы-Галс", реализовав опционное соглашение с АФК "Система" в начале декабря. В апреле 2009 года АФК "Система", владевшая контрольным пакетом акций "Системы-Галс", договорилась о продаже 51% акций девелопера ВТБ за 60 руб. на условиях реструктуризации долга.

По данным на декабрь 2008 года, размер задолженности "Системы-Галс" составлял \$1,5 млрд. В конце 2008 года "Система-Галс" получила около 7 млрд рублей кредитных средств в ВТБ, основная часть этого долга должна была быть погашена в 2012 году.

До кризиса в портфеле компании находилось 105 проектов. Приоритетными из них считаются: торгово-развлекательный комплекс "Лето" в Санкт-Петербурге, где партнером компании выступает Apsys (площадь - 112 тыс. 279 кв. метров, срок реализации - 2009 год), курортный комплекс "Камелия" в Сочи, где соинвестором является Saraya (площадь - 96 тыс. 69 кв. метров), жилой комплекс "Изумрудная долина" в Москве (площадь 25 тыс. 935 кв. метров), а также столичный бизнес-центр из двух башен на Ленинградке. До кризиса он позиционировался в качестве офиса компании Siemens (площадь 110 тыс. 70 кв. метров), но затем немецкий гигант отказался от проекта, выплатив \$18 млн неустойки.

В списке приоритетных есть и проекты реконструкции - торгово-развлекательного комплекса "Детский мир" в Москве и семи объектов МГТС: Апартаментов площадью более 7 тыс. кв. метров во Всеволжском переулке, офисов площадью 14,5 тыс. кв. метров в Даевом переулке, офисов площадью более 30 тыс. кв. метров на ул. Зорге, апартаментов площадью более 10 тыс. кв. метров в Милютинском переулке, офисов площадью почти 51 тыс. кв. метров на ул. Рогожский вал, офисы площадью 30 тыс. кв. метров на Нагатинской ул., офисы площадью 22 тыс. кв. метров в Столярном переулке.

"Система-Галс" - первый российский девелопер, осуществивший IPO на основной площадке Лондонской фондовой биржи. В ходе размещения в ноябре 2006 года инвесторы приобрели 18% акций "Системы-Галс" за \$432 млн. По состоянию на 1 января 2009 г. компания Cushman & Wakefield оценила принадлежащую "Системе-Галс" долю в объектах и проектах, входящих в портфель компании, в \$2,049 млрд.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ ЛЕНИНГРАДСКОГО ШОССЕ И МКАД ВОЗВЕДУТ БЦ «КАНТРИ ПАРК-3»

В конце января на въезде в город Химки, на пересечении Ленинградского шоссе и МКАД, началось строительство третьей очереди многофункционального комплекса «Кантри Парк».

Высота 21-этажного здания класса А составит 83,7 м, а общая площадь - 27,8 тыс. кв. м. К основному зданию примкнет конгресс холл высотой 20 м и площадью 970 кв. м. На двух подземных уровнях здания запланирована автостоянка на 340 автомобилей. Управление новым «Кантри Парк-3» со стадии разработки концепции поручено BPS International. Генподрядчиком выступает ООО «Рэйс». Окончание строительства запланировано на I квартал 2012 года.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ТЦ "КОСИНСКАЯ ПЛАЗА" В МОСКВЕ НЕ МОЖЕТ ОТКРЫТЬСЯ ИЗ-ЗА ПРЕТЕНЗИЙ ПОЖАРНЫХ

ТЦ "Косинская Плаза" в районе Вешняки на востоке Москвы пока не может открыться из-за нарушений правил пожарной безопасности, которые возникли после того, как этот объект переоборудовали из бизнес-центра в торговый, сообщил префект Восточного административного округа Москвы Николай Евтихийев.

Девелоперская компания AFI Development в августе 2009 года продала бизнес-центр "Косинская плаза" (высотка площадью 112 тысяч квадратных метров и земельный участок 10,3 гектаров) новому хозяину, который согласился заплатить за объект 195 миллионов долларов.

Как сообщали СМИ, новый хозяин решил переоборудовать объект в торговый центр, по некоторым данным, туда должны были переехать часть торговцев с закрытого Черкизовского рынка.

Префектура ВАО ранее опровергала информацию о переезде торговцев. "У этого здания официальное назначение - бизнес-центр. Пожарные потребовали через суд закрытия этого объекта, потому что он не оформлен, как торговый центр. У него нет паспорта безопасности, у него нет ввода в эксплуатацию в качестве торгового центра", - сказал Евтихийев.

По его словам, власти Москвы не возражают, чтобы в этом здании располагался торговый центр, но для этого необходимо соблюдение всех условий.

"Мы не возражаем, если там сделают торговый центр, тем более, что он достаточно далеко находится от жилья, имеет выход на кольцевую дорогу и огромную территорию, на которой можно обеспечить стоянку нескольких сотен машин. Но надо помнить, что здесь необходимо действовать по закону, то есть получить все разрешения", - сказал Евтихийев.

По словам чиновника, здание будет сдано в эксплуатацию сразу же, как будут выполнены все необходимые предписания пожарной охраны. "Что такое торговый

центр? Это должны быть нормальные условия для работы продавцов, общественное питание, нормальные туалеты, примерочные. Если все это есть, то это нельзя называть рынком. Пока по решению суда торговый центр закрыт", - отметил чиновник.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

STREET-RETAIL ЛИДИРОВАЛ ПО ЧИСЛУ СДЕЛОК С КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ МОСКВЫ

По количеству сделок купли-продажи сегмент street-retail вышел на первое место в 2009 году.

Согласно данным компании RRG, в первом полугодии на фоне общей стагнации рынка наиболее активно проходили сделки именно с торговыми площадями street-retail. В результате предложение здесь сократилось на 29% внутри Садового Кольца и на 9% - за его пределами.

Во втором полугодии собственниками было выведено на рынок большое количество объектов данного формата, аренда некоторых из которых начала постепенно дорожать.

Общее снижение цен предложения торговых объектов в центре города за истекший год составило 22%. При этом за пределами Садового Кольца цены снизились на 31%, а внутри - на 17%. По данным RRG, всего в декабре 2009 года на продажу было выставлено 72 объекта в пределах Садового Кольца и 334 объекта за его пределами суммарной площадью 24 и 290 тыс. кв. м соответственно.

Общий объем предложения торговых помещений в декабре составил 406 объектов общей площадью 314 тыс. кв. м со средней площадью объекта 774 кв. м.

Эксперты говорят, что спрос на торговые помещения на основных торговых коридорах Москвы существовал всегда. [«Для успешных операторов иметь флагманский магазин на торговой улице престижно и важно для бизнеса. Поэтому конкуренция помещений стрит-ритейла и торговых помещений в ТРЦ была и ранее.](#)

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

10 февраля, № 19

Сейчас наблюдается оживление рынка, что естественно положительно отразилось и на рынке стрит-ритейла», - сказала portalу Арендатор.ру Татьяна Ключинская, директор департамента торговой недвижимости Colliers International. По ее словам, ставки аренды на основных торговых коридорах вернулись на докризисный уровень.

◆ [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](#)