

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 августа, № 89

Office / General

«Аквамарин» для Фридмана

Альфа-банк обсуждает покупку у AFI Development части третьей очереди бизнес-центра «Аквамарин» (75 000 кв. м) на Озерковской набережной. Ранее стороны договаривались об аренде этого объекта, но покупка оказалась выгоднее.

Мэрию Лужкова в «Москва-Сити» в сентябре пустят с молотка

Этой осенью может решиться судьба последнего мегапроекта на территории «Москва-Сити», который остается без инвестора последние шесть лет.

Retail

Торговый центр «Несси» снесут

Власти Москвы намерены снести Люблинский рынок и торговый центр «Несси». Также на территории Юго-Восточного административного округа планируется снести семь незаконных построек.

Warehouse

В комплексе «Кулон Югрос» новые арендаторы

В офисно-складском комплексе «Кулон Югрос» появились новые арендаторы - ГК «Эспро» подписала договоры аренды с компаниями ООО «Технология БТ» и ООО «Металлопластика». На сегодняшний день в «Кулон Югросе» сдано в аренду около 40% площадей.

Hotel

Цены в московских гостиницах эконом-класса снизились в июне на 14%

Цены в московских двух- и трехзвездочных гостиницах снизились в июне 2011 года на 14%, в среднем до 2,5 тысячи рублей за ночь.

Regions

Палатный вход в парк

Турецкий девелопер привлек к проекту индустриального парка ТПП Ленобласти и Анкары

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

9 августа, № 89

Offices / General

«АКВАМАРИН» ДЛЯ ФРИДМАНА

Альфа-банк обсуждает покупку у AFI Development части третьей очереди бизнес-центра «Акварин» (75 000 кв. м) на Озерковской набережной. Ранее стороны договаривались об аренде этого объекта, но покупка оказалась выгоднее

Альфа-банк не будет арендовать площади в третьей очереди «Акварина». Вместо этого банк решил их приобрести, рассказали два представителя консалтинговых компаний. «Акварин» включает четыре офисных здания общей площадью 75 000 кв. м (арендуемая — более 40 000 кв. м), Альфа-банк приобретет только три здания (63 000 кв. м), чтобы разместить там свою штаб-квартиру, говорят собеседники «Ведомостей». Источник, близкий к руководству банка, подтвердил: такие переговоры действительно ведутся, но стороны пока не договорились о цене объекта. Покупка комплекса в собственность экономически более выгодна, чем аренда, объясняет он.

Представители AFI Development (девелопер проекта), Альфа-банка и Cushman & Wakefield (представляет интересы Альфа-банка) от комментариев отказались.

Директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Татьяна Тикова оценивает 63 000 кв. м в бизнес-центре в \$370-380 млн. Два консультанта рынка недвижимости говорят, что за три башни Альфа-банк может заплатить около \$350 млн. Если сделка состоится, для Альфа-банка она станет большой удачей, считает Тикова: строительство коммерческой недвижимости, в том числе и офисов, в центре Москвы ограничено городскими властями.

Банки в последнее время активно скупают офисную недвижимость для собственных нужд. Так, Unicredit приобрел 11 600 кв. м в Nagatino i-land, банк ВТБ к уже имеющимся 60 000 кв. м купил еще около 16 000 кв. м для своих нужд в башне «Запад» комплекса «Федерация», а Росэннергобанк стал собственником трех зданий (около 3000 кв. м) в Подсосенском переулке. Благополучие финансовых организаций с момента окончания кризиса растет и у них есть возможность приобретать объекты в собственность — это менее рискованно, чем аренда, считает Тикова.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 августа, № 89

Альтернатива

По оценке Colliers International, ставки аренды в «Аквамарине» могут составлять около \$750 (так как здание еще не введено в эксплуатацию). Но, учитывая большое количество площадей, ставка могла составить \$650 (без НДС и коммунальных расходов).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МЭРИЮ ЛУЖКОВА В «МОСКВА-СИТИ» В СЕНТЯБРЕ ПУСТЯТ С МОЛОТКА

Этой осенью может решиться судьба последнего мегапроекта на территории «Москва-Сити», который остается без инвестора последние шесть лет. Как стало известно РБК daily, департамент имущества города Москвы (ДИГМ) в сентябре выставит на торги знаменитый долгострой Юрия Лужкова на участке №15, где до кризиса планировалось возвести новую мэрию площадью более 800 тыс. кв. м. Теперь девелоперам предлагают построить здесь офисно-гостиничный центр на 315 тыс. кв. м.

Аукцион по продаже объекта незавершенного строительства на участке №15 в ММДЦ «Москва-Сити» состоится 20 сентября, сообщили РБК daily в пресс-службе ДИГМ. Торги будут проходить на площадке СГУП по продаже имущества Москвы, которое подконтрольно ДИГМ. Начальная стоимость лота составит 7,079 млрд руб. По словам замруководителя департамента имущества Константина Песоцкого, стартовая цена приватизируемого имущества равна рыночной.

По мнению старшего консультанта департамента оценки бизнеса и инвестпроектов группы «НЭО Центр» Андрея Поздеева, городская оценка лота несколько завышена. Он считает, что продаваемая стройплощадка должна стоить 6—6,5 млрд руб. [Тем не менее одобренная городом цена может заинтересовать потенциальных инвесторов, полагает директор департамента оценки и консалтинга Colliers Int. Татьяна Тикова.](#)

Выставляемая на торги стройплощадка является одним из последних девелоперских проектов в «Москва-Сити», который до сих пор не обрел инвестора, отмечают в ОАО «Сити» (управляет проектом строительства ММДЦ). По словам собеседника РБК daily, без девелопера остается также принадлежащий городу участок №1 площадью 0,62 га. Ранее здесь планировалось строительство парковок, отмечают участники рынка.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 августа, № 89

Более шести лет назад столичные власти заявили о планах построить на участке №15 комплекс зданий законодательной и исполнительной власти Москвы. Под новую мэрию из четырех 70-этажных башен общей площадью 806,4 тыс. кв. м с гаражом-стоянкой на 3,3 тыс. машиномест город выделил два участка общей площадью 1,78 га. Инвестиции в мегапроект оценивались в 1 млрд долл. Переехать в новую мэрию чиновники планировали в 2008 году.

Однако из-за проблем с финансированием возведение небоскреба затянулось. Чтобы найти средства на его строительство, еще до кризиса градоначальники предложили создать закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФН), а в прошлом году отказались от этой затеи и предложили инвесторам помимо офисов построить здесь гостиницу и апартаменты.

С приходом Сергея Собянина правительство столицы отказалось от строительства офисов для чиновников в «Москва-Сити». Теперь город предлагает девелоперам возвести на Краснопресненской набережной офисно-гостиничный центр площадью 315 тыс. кв. м. Стройплощадка уже готова к активному освоению. В прошлом году генподрядчик старого проекта концерн «Монарх» завершил нулевой цикл небоскреба, который финансировался из бюджета города. Степень готовности объекта на сегодняшний день составляет 8%, отмечают в пресс-службе ДИГМ.

Для реализации проекта на участке №15 потребуется не менее двух лет и 650 млн долл. инвестиций, считает Татьяна Тикова. Г-н Поздеев оценивает инвестиции в обновленный проект в 700—850 млн долл. По мнению экспертов, знаменитый долгострой Юрия Лужкова может привлечь потенциальных инвесторов на волне сокращения объемов коммерческой стройки в столице и переноса девелоперской активности за МКАД. Однако у девелоперов могут возникнуть проблемы с привлечением арендаторов и покупателей. На текущий момент общий объем офисных помещений в «Сити» составляет 410 тыс. кв. м, а к 2015 году может увеличиться на 1,16 млн кв. м, которые уже строятся и проектируются.

Руководитель отдела исследований рынка офисных помещений CB Richard Ellis Клавдия Чистова отмечает, что в первом полугодии объем заключенных офисных сделок в «Москва-Сити» составил 32,3 тыс. кв. м, что соответствует показателю за весь прошлый год. Ставки аренды здесь с 2010 года не изменились и, по данным CB Richard Ellis, составляют в среднем 750—850 долл. за 1 кв. м в год.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 августа, № 89

Retail

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР «НЕССИ» СНЕСУТ

Власти Москвы намерены снести Люблинский рынок и торговый центр «Несси». Также на территории Юго-Восточного административного округа планируется снести семь незаконных построек.

Три пристройки, торговый павильон, двухэтажное здание и четыре складских модуля окружные власти планируют снести в этом году. Подготовка к сносу объектов составит около трех месяцев. Для этого префектуре округа выделено 50 млн. рублей.

На территории Юго-Восточного округа расположено 39 объектов самовольного строительства, 18 из них рассматриваются на данный момент в различных судебных инстанциях, сообщает РБК.

◆ Арендатор.ру

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 августа, № 89

Warehouse

В КОМПЛЕКСЕ «КУЛОН ЮГРОС» НОВЫЕ АРЕНДАТОРЫ

В офисно-складском комплексе «Кулон Югрос» появились новые арендаторы - ГК «Эспро» подписала договоры аренды с компаниями ООО «Технология БТ» и ООО «Металлопластика». На сегодняшний день в «Кулон Югросе» сдано в аренду около 40% площадей, говорится в сообщении девелопера.

Компания «Технология БТ» арендовала около 2200 кв.м. складских и 80 кв.м. офисных помещений. Компания занимается оптовыми и розничными продажами крупной бытовой техники, головной офис расположен в Москве. Ранее компания обслуживала регион КМВ через распределительный центр в Краснодаре. Для повышения эффективности и снижения затрат на логистику компанией было принято решение создать дополнительный распределительный центр в Минеральные Воды.

Другим арендатором комплекса стала компания «Металлопластика», входящая в ГК «Европейские Крепежные Технологии», которая подписала долгосрочный договор аренды на 1500 кв.м. складских и 200 кв.м. офисных помещений. Компания занимается оптовыми и розничными продажами строительного крепежа и имеет представительства по всей России от Петербурга до Южно-Сахалинска. Дополнительные площади понадобились компании в связи с расширением бизнеса.

Проект «Кулон Югрос» — первый складской комплекс класса «А» в Ставропольском крае. Он расположен в восточной промышленной зоне города Минеральные Воды на участке 8,95 га вблизи автомагистрали М-29 «Кавказ». В 7 км от комплекса находится международный аэропорт «Минеральные Воды», а в 4 км — узловая железнодорожная станция. Общая площадь комплекса составляет 55 тыс.кв.м. Первая очередь проекта, площадью 27200 кв.м. введена в эксплуатацию в I квартале 2011 года. Финансирование проекта осуществляется при участии Международной финансовой корпорации (IFC) и Черноморского банка торговли и развития (ЧБТР).

◆ [Commercial Real Estate](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 августа, № 89

Hotel

ЦЕНЫ В МОСКОВСКИХ ГОСТИНИЦАХ ЭКОНОМ-КЛАССА СНИЗИЛИСЬ В ИЮНЕ НА 14%

Цены в московских двух- и трехзвездочных гостиницах снизились в июне 2011 года на 14%, в среднем до 2,5 тысячи рублей за ночь, сообщил на совещании с топ-менеджментом гостиниц эконом-класса председатель Комитета по туризму и гостиничному хозяйству столицы Сергей Шпилько.

По данным комитета, на фоне снижения стоимости размещения средняя загрузка гостиниц эконом-класса выросла до 56,5%. По словам Шпилько, в целом у данных гостиниц сегодня растут издержки и снижается прибыль, увеличивается загрузка и повышается ее сезонность.

Чиновник отметил, что основные задачи Комитета по туризму и гостиничному хозяйству - повышение загрузки экономичных гостиниц в летний и зимний сезоны, выходные и праздники за счет развития событийного и познавательного туризма. Кроме того, необходимо строить и реконструировать отели эконом-класса, повышать качество предоставляемого сервиса, в том числе, путем классификации, и качество подготовки кадров, улучшать мониторинг и анализ работы гостиниц, а также безопасность постояльцев.

Важнейшей задачей комитета его руководитель назвал разработку гостиницами совместно с ведущими туроператорами, которые занимаются организациями туров для российских и иностранных туристов в Москву на новогодние и рождественские праздники. В совещании с руководством Комитета по туризму и гостиничному хозяйству Москвы приняли участие 55 топ-менеджеров двух- и трехзвездочных столичных гостиниц.

◆ [РИА Новости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 августа, № 89

Regions

ПАЛАТНЫЙ ВХОД В ПАРК

Турецкий девелопер привлек к проекту индустриального парка ТПП Ленобласти и Анкары Крупный турецкий девелопер ЗАО "Ренейссанс Констракшн", намереваясь строить в Ленобласти индустриальный парк на площади 150 га, создал совместное предприятие с Торгово-промышленной палатой Ленобласти и Промышленной палатой города Анкара (Турция). По расчетам девелопера, участие в проекте бизнес-ассоциаций поможет привлечь в новую промышленную зону до \$2 млрд инвестиций. Правительство Ленобласти готовит законопроект, предусматривающий обеспечение льгот со стороны монополистов.

Вчера ЗАО "Ренейссанс Констракшн" (принимало участие в реализации таких крупных проектов, как автозавод Hyundai, Magna и др.) и Промышленная палата Анкары подписали договор о передаче десятипроцентного пакета в созданном ООО "Индустриальный парк "Ренейссанс"" (дочерняя компания ЗАО) Промышленной палате Анкары. Еще 10% в этом ООО принадлежат ТПП Ленобласти, а 80% — осталось у ЗАО "Ренейссанс Констракшн". Как рассказал "Ъ" Андрей Власенко, генеральный директор ЗАО "Ренейссанс Констракшн", компания уже выбрала под проект 150 га земли на Киевском шоссе, сделка по покупке должна быть закрыта в сентябре. "Компания инвестирует в инженерную подготовку территории и покупку земли \$30-50 млн. Большая часть от этой суммы пойдет на инженерную подготовку, которая займет 12-16 месяцев", — говорит он.

По его словам, заполнить парк инвесторами планируется в течение 3-4 лет, а окупить инвестиции — за 6-7 лет. Предполагается, что подготовленная территория парка привлечет около \$2 млрд инвестиций со стороны промышленников малого и среднего бизнеса, готовых построить свои предприятия в парке, взяв в аренду или выкупив участки. В частности, компания готова разместить в своем парке предприятия легкой промышленности, фармацевтической отрасли, производителей автокомпонентов.

Опрошенные "Ъ" эксперты отмечают дефицит индустриальных площадей в Ленобласти. По оценкам генерального директора складского комплекса "АКМ-Логистикс" (пос. Шушары) Петра Гавырина, рынок современной индустриальной недвижимости готов поглощать около 150 тыс. кв. м площадей ежегодно.

Однако Андрей Власенко признает риски проекта: "Предварительная оценка рисков показала в их числе риск недостатка инвесторов. Но Colliers International провела для нас исследование, которое показало, что из 250 опрошенных инвесторов в регионе и России интерес к парку проявили 25-30 процентов. Можно ожидать, что примерно столько же будет со стороны турецких

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9 августа, № 89

инвесторов", — говорит он. По словам главы Промышленной палаты Анкары Ондер Бюльбюлюглу, многие инвесторы Турции внимательно следят за этим проектом и готовы прийти в Ленобласть в качестве инвесторов.

Также господин Власенко рассчитывает на льготы и преференции от правительства региона, которые помогут привлечь инвесторов в парк, в частности, преференции по подключению и тарифам "Ленэнерго", "Ленгаза" и других монополистов. По словам вице-губернатора правительства Ленобласти и главы ТПП Ленобласти Рашида Исмагилова, соответствующий законопроект о преференциях по обеспечению водой, газом, канализацией и прочим уже готовится правительством области. "Подобный проект в Анкаре с применением льгот на подключение показывает, что покупка электроэнергии на несколько десятков предприятий сразу дает экономию в 20-30 процентов, нежели каждый отдельный завод покупал бы электроэнергию по отдельности", — отмечает он.

Работающие в Ленобласти инвесторы отмечают, что пока Ленобласть не достигла уровня, наиболее привлекательного с инвестиционной точки зрения региона. "Сегодня инвестиционный климат Ленобласти находится в состоянии роста, — говорит Ольга Пономарева, директор по маркетингу УК "Старт Девелопмент" (строит в Ленобласти индустриальный парк "Дони-Верево"). — Темпы развития не столь высоки, как в 2007-2008 годах, но положительная динамика видна. Ленобласть активно участвует в привлечении инвесторов на территорию индустриальных парков". Она добавляет, что сегодня правительство Ленобласти предоставляет льготы (снижение ставки налога на прибыль до 15,5%, освобождение от уплаты налога на имущество) только резидентам индустриальных парков, а инвестор может претендовать на получение субсидий из областного бюджета.

По мнению Александра Волошина, руководителя отдела инвестиционного консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, содействие властей необходимо в вопросах выделения мощностей, выдачи разрешительной документации на строительство инфраструктурных объектов. "Без этого проект индустриального парка обречен на провал", — уверен он.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)