

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

General/Office

RDI построит офисные центры в своих загородных поселках

Как стало известно РБК daily, девелоперская RDI Group решила построить бизнес-парки на территории своих загородных проектов.

Ориентиры: Надутые рекорды

В III квартале 2012 г. объем нового предложения на московском офисном рынке на 67% превысил показатели II квартала и составил 176537 кв. м качественных площадей.

Москва заказала проект планировки участка на Болотном острове

Власти Москвы заказали проект планировки территории площадью 18 гектаров на Болотном острове, включая Болотную площадь, в центре столицы, следует из заявки Москомархитектуры на сайте госзакупок.

Самый известный долгострой Москвы выставлен на продажу

Столичная администрация планирует продать один из самых известных долгостроев Москвы - здание Ховринской больницы на улице Клинская, владение 2 на севере города. Начальная цена лота на аукционе составит 1,795 миллиарда рублей. Шаг аукциона составляет 35,9 миллиона рублей.

Retail

Norman Asset разобьет ритейл-парк на землях фонда РЖС

Британская компания Norman Asset Management, управлявшая строительством в Москве гипермаркетов для ритейлера Real, готова инвестировать до \$500 млн в создание в России сети ритейл-парков. Искать площадки девелопер будет с помощью федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (РЖС).

Москва подтвердила проект торгового центра "Ривер Молл" на юге столицы

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК), созданная по инициативе мэра столицы Сергея Собянина, приняла решение о сохранении технико-экономических показателей (ТЭП) застройки участков на юге города, где осуществляется строительство крупного торгового комплекса "Ривер Молл", следует из пресс-релиза Москомстройинвеста.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

Industrial

Инвестиции в строительство Vnukovo Outlet Village составят \$60 млн

Московские рестораторы и бизнесмены Дмитрий Кульков и Владимир Разумнов вложат около 60 миллионов долларов в строительство аутлет-центра Vnukovo Outlet Village на Киевском шоссе в 8 километрах от МКАД и в 2 километрах от аэропорта "Внуково", говорится в материалах к презентации проекта, розданных журналистам в понедельник.

Hotel

На складском рынке заключена крупная арендная сделка

"Центральная Дистрибьюторская Компания" (ЦДК), крупный логистический оператор, заключила сделку по аренде площадей в подмосковном складском комплексе "ДДТ-Логистик".

За три года в центре Москвы откроют 29 гостиниц

В 2012-2014 года в Центральном административном округе (ЦАО) Москвы откроются 29 гостиничных объектов на 7488 мест. Как говорится в сообщении префектуры, программа развития центра города предполагает строительство новых отелей, а также реконструкцию и приспособление под гостиницы существующих зданий.

Region

Участку на Лермонтовском назвали цену

За землю завода радиотехнического оборудования его владельцы хотят 3,6 млрд рублей.

Немецкая Selgros построит в Ростовской области ТЦ стоимостью 1,3 млрд руб

Совет по инвестициям при губернаторе одобрил инвестпроект по строительству в Мясниковском районе (Ростовская область) центра оптовой торговли немецкого ритейлера Selgros Cash&Carry и рекомендовал включить его в число приоритетных для региона "100 губернаторских проектов".

ВТБ приостановил финансирование проекта «Набережная Европы» в Петербурге

Банк ВТБ на прошлой неделе принял решение о приостановке финансирования проекта «Набережная Европы» в Петербурге стоимостью 2 млрд долл. Подобный шаг может быть связан с разморозкой другого, более понятного по срокам окупаемости

COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET



Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

офисного проекта в Петербурге — у метро «Электросила»,
говорят эксперты.

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

29 – 31 октября
№ 49 (166)

General/Office

RDI ПОСТРОИТ ОФИСНЫЕ ЦЕНТРЫ В СВОИХ ЗАГОРОДНЫХ ПОСЕЛКАХ

Как стало известно РБК daily, девелоперская RDI Group решила строить бизнес-парки на территории своих загородных проектов. Первый деловой комплекс площадью 49 тыс. кв. м и стоимостью 1,5 млрд руб. появится в коттеджном поселке «Западная долина» к концу 2016 года. Минусы расположения офисных центров за МКАД компенсируются низкой ставкой аренды и развитой инфраструктурой в них, полагают участники рынка.

О том, что RDI Group намерена выйти в новый для себя сегмент офисного девелопмента, РБК daily рассказал председатель совета директоров компании Дмитрий Аксенов. По его словам, начать строительство дебютного бизнес-парка в коттеджном поселке «Западная долина» планируется во втором квартале 2013 года. Инвестиции в офисный проект составят 1,47 млрд руб. (46,8 млн долл. по курсу ЦБ РФ на 30.10.2012). Это будут полностью собственные средства, заверили в RDI.

«Архитектурный пригород», как его называют в компании, реализуется в 20 километрах от МКАД по Киевскому шоссе, на территории Новой Москвы. Бизнес-парк будет состоять из 12 зданий, при этом примерно 20% его площадей готова занять сама RDI Group. [В разработке проекта принимала участие консалтинговая компания Colliers International.](#)

В дальнейшем девелопер намерен строить отдельно стоящие офисные центры и в других своих загородных проектах. «Строительство бизнес-центров за городом — это тренд, который, вопреки всем предубеждениям, будет развиваться, — уверен Дмитрий Аксенов. — Сегодня в Москве транспортная проблема настолько велика, что лишние полчаса пути не критичны, при этом ездить на работу в ближайшее Подмосковье бывает иногда удобнее».

Средняя стоимость строительства нового бизнес-центра на сегодняшний день составляет 1,6—1,8 тыс. долл. за 1 кв. м с инженерией, но без учета земли, считает директор направления стратегического консалтинга CBRE Полина Жилкина. «При этом стоимость отделки, которая очень зависит от уровня потенциальных арендаторов, может быть от 1 тыс. долл. за 1 кв. м и выше», — добавляет она.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

Руководитель направления оценки коммерческой недвижимости «НЭО Центр» Денис Николаев оценил ставку аренды в будущем бизнес-центре в 250—380 долл. за «квадрат» в год. Основным минусом расположения бизнес-центров за пределами МКАД является отсутствие рядом метро, отметил он. «При этом на привлекательность бизнес-центров, расположенных на окраинах и за пределами МКАД, существенное влияние оказывают как более низкие арендные ставки, так и внутренняя инфраструктура», — заключил эксперт.

◆ [РБК Daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

ОРИЕНТИРЫ: НАДУТЫЕ РЕКОРДЫ

В III квартале 2012 г. объем нового предложения на московском офисном рынке на 67% превысил показатели II квартала и составил 176537 кв. м качественных площадей.

Такие данные приводит «Московский исследовательский форум» (MRF, объединяет аналитические подразделения CBRE, [Colliers International](#), Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank). По данным Jones Lang LaSalle, объем ввода офисов в III квартале 2012 г. на 24% превысил показатель аналогичного периода прошлого года — тогда на рынок вышло 142300 кв. м.

Ностальгия по «докризису»

В I квартале 2012 г. объемы ввода составили 111300 кв. м, во II квартале — 106100 кв. м (информация MRF). «Объемы остаются низкими и далеки от докризисных», — утверждают аналитики. Всего с начала 2012 г. в эксплуатацию введено около 400000 кв. м, что на 30% ниже, чем за первые девять месяцев 2011 г., сетуют эксперты.

«Рост в 67% не является серьезным показателем активности на рынке. Это лишь сравнение со II кварталом 2012 г., когда ввод новых площадей был одним из самых незначительных за всю историю рынка офисной недвижимости, — комментирует Никола Обайдин, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank. — Возобновление строительства девелоперами в начале 2011 г. постепенно начинает давать результаты». «Такое ощущение, что все ждали очередного кризиса, потом — девальвации рубля и, не дождавшись, начали строить», — признается Сергей Калинин, президент «Галс-девелопмента». Эта компания реализует несколько масштабных офисных проектов, в частности МФК в «Москва-сити» (11-й участок), где в двух башнях (33 и 42 этажа) разместятся офисы, и офисный парк класса В+ на участке

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

площадью около 12 га в бывшей промзоне НИИ дальней радиосвязи. «Учитывая цикл строительства в 3-5 лет, все заявленные за последнее время проекты выйдут на рынок в 2015-2017 гг., тогда мы, вероятно, увидим объем, приближенный к докризисным значениям», — добавляет Никола Обайдин.

В течение двух последних лет предложение офисов ежеквартально, по информации S.A.Ricci, увеличивается на 100000-200000 кв. м. В предкризисные 2007-2008 годы этот прирост составлял в среднем около 400000 кв. м. Общий объем офисных помещений на конец III квартала 2012 г. оценивается в 12,3 млн кв. м.

В III квартале на рынок вышло 10 объектов (данные MRF): два из них (всего 67955 кв. м) относятся к классу А и восемь — к классу В (108582 кв. м). Среди ключевых проектов — офисный комплекс «АкваринIII» (55422 кв. м), БЦ «Олимпик холл» (12533 кв. м), блок В второй фазы бизнес-парка «Рига лэнд» (22800 кв.м). В компании S. A. Ricci вспомнили еще о БЦ «Лефортово» на ул. Авиамоторной, 12 (офисная площадь — 10000 кв. м), завершенной реконструкции нескольких объектов класса В+, в числе которых БЦ Smart Park (бывший НИИ «Витамины», 10200 кв. м).

Треть всего сданного объема качественных офисных площадей расположена в пределах Садового кольца, 38% площадей расположено на территории между Садовым кольцом и ТТК и 28% — далее ТТК, суммируют аналитики MRF.

Отложенные планы

В IV квартале 2012 г., по данным S. A. Ricci, планируется сдать в эксплуатацию около 20 объектов недвижимости с офисной составляющей (более 500000 кв. м). Но более половины проектов может быть перенесено на следующий год, в IV квартале прирост составит около 300000-320000 кв. м, полагает Андрей Гуцин, замдиректора департамента офисной недвижимости S. A. Ricci. Таким образом, прирост предложения по итогам 2012 г. составит около 700000 кв. м, что всего на 4% выше показателя 2011 г. и сравнимо с уровнем 2010 г.

По информации Гуцина, по сравнению с первым полугодием этого года в III квартале активность арендаторов снизилась: куплено или арендовано около 230000 кв. м. Лада Белайчук, замдиректора отдела исследований C&W, считает, что 400000 кв. м. «Объемы сделок относительно высоки, но меньше, чем в начале года; во II квартале было 660000 кв. м. Но арендаторы интересуются новыми помещениями, сделки закрываются», — говорит она. Уровень вакантных площадей, по ее данным, стабильно держится на отметке 11,2%.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

У Гущина иные данные — собственники повысили комиссионные брокерам, чтобы активнее сдавать не слишком востребованные площади. В проекте Nagatino i-Land и БЦ Mirland подняли комиссию 8,33% до 10% по аренде, в БЦ «Метрополис» — до 15%, в «Кантри-парке» — до 12%. «Во II-III кварталах 2012 г. наблюдалось значительное уменьшение количества сделок как по аренде, так и по покупке по сравнению с прошлым годом, — комментирует эксперт. — Стало ясно, что ряд сделок, прошедших с июля 2010 г. по март 2012 г., свидетельствовал скорее об отложенном спросе, чем о стойкой тенденции роста спроса на офисном рынке. На сегодняшний день большинство крупных компаний закрыло свою потребность в офисных помещениях». По прогнозам S. A. Ricci, в 2012 г. объем поглощенных офисных площадей может достигнуть 1 млн кв. м.

«Ставки в классе А уже достаточно высоки, для того чтобы арендаторы начали снова отдавать предпочтения классу В+», — прогнозирует Белайчук.

В III квартале ГЗК одобрила несколько офисных строек, среди них — проекты группы «Бин» на Коровьем Валу (58500 кв.м) и ул. Академика Пилюгина (42000 кв.м); офисно-жилой проект MR Group на ул. Одесской (153000 кв. м); 3-я очередь бизнес-парка «Аврора» на Садовнической набережной (50000 кв. м), перечисляет Клавдия Чистова, руководитель отдела исследований CBRE. Компания «Авгур эстейт» заявила бизнес-центр Wall Street (31000 кв. м). Capital Group планирует построить МФК «Око» на территории «Москва-сити» (400000 кв. м). «ДС девелопмент» получил разрешение на завершение МФК в Оружейном переулке площадью 152000 кв. м.

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

МОСКВА ЗАКАЗАЛА ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ УЧАСТКА НА БОЛОТНОМ ОСТРОВЕ

Власти Москвы заказали проект планировки территории площадью 18 гектаров на Болотном острове, включая Болотную площадь, в центре столицы, следует из заявки Москомархитектуры на сайте госзакупок.

Москомархитектура объявила открытый конкурс на подготовку проекта планировки территории кварталов 357-359 (345-347 - в соответствии с новой нумерацией БТИ) района Якиманка Центрального административного округа Москвы.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

Проектируемая территория ограничена: с севера Софийской набережной, с востока Большим Москворецким мостом, с юга Болотной улицей, с юго-востока Болотной набережной, а с юго-запада улицей Серафимовича, уточняется в конкурсной документации.

"Площадь территории в границах подготовки проекта планировки территории составляет около 18,3 гектара", - добавляется в ней.

В техзадании указывается, что цель подготовки проекта планировки территории - установление границ территорий общего пользования, а также установление границ и параметров планируемого размещения объектов капитального строительства.

Согласно материалам к конкурсу, вся территория проектирования находится в границах заповедной территории ансамбля Московского Кремля номер 1 и в охранной зоне объектов культурного наследия номер 001 (ансамбля Московского Кремля).

В техзадании добавляется, что на территории проектирования расположены территории объектов культурного наследия, среди которых городская усадьба Харитоненко, Церковь Софии, "Товарищество "Эйнем", сквер на Болотной площади.

Также на участке находятся выявленные объекты культурного наследия: комплекс зданий Мариинского женского училища, городская усадьба Рахманова, доходное владение Виноградова, ансамбль домов дешевых квартир имени братьев Бахрушиных, гостиница Кокорева, Кокоревское подворье, а также целый ряд ценных градоформирующих объектов. Начальная (максимальная) цена контракта составляет 7,23 миллиона рублей.

Заявки принимаются до 26 ноября, а итоги конкурса планируется подвести 3 декабря 2012 года.

Согласно Градостроительному кодексу РФ, проекты планировки готовятся для установления параметров зон размещения объектов федерального, регионального и местного значения. В том числе они должны включать и такие сведения о планируемом развитии территории, как плотность застройки территории и характеристики развития на ней систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

САМЫЙ ИЗВЕСТНЫЙ ДОЛГОСТРОЙ МОСКВЫ ВЫСТАВЛЕН НА ПРОДАЖУ

Столичная администрация планирует продать один из самых известных долгостроев Москвы - здание Ховринской больницы на улице Клинская, владение 2 на севере города. Начальная цена лота на аукционе составит 1,795 миллиарда рублей. Шаг аукциона составляет 35,9 миллиона рублей.

Завершение приема заявок на участие в торгах назначено на 12 ноября 2012 года, а собственно аукцион намереваются провести 4 декабря.

Согласно информации о конкурсе, два сооружения незавершенного строительства, а также два земельных участка по адресу: Клинская улица, владение 2А, Б, выставлены на продажу в качестве единого объекта приватизации, сообщает РИА Новости – Недвижимость.

Здание по адресу: улица Клинская, владение 2А совокупной площадью 48,9 тысячи квадратных метров представляет собой девятиэтажное каркасное сооружение из сборных железобетонных конструкций. Сооружение оснащено подвалом и инженерным этажом. Проект завершён на 42 процента. Фундаменты, перекрытия, стены, кровля, колонны, выстроены полностью. Не до конца смонтированы лестничные пролёты и межкомнатные перегородки. В сооружении нет дверных и оконных проемов, не проведена канализация, водопровод, электроснабжение, отопление, а также не выполнены отделочные работы.

На данный момент недострой изношен на 65 процентов, исходя из визуального анализа экспертов, по состоянию на 20 августа 2012 года.

Второе сооружение на улице Клинская, владение 2Б совокупной площадью 4,498 тысячи квадратных метров – это двухэтажное каркасное здание из сборных железобетонных конструкций. В этом здании также существуют инженерный и подвальный уровни. Общая площадь двух участков, на которых расположены недострои, по данным СГУПа, равняется 16,32 тысячам квадратных метров и 7,68 тысячам квадратных метров.

По словам Александра Закусина, заместителя директора по развитию бизнеса Департамента оценки и консалтинга Colliers International, учитывая степень готовности и износа здания, а также вероятные расходы на актуализацию проектного решения, цена несколько завышена. «Учитывая существующих спрос на жилую недвижимость, местоположение площадки – она находится в

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

двух км. от метро и в непосредственной близости от парка, думаю, что наиболее удачным решением будет строительство жилого комплекса. В этом случае конкурентом будет только жилой квартал «Флотилия», который строится возле метро Речной вокзал», - отметил эксперт.

Юлия Никуличева, начальник отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle считает, что интерес инвесторов к площадке под Ховринской больницей будет зависеть от имеющихся обременений – к примеру, требуется ли сохранять функциональное назначение участка. «С учетом расположения участка – вдали от основных центров активности – единственным вариантом его девелопмента является строительство жилья эконом-класса. Снос существующих строений обойдется примерно в 300 долл. на кв. м. Основной проблемой для инвестора станет получение всех необходимых разрешений и согласования для строительства жилья и оперативно справиться с этой задачей сможет компания с хорошими связями в местной администрации. Надо также учитывать, что площадка довольно небольшая – в совокупности 2,4 га. При текущих нормах застройки в 25 тыс. кв. м жилья на 1 га здесь можно возвести относительно небольшой объем – около 60 тыс. кв. м.», - заключила Никуличева.

Возведение Ховринской больницы стартовало в 1980 году, но было заморожено в 1985 году. С того момента строительство здания не продолжалось. В 2004 году появилась информация, что больницу намереваются достроить. Однако, как сообщил Мосгосстройнадзор летом 2012 года, долгострой на улице Клинская, дом 2 вошел в список объектов, строительство которых решено отменить. СМИ со ссылкой на Мосгосстройнадзор говорили о том, что больницу намереваются снести, а на ее территории построить два новейших больничных корпуса. Заброшенная больница являлась местом сбора экстремалов, и различных неформалов, и прославилась как одно из самых страшных и небезопасных мест в столице.

◆ arendator.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

Retail

NORMAN ASSET РАЗОБЬЕТ РИТЕЙЛ-ПАРК НА ЗЕМЛЯХ ФОНДА РЖС

Британская компания Norman Asset Management, управлявшая строительством в Москве гипермаркетов для ритейлера Real, готова инвестировать до \$500 млн в создание в России сети ритейл-парков. Искать площадки девелопер будет с помощью федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (РЖС).

Norman Asset Management (NAM) готов участвовать в аукционе, где будет выставлено 13 га у Восточного обхода Кунгурской автодороги в Пермском крае, говорится в имеющемся у "Ъ" письме гендиректора компании Марка Ронга главе фонда РЖС Александру Браверману. Здесь девелопер намерен построить ритейл-парк площадью 50 тыс. кв. м, инвестировав \$100 млн. В пресс-службе фонда сообщили, что сегодня в Лондоне в рамках российско-британского межправительственного комитета по торговле и инвестициям с NAM будет подписано соглашение о сотрудничестве. Эту информацию подтвердил Марк Ронг, надеющийся, что соглашение позволит компании создать в России сеть ритейл-парков. По его словам, NAM намерена построить суммарно пять ритейл-парков не только в Пермском крае, но и в Челябинской, Тюменской и Московской областях. Инвестиции в строительство каждого объекта составят примерно \$100 млн, рассчитывает господин Ронг.

NAM не единственная иностранная компания, готовая сотрудничать с фондом РЖС. В начале октября немецкий ритейлер Tengelmann заявил о намерении работать с фондом РЖС в подборе участков для создания сети продуктовых дискаунтеров "Плюс". В этот проект ритейлер вместе с "Росеврогрупп" готов вложить до €500 млн. Фонд РЖС, получивший в управление федеральные земли, по сути, превратился в монопольного владельца крупных участков по всей России, которые интересны девелоперам, отмечает управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. В самом фонде интерес к их землям объясняют тем, что на аукцион выставляются участки без обременений и со всеми условиями подключения к инженерным сетям.

NAM, как указывается на сайте компании, работает в России с 2011 года и участвовала в строительстве 325 тыс. кв. м торговых площадей. В Москве это два гипермаркета для немецкого ритейлера Real, также NAM помогала казахской компании Capital Partners приобрести участок под торгцентр "Метрополис". Сейчас NAM является совладельцем торговых центров "Вернисаж"

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

в Ярославле и "Триумф Молла" в Саратове, в планах — строительство четырех новых площадей почти 190 тыс. кв. м в Тверской, Волгоградской областях и Подмосковье.

В социальной сети для топ-менеджеров LinkedIn Марк Ронг называет себя не только гендиректором, но и владельцем NAM. Он не стал комментировать эту информацию. Опрошенные "Ъ" консультанты рассказали, что NAM в основном привлекает средства частных фондов Великобритании. По такой схеме в России работает британский складской девелопер Raven Russia. Эта модель, по словам директора по аренде и маркетингу Raven Russia Виктора Афанасенко, интересна западным инвесторам из-за высокой доходности девелоперского бизнеса в России, которая может достигать 13% против 7% в Британии.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА ПОДТВЕРДИЛА ПРОЕКТ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА "РИВЕР МОЛЛ" НА ЮГЕ СТОЛИЦЫ

Градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК), созданная по инициативе мэра столицы Сергея Собянина, приняла решение о сохранении технико-экономических показателей (ТЭП) застройки участков на юге города, где осуществляется строительство крупного торгового комплекса "Ривер Молл", следует из пресс-релиза Москомстройинвеста.

Речь идет об участках на улице Автозаводской, владения 16-18, корпус 2, строение 2, владения 18, корпус 1, строения 1-9, 11 и 12, указывается в сообщении.

"ГЗК сохранила технико-экономические показатели застройки в соответствии с градостроительным планом земельного участка (ГПЗУ), оформленным в 2010 году", - пояснила РИА Новости представительница пресс-службы комитета.

Согласно распоряжению правительства Москвы от 10 октября 2008 года, на улице Автозаводская, владения 16-18, предполагается строительство общественного комплекса с торгово-складским центром.

Площадь участка, отмечается в нем, составляет 6,44 гектара.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

В распоряжении указываются следующие технико-экономические показатели объекта: общая максимальная площадь объекта - 258,155 тысячи квадратных метров, в том числе наземная часть - 162,425 тысячи квадратных метров и подземная часть - 95,73 тысячи квадратных метров.

Из документа также следует, что строительство комплекса осуществляет ООО "СМУ ПГС-8".

Ранее деловые газеты сообщали, что "Ривер Молл" находится в портфеле компании "Кузнецкий мост девелопмент", которую на рынке связывали с экс-совладельцем Банка Москвы Андреем Бородиным, хотя банкир всегда отрицал эту связь. СМИ указывали, что поскольку банк ВТБ консолидировал почти 95% Банка Москвы, перед которым "Кузнецкий мост девелопмент" имеет долги, новым владельцем "Ривер Молла" может стать компания "Галс-Девелопмент", подконтрольная ВТБ.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) - это обязательный документ, который застройщик должен представить для проведения государственной экспертизы проектной документации, получения разрешения на строительство, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В его составе указываются границы участка, места допустимого размещения зданий на участке, виды разрешенного использования участка.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО VNUKOVO OUTLET VILLAGE СОСТАВЯТ \$60 МЛН

Московские рестораторы и бизнесмены Дмитрий Кульков и Владимир Разумнов вложат около 60 миллионов долларов в строительство аутлет-центра Vnukovo Outlet Village на Киевском шоссе в 8 километрах от МКАД и в 2 километрах от аэропорта "Внуково", говорится в материалах к презентации проекта, розданных журналистам в понедельник.

"По прогнозам, срок окупаемости составит 5-7 лет", - говорится в них.

В сообщении отмечается, что общая площадь двух очередей аутлета составит 47,5 тысячи квадратных метров, из которых 26,8 тысячи квадратных метров - это арендуемые площади.

В нем также указывается, что первая фаза аутлет-центра общей площадью 29,7 тысячи квадратных метров откроется в феврале 2013 года.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

Согласно материалам к презентации проекта, в первой фазе аутлета планируется открыть 90 магазинов, а в рамках второй фазы площадью 17,8 тысячи квадратных метров - еще 60 магазинов.

"Сегодня на разных стадиях подписания находится 75% арендуемых площадей первой очереди объекта", - говорится в сообщении.

Основная часть товаров в магазинах аутлет-центра будет предложена со скидкой 30-70%, уточняется в нем.

Outlet village - это торговая зона за городом, построенная в едином архитектурном стиле, представляющая собой небольшой европейский городок, на улицах которого работают многочисленные бутики, брендовые магазины, кафе, рестораны и детские площадки.

В пресс-релизе отмечается, что изюминкой проекта станет первый в России тематический парк Angry birds land.

"Это флагманский "оффлайновый" проект компании Rovio - разработчика популярной одноименной игры", - говорится в нем.

По словам организаторов, в парке аттракционов будет аэротруба, в которой каждый желающий сможет полетать в костюме птички.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

Industrial

НА СКЛАДСКОМ РЫНКЕ ЗАКЛЮЧЕНА КРУПНАЯ АРЕНДНАЯ СДЕЛКА

"Центральная Дистрибьюторская Компания" (ЦДК), крупный логистический оператор, заключила сделку по аренде площадей в подмосковном складском комплексе "ДДТ-Логистик". Об этом говорится в сообщении компании Knight Frank, которая выступила консультантом сделки. ЦДК арендовала 20 тысяч квадратных метров сроком на пять лет. Условия сделки стороны не раскрывают. В компании необходимость в новых помещениях объясняют планами по расширению бизнеса.

Складской комплекс класса А "ДДТ-Логистик" должен быть введен в эксплуатацию до 1 ноября 2012 года. Общая площадь объекта, расположенного в трех километрах от МКАД по Киевскому шоссе (рядом с поселком Саларьево) составляет 55 тысяч квадратных метров.

По данным консультантов компании Colliers International, с января по октябрь 2012 года объем поглощения (аренда и покупка) складских помещений в московском регионе составил около миллиона квадратных метро, что сопоставимо с показателями за весь 2011 год. При этом объем строительства складов класса А за три квартала составил 588 тысяч "квадратов". Несмотря на высокие объемы ввода, на рынке наблюдается острый дефицит вакантных площадей.

◆ Lenta.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

Hotel

ЗА ТРИ ГОДА В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ ОТКРОЮТ 29 ГОСТИНИЦ

В 2012-2014 года в Центральном административном округе (ЦАО) Москвы откроются 29 гостиничных объектов на 7488 мест. Как говорится в сообщении префектуры, программа развития центра города предполагает строительно новых отелей, а также реконструкцию и приспособление под гостиницы существующих зданий.

По данным окружных властей, в текущем году гостиничный фонд ЦАО пополнят 11 объектов на 2243 места. В частности, мини-отели, полноценные гостиницы, а также номера в составе multifunctional комплексов появились или появятся до конца года в районах Арбат, Замоскворечье, Пресненский, Басманный, Мещанский, на Бауманской, Никольской, Вальной улицах, на шоссе Энтузиастов и Шлюзовой набережной, в деловом центре "Москва-Сити".

В 2013 году в центре столицы планируется открыть 10 гостиниц на 3028 мест, а в 2014 году - 8 объектов на 2217 мест. Большинство новых гостиниц появятся не в результате точечной застройки.

По оценке экспертов консалтинговой компании Colliers International, совокупный фонд гостиничного рынка Москвы в сегменте 3-4-5 звезд составляет более 29500 номеров. Около 60 процентов из них приходится на объекты класса "3 звезды".

◆ Lenta.ru

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

Region

УЧАСТКУ НА ЛЕРМОНТОВСКОМ НАЗВАЛИ ЦЕНУ

За землю завода радиотехнического оборудования его владельцы хотят 3,6 млрд рублей.

Владельцы ОАО "Завод радиотехнического оборудования" (ЗРТО, входит в концерн ПВО "Алмаз - Антей") оценили участок, занимаемый предприятием на Лермонтовском проспекте, 54. После перевода производственных мощностей на площадку Обуховского завода (также входящего в "Алмаз — Антей") землю в Адмиралтейском районе собственники ЗРТО планируют продать за 3,6 млрд рублей. Эксперты считают, что для территории, которая имеет статус промышленной, цена сильно завышена.

В 2009 году концерн ПВО "Алмаз — Антей" решил создать Северо-Западный региональный центр (СЗРЦ) на базе ОАО "ГОЗ Обуховский завод" куда было решено перевести все петербургские производства, входящие в "Алмаз — Антей". Строить новый комплекс площадью более 300 тыс. кв. м концерн начал в марте 2010 года, получив под гарантии концерна и правительства России кредит в 5 млрд рублей. Общая сумма кредита за время строительства СЗРЦ составила 15 млрд рублей. После переноса всех четырех предприятий освободится более 40 га земли, в том числе в историческом центре города.

Первоначально предполагалось, что ЗРТО переведут на единую площадку к концу 2011 года, однако теперь переезд завода радиотехнического оборудования перенесен до конца 2013 года. Как сообщил генеральный директор ОАО "ГОЗ Обуховский завод" (ГОЗ) Михаил Подвизников, перенос сроков переезда произошел из-за пересмотра этапов проекта. По его словам, стоимость территории ЗРТО составляет 3,6 млрд рублей. Площадка выставлена на продажу уже около года, но договоренностей с инвесторами так и не достигнуто.

Аналитики считают, что цена земли завышена. "Участок достаточно сложный для развития: на его территории часть зданий — охраняемые. А большой размер и особенности окружения делают целесообразным размещение различных функций", — говорит Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg. Среди плюсов объекта он называет расположение участка в центральной части города, недалеко от метро и крупных городских магистралей, что создает хорошие перспективы для реализации как жилой, так и коммерческой недвижимости, и наличие готовых зданий, что позволит почти сразу получать

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

доход от приобретенного участка. Крупный размер участка, по его мнению, является как преимуществом (поскольку участок такого размера трудно найти в центре города), так и недостатком, поскольку требует большого объема инвестиций и больших сроков освоения по сравнению с более компактными участками. "В целом озвученная цена выглядит завышенной, что, наряду с особенностями участка, может существенно осложнить поиск инвестора", — заключает Игорь Кокорев.

ОАО "ГОЗ Обуховский завод" должен собрать на своей территории еще три предприятия концерна до конца 2015 года: ОАО "Конструкторское бюро специального машиностроения" (КБСМ), ОАО "Российский институт радионавигации и времени" (РИРВ) и ОАО "Ордена Трудового Красного знамени Всероссийский научно-исследовательский институт радиоаппаратуры" (ВНИИРА).

Как считают представители "Алмаз — Антея", рыночная стоимость всех участков перечисленных выше предприятий составляет более 20 млрд рублей.

Однако аналитики считают эти ожидания чрезмерными. "Цена соответствует стоимости земли, уже переведенной в статус под жилую застройку. [Здесь же земли производственные](#)", — комментирует Владимир Сергунин, директор по инвестициям и консалтингу "Colliers International Санкт-Петербург".

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

НЕМЕЦКАЯ SELGROS ПОСТРОИТ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ТЦ СТОИМОСТЬЮ 1,3 МЛРД РУБ

Совет по инвестициям при губернаторе одобрил инвестпроект по строительству в Мясниковском районе (Ростовская область) центра оптовой торговли немецкого ритейлера Selgros Cash&Carry и рекомендовал включить его в число приоритетных для региона "100 губернаторских проектов".

Общий объем инвестиций в проект составит 1,3 миллиарда рублей, он реализуется за счет собственных средств инвесторов - ООО "Зельгросс" и ООО "Зельгрос Иммобилиен", сообщил на заседании совета Андрей Иванов, директор департамента потребительского рынка Ростовской области, сопровождающего этот проект.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

По его словам, срок окупаемости проекта составит 15 лет.

Строительство центра началось в июне текущего года. На 2012 год запланировано вложить в объект 700 миллионов рублей, из которых уже освоено 350 миллионов рублей. Ввод центра запланирован на март 2013 года.

Центр даст региону 200 новых рабочих мест со средней зарплатой более 21 тысячи рублей, а также еще 200 рабочих мест в смежных отраслях, отметил директор департамента.

Магазин Selgros Cash&Carry в Ростове-на-Дону будет иметь площадь 12,1 тысячи квадратных метров, его ассортимент предполагает свыше 40 тысяч продовольственных и непродовольственных товаров.

Как сообщалось, Selgros Cash&Carry в феврале 2012 года ввела в эксплуатацию в Казани центр оптовой торговли в сегменте cash&carry площадью более 8,5 тысячи квадратных метров, инвестировав в него 20 миллионов евро.

Selgros является второй по величине сетью Cash&Carry в Германии, владея 83 центрами оптовой торговли. Компания имеет в Германии 44 магазина, Польше - 14, Румынии - 19 и России - шесть.

В настоящее время в Ростове-на-Дону в формате cash&carry работают и два магазина мелкооптовой торговли немецкой компании Metro.

По инициативе губернатора Ростовской области Василия Голубева ростовские власти с 2011 года отбирают для сопровождения "губернаторские" инвестпроекты объемом свыше 300 миллионов рублей каждый. Основная часть проектов приходится на традиционные для этого региона отрасли - сельское хозяйство и промышленность, включая топливно-энергетический комплекс. Проектам "сотни" областной бюджет предоставляет налоговые льготы, в частности, освобождает инвесторов от уплаты налога на имущество организаций.

В настоящее время в этот перечень входят 59 инвестпроектов на общую сумму 340,4 миллиарда рублей, которые позволят создать более 35 тысяч рабочих мест.

Совет по инвестициям при губернаторе Ростовской области создан в декабре 2010 года и является постоянно действующим коллегиальным консультативно-совещательным органом, призванным содействовать привлечению инвестиций в экономику области. Совет реализует

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

политику обладминистрации по привлечению инвестиций, созданию режима наибольшего благоприятствования для субъектов инвестиционной деятельности.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ВТБ ПРИОСТАНОВИЛ ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА «НАБЕРЕЖНАЯ ЕВРОПЫ» В ПЕТЕРБУРГЕ

Банк ВТБ на прошлой неделе принял решение о приостановке финансирования проекта «Набережная Европы» в Петербурге стоимостью 2 млрд долл. Подобный шаг может быть связан с разморозкой другого, более понятного по срокам окупаемости офисного проекта в Петербурге — у метро «Электросила», говорят эксперты.

О приостановке финансирования проекта «Набережная Европа» все контрагенты были уведомлены 24 октября, сообщил РБК daily вице-президент банка ВТБ Александр Ольховский. «Причины такого решения я комментировать не могу», — заявил он. Руководитель департамента общественных связей «ВТБ Девелопмент» Александр Ротштейн добавил, что дальнейшая судьба проекта прояснится в течение месяца. Будут ли вестись на площадке какие-либо работы, ни Александр Ольховский, ни Александр Ротштейн не говорят.

Проект «Набережная Европы» реализует ООО «Петербург-Сити» (дочерняя структура «ВТБ Девелопмент») в рамках заключенного в 2007 году на инвестиционных условиях соглашения с правительством РФ. На участке 10 га на берегу Малой Невы, между Биржевым и Тучковым мостами в Петроградском районе планировалось построить более 300 тыс. кв. м недвижимости, в том числе жилье, гостиницы, торговые и офисные помещения. Первым построенным уже в 2015 году объектом должен был стать Театр танца Бориса Эйфмана. Общий объем вложений в проект оценивался в 2 млрд долл., летом текущего года Александр Ольховский заявлял, что уже инвестировано порядка 9 млрд руб.

Правда, о вероятности отмены проекта в администрации Петербурга заговорили уже весной нынешнего года. Тогда экс-председатель комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППиТ), а ныне вице-губернатор Ленинградской области Евгений Елин предложил губернатору Петербурга Георгию Полтавченко компенсировать инвестору понесенные расходы, а на земельном участке разбить парк. Сумму компенсации Александр Ольховский оценивал в 500 млн долл.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29 – 31 октября
№ 49 (166)

Позже г-н Полтавченко заявлял, что не согласен с позицией г-на Елина, однако, как считают опрошенные РБК daily участники рынка, идея негативно отразилась на имидже проекта, поскольку ее активно поддержало градозащитное сообщество, на которое новая власть серьезно ориентируется. **«Возможно, стоит доработать концепцию проекта в сторону увеличения зеленых зон, и это поможет найти компромисс между градозащитными организациями и бизнесом», — считает генеральный директор «Colliers International Россия» Николай Казанский.**

У ВТБ в Петербурге остаются другие крупные проекты: в частности, «ВТБ Капитал» участвует в строительстве нового терминала аэропорта Пулково (1,1 млрд евро) и центрального участка платной магистрали «Западный скоростной диаметр» (концессионное соглашение окончательно еще не подписано, общая сумма вложений консорциума «Магистраль Северной столицы» во главе с «ВТБ Капиталом» — около 120 млрд руб.).

«ВТБ Девелопмент» также ведет проект «Невская ратуша» стоимостью 1,8 млрд долл. Впрочем, последний пока также в подвешенном состоянии. Бюджет Петербурга должен потратить на выкуп 115 тыс. кв. м в комплексе для размещения комитетов городской администрации 10 млрд руб. Пока эти средства предусмотрены только в бюджете 2014 года, однако городской парламент уже выразил сомнения в целесообразности этих расходов.

«Набережная Европы» — дорогой проект, но это первый пример действительно масштабного редевелопмента промышленной застройки, говорит один из консультантов рынка недвижимости. Кроме того, по его словам, на днях ВТБ получил в Петербурге разрешение на строительство запланированного еще в начале 2000-х офисного комплекса у метро «Электросила», который «более понятен с точки зрения окупаемости».

◆ [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](#)