

Offices / General

Новая крыша «Финама»

Инвестхолдинг «Финам» купил офисный комплекс (7500 кв. м) неподалеку от Тверской улице в столице.

Деньги в обмен на здания

Самое популярное обеспечение по банковским кредитам — недвижимость. Даже с учетом падения цен на нее банки почти целиком застрахованы от невозврата средств заемщиками

«Бородино» расплатится офисами

Столичный бизнес-центр группы может достаться Связь-банку за 100 млн рублей

Horus Capital отходит от дел

Московская компания Horus Capital Сергея Гордеева, сенатора от Пермского края, бывшего совладельца "Росбилдинга", не будет начинать новых девелоперских проектов.

Retail

Открытие торгового центра "Курский" в Москве откладывается до конца 2011 года

Столичные власти приняли решение о продлении реализации инвестиционного проекта по строительству торгового центра "Курский" до 31 декабря 2011 года.

Не менее 4 торговых центров планирует открыть в РФ компания Metro

ООО "Метро кэш энд керри" (российское подразделение германской Metro Group) планирует в 2010 году ввести в эксплуатацию в России не менее четырех торговых центров Metro Cash & Carry.

Hotel

Гостиничный комплекс "Ангара" построит пятизвездочный отель в Иркутске

Владельцы крупнейшего в Иркутске гостиничного комплекса "Ангара" намерены расширить его номерной фонд, построив рядом пятизвездочный отель общей площадью 21 тыс. кв. м.

Regions

IKEA пустят в Самару

Самарские городские власти выдали разрешение на строительство уже построенного ТЦ «Мега».

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

НОВАЯ КРЫША «ФИНАМА»

Инвестхолдинг «Финам» купил офисный комплекс (7500 кв. м) неподалеку от Тверской улице в столице.

Офис расположен в в Настасьинском переулке, 7, корп. 2, рассказали «Ведомостям» несколько консультантов рынка недвижимости. Представитель «Финама» Владислав Кочетков эту информацию подтвердил, сообщив, что компания купила объект для собственных нужд. Сумму сделки и продавца он раскрыть отказался.

Общая площадь комплекса — около 7500 кв. м. [Директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Полина Кондратенко оценивает объект в \\$4000-5000 за 1 кв. м без учета НДС \(т. е. \\$30-37,5 млн за весь комплекс\). Представитель CB Richard Ellis говорит о \\$38 млн.](#)

В 2004 г. офис в Настасьинском переулке у «Система-галс» приобрела инвесткомпания «Амероп», сообщали ранее в отчетах консалтинговые компании. Именно «Амероп» числится владельцем офисного комплекса в базах данных двух консалтинговых компаний до сих пор, сообщили их представители. Связаться с представителями инвесткомпании вчера не удалось. На сайте компании среди ее объектов названо еще несколько в центре Москвы: БЦ «Амероп» на Тверской, БЦ «Орликов» в Орликовом переулке и БЦ «Домус» в 1-м Голутвинском переулке.

Источник финансирования сделки Кочетков раскрыть отказался. За прошлый год российский фондовый рынок вырос почти вдвое, поэтому компания могла воспользоваться ситуацией и заработать на этом, считает начальник аналитического управления Банка корпоративного финансирования Максим Осадчий. Кроме того, в конце прошлого года компания провела допэмиссию акций на 1 млрд руб. В раскрытии информации ЗАО «Финам» на 31 января 2010 г. говорится, что на его счетах находится 3,4 млрд руб. (около \$113 млн), собственные средства при этом составляют 1,8 млрд руб. (\$60 млн).

«Финам» инвестирует не только в недвижимость. В конце прошлого года холдинг удвоил до 20% свою долю в британской социальной сети Badoo за \$30 млн. При этом он продал венчурному фонду Almaz Capital Partners 23% производителя

казуальных игр Alawar Entertainment. Тогда участники рынка оценивали сделку примерно в \$2,3 млн.

♦ [Ведомости](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)

ДЕНЬГИ В ОБМЕН НА ЗДАНИЯ

Самое популярное обеспечение по банковским кредитам — недвижимость. Даже с учетом падения цен на нее банки почти целиком застрахованы от невозврата средств заемщиками.

Более 70% залогового имущества 20 крупнейших российских банков приходится на недвижимость, сообщила вчера директор управления по работе с проблемными активами Сбербанка Светлана Сагайдак. На жилую недвижимость приходится 18,5% обеспечения по кредитам крупнейших банков, на коммерческую — 39,3%, а если добавить еще имущественные комплексы, получится около 70%, уточнила она.

Это экспертные оценки, сделанные по итогам встреч и консультаций с коллегами-банкирами, рассказала Сагайдак «Ведомостям». Банки всегда рассматривали недвижимость в качестве самого надежного залога, подтверждает предправления Райффайзенбанка Павел Гурин. Подавляющее большинство залоговой массы «Уралсиба» приходится на недвижимость. Компаниям корпорации «Уралсиб» в результате реструктуризации перешли залоговые, по объему равные примерно 5% активов банка, сказал советник предправления банка «Уралсиб» Алексей Чаленко. «У нас тоже примерно 70% залогов приходится на недвижимость — в последнее время основной объем кредитов выдавался под нее, — говорит вице-президент Банка Москвы Андрей Лапко. — Такой залог несколько снижает риски банка, к тому же в стоимостном выражении даже с учетом дисконтов стоимость недвижимости в залоге выше, чем оборудования».

Правда, залоговые банки подешевели и потеряли ликвидность. Из-за кризиса рынок во всех сегментах — земля, коммерческая недвижимость, жилье — практически стоит: сделок мало, констатируют эксперты.

Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

4 марта, № 30

Настоящим испытанием кризис стал для рынка офисной и торговой недвижимости. В столице ставки аренды на офисы упали в общей сложности на 60%. Ставки аренды на торговую недвижимость в Москве упали на 30-50%, а региональная торговля вовсе перестала развиваться, указывает Андрей Закревский, старший вице-президент Knight Frank. Но дно уже пройдено и даже заметно небольшое оживление, считает он.

Сделок купли-продажи земли — единицы, говорит гендиректор группы «Земер» Илья Терентьев. По его словам, подмосковная земля при розничной продаже подешевела в среднем на 12-15%. Оптовые цены на землю снизились на 40%, а в некоторых случаях и до 70%.

Немного лучше обстоит дело с жильем. По данным аналитического портала IRN.ru, столичное жилье подешевело на 37% до \$3865 (116 414 руб.), но с осени понемногу дорожает и сейчас квадратный метр стоит \$4142 (124 053 руб.). Активизировались и сделки купли-продажи квартир. Впрочем, руководитель IRN.ru Олег Репченко указывает, что ожидать существенного ценового скачка в этом сезоне уже вряд ли стоит. «Накопился отложенный спрос, а предложение в Москве, как всегда, ограничено, поэтому, заметив рост активности, продавцы жилья пытаются повышать ценники, — говорит он. — Но с точки зрения платежеспособности нынешний спрос на жилье оставляет желать лучшего».

При оформлении в залог банки применяли дисконты в размере 30-50% от стоимости объектов недвижимости, отмечает Сагайдак.

К тому же ситуация стабилизировалась: «Прекратилось падение арендных платежей».

Неочевидно, что большая доля недвижимости — это риск, ведь далеко не все кредиты, обеспеченные недвижимостью, проблемные, говорит Гурин: «Есть система дисконтов, учитывающая ликвидность и возможность падения цен».

Есть два типа клиентов: нелояльные, когда банк решает вопросы с должником через суд, и те, кто хочет вернуть кредит и работает с банком над реструктуризацией задолженности, отмечает Сагайдак. Вторых клиентов подавляющее большинство. Какая доля залогов может достаться банкам, Сагайдак оценить затруднилась.

При неплатежах по кредиту банк старается брать себе залог в крайнем случае, поскольку превратить его в наличные всегда стоит усилий и времени, а иногда и потери средств, говорит Лапко. «Наша политика — мы идем навстречу всем заемщикам, которые хотят и могут платить», — отмечает Чаленко.

В течение 3-5 лет банкиры должны чувствовать себя нормально при правильном управлении долгом, оговаривается Сагайдак. Рынок начинает восстанавливаться, ситуация с краткосрочной ликвидностью в норме, мы верим, что все будет хорошо, резюмирует Чаленко.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

«БОРОДИНО» РАСПЛАТИТСЯ ОФИСАМИ

Столичный бизнес-центр группы может достаться Связь-банку за 100 млн рублей

Банк развития (ВЭБ) занялся сбором долгов с компаний, которых некогда кредитовал подконтрольный ему Связь-банк. В числе должников оказался и бывший акционер этого банка — группа компаний «Бородино» Тиграна Нерсисяна. Как стало известно РБК daily, в счет погашения кредита на 100 млн руб. Связь-банк требует с девелоперской структуры группы офисный комплекс в центре Москвы. Стоимость этого объекта даже в кризисное время значительно превышает долг: от его продажи можно выручить как минимум 60 млн долл.

В июле 2007 года Связь-банк заключил договор с одной из структур группы г-на Нерсисяна — «Бородино-Девелопмент», по которому было заложено 100% уставного капитала ООО «Великанинвест», следует из искового заявления банка в столичный арбитраж (есть в распоряжении РБК daily). В феврале 2009 года суд принял к производству заявление Связь-банка о взыскании с «Бородино-Девелопмента» заложенного имущества.

Согласно данным СКРИН, «Великанинвест» занимается управлением недвижимым имуществом и по 50% капитала компании владеют «Строительная компания «Бородино-Строй» и «Бородино-Недвижимость». Эти структуры ГК «Бородино»

наряду с «Бородино-Девелопментом» и заложенным «Великан-инвестом» выступают ответчиками по делу, говорится в документах суда.

В ГК «Бородино» РБК daily сообщили, что Связь-банк в августе 2007 года выделил кредит в размере 200 млн руб. компании «Великанинвест» на завершение строительства бизнес-центра на Никольямской улице в Москве. Обеспечением по кредиту стали доли ООО «Великанинвест», на балансе которого и находится уже построенный комплекс площадью более 15 тыс. кв. м.

По словам директора департамента маркетинга и PR Ольги Авериной, половина суммы кредита — 100 млн руб. — была погашена досрочно в феврале 2008 года. «Готовый бизнес-центр многократно перекрывает долг компании перед банком», — отмечает она. Исходя из оставшейся суммы долга, Связь-банк хочет получить бизнес-центр по цене 6,7 тыс. руб. за «квадрат», что в 20 раз ниже его рыночной стоимости.

Площади в этом комплексе «Бородино», согласно сайту группы, продает по 12—15 тыс. долл. за 1 кв. м офисов, апартаменты предлагаются по цене более 15 тыс. долл. за «квадрат». «Эти цены соответствуют докризисному стартовому уровню продаж, который после торга мог снизиться до 10—12 тыс. долл. за 1 кв. м», — говорит ведущий специалист департамента офисной недвижимости компании Penny Lane Realty Максим Жуликов. По его словам, сегодня адекватная рынку цена на этот объект в два раза ниже — не дороже 6 тыс. долл. за 1 кв. м.

Руководитель отдела консалтинга и оценки Praedium Oncor International Дмитрий Волков оценивает полностью заселенный бизнес-центр в пределах 4—5 тыс. долл. за «квадрат». [Апартаменты в этом комплексе на текущий момент стоят порядка 5—7 тыс. долл., добавляет директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Полина Кондратенко. Таким образом, общая стоимость бизнес-центра даже в кризис составляет 60—105 млн долл. \(с учетом апартаментов\).](#)

В то же время для Связь-банка наличие в бизнес-центре жилых площадей является скорее минусом, уверены эксперты. «Их соседство с офисами делает здание менее привлекательным для инвесторов. Если апартаменты распроданы, все здание уже не купишь», — объясняет г-н Жуликов. Таким образом, если Связь-банку достанется этот актив, получить средства от бизнес-центра кредитор сможет только за счет продажи отдельных этажей.

Однако в «Бородино» надеются на досудебное решение проблемы с кредитом. «Сейчас ведутся переговоры со Связь-банком о погашении задолженности. Один из вариантов — что долг будет рефинансирован», — говорит г-жа Аверина. В Связь-банке вчера отказались от комментариев, посоветовав обратиться со всеми вопросами в «Бородино».

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

HORUS CAPITAL ОТХОДИТ ОТ ДЕЛ

Московская компания Horus Capital Сергея Гордеева, сенатора от Пермского края, бывшего совладельца "Росбилдинга", не будет начинать новых девелоперских проектов.

"После продажи части объектов в прошлом году Horus Capital существенно сократила штат и сменила стратегию работы: теперь она является только владельцем нескольких объектов, а их управление, а также развитие площадок отдано сторонним компаниям", — рассказал источник "Ъ", близкий к руководству Horus Capital. Эксплуатацией недвижимости общей площадью около 200 тыс. кв. м — бизнес-центрами "Фабрика Станиславского", "Гамма", "Авион", "Кругозор" и "Лефорт" — на аутсорсинге сейчас занимается компания "Стандарт-сервис", созданная бывшим директором по маркетингу Horus Capital Павлом Барбашевым. Господин Барбашев подтвердил эту информацию. Функции fee-девелопера для компании выполняет Development Solutions, возглавляемая бывшим гендиректором Horus Capital Алексеем Бланиным (сейчас работает над проектом жилого дома "Станиславского,11"). В середине 2009 года Horus Capital продала более половины своего портфеля: бизнес-центр "Луч" купила "Интер РАО ЕЭС", а ряд объектов площадью около 300 тыс. кв. м — структуры группы БИН. "Долги не были главной причиной продаж, для этого было достаточно продать пару объектов. Господин Гордеев сворачивает бизнес в России — в декабре истекают его полномочия как сенатора", — пояснял ранее собеседник "Ъ", близкий к господину Гордееву.

◆ [Коммерсант](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Retail

ОТКРЫТИЕ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА "КУРСКИЙ" В МОСКВЕ ОТКЛАДЫВАЕТСЯ ДО КОНЦА 2011 ГОДА

Столичные власти приняли решение о продлении реализации инвестиционного проекта по строительству торгового центра "Курский" до 31 декабря 2011 года.

"Продление инвестиционного контракта будет проведено без применения штрафных санкций к основному инвестору - администрации Курской области", - рассказал собеседник агентства.

Он сообщил, что строительство крупного торгового центра ведется по адресу Варшавское шоссе, владение 148.

"Сдача объекта в эксплуатацию планировалась еще в 2009 году, однако из-за финансового кризиса вовремя сдать объект не удалось, в связи с чем сроки реализации проекта отодвинуты на два года", - добавил собеседник "Интерфакса".

Он напомнил, что общая площадь торгового центра составит 39,5 тыс. кв. метров.

"Из них - 3600 кв. м - подземная часть комплекса. Также планируется строительство парковки на 486 машиномест", - рассказал собеседник агентства.

Он отметил, что строительство ведется за счет собственных и привлеченных средств администрации Курской области.

"После завершения строительства 100% общей площади торгового центра будет передано в собственность администрации Курской области, однако в бюджет Москвы в качестве оплаты за инженерную и транспортную инфраструктуру администрация Курской области выплатит более 162 млн рублей", - добавил собеседник "Интерфакса".

♦ [Интерфакс](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)

**НЕ МЕНЕЕ 4 ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫТЬ В РФ
КОМПАНИЯ МЕТРО**

ООО "Метро кэш энд керри" (российское подразделение германской Metro Group) планирует в 2010 году ввести в эксплуатацию в России не менее четырех торговых центров Metro Cash & Carry.

"Могу вас уверить, что мы откроем не меньшее количество (торговых центров - ИФ), чем в прошлом году", - сообщил гендиректор "Метро кэш энд керри" Акин Байер на пресс-конференции в пресс-центре агентства "Интерфакс-Сибирь" в Томске в среду. При этом он отметил, что в 2009 году компания ввела в России четыре торговых центра. А.Байер не назвал расположение будущих торговых центров, однако отметил, что один из них будет строиться в Томске.

Руководитель "Метро кэш энд керри" по корпоративным и внешним коммуникациям Оксана Токарева сообщила агентству "Интерфакс-Сибирь", что основными макрорегионами РФ, в которых будет развиваться компания в 2010 году, станут Центральный, Уральский и Сибирский федеральные округа.

По информации А.Байера, компания намерена в 2010 году сохранить объем инвестиций на уровне 2009 года.

"Что касается инвестирования "Метро кэш энд керри" в российскую экономику, мы будем продолжать эти инвестиции. 52 магазина - это очень серьезная заявка на то, чтобы остаться в стране надолго, и инвестирование будет, безусловно, продолжено", - сказал А.Байер.

Гендиректор также добавил, что средняя стоимость строительства одного торгового центра Metro Cash & Carry в России, несмотря на кризис, остается на уровне 20 млн евро.

Metro Cash & Carry представлена в 30 странах мира более чем 650 центрами мелкооптовой торговли. В России в настоящее время работают 52 магазина сети.

♦ [Интерфакс](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)

Hotel

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС "АНГАРА" ПОСТРОИТ ПЯТИЗВЕЗДОЧНЫЙ ОТЕЛЬ В ИРКУТСКЕ

Владельцы крупнейшего в Иркутске гостиничного комплекса "Ангара" намерены расширить его номерной фонд, построив рядом пятизвездочный отель общей площадью 21 тыс. кв. м.

"Отель предполагается разместить на дворовой стоянке на площади 1,7 тысячи квадратных метров", - уточнил он, добавив, что уже есть проект нового отеля, подготовленный итальянской проектно-дизайнерской компанией "G.P.S. Service s.r.l".

В новом здании отеля планируется разместить шесть конференц-залов, бизнес-центр, офисные помещения, фитнес-центр и ресторан. Стоимость гостиницы и количество номеров в ней Островский не уточнил.

Однако местные строители подсчитали, что проект такого уровня будет стоить не менее 17 миллионов долларов.

"Сейчас ищем инвестора под проект. В том числе в КНР", - заявил Островский.

Гостиничный комплекс "Ангара", один из старейших в Иркутске, был построен в 1969 году в центре города. Сейчас в отеле 280 номеров различной категории на 455 мест.

Между тем на сегодняшний день в Иркутске уже реализуется крупный проект гостиницы. Marriott International обещает сдать свой отель на 150 номеров в начале 2011 года

♦ [РИА Новости](#)

♦ ♦ [К содержанию](#)

Regions

ИКЕА ПУСТЯТ В САМАРУ

Самарские городские власти выдали разрешение на строительство уже построенного ТЦ «Мега».

Стройнадзор Самарской области выдал «Мега-Самара» положительное заключение на проектную документацию торгового центра, а мэрия Самары — разрешение на его строительство. О выданных разрешениях сообщила вчера пресс-служба правительства Самарской области. Руководитель службы по связям с общественностью «ИКЕА Россия» Оксана Белайчук это подтвердила. ноября 2007 г. открытие ТЦ откладывали восемь раз. О том, что строительство завершено и ИКЕА ожидает от областной госинспекции стройнадзора утверждения пакета разрешительной документации, необходимой для открытия, компания в последний раз сообщала в марте 2009 г. Из-за бюрократических проблем в Самаре президент ИКЕА Андерс Дальвиг в июне заявил о возможности ограничить планы компании в Самаре. В июле прошлого года областное правительство сообщало о замечаниях «к конструктивному решению объекта и пожарной безопасности». Губернатор Владимир Артяков тогда заявил, что есть угроза безопасности сотрудников и посетителей центра». Представители компании уверяли, что претензии касаются лишь проектной документации. К августу ИКЕА согласилась ввести своих представителей в рабочую группу, которая должна была выявить и устранить недостатки. едостатки в технической документации и «недоработки по противопожарной безопасности» за полгода были устранены, поэтому документация прошла экспертизу, рассказал городской чиновник. По его словам, параллельно ИКЕА в самом здании укрепляла конструкции, освобождала пожарные выходы, стелила противопожарные покрытия. Открытие ТЦ возможно уже в обозримом будущем, добавил чиновник. «Сроки могут быть названы, когда мы получим всю необходимую документацию, включая разрешение на эксплуатацию», — говорит Белайчук.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [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](#)

COLLIERS
INTERNATIONAL