

Новости проектов

Торгово-деловой комплекс «Тулский», Большая Тульская ул., вл. 15



На участке строительства на 80% выполнены вертикальные конструкции стен и колонны, на 50% закончен пандус въезда в подземную часть. Ведется гидроизоляция наружных стен подвала. Полностью пущен в эксплуатацию башенный кран. Проведено освещение строительной площадки, установлены видео- и телекамеры, проведен интернет.

В настоящее время ведется армирование колонн, установка опалубки и бетонирование несущих конструкций здания.

ТДК «Тулский» расположен непосредственно возле станции метро «Тульская». Подъезды к зданию будут осуществляться с трех сторон: с Большой Тульской улицы, Холодильного переулка и Большого Староданиловского переулка. Въезд на автостоянку, расположенную в подземной части – с Холодильного переулка. Главный вход в здание обращен в сторону выхода станции метро. Второй вход имеется с Холодильного переулка.



Срок окончания строительства – 2-е полугодие 2008 г.
Объем инвестиций составит около 30 млн. долл. США.



Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье», станция метро «Каширская»



В настоящее время идут подготовительные работы для установки свай. Построен диспетчерский пункт для Мосгортранса на ранее перенесенной отстойно-разворотной площадке.

Срок окончания строительства – 1-е полугодие 2009 г.

Объем инвестиций составит более 60 млн. долл. США.

Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»

127051 Москва, 1-й Колобовский пер., д. 23

www.garant-invest.ru, www.gjbank.ru

mail@garant-invest.ru

Тел.: +7 495 650 90 03

Факс: +7 495 650 33 54



Гарант-Инвест

Гарант-Инвест: инвестиции в коммерческую недвижимость



Основные показатели

Итоги работы ФПК «Гарант-Инвест» за 2007 год

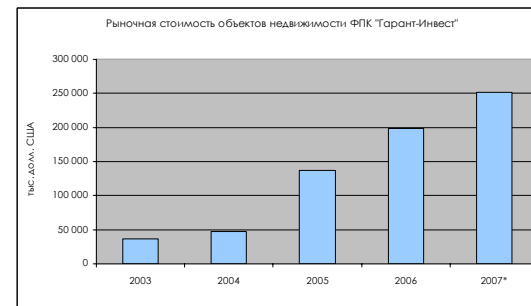
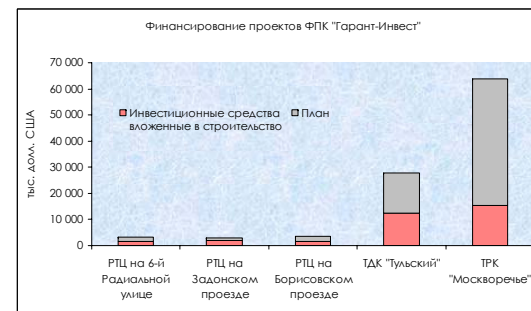
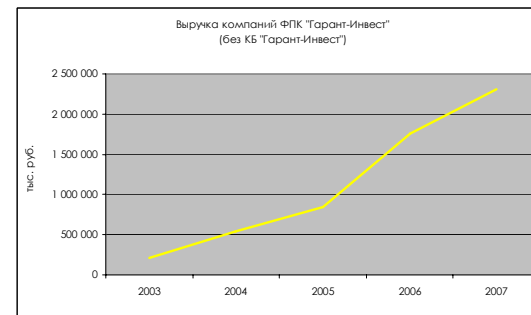
- По итогам работы за 2007 год выручка компаний, входящих в ФПК «Гарант-Инвест» (без КБ «Гарант-Инвест»), составила 2 308 371 тыс. рублей, увеличившись в 1,3 раза по сравнению с аналогичным показателем 2006 года (по предварительным данным годовой финансовой отчетности компаний).

- По состоянию на 01.01.2008 валюта баланса КБ «Гарант-Инвест» составила 2 893 400 тыс. рублей.

- В 2007 году в строящиеся проекты ФПК «Гарант-Инвест» инвестировано более 33 млн. долларов США. Используются собственные средства и привлеченные средства российских и зарубежных банков.

- В настоящее время компаниями ФПК «Гарант-Инвест» реализовано 15 проектов торговой недвижимости общей площадью 74,4 тыс. кв. метров и торговой площадью 48,2 тыс. кв. метров. Планируется, что общая площадь коммерческой недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» к концу 2008 года составит около 100 тыс. кв. метров.

- По предварительной оценке рыночная стоимость объектов недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» составляет более 250 млн. долларов США (без учета НДС).



*предварительная оценка



Гарант-Инвест

Рынок коммерческой недвижимости

Торговая недвижимость, итоги 2007*

За 2007 г. на рынке торговой недвижимости было введено в эксплуатацию 11 крупных объектов общей площадью более 600 тыс. кв. м. В 4 кв. 2007 г., несмотря на более масштабные ожидания, было введено всего 2 торговых центра – вторая очередь ТРЦ «Мега Белая Дача» и «Времена Годов». Их общая площадь составила 254 тыс. кв. м.

Общая площадь качественных торговых центров на конец 2007 г. в Москве составила около 3,65 млн. кв. м.

Таким образом, обеспеченность качественными арендо-пригодными площадями (GLA) торговых центров на конец года составила примерно 255 кв. м/тыс. чел.

В целом в 2007 г. наблюдалось снижение количества вновь возведенных торговых центров по сравнению с 2006 г., почти на 23% (на 200 тыс. кв. м).

Одна из причин – продолжающаяся тенденция переноса сроков ввода многих торговых объектов.

Продолжается тенденция укрупнения вновь возводимых торговых центров – площадь, более половины открывшихся в 2007 г. объектов превышает

30 тыс. кв. м, а перенесенных на 2008 г. – 50 тыс. кв. м.

Спрос на рынке торговой недвижимости по-прежнему превышает предложение, что связано с активным развитием малого предпринимательства и розничных торговых сетей, которым, как правило, требуются именно небольшие помещения.

Уровень вакантных площадей находится на невысоком уровне и варьируется от 1,5-3% в качественных торговых центрах до 5-7% в менее успешных объектах.

Рост арендных ставок на торговые помещения по итогам 2007 г. составил от 10% до 20% в зависимости от параметров конкретного помещения. Максимальный рост ставок зафиксирован в сегменте «стрит-ритейл» в центре города.

В связи со строительством все большего количества качественных торговых объектов в отдаленных от центра районах города происходит увеличение среднего уровня арендных ставок на торговые помещения в спальных районах.

*Источник: Blackwood

Офисная недвижимость, итоги 2007*

В течение года наблюдался высокий спрос на офисы, несмотря на ввод в эксплуатацию порядка 1,5 млн. кв. м качественных площадей, что в два раза больше, чем в 2006 г. Доля класса «А» в общем объеме введенных площадей составила порядка 52%, класса «В» – 48%.

Совокупный объем предложения качественных офисных помещений на конец 2007 г. оценивается на уровне 6,7 млн. кв. м.

Средние цены продаж и ставки аренды в качественных бизнес-центрах Москвы, долларов США за 1 кв. м

Класс здания	Годовая ставка* в декабре 2007 г.	Годовая ставка* в 2008 г. (прогноз)	Цена продажи (без учета НДС) в декабре 2007 г.	Цена продажи (без учета НДС) в 2008 г. (прогноз)
Класс А	900-2000	1100-2300	7000-12000	9000-15000
Класс В+	700-1150	570-740	5500-8000	6500-10000
Класс В-	490-700	400-550	2700-5500	3200-6500
*без учета НДС, вклоч. экспл. расходы			Источник: Colliers International	

Доля вакантных площадей увеличилась до 9%, в основном, за счет ввода в эксплуатацию крупных объектов в ММДЦ «Москва-Сити».

Выходящие на рынок объекты уже заполнены арендаторами на 60-80%.

Сроки договоров аренды увеличились: в классе «А» до 5-7 лет, в классе «В» – до 3-5 лет.

На рынке доминировало строительство офисов на территориях выводимых промышленных предприятий.

Среди заявок на аренду офисных помещений 47% приходилось на класс «А», 26% – на класс «В». Наиболее популярные блоки до 200 кв. м. Наименьший спрос на блоки более 1 500 кв. м.

По итогам 2007 г. рост арендных ставок составил порядка 30%. Существенный рост произошел и в сегменте продажи качественных офисов.

На покупку офисных помещений класса «А» приходится 50% заявок, класса «В+» – 22%.

*Источник: Blackwood

Новости проектов

Районный торговый центр, Борисовский проезд, вл. 42



В 2008 г. на Борисовском проезде, вл. 42 будет построен одноэтажный торговый центр общей площадью 1498 кв. м и парковкой на 33 машиноместа.

Участок строительства площадью 0,36 га расположен в Южном АО г. Москвы.

Здание торгового центра функционально делится на супермаркет, зал питания и торговые площади.

В торговом центре предполагается разместить аптеку, салон мобильной связи, химчистку, ремонтную мастерскую и магазины сопутствующих товаров.

Торговый центр будет построен многоэтажном жилом массиве района Орехово-Борисово Северное. На территории ограниченной Борисовским проездом, улицей Генерала Белова и Ореховым бульваром проживают более 30 тысяч жителей.

Расположение на улице с интенсивным движением транспорта, а также автобусная остановка, непосредственно перед входом



в торговый центр, обеспечат дополнительный приток покупателей. В первичной зоне влияния нет магазинов, способных составить конкуренцию торговому центру.

Планируется, что объект будет введен в эксплуатацию в сентябре 2008 года.

В настоящее время проведено обустройство строительной площадки, ведутся земляные работы.

Районный торговый центр, 6-я Радиальная, вл. 10



На участке площадью 0,53 га на пересечении улиц 6-я Радиальная и Липецкая

(район Бирюлево-Восточное) ведется строительство одноэтажного торгового центра общей площадью 1330 кв. метров и парковкой на 40 машиномест.

В соответствии с планом работ объект будет введен в эксплуатацию в июле 2008 года.

В настоящее время на участке строительства ведутся подготовительные работы по отливке колонн. В строительстве наружных стен будут использованы панели «сэндвич».

Районный торговый центр, Задонский проезд, вл. 18



На участке площадью 0,82 га на пересечении Задонского проезда и улицы Шипиловской (район Зябликово) ведется строительство одноэтажного торгового центра общей площадью 1320 кв. метров и парковкой на 38 машиномест.

Планируется, что объект будет введен в эксплуатацию в июле 2008 года.

В настоящее время на участке строительства завершена фундаментная плита, ведется установка опалубки для литья бетонных стен.

Основные события ФПК «Гарант-Инвест» в 2007 году

КБ «Гарант-Инвест» привлечены кредитные средства на финансирование проектов ФПК «Гарант-Инвест» на общую сумму 43,5 млн. долларов США у крупных европейских банков.

КБ «Гарант-Инвест» увеличили капитал за счет субординированного займа в размере 5 млн. долларов США.

Компаниями ФПК «Гарант-Инвест» досрочно погашены кредиты КБ «Москоммерцбанк» и АО «Казкоммерцбанк» (5,5 млн. долларов США) и Международного инвестиционного банка (6,3 млн. евро).

Открыт Торговый комплекс «Пражский Град» у станции метро «Пражская». Якорным арендатором ТК является супермаркет «Мой Магазин».

ООО «Гарант-Трейд М», владеющим сетью магазинов «пешеходной» доступности «Мой Магазин», открыты три универсамы на арендных площадях. Магазины открылись по адресам: ул. Сталевых, д. 14, корп. 1 (Восточный АО); ул. Свободы, д. 4, корп. 2 (Западный АО); ул. Профсоюзная, д. 142 (Юго-Западный АО). В настоящее время в Москве и Подмосковье работают 15 магазинов сети «Мой Магазин».

Компаниями ФПК «Гарант-Инвест» начато строительство Торгово-делового комплекса «Тульский», Торгово-развлекательного комплекса «Москворечье», Торгово-бытовых комплексов на улице 6-я Радиальная, вл. 10; Задонский проезд, вл. 18 и Борисовский проезд, вл. 42.