

Новости Проектов

Торгово-деловой комплекс «Тульский» на Большой Тульской улице

В настоящее время на участке строительства комплекса ведутся земляные работы по устройству шпунта для котлована.

1-й этаж – торговый пассаж,
2-й этаж – ресторан и часть офисных помещений,
3, 4, 5-й этажи – офисные помещения.



Планируемый срок окончания строительства – II полугодие 2008 г.
Объем инвестиций составит более 25 млн. долл. США.

Технические параметры:

Общая площадь	13 500 кв. м
Надземная часть	10 600 кв. м
Офисные помещения	6 000 кв. м
Торговые помещения	1 000 кв. м
Кафе, рестораны	1 800 кв. м
Подземная часть	автостоянка на 140 м/мест
Этажность	1+5 этажей

Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье» у станции метро «Каширская»



Планируемый срок окончания строительства – начало 2009 г.
Объем инвестиций составит более 60 млн. долл. США.

Ведутся подготовительные работы по строительству комплекса. За территорией строительства возводится диспетчерский пункт для Мосгортранса. Полным ходом идут работы по прокладке теплотрассы. Проводится обследование грунтов для установки свай.

Комплекс включает:

- более 100 фирменных магазинов,
- супермаркет,
- 10 кафе и ресторанов,
- 8-зальный кинотеатр.

Заказчик-застройщик проекта: ООО «Гарант-Инвест Недвижимость».

Технические параметры:

Общая площадь	29 750 кв. м
Арендная площадь	17 480 кв. м
Количество этажей	3
Автостоянка	700 м/мест

Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»

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

www.garant-invest.ru

fpk@garant-invest.ru

Тел.: +7 495 650 90 03

Факс: +7 495 650 33 54



Гарант-Инвест: инвестиции в коммерческую недвижимость



Основные показатели

• По итогам работы за первое полугодие 2007 г. выручка компаний, входящих в ФПК «Гарант-Инвест» (без КБ «Гарант-Инвест»), составила 1 млрд. рублей, увеличившись в 1,3 раза по сравнению с аналогичным показателем за первое полугодие 2006 г.

• По состоянию на 01.08.2007 валюта баланса КБ «Гарант-Инвест» составила 2,3 млрд. рублей.

• В настоящее время компаниями ФПК «Гарант-Инвест» введено в эксплуатацию 15 объектов торговой недвижимости.

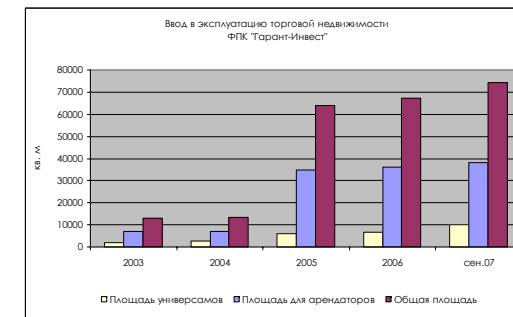
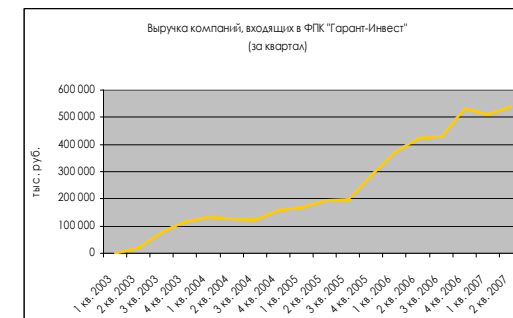
• Общая площадь торговых центров и магазинов составляет 74,4 тыс. кв. м.

• Торговая площадь – 48,2 тыс. кв. м.

• Площадь универсамов «Мой Магазин» – 10,0 тыс. кв. м.

• Площадь для арендаторов – 38,2 тыс. кв. м.

• По предварительной оценке ведущих консалтинговых компаний John Lang LaSalle и Colliers International рыночная стоимость объектов недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» в настоящее время составляет 214 млн. долл. США (без учета НДС).



Новости рынка коммерческой недвижимости

Торговая недвижимость, первое полугодие 2007 г.

За первое полугодие 2007 г. в Москве открылось 5 торговых центров, что обусловило рост предложения новых торговых площадей на 263 000 кв. м (торговой площади (GLA) – 116 000 кв. м). К концу первого полугодия 2007 г. общая площадь профессиональных торговых центров Москвы составила более 3 150 000 кв. м, в том числе торговая площадь – около 1 650 000 кв. м. До конца 2007 г. ожидается появление на рынке около 1 250 000 кв. м новых торговых площадей.

Самым крупным из открывшихся в первом полугодии 2007 г. торговых центров стал ТЦ «Шука», общей площадью 99 000 кв. м и торговой – 42 000 кв. м.

Ставка капитализации для торгового сектора в настоящий момент находится в диапазоне 9,5%–10,5%.

Офисная недвижимость, первое полугодие 2007 г.

В первом полугодии 2007 г. общий объем нового строительства и реконструкции офисных площадей классов А и В оценивается на уровне около 490 000 кв. м (арендуемая офисная площадь), что на 50% больше по сравнению с соответствующим периодом 2006 г.

В общем объеме нового строительства и реконструкции офисы класса А составили 6%, класса В – 94%. В первом полугодии 2007 г. источником увеличения общего предложения офисных помещений классов А и В явились завершенные проекты нового строительства (62%) и реконструкции (38%).

Объем новых офисных площадей классов А и В, запланированных к вводу в эксплуатацию во втором полугодии 2007 г., оценивается на уровне 960 000 кв. м (класс А – 35%, класс В – 65%).

По сравнению с прошлым годом в зданиях класса А существенно возросло коли-

чество помещений, предлагаемых на продажу на ранних стадиях строительства или на этапе подготовки разрешительной документации. В сегменте класса А продолжает сохраняться серьезный разрыв между ценой предложений и ожиданиями потенциальных покупателей.

В первом полугодии 2007 г. 628 000 кв. м офисных помещений классов А и В были сданы в аренду, 490 000 кв. м были проданы. Крупные российские компании демонстрировали высокий спрос на покупку офисных помещений класса А. Подобные сделки составили 27% от объема всех офисных помещений, купленных за данный период.

В конце первого полугодия 2007 г. средний уровень вакантных помещений в зданиях класса А составил 1,3%, в зданиях класса В – 4%.

Низкая доля вакантных помещений в офисных зданиях

класса А обусловлена недостаточным предложением в существующих зданиях. Доля вакантных помещений в офисных зданиях класса В поддерживается на стабильном уровне в результате ввода в эксплуатацию новых качественных объектов данного класса.

В первом полугодии 2007 г. рост средних запрашиваемых базовых ставок аренды (без учета эксплуатационных расходов) для офисов класса А и В составил 20–30%, в некоторых – 50%.

Для офисов класса А минимальный срок аренды увеличивается до 7 лет, для офисов класса В – до 5 лет.

Ставка капитализации для офисного сектора в настоящий момент находится в диапазоне 8,5%–9,5%.

Источник: Colliers International. Обзор рынка недвижимости за первое полугодие 2007 г.



Новости ФПК «Гарант-Инвест»

6 и 17 августа 2007 г. открылись два универсама торговой сети «Мой Магазины».

6 августа открылся магазин по адресу: ул. Свободы, д. 4, к. 2, площадью 932,3 кв. м и 17 августа по адресу: ул. Профсоюзная, д. 142, площадью 952,5 кв. м.



6 августа 2007 г. получены разрешения на строительство двух торговых объектов шаговой доступности.

К весне 2008 года в Южном округе Москвы планируется построить районные торговые центры, ориентировочной площадью 1300 кв. м каждый.

Это первые универсамы сети в Западном и Юго-Западном округах Москвы.

Магазины предлагают покупателям сбалансированный ассортимент качественных доступных товаров, а также широкий выбор товаров из Беларуси.



Как и во всей торговой сети покупатели могут воспользоваться скидкой предоставляемой по «Социальной карте москвича» 5% на все товары не зависимо от суммы покупки.

В настоящее время работают 15 универсамов торговой сети «Мой Магазины».

Торговый центр по адресу: 6-я Радиальная ул., вл. 10 будет построен на участке 0,53 га на территории района «Бирюлево-Восточное» вдоль улицы Липецкая, рядом с музеем-заповедником «Царицыно».

В соответствии с планами Правительства Москвы Липецкая улица станет частью

новой бесцветной трассы от перекрестка Кантемировской улицы и Пролетарского проспекта до МКАД и будет значительно расширена.

Торговый центр по адресу: Задонский проезд, вл. 18 будет построен на участке 0,82 га на территории района «Зябликово», на пе-

ресечении Задонского проезда с улицей Шипиловской.

В торговых центрах предусмотрены предприятия общественного питания и торговые площади для товаров повседневного спроса.

Новости ФПК «Гарант-Инвест»

1 июля 2007 г. был увеличен капитал КБ «Гарант-Инвест» на 5 млн. долл. США.

Увеличение капитала банка осуществлено на основе субординированного займа, предоставленного одним из западных банков на 9 лет.

Увеличение капитала позволит КБ «Гарант-Инвест» более активно работать на рынке коммерческих кредитов и ценных бумаг.

В августе 2007 г. Советом Директоров КБ и ФПК «Гарант-Инвест» утвержден Финансовый план инвестиционной деятельности на 2007-2008 гг.

Приоритетным направлением инвестиционной деятельности ФПК «Гарант-Инвест» является финансирование объектов коммерческой недвижимости и развитие сети торговых и офисных центров и магазинов.

В течение ближайших двух лет в Москве планируется построить: Торгово-развлекательный центр «Москворечье» (30 000 кв. м), Торгово-деловой комплекс «Тулский» (13 500 кв. м), 7 районных торговых центров (1500–5000 кв. м) и 35 универсамов «Мой Магазины» (600–1000 кв. м).

Общий объем вложений в инвестиционные проекты ФПК «Гарант-Инвест» составит 132 млн. долл. США.

30 августа 2007 г. состоялась закладка (первого камня) ТДК «Тулский».

Торгово-деловой комплекс общей площадью 13 500 кв. м будет построен в деловом районе рядом со станцией метро «Тулская», между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом.

Офисный центр в составе комплекса будет соответствовать классу «А» согласно принятой на рынке коммерческой недвижимости классификации.

Деловые мероприятия

КБ «Гарант-Инвест» принял участие в семинаре Среднерусского банка Сбербанка России.

5 июля 2007 г. КБ «Гарант-Инвест» был приглашен Среднерусским банком Сбербанка России к участию в семинаре «Кредитование строительных проектов», который проходил в гостинице «Арабат Парк Хаят».

В рамках данного мероприятия обсуждались перспективы развития рынка недвижимости Московской

области и взаимодействие инвесторов с органами власти. Также Сбербанком России были предложены новые продукты для застройщиков и девелоперов.

На семинаре выступили: Председатель Правления Среднерусского банка Сбербанка России А.Н. Успенский, Зам. министра строительства Правительства Московской области П.С. Перепелица, а также директора профильных управлений Сбербанка России.

