



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ

жилой и
коммерческой
недвижимости

#123

№3

16.10.17-
22.10.17

СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	3
18.10.2017: Вместо «Меги» на «Беговой» могут построить жилой квартал	3
19.10.2017: Некрутой подъем	3
20.10.2017: Stone Hedge поселится на Автозаводской	3
20.10.2017: Богатый сентябрь на рынке элитной недвижимости Москвы	4
21.10.2017: Стартовали продажи апартаментов в комплексе «NOVA Алексеевская» от 5,7 млн рублей	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	5
18.10.2017: Таунхаусы: между квартирой и домом	5
19.10.2017: Таунхаусы: жильцы vs управляющая компания	5
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	6
16.10.2017: Мнения экспертов	6
17.10.2017: Минкомсвязь, МЭР и Минпромторг могут в 2018 г перебраться в «Москва-Сити»	6
17.10.2017: В Москве открылся бизнес-центр с почасовой оплатой офисов	6
19.10.2017: «Яндекс» идет в девелоперы	6
19.10.2017: В Марьиной Роще построят отель, торговый и офисный центры	7
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	8
16.10.2017: В законопроекте Минстроя не прописаны требования к апартаментам – Москомстройинвест	8
20.10.2017: Переселение жителей в рамках реновации в Москве начнется в 2018 году	8
КОНТАКТЫ	9

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

18.10.2017: ВМЕСТО «МЕГИ» НА «БЕГОВОЙ» МОГУТ ПОСТРОИТЬ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

Скорее всего, 20 га на Хорошевском шоссе достанется группе «Регион».

Банк ВТБ переуступил права требования на 4,37 млрд руб. к АО «Красная Пресня» и связанным с ним структурам инвестиционной компании (ИК) «Регион», следует из материалов Арбитражного суда Москвы. «Красная Пресня» аффилирована с девелоперской компанией «Пересвет-инвест», ей принадлежит участок площадью 20 га – бывшая овощебаза – между Звенигородским и Хорошевским шоссе, рассказывали консультанты, работавшие с ней. В 2014 г. «Красная Пресня» планировала построить там торговый центр «Грин молл» площадью 315 000 кв. м, а спустя год практически договорилась продать участок шведской IKEA – под первый внутри МКАД комплекс «Мега», но сделка сорвалась.

Партнером ИК «Регион» по застройке участка рядом с метро «Беговая» может стать компания «Инград» Романа Авдеева, говорят два человека, работавших с ними: во-первых, «Инград» интересовался покупкой этой площадки, а во-вторых, структура ИК «Регион» недавно стала акционером девелопера: купила около 18%.

Полная версия: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2017/10/18/738311-vmesto-megi>

19.10.2017: НЕКРУТОЙ ПОДЪЕМ

Участники рынка выражают осторожный оптимизм по итогам первого осеннего месяца, который вообще-то должен знаменовать начало "высокого сезона". Спрос очевидно выше, чем год назад, при этом цены подниматься категорически не хотят, а время от времени даже снижаются. Тем не менее, объемы предложения растут, а девелоперы готовятся осваивать новые площадки.

Анастасия Могилатова, генеральный директор компании Welhome:

— Интересно отметить, что в сентябре 2017 года на элитный рынок вышли проекты с самой минимальной и самой максимальной площадью лота. Тенденция к снижению средней площади лота обусловила появление на рынке апартаментов от 28,2 кв. м в проекте Roza Rossa Boutique Hotel & Apartments. С началом продаж в жилом комплексе "Царев сад" максимальная площадь лота на рынке достигла 1682 кв. м. Апартамент представляет собой трехуровневый пентхаус, занимающий с седьмого по девятый этажи. Строительство ведется на Софийской набережной девелопером "Сбербанк Капитал".

Полная версия: <https://www.kommersant.ru/doc/3442039>

20.10.2017: STONE HEDGE ПОСЕЛИТСЯ НА АВТОЗАВОДСКОЙ

Девелопер Stone Hedge застроит почти 0,3 га на юге Москвы, неподалеку от реорганизуемой промзоны ЗИЛ. Землю, рыночная стоимость которой могла составить 250 млн руб., компания получила от Русского дома недвижимости. Еще более 1 млрд руб. придется вложить в реализацию самого проекта. Сейчас на участке разрешено разместить апарт-отель площадью 20 тыс. кв. м, но концепция может измениться.

Stone Hedge получила права на застройку 0,29 га в 3-м Автозаводском проезде в Даниловском районе на юге Москвы, сообщили "Ъ" в самой компании. Гендиректор Stone Hedge Максим Гейзер говорит, что окончательного решения о судьбе будущего участка нет, сейчас просчитываются разные варианты застройки. В компании отмечают: согласно выданному ранее градостроительному плану застройки, на участке можно разместить апарт-отель площадью около 20 тыс. кв. м, но в дальнейшем проект может быть изменен в пользу жилой застройки или многофункционального центра с офисной частью.

Полная версия: <https://www.kommersant.ru/doc/3443255>

20.10.2017: БОГАТЫЙ СЕНТЯБРЬ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Ольга Кузина, Welhome

Руководитель службы консалтинга и исследований рынка компании Welhome

Активный выход новых проектов на рынок элитной недвижимости Москвы, подогреваемый устойчивым спросом, и увеличение объема предложения - является трендом последнего года.

В сентябре 2017 года девелоперская активность привела к выходу на рынок трех элитных комплексов: Roza Rossa Boutique Hotel&Apartments (апартаменты от девелопера KR Properties), «Гоголевский» (апартаменты от девелопера «БЭЛ Девелопмент»), «Царев сад» (апартаменты от «Сбербанк Капитал»). К примеру, годом ранее, а именно в сентябре 2016 года новых проектов на рынок элитной недвижимости не выходило.

По итогам сентября 2017 года объем предложения на первичном рынке высокобюджетного жилья составил 1 516 лотов, увеличившись за год на 22%. Стоит отметить, что объем предложения в кв.м вырос всего на 16% и составил 210 000 кв.м, что напрямую связано с другим продолжительным трендом – снижением средней площади лота. Кроме того, в элитном сегменте появляется все больше проектов многофункциональных комплексов, включающих в себя и гостиницу, и апартаменты на продажу, в которых как раз и предлагаются небольшие по площади лоты. Так, показатель средней площади лота в элитном сегменте снизился на -4% за год и составил 138,5 кв.м.

Полная версия: <http://www.frommillion.ru/magazine/1231-bogatyiy-sentyabr-na-rynke-elitnoy-nedvizhimosti-moskvy#>

21.10.2017: СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ АПАРТАМЕНТОВ В КОМПЛЕКСЕ «NOVA АЛЕКСЕЕВСКАЯ» ОТ 5,7 МЛН РУБЛЕЙ

В 11-этажном апарт-комплексе «NOVA Алексеевская» запроектировано 299 апартаментов площадью от 21,6 до 83 кв. метров. Стоимость квадратного метра начинается от 150 тыс. рублей, стоимость однокомнатных апартаментов – от 5,7 млн рублей. На территории комплекса разместятся спортивная и детская площадки, подземный паркинг на 48 машино-мест и наземная парковка, велосипедная стоянка. Здесь откроются аптека, сетевой супермаркет, фитнес-клуб, отделение банка, массажный салон, кабинет стоматолога, салон красоты, химчистка, кафе и ресторан. На втором этаже запроектированы офисные помещения и переговорные комнаты.

Ввести апарт-комплекс в эксплуатацию планируется в четвертом квартале 2019 года. Апарт-комплекс «NOVA Алексеевская» находится рядом со станцией метро «Алексеевская» в районе со сформировавшейся инфраструктурой: рядом есть гимназия, школа, детские сады, поликлиника. Застройщик - ООО «Каньон-2».

Полная версия: https://www.novostroy-m.ru/novosti/startovali_prodaji_apartamentov_v

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

18.10.2017: ТАУНХАУСЫ: МЕЖДУ КВАРТИРОЙ И ДОМОМ

Когда на рынке появилось понятие «таунхаус», а с ним и сами таунхаусы, застройщики всячески расхваливали преимущества нового формата. Они радостно рассказывали, что один из плюсов — сходство обслуживания таунхаусов и квартирному дому: не нужно заботиться о ремонте крыши и покраске фасада, УК все сделает сама.

Шло время, люди купили себе таунхаусов и зажили там. И все бы прекрасно, но выяснилось, что многие УК не собираются обслуживать ни фасады, ни крыши, ничего из того, что принадлежит самому владельцу. Потому что по закону таунхаус оказался отнюдь не равен многоквартирному дому.

Кроме того, «если вы покупаете новый таунхаус от застройщика, то на фасадные и кровельные работы, как правило, дается гарантийный срок, по истечению которого собственник за свои средства производит необходимый ремонт», — напоминает о важной детали Екатерина Лазарева, руководитель департамента загородной недвижимости компании Welhome. Таким образом, про всякие технические моменты, как например, замена лампочки или розетки в доме, ремонт дороги, необходимо узнавать заранее: в некоторых поселках такие услуги могут входить в эксплуатационные расходы, в некоторых – нет. Поэтому нужно тщательно изучать договор на оказание услуг.

Полная версия: <http://journal.mirkvartir.ru/analytics/2017/10/18/taynhaysi-mejdy-kvartiroi-i-domom/>

19.10.2017: ТАУНХАУСЫ: ЖИЛЬЦЫ VS УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Большинство конфликтов в поселках таунхаусов связано со спорами по поводу качества сервиса, стоимости услуг и того, где кончаются обязанности управляющей компании по обслуживанию и начинается ответственность собственника. Решаются эти проблемы собранием жителей — они улаживают вопросы с текущей УК или переходят к новой. У многих УК есть свои чаты в ватсапе или специальные приложения, в которых жители общаются между собой и решают насущные вопросы. Некоммерческое партнерство в лице жителей нанимает УК и постановляет, что будет прописано в договоре с УК, какие услуги, будет ли она, к примеру, вывозить мусор только из общего контейнера или собирать из контейнеров у домов.

Название жилого комплекса, км от МКАД	Класс жилья	Площадь и стоимость таунхауса	Ежемесячная плата за обслуживание	Перечень услуг, входящих в ежемесячный платеж	Источник информации
«Резиденция Рублево», 1 км	премиум	В среднем 428 кв. м — 82 млн руб.	31 000 руб./мес.	Охрана, уборка территории, стрижка газона, вывоз мусора, обслуживание инженерных сетей, комплексное обслуживание парковой зоны	Welhome

Полная версия: <http://journal.mirkvartir.ru/analytics/2017/10/18/taynhaysi-mejdy-kvartiroi-i-domom/>

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

16.10.2017: МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ

Ольга Кузина, руководитель службы консалтинга и исследований рынка компании Welhome, о сегменте DIY:

На текущий момент доля наиболее крупных игроков сегмента DIY на российском рынке оценочно составляет около 30%. Это такие сети, как OBI, Castorama, Leroy Merlin, «К-Паута», «Петрович» и непосредственно «Максидом». Рынок активно развивающийся, но и вместе с тем конкурентный. Развитие рынка связано с активным строительством жилья и потребностями покупателей в отделочных материалах и предметах интерьера, в связи с чем потенциал есть в принципе у любой сети, выходящей на московский рынок.

«Максидом» – крупный и опытный игрок на рынке в сегменте DIY. На мой взгляд, при выходе на московский рынок важным фактором успеха будет построение коммуникации с покупателями и повышение узнаваемости. Потенциальное местоположение в мкр. Белая Дача рядом с ТРЦ «Мега Белая Дача» создаст гипермаркету поток посетителей, хотя не стоит забывать и о том, что на Новорязанском ш. уже функционирует гипермаркет Castorama.

Полная версия: <http://www.cre.ru/rus/expert/1499>

17.10.2017: Минкомсвязь, МЭР и Минпромторг могут в 2018 г переехать в «Москва-Сити»

Минкомсвязь, Минэкономразвития и Минпромторг планируют передать занимаемые ими площади в историческом центре Москвы Агентству по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и переехать в "Москва-Сити" в 2018 году, сообщил РИА Новости глава Минкомсвязи Николай Никифоров.

"Мы договорились, что передадим в АИЖК занимаемые нами помещения и переедем в единое здание в "Москва-Сити", — сказал министр. Он отметил, что этот вопрос сейчас активно прорабатывается, и переезд может состояться в 2018 году.

Полная версия: https://realty.ria.ru/news_cre/20171017/1507012041.html

17.10.2017: В Москве открылся бизнес-центр с почасовой оплатой офисов

Новый офис намеренно расположен рядом с жилым массивом и предлагает аренду помещений сроком от одного часа.

Международная компания по аренде и обслуживанию офисов Regus открыла в Москве бизнес-центр, формат которого позиционируют как новый для России. Об этом представители руководства компании сообщили журналистам на пресс-конференции 17 октября.

Деловой центр находится внутри ТРЦ «Капитолий». Помещения в новом офисе можно арендовать размером от одного рабочего места и сроком от одного часа, пояснила управляющий директор Regus в России Ирина Баева.

Полная версия: <https://realty.rbc.ru/news/59e5f5109a7947a755fe868f>

19.10.2017: «Яндекс» идет в девелоперы

Интернет-холдинг готов построить сам себе офис.

«Яндекс», не дожидаясь окончания договора аренды площадей в бизнес-центре «Красная Роза» в престижном московском районе Хамовники, рассматривает возможность построить к 2021 году собственное офисное здание. Интернет-холдинг намерен договориться с девелопером, который возьмет на себя все заботы о стройке. По

информации “Ъ”, сейчас компания ведет консультации по этому вопросу с O1 Properties семьи Бориса Минца. Не исключено, что новая недвижимость обойдется «Яндексу» минимум в 12 млрд руб.

Полная версия: <https://www.kommersant.ru/doc/3442330>

19.10.2017: В МАРЬИНОЙ РОЩЕ ПОСТРОЯТ ОТЕЛЬ, ТОРГОВЫЙ И ОФИСНЫЙ ЦЕНТРЫ

На участке площадью 25 га между Шереметьевской улицей и Октябрьской железной дорогой планируется redevelopment промзоны.

Гостиницу, торгово-развлекательный и деловой центры построят на месте промзоны в районе Марьино Роща на северо-востоке столицы. Данный проект одобрила градостроительная комиссия города Москвы, сообщается в пресс-релизе Москомархитектуры, поступившем в редакцию.

Речь идет об участке площадью 25,2 га, ограниченном Шереметьевской улицей и полосой Октябрьской железной дороги, уточняется в пресс-релизе. В настоящее время здесь расположены общественные, промышленно-производственные и коммунальные объекты, следует из материалов Москомархитектуры.

Полная версия: <https://realty.rbc.ru/news/59e8b0609a7947e06ecd781a>

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

16.10.2017: В ЗАКОНОПРОЕКТЕ МИНСТРОЯ НЕ ПРОПИСАНЫ ТРЕБОВАНИЯ К АПАРТАМЕНТАМ – МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ

Власти Москвы предложили разработать конкретные требования, которым должны отвечать апартаменты и многофункциональные здания для того, чтобы определить соответствующие понятия. Об этом Агентству городских новостей «Москва» сообщили в пресс-службе Москомстройинвеста.

«Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» был направлен Минстроем РФ в правительство Москвы для подготовки отзыва. Москомстройинвест участвовал в подготовке отзыва на данный документ. В частности, комитет предложил детально проработать и отразить в проекте закона требования, которым должны отвечать апартаменты и многофункциональные здания, поскольку без таких критериев соответствующие понятия не будут определены. В законопроекте указано, что такие требования устанавливаются правительством РФ», - сообщили в пресс-службе.

В комитете также отметили, что доработки требуют положения ст. 5 законопроекта о внесении изменений в Федеральный закон о долевом строительстве (214-ФЗ).

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/117867.html>

20.10.2017: ПЕРЕСЕЛЕНИЕ ЖИТЕЛЕЙ В РАМКАХ РЕНОВАЦИИ В МОСКВЕ НАЧНЕТСЯ В 2018 ГОДУ

Переселение жителей в дома, построенные в Москве в рамках программы реновации, начнется в 2018 году. Об этом сообщил глава столичного департамента градостроительной политики Сергей Левкин.

По его словам, москвичи смогут въехать в 12 уже построенных домов, которые соответствуют стандартам реновации по квартирографии и по площади жилых помещений.

«Они будут приведены в порядок к концу этого — началу следующего года», — подчеркнул чиновник.

Ранее Власти Москвы утвердили 210 стартовых площадок реновации, расположенных в 75 районах столицы. Предполагается, что строительство стартовых домов и переселение жителей будет проходить в две волны.

Напомним, в окончательный перечень домов программы реновации вошли 5144 многоквартирных дома общей площадью порядка 16 млн кв. м.

Полная версия: <http://www.kvmeter.ru/news/18405547.html>

КОНТАКТЫ

Основной офис «Ордынка»:
119017, МОСКВА
УЛ. Б. ОРДЫНКА, 40, СТР. 4,
БЦ ЛЕГИОН I, ОФИС 314
(+7 495) 221-33-15
welhome@welhome.ru
consult@consultestate.ru

Дополнительный офис «Жуковка»:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,
Д. ЖУКОВКА, Д.71
(+7 495) 221-33-15
welhome@welhome.ru
consult@consultestate.ru

