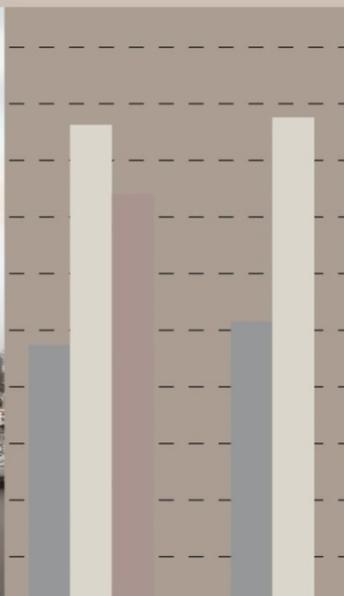
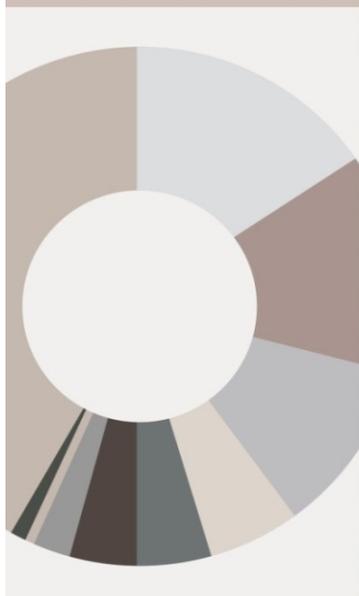


WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№2 (21)
ОКТАБРЬ
2015



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

05.10.15 – 11.10.15

www.welhome.ru
www.consultestate.ru

СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	3
05.10.2015: Группа ЛСР подтвердила интерес к застройке южного участка промзоны ЗИЛ	3
05.10.2015: Самую дорогую квартиру в Москве продали за \$7,86 млн	3
06.10.2015: Процесс покупки жилья серьезно осложнится.....	3
07.10.2015: На набережной в районе Филевского парка построят новый микрорайон	4
09.10.2015: Москомэкспертиза согласовала проекты двух домов жилого комплекса в Южном Чертаново	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	6
05.10.2015 Александр Ручьев расстанется с нажитым. «Мортон» продаст часть своей земли	6
05.10.2015 «КомСтрин» построит комплекс апартаментов в поселке «Зеленый мыс».....	6
06.10.2015 Выходец из девелоперской компании Tekta Group занялся собственным бизнесом	7
07.10.2015 В Подмосковье построят самое большое в России офисное здание из дерева	7
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	8
06.10.2015: Новое здание Мосгордумы построено на Страстном бульваре	8
08.10.2015: 11 млн евро вложит FASHION HOUSE Group в строительство аутлета	8
08.10.2015: "Ростелеком" пристроит недвижимость в фонд	9
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	10
09.10.2015: Новая пешеходная зона появится в центре столицы	10
09.10.2015: Хостел, барбершоп и страйкбол: в «Москва-Сити» пришли необычные арендаторы.....	10
КОНТАКТЫ.....	11

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

05.10.2015: Группа ЛСР ПОДТВЕРДИЛА ИНТЕРЕС К ЗАСТРОЙКЕ ЮЖНОГО УЧАСТКА ПРОМЗОНЫ ЗИЛ

Группа ЛСР Андрея Молчанова может проявить интерес к конкурсу на застройку южного участка промышленной зоны ЗИЛ в Москве. Группа ЛСР уже осваивает северную часть промышленной зоны ЗИЛ: на участке площадью 65 га планируется построить около 1,5 млн кв. м различной недвижимости.

2 октября правительство Москвы объявило об открытом конкурсе на право заключения договора купли-продажи 100% в уставном капитале ООО «ЗИЛ-Юг» с начальной ценой 14,37 млрд руб. Заявки на аукцион принимаются до 12 ноября 2015 года.

На южной территории бывшего завода ЗИЛ площадью 109,33 га инвестор сможет построить 1,5 млн кв. м недвижимости. Помимо коммерческой части он обязан построить и передать городу социальные объекты (школы на 3,5 тыс. мест, детские сады на 1,5 тыс. мест, детско-взрослую поликлинику на 750 мест и т. д.). Кроме того, необходимо освободить территорию в 42 га и передать ее городу для развития улично-дорожной сети, объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры (эти затраты город возьмет на себя).

Среди интересантов на застройку южной части промзоны власти называют «Регион-девелопмент» семьи Муцоевых, турецкую Enka и АФК «Система» Владимира Евтушенкова, пишет газета со ссылкой на чиновников в мэрии и человека, близкого к одной из перечисленных компаний.

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/102940.html>

05.10.2015: САМУЮ ДОРОГОЮ КВАРТИРУ В МОСКВЕ ПРОДАЛИ ЗА \$7,86 МЛН

В третьем квартале 2015 года на вторичном рынке в столице было продано 60 элитных квартир на общую сумму \$175,9 млн.

Минимальный бюджет сделки на вторичном рынке элитного жилья Москвы за третий квартал 2015 года составил \$474 444, а самый дорогой проданный объект реализован за \$7,86 млн. Такие данные приводятся в исследовании Top Brokers Alliance.

Всего в третьем квартале было продано 60 элитных квартир на общую сумму \$175,9 млн, говорится в совместном исследовании риелторов. Совокупная площадь всех проданных объектов составила 10,7 тыс. кв. м, а средний бюджет сделок на вторичном элитном рынке за данный период — \$2,9 млн, что ниже на 8% аналогичного показателя 2014 года (\$3,2 млн). Средневзвешенная цена проданной квартиры в третьем квартале 2015 года составила \$16 339 за 1 кв. м, что ниже на 12% аналогичного показателя 2014 года (\$18 559 за 1 кв. м).

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/05/10/2015/562949997509940.shtml>

06.10.2015: ПРОЦЕСС ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ СЕРЬЕЗНО ОСЛОЖНИТСЯ

Правительство поддержало идею ФСБ засекретить данные о собственниках недвижимости.

Поправки в ряд законодательных актов, касающихся регистрации прав на недвижимое имущество, самолеты и суда, подготовлены ФСБ. Их суть сводится к тому, чтобы исключить возможность доступа третьих лиц, за исключением госорганов, к персональным данным владельцев прав на имущество без их согласия. Во вторник законопроект одобрила правительственная комиссия, теперь он будет рассмотрен на заседании правительства, а затем направлен в Госдуму.

Открытый доступ к данным о владельцах недвижимости был нужен для того, чтобы ее покупатели могли убеждаться в юридической чистоте и прозрачности предстоящих сделок, но на деле наметилась тенденция «криминогенной систематизации сведений о правообладателях», гласит сообщение на сайте правительства.

Теперь, если поправки вступят в силу, информацию о владельцах прав на объекты недвижимости смогут получать либо государственные органы, либо сами эти правообладатели. Возможность предоставления этих данных другим участникам рынка недвижимости также предусмотрена – но только для защиты в судебном порядке нарушенных прав и законных интересов.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/10/07/611722-protsess-pokupki-zhilya-serezno-oslozhnitsya>

07.10.2015: НА НАБЕРЕЖНОЙ В РАЙОНЕ ФИЛЕВСКОГО ПАРКА ПОСТРОЯТ НОВЫЙ МИКРОРАЙОН

В столице стартует очередной крупный проект освоения промзон вдоль Москвы-реки.

«Главстрой Девелопмент» (входит в состав ПГ «Базовый Элемент» Олега Дерипаски) инвестирует 25 млрд руб. в строительство жилого квартала бизнес-класса на берегу Москвы-реки, сообщается в пресс-релизе компании.

Новый жилой микрорайон на 14 тыс. человек появится рядом с пешеходной набережной в районе Филевского парка по адресу: ул. Береговой проезд, вл. 2–3. Проект планировки микрорайона уже одобрен Градостроительно-земельной комиссией столицы. Общая площадь застройки составляет 31,6 га. Согласно проекту здесь построят 632,9 тыс. кв. м, в том числе 388,8 тыс. кв. м жилья, 125,7 тыс. кв. м общественной застройки. Проектом предусмотрено строительство образовательных учреждений на 2,5 тыс. мест, поликлиники и паркингов на 930 машиномест.



*Мнение экспертов Welhome:
Якимчук Надежда,
аналитик Департамента
стратегического консалтинга
и исследований*

«Главстрой» и ГК «Базовый Элемент» имеют в своем распоряжении ряд крупных и привлекательных площадок, в т.ч. на стадии готового ГПЗУ. Однако качество ТЭПов вызывает нарекания: не самая высокая плотность застройки, серьезная социальная нагрузка и явная недостаточность парковок. Реализовать подобный проект в современных условиях активной борьбы за покупателя силами «Главстроя» будет сложно. В связи с ограниченностью финансовых ресурсов Холдинга весьма вероятна продажа объекта целиком.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/07/10/2015/562949997546586.shtml>

09.10.2015: МОСКОМЭКСПЕРТИЗА СОГЛАСОВАЛА ПРОЕКТЫ ДВУХ ДОМОВ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА В ЮЖНОМ ЧЕРТАНОВО

Москомэкспертиза согласовала проекты двух корпусов высотой в 25 этажей многофункционального жилого комплекса на юге столицы, говорится в сообщении пресс-службы ведомства.

Участки строительства 6 и 7 корпусов соседствуют с придомовой территорией проектируемой жилой застройки, Варшавским шоссе и улицей Кирпичные Выемки, а также территорией перспективного размещения дошкольного образовательного учреждения.

Высота домов корпуса 6 и 7 достигнет 25 этажей. Площадь каждого здания превысит 16 тыс. кв. м. Оба дома возводятся по индивидуальному проекту в составе многофункционального жилого комплекса. По проекту, в каждом из корпусов должны разместиться 120 однокомнатных квартир, 72 двухкомнатных и по 24 трех- и четырехкомнатных, отмечается в материале.

Проект включает, помимо строительства самих домов, благоустройство территории: устройство тротуаров и дорожек, детских площадок с резиновым покрытием, разбивку газонов, высадку деревьев и кустарников и установку малых архитектурных форм. У каждого корпуса запроектированы гостевые парковки вместимостью 15 машино-мест для 6 корпуса и 54 машино-места для 7 корпуса. При этом на оба корпуса приходится девять гостевых машино-мест для маломобильных граждан, уточняется в сообщении.

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/103094.html>

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

05.10.2015 АЛЕКСАНДР РУЧЬЕВ РАССТАНЕТСЯ С НАЖИТЫМ. «МОРТОН» ПРОДАСТ ЧАСТЬ СВОЕЙ ЗЕМЛИ

Группа «Мортон», чей размер кредитного портфеля достигает 20 млрд. руб., стала очередным крупным московским застройщиком, начавшим распродажу активов для сокращения долгов. Компания готова реализовать 15% (150 га) собственного земельного банка, что позволит выручить 5 млрд руб. Первые 30 га в подмосковной Балашихе «Мортон» уже продала малоизвестному застройщику.

Группа «Мортон» закрыла сделку по продаже 30 га в Балашихе, сообщил в пятницу "Ъ" основной владелец группы Александр Ручьев в кулуарах инвестиционного форума в Сочи. Он не конкретизировал детали сделки и покупателя, уточнив лишь, что контрагентом выступила малоизвестная компания, рассчитывающая выйти на рынок жилищного строительства Подмосковья. Господин Ручьев утверждает, что сделка прошла на рыночных условиях, вырученные средства направлены на досрочное погашение кредита перед Сбербанком, которому «Мортон» заплатила совокупно 2,5 млрд руб. Деньги от продажи земли в Балашихе могли составить лишь пятую часть перечисленных средств. Гендиректор «Гео-девелопмента» Максим Лещев оценивает этот участок в 500-600 млн руб. Два источника "Ъ" на рынке недвижимости предполагают, что речь идет о продаже площадки под жилым комплексом «Сакраменто-2» — одним из проблемных проектов группы «Мортон». "Сейчас трудно найти покупателя, готового заплатить такие деньги за площадку сразу. Возможно, покупка оформлена в рассрочку", — рассуждает один из собеседников "Ъ". Сам господин Ручьев эту тему не обсуждает.

Группа «Мортон» существует с 1994 года и считается одним из крупнейших застройщиков Московского региона: общий портфель проектов оценивается в 8 млн кв. м. Основной собственник — Александр Ручьев. По итогам 2014 года компания сдала 1,03 млн кв. м, выручка составила 60,7 млрд руб., говорится на сайте группы.

Оставшуюся кредитную нагрузку группы «Мортон» господин Ручьев оценивает в 20 млрд руб. По его словам, компания планирует продать еще около 150 га земли в Балашихе, Люберцах и Химках.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2824965>

05.10.2015 «КомСтрин» построит комплекс апартаментов в поселке «Зеленый мыс»

Группа компаний «КомСтрин» возведет двухэтажный апарт-комплекс в коттеджном поселке бизнес-класса «Зеленый мыс», который расположен на берегу Пестовского водохранилища в Мытищинском районе Подмосковья (20 километров от МКАД).

«Апартаменты в КП «Зеленый мыс» рассчитаны на практичного покупателя, который осознанно выбирает демократичный стиль жизни за городом, не переплачивая за индивидуальный земельный участок и обслуживание дома», — поясняет Ирина Игнатьева, директор по маркетингу, рекламе и реализации компании «КомСтрин».



Общая площадь апартаментов составляет 1,9 тысячи квадратных метров. В здании разместится 37 апартаментов и 48 машиномест. Заказчиком проекта выступает ГК «КомСтрин», она же ведет продажи апартаментов.

Полная версия: <http://www.novostroykin.ru/news/3673/>

06.10.2015 ВЫХОДЕЦ ИЗ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ КОМПАНИИ ТЕКТА GROUP ЗАНЯЛСЯ СОБСТВЕННЫМ БИЗНЕСОМ

Gravion Group готова инвестировать \$200 млн в строительство жилья в новой Москве и области

Бывший топ-менеджер девелоперской компании Tekta Group Юрий Неманежин создал собственную компанию Gravion Group, которая будет инвестировать, строить и управлять жилыми проектами в новой Москве и Подмоскowie, рассказал «Ведомостям» один из его партнеров. Неманежин эту информацию подтвердил через представителя, добавив, что Gravion Group планирует не только строить собственные проекты, но и участвовать в сторонних как fee-девелопер (развитие проектов за вознаграждение).

К Tekta Group Неманежин больше отношения не имеет, у него собственный бизнес, сказал представитель девелопера. На сайте Gravion Group сказано, что Неманежин – управляющий партнер компании. В нее входят три подразделения – девелоперское (Gravion Development), генподрядное (Gravion Construction) и проектное бюро (Gravion Project). Неманежин говорит, что сейчас компания ведет переговоры об участии в восьми проектах общей площадью около 1 млн кв. м. В их числе два проекта жилой застройки более чем на 200 000 кв. м в Ленинском и Пушкинском районах Московской области, которые ведет компания Kaskad Family. Председатель совета директоров Kaskad Family Валерий Мищенко подтвердил, что компания пригласила Gravion Group для участия в качестве проектировщика.

На все проекты Gravion Group в ближайшие два года готова потратить около \$200 млн, говорит Неманежин. Это собственные средства компании и деньги частных инвесторов, имена которых он раскрыть отказался.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/10/06/611551-vihodets-developerskoi-kompanii-tekta-group-zanyalsya-sobstvennim-biznesom>

07.10.2015 В ПОДМОСКОВЬЕ ПОСТРОЯТ САМОЕ БОЛЬШОЕ В РОССИИ ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ ИЗ ДЕРЕВА

Стекло-деревянное строение станет штаб-квартирой девелоперской компании, специализирующейся на возведении загородных домов

В Солнечногорском районе Московской области из дерева будет построено офисное здание площадью более 4 тыс. кв. м. Возведением занимается российская девелоперская корпорация Good Wood, специализирующаяся на строительстве деревянных загородных домов и поселков. Деловой центр, который получил название Good Wood Plaza, станет штаб-квартирой компании.

Будущую штаб-квартиру в компании называют первым и самым большим офисным зданием из дерева в России. Несущие конструкции и перекрытия шестиэтажной постройки будут сделаны из деревянных конструкций, а внешними стенами выступят панорамные стеклянные панели. Высота офисного центра составит 20 м, расчетная площадь — 4,5 тыс. кв. м, площадь остекления — 1,5 тыс. кв. м. При строительстве будет применено 60 колонн сечением 280 на 800 мм и 600 балок 180 на 390 мм. Сдача строения в эксплуатацию запланирована на конец 2016 года. Стоимость строительства составляет около 60 тыс. руб. за 1 кв. м, рассказал управляющий партнер корпорации Good Wood Александр Дубовенко.



Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/07/10/2015/562949997541980.shtml>

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

06.10.2015: НОВОЕ ЗДАНИЕ МОСГОРДУМЫ ПОСТРОЕНО НА СТРАСТНОМ БУЛЬВАРЕ

Новый комплекс зданий Мосгордумы на Страстном бульваре получил разрешение на ввод в эксплуатацию, сообщила пресс-служба Мосгосстройнадзора со ссылкой на главу ведомства Олега Антосенко. Депутаты смогут переехать на новое место уже в этом году, говорится в пресс-релизе.

Решение о переезде Мосгордумы из корпусов на Петровке было принято в конце 2012 года. Новое здание для депутатов планировалось построить на территории Ново-Екатерининской больницы на Страстном бульваре к ноябрю 2014 года. Однако работы были завершены только в начале осени 2015-го. По новому адресу парламент получил в пользование шесть зданий.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/06/10/2015/562949997525130.shtml>

08.10.2015: 11 МЛН ЕВРО ВЛОЖИТ FASHION HOUSE GROUP В СТРОИТЕЛЬСТВО АУТЛЕТА

Девелопер приступил к возведению второй очереди аутлета FASHION HOUSE Outlet Centre Moscow, сообщается в пресс-релизе компании.

Открытие второй очереди аутлета запланировано на ноябрь 2016 года. Общая площадь нового объекта составит 5,6 тыс. кв. метров, арендопригодная – 4,5 тыс. кв. метров. Вторая очередь предназначена для открытия 30 магазинов.

По завершению строительства второй очереди арендопригодная площадь FASHION HOUSE Outlet Centre Moscow составит 20 тыс. кв. метров.

На данный момент идет поиск арендаторов во второй комплекс FASHION HOUSE Outlet Centre Moscow. В первой очереди площади занимают такие известные бренды, как Lacoste, Incanto, Mascotte, Nike, Carlo Pazolini, Respect, Tommy Hilfiger, Lee, Bluemarine, Baldinini, Benetton, Adidas, Versace Collection, Reebok и т.д.

Полная версия: <http://comestate.ru/news/11 mln evro vlojit fashi on house group v stroitelstvo auleta>



*Мнение экспертов Welhome:
Кузина Ольга,
консультант Департамента
стратегического консалтинга
и исследований*

Полагаем, что заполнить вторую очередь аутлета арендаторами будет достаточно сложно. Покупательская способность, а соответственно, и спрос со стороны ритейлеров, в текущих экономических условиях существенно снизились. За 3 квартал 2015 года в Москве не было открыто ни одного качественного торгового центра, что связано не только с задержкой сроков сдачи торговых объектов, но и с невозможностью заполнить объект арендаторами даже при сохранении высоких темпов строительства.

08.10.2015: "Ростелеком" пристроит недвижимость в фонд

"Ростелеком" всерьез взялся за монетизацию собственной недвижимости общей площадью 9 млн. кв. м и оценочной стоимостью 120 млрд. руб. Совет директоров оператора рассмотрит схему, согласно которой активы на 3 млн. кв. м будут внесены в фонд. По данным "Ъ", доля в новообразованной структуре будет предложена инвестору, которого выберут не позже января 2016 года. Об интересе к проекту уже заявил ВТБ.

На первом этапе оператор планирует запустить пилотный проект по выделению в отдельный бизнес наиболее привлекательных объектов недвижимости в Москве и городах-миллионниках. В столице у "Ростелекома" 500 зданий площадью 0,5 млн. кв. м. Всего "Ростелеком" может выделить в фонд 2,5-3 млн. кв. м площадей. Отбор объектов планируется завершить до конца года. По данным "Ъ", "Ростелеком" планирует за три года получить от продажи недвижимости 25 млрд. руб., увеличить доходы от аренды почти в два раза, до 5 млрд. руб.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2827179>

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

09.10.2015: НОВАЯ ПЕШЕХОДНАЯ ЗОНА ПОЯВИТСЯ В ЦЕНТРЕ СТОЛИЦЫ

Новая Пешеходная зона и велодорожки между храмом Христа Спасителя и Якиманской набережной в рамках программы «Золотой остров».

Максимальная цена работ определена в размере 80,96 млн руб.

Объем работ включает в себя обустройство дорожного покрытия для пешеходных и велосипедных дорог, озеленение и благоустройство, сообщает РИА Новости.

Полная версия: http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/novaja-peshekhodnaja-zona-pojavitsja-v-centre-stolicy/

09.10.2015: ХОСТЕЛ, БАРБЕРШОП И СТРАЙКБОЛ: В «МОСКВА-СИТИ» ПРИШЛИ НЕОБЫЧНЫЕ АРЕНДАТОРЫ

В ММДЦ «Москва-Сити» появилось множество арендаторов с нетипичными для классических бизнес-центров форматами. Максимальная цена работ определена в размере 80,96 млн руб.

В деловом центре «Москва-Сити» сейчас появляются форматы бизнеса, которые в России в классических офисах пока встречаются очень редко. За последний год здесь появились коворкинги, хостел, барбершоп, велосайклинг, страйкбол, студия сна, клубный кинотеатр, школа трейдеров, изостудия, пинг-понг-клуб, банный комплекс и смотровые площадки, где проводят экскурсии и организуют романтические встречи. Нестандартные форматы в Московском международном деловом центре (ММДЦ) сегодня составляют более 3% от всего объема сопутствующей для бизнеса инфраструктуры, говорит директор по развитию ОАО «Сити» (управляющая компанией ММДЦ) Татьяна Вольцингер.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/09/10/2015/562949997577603.shtml>

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

