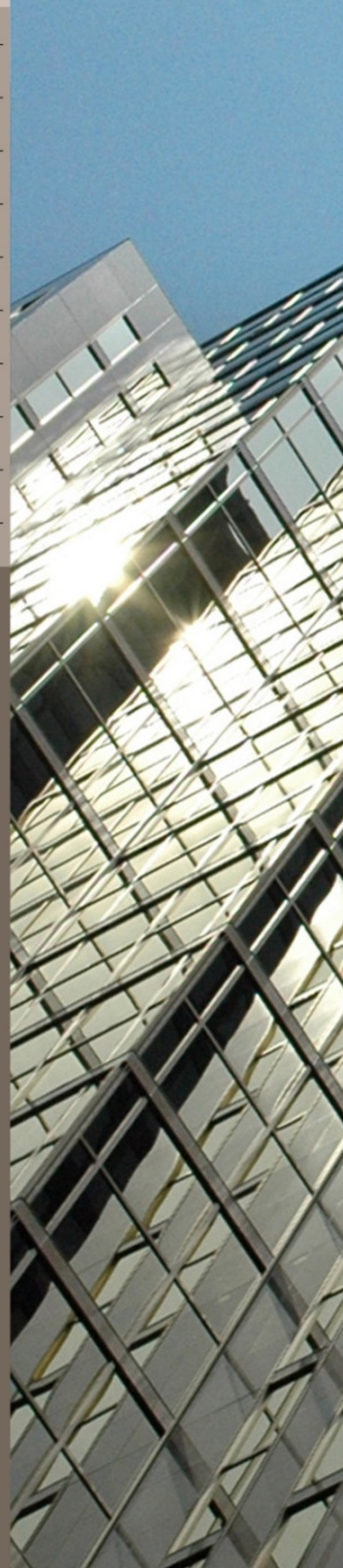
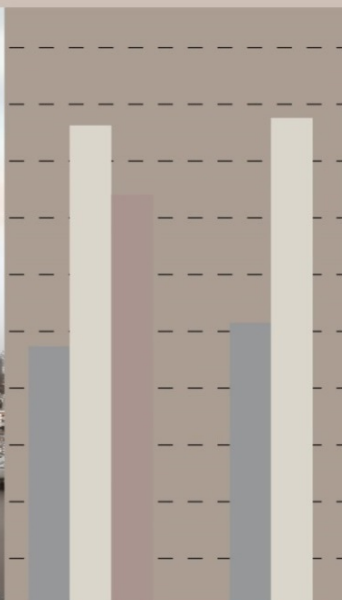
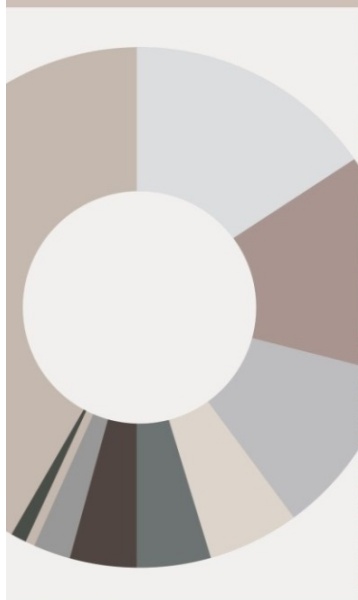


# WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№2 (41)  
МАРТ  
2016



## ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

07.03.16 – 13.03.16

[www.welhome.ru](http://www.welhome.ru)  
[www.consultestate.ru](http://www.consultestate.ru)

**СОДЕРЖАНИЕ**

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	3
09.03.2016: Элитные новостройки и кризис: кто кого? .....	3
10.03.2016: Исчезающий вид: на рынке элитных новостроек скоро нечего будет покупать .....	3
10.03.2016: Первичный рынок жилья вдоль Ленинградского проспекта Москвы на грани перенасыщения.....	3
11.03.2016: Многоэтажное жилье планируется построить в составе ТПУ «Фонвизинская» в Москве .....	4
13.03.2016: ПИК продала жилой комплекс в Филях девелоперу Central Properties .....	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	5
08.03.2016: Акционеры группы «Черкизово» выходят из польского девелопера IBSM .....	5
10.03.2016: В Подмосковье появятся Академия автоспорта и картодром международного уровня .....	5
10.03.2016: Если у вас нет дома.....	5
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	6
09.03.2016: «Глория Джинс» переехала из Ростова-на-Дону в Москву.....	6
10.03.2016: МФК площадью более 170 000 кв. м войдет в состав ТПУ Селигерская .....	6
11.03.2016: MR Group застроит ЦАО новыми офисами и магазинами.....	6
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	7
10.03.2016: Стройка пошла под снос .....	7
11.03.2016: Государство постоит за ценой.....	7
КОНТАКТЫ .....	8

## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 09.03.2016: ЭЛИТНЫЕ НОВОСТРОЙКИ И КРИЗИС: КТО КОГО?

Считается, что элитный сегмент на рынке новостроек наиболее стабилен, поэтому на нем текущий кризис отражается в наименьшей степени. Однако нельзя не отметить перемены, которые произошли в 2015 году – сокращение площадей, рублевые цены и прочее. Портал Novostroy-M.ru решил выяснить, что стало с дорогим жильем в Москве.

«По сравнению с 2014 годом количество сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости сократилось на 14% и составило 450 шт. Покупатели все еще опасаются нестабильной экономической ситуации и не спешат с принятием решения о покупке недвижимости. Средний же бюджет сделки составил \$1,8 млн., что ниже показателя предыдущего года на 27%. В большей степени такое существенное снижение обусловлено обесцениваем национальной валюты», Андрей Хитров, Welhome.

Полная версия: [http://www.novostroy-m.ru/statyi/elitnye\\_novostroyki\\_i\\_krizis](http://www.novostroy-m.ru/statyi/elitnye_novostroyki_i_krizis)

### 10.03.2016: ИСЧЕЗАЮЩИЙ ВИД: НА РЫНКЕ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК СКОРО НЕЧЕГО БУДЕТ ПОКУПАТЬ

Из-за кризиса девелоперы не спешат с выводом новых объектов, а наиболее ликвидные предложения продолжают «вымываться». На столичном рынке высокобюджетных новостроек наконец-то все встало на свои места. Неопределенность, вызванная ухудшением экономической ситуации и скачками курсов валют, уже стала стабильностью, которая позволяет покупателям и продавцам хотя бы приблизительно планировать стратегию своего поведения. В итоге, с начала года сделки в этом сегменте шли более или менее активно: как и в 2015 году, было реализовано чуть более 60 лотов. Такими темпами, по мнению риелторов, к концу первого квартала может быть заключено не менее 100 сделок: счастливые обладатели валютных накоплений по-прежнему имеют возможность приобрести квартиры, которые еще два года назад им были не по карману.

Анастасия Могилатова, генеральный директор компании Welhome: «У покупателей элитного жилья востребованы компактные лоты в премиальных новостройках. Меньшей популярностью в настоящее время пользуются двухуровневые лоты, лоты сложной конфигурации с нетипичными планировками. Ну, и, безусловно, простаивать будут объекты, экспонируемые по завышенным ценам, даже в очень хорошей локации. Наибольший объем предложения на первичном рынке сконцентрирован в Хамовниках – 30% от общего объема предложения в 8 жилых комплексах. Далее по объему предложения следует район Арбат, где сосредоточено 16% от общего объема предложения на первичном рынке элитного жилья».

Полная версия: <http://www.bfm.ru/news/317422>

### 10.03.2016: ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ ВДОЛЬ ЛЕНИНГРАДСКОГО ПРОСПЕКТА МОСКВЫ НА ГРАНИ ПЕРЕНАСЫЩЕНИЯ

Консалтинговая компания Welhome рассмотрела предложение жилых комплексов, расположенных вдоль Ленинградского проспекта, ограниченного с одной стороны станцией метро «Белорусская» (пересечение с 1-ой ул. Ямского Поля) и станцией метро «Сокол» (пересечение с улицами Балтийская и Алабяна) с другой стороны. В эту локацию входят жилые комплексы районов Беговой, Аэропорт, Хорошевский и Сокол.

Первичный рынок жилья вдоль Ленинградского проспекта представлен жилыми комплексами премиум- и бизнес-класса, в свою очередь премиум-класс представлен тремя проектами: Art Residence (компания Stone Hedge), «ВТБ Арена Парк» («Группа ВТБ») и «Суббота» (компания «Донстрой»); бизнес-класс представлен шестью жилыми комплексами: «Искра-Парк» (Галс Девелопмент), Aerolofts (компания Strike), «Лайнер» («Интеко»), «Лица» (Capital Group), «Царская Площадь» (MR Group) и Loft Time (Red Development).

Полная версия: <http://www.1rre.ru/lenta/realty/107243/>

**11.03.2016: Многоэтажное жилье планируется построить в составе ТПУ «Фонвизинская» в Москве**

Восемнадцатизэтажный жилой комплекс с пятиуровневым паркингом планируется построить в составе транспортно-пересадочного узла (ТПУ) «Фонвизинская» на северо-востоке Москвы.

Транспортно-пересадочный узел формируется на основе строящейся одноименной станции метро Люблинско-Дмитровской линии, на перекрестке улиц Милашенкова, Фонвизина и Огородного проезда.

До 2020 года в Москве планируется построить 271 транспортно-пересадочный узел, 169 из них будут капитальными, остальные — плоскостными (в виде перехватывающих парковок).

Полная версия: [http://urbanus.ru/news/ngroup\\_realty/mnogojetazhnoe-zhile-planiruetsja-postroit-v-sostave-tpu-fonvizinskaja-v-moskve/](http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/mnogojetazhnoe-zhile-planiruetsja-postroit-v-sostave-tpu-fonvizinskaja-v-moskve/)

**13.03.2016: ПИК продала жилой комплекс в Филях девелоперу Central Properties**

Группа постепенно выходит из проектов бизнес-класса.

Группа ПИК продала проект жилого комплекса на Заречной улице в Филях компании Central Properties, рассказали «Ведомостям» два источника, близких к разным сторонам сделки. В феврале 2016 г. ПИК сообщала о решении совета директоров продать 100% компании ЗАО «Бизнес парк – Фили», которому принадлежат права на проект. Покупателя компания тогда не называла.

Central Properties специализируется на строительстве жилой и коммерческой недвижимости. Сейчас в портфеле компании, по ее данным, проекты на 225 000 кв. м. Среди них бизнес-центры «Двинцев» и «Павловский» на Павловской улице, торговый центр «Весна» в Алтуфьеве и др.

Central Properties хорошо знакома с проектом в Филях: изначально девелопер и сам планировал построить здесь на 2,35 га апарткомплекс на 62 800 кв. м и в качестве инвестора проекта привлек ПИК. Однако в 2013 г. группа ПИК сообщила, что получила контроль (74%) над проектом, заплатив за участок 1,2 млрд. руб. Когда ПИК довела долю в «Бизнес парке – Фили» до 100%, не сообщалось.

На этой территории группа планировала построить жилой комплекс бизнес-класса, продаваемая площадь которого должна была составить 52 800 кв. м. Инвестиции тогда оценивались в 4,4 млрд. руб. Представитель Central Properties говорит, что параметры проекта останутся без изменений, на участке планируется построить апарткомплекс, который будет введен в эксплуатацию через два года.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/03/14/633338-pik-prodala-zhiloi-kompleks-filyah-developeru-central-properties>

## ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 08.03.2016: АКЦИОНЕРЫ ГРУППЫ «ЧЕРКИЗОВО» ВЫХОДЯТ ИЗ ПОЛЬСКОГО ДЕВЕЛОПЕРА IBSM

Строить жилой комплекс «Светлые дали» в Лобне они будут без польских партнеров.

Компания Righteigh Holdings Ltd. (RHL) – основной акционер польского девелопера IBSM (ранее Platinum Properties Group) – сообщила, что подписала соглашение о выкупе у него кредитных обязательств на 69,7 млн. руб. (3,6 млн. злотых), выданных ООО «Светлые дали». Сумма сделки составит \$1,3 млн. (около 5 млн. злотых). «Светлые дали» строят одноименный жилой комплекс на 690 000 кв. м в подмосковной Лобне.

RHL контролируется фирмой MB Capital Partners, которая принадлежит акционерам группы «Черкизово» Игорю Бабаеву и его сыну Сергею Михайлову, сказано на сайте IBSM. «Мы разошлись с IBSM», – объяснил Михайлов «Ведомостям». Планы, которые партнеры ставили перед собой, оказались, по его словам, невыполнимыми «по политическим и экономическим причинам»; вдобавок польская сторона не смогла привлечь средства в изначально запланированных суммах. В итоге IBSM сохранила за собой местные активы, а Бабаев и Михайлов – проект «Светлые дали».

В отчете за 9 месяцев 2015 г. IBSM сообщала о приостановке жилого комплекса «Светлые дали» из-за неопределенности в отношениях между Польшей и Россией. По словам Михайлова, проект пока не возобновлен, но бизнесмены планируют его реанимировать. Для этого они рассчитывают привлечь нового партнера, который пока не выбран.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/03/09/632761-cherkizovo-ibsm>

### 10.03.2016: В ПОДМОСКОВЬЕ ПОЯВЯТСЯ АКАДЕМИЯ АВТОСПОРТА И КАРТОДРОМ МЕЖДУНАРОДНОГО УРОВНЯ

Градостроительный совет Московской области одобрил проект планировки территории в Дмитровском районе под строительство Академии автоспорта. Это будет первая в регионе школа для юных гонщиков, которая позволит объединить классы по общей физической подготовке и практические занятия на трассе. Для обучения детей здесь построят профессиональную трассу для картинга, благодаря чему Подмосковье сможет принимать все-российские и международные чемпионаты. Кроме Правительства Московской области проект также поддержала Российская Федерация автоспорта.

Полная версия: <http://www.kvmeter.ru/news/10277101.html>

### 10.03.2016: ЕСЛИ У ВАС НЕТ ДОМА

Владельцев участков под индивидуальное жилищное строительство обложат повышенным земельным налогом.

Отныне собственники земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), не смогут избежать уплаты повышенного земельного налога, если в течение трех лет с момента покупки земли не построили жилой дом и не зарегистрировали его. Об этом сообщил замдиректора департамента недвижимости минэкономразвития Вячеслав Спиренков на пресс-конференции в медицентре "Российской газеты".

По его словам, ведомство подготовило поправки в Налоговый кодекс, стимулирующие хозяев земель не держать их в запустении, а обустраивать. Пока жилого дома на участке нет или дом не зарегистрирован, налог на землю собственнику придется платить вдвое больше. С учетом кадастровой стоимости участков, сумма получается внушительная.

Полная версия: <http://rg.ru/2016/03/10/vladelcam-pustuiushchih-uchastkov-povyssiat-nalog-na-zemliu.html>

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 09.03.2016: «Глория Джинс» ПЕРЕЕХАЛА ИЗ РОСТОВА-НА-ДОНУ В МОСКВУ

Одна из крупнейших в России сетей по продаже одежды – «Глория джинс» – перевела штаб-квартиру из Ростова-на-Дону в Москву, рассказал «Ведомостям» основатель и владелец компании Владимир Мельников. «Глория джинс» арендовала площади на «Арма заводе», уточнил представитель компании; всего – около 3500 кв. м, добавили еще два человека, близких к разным сторонам сделки. До конца года «Глория джинс» расширит площадь до 5000 кв. м, а в 2017 г. – до 10 000 кв. м, говорит Мельников.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/business/articles/2016/03/09/632759-gloriya-dzhins-moskvu>

### 10.03.2016: МФК площадью БОЛЕЕ 170 000 кв. м ВОЙДЕТ В СОСТАВ ТПУ СЕЛИГЕРСКАЯ

В составе транспортно-пересадочного узла "Селигерская" планируется построить крупный многофункциональный торговый комплекс площадью более 173 тыс. кв. метров, сообщил "Интерфаксу" заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин в четверг.

"Здесь планируется построить многофункциональный торговый комплекс площадью более 173 тыс. кв. метров с подземной парковкой на 800 машиномест", — сказал М.Хуснуллин.

Он отметил, что, кроме того, предполагается построить терминалы пересадки с одного вида транспорта на другой и стоянку такси с парковкой на 1200 машиномест.

"Также здесь разместится крупная автостанция межрегиональных и пригородных автобусов. Строительство новых объемов позволит создать 1450 новых рабочих мест", — подчеркнул заммэра.

Полная версия: <http://realty.interfax.ru/ru/news/articles/64277/>

### 11.03.2016: MR GROUP ЗАСТРОИТ ЦАО НОВЫМИ ОФИСАМИ И МАГАЗИНАМИ

Вторая очередь многофункционального жилого комплекса "Фили Град" в центре Москвы может быть сдана в эксплуатацию до конца года.

Как сообщает "Интерфакс", 65% застройки планируется отвести под жилье, остальное пространство займут торговый центр, офисы и социальная инфраструктура.

Отмечается, что проект компании MR Group займет территорию площадью 3 тыс. гектаров вокруг делового района "Москва-Сити". Общая площадь объектов составит 366 тыс. кв. м.

#### Мнение экспертов Welhome:

**Суздальев Андрей,**

аналитик Департамента стратегического консалтинга и исследований

*Коммерческая функция в составе жилого комплекса – достаточно популярный формат в настоящее время. Наличие собственной инфраструктуры положительно сказывается на привлекательности объекта недвижимости, также наличие нескольких видов недвижимости способствует извлечению дополнительной прибыли из объекта и уменьшению рисков и издержек при реализации объекта.*

Полная версия: [http://www.arendator.ru/news/146617-mr\\_group\\_zastroit\\_cao\\_novymi\\_ofisami\\_i\\_magazinami/](http://www.arendator.ru/news/146617-mr_group_zastroit_cao_novymi_ofisami_i_magazinami/)

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 10.03.2016: СТРОЙКА ПОШЛА ПОД СНОС

Текущий кризис уже нанес существенный урон строительной отрасли. По оценкам Рейтингового агентства строительного комплекса, в 2015 году число обанкротившихся застройщиков выросло в пять раз и достигло 2,7 тыс. Неприятности для девелоперов продолжаются и в этом году, только по итогам января потерпели крах еще 167 компаний. Участников рынка подводят высокий уровень закредитованности и отсутствие индексации по госзаказам. Следствием обострения ситуации может стать рост числа срывов договорных обязательств подрядчиков, снижение темпов строительства и замораживание работ.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/DOC/2933297>

### 11.03.2016: ГОСУДАРСТВО ПОСТОИТ ЗА ЦЕНОЙ

Снизить кадастровую стоимость недвижимости все сложнее

Кадастровая стоимость недвижимости становится все более популярным предметом споров. Несмотря на негативные прогнозы о том, что передача дел судам общей юрисдикции приведет к росту числа отказов, иски владельцев в большинстве случаев удовлетворяются. Однако процент снижения кадастровой стоимости в результате оспаривания по сравнению с 2014 годом падает. Реализация идеи Минэкономки о передаче проведения оценки от частных структур бюджетным учреждениям, опасаются юристы, только ухудшит ситуацию.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2933791>

## 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

