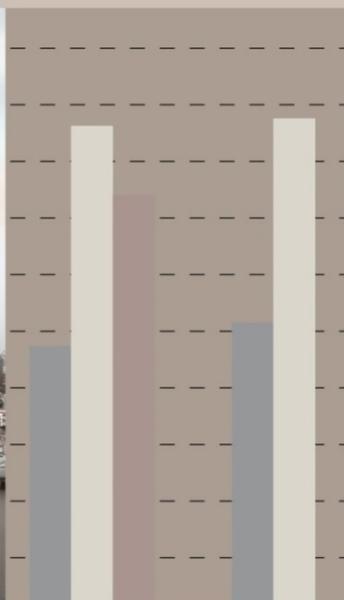


# WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№2 (50)  
МАЙ  
2016



## ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

09.05.16 – 15.05.16

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

## СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	3
09.05.2016: Группа «Пионер» может построить до 150 000 кв. м жилья на Можайском шоссе .....	3
10.05.2016: Sezar Group приобрела проект апарт-комплекса на Нижней Масловке.....	3
11.05.2016: На территории бизнес-парка Nagatino i-Land будет построен жилой район.....	3
12.05.2016: ЦСКА, «Спартак», «Динамо»: какими будут новостройки у трибун .....	4
12.05.2016: O1 Properties займется строительством апарт-апартаментов .....	4
13.05.2016: Спрос на апартаменты в «Москва-Сити» упал в 2 раза с 2014 года .....	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	5
10.05.2016: Метро будет расти в сторону Капотни, Королева, Балашихи и Одинцова .....	5
11.05.2016: Нотариальные удостоверения купли-продажи земли могут отменить .....	5
13.05.2016: Etalon собирается в сегмент малоэтажного строительства .....	5
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	6
10.05.2016: «Газфонд» занял офисы и путепровод .....	6
11.05.2016: Мэрия изымает недострой на Павелецкой площади .....	6
11.05.2016: Guess серьезно расширится в России.....	6
12.05.2016: Блиц-опрос: Коммерческие помещения в ЖК - доля вакантных площадей выше рынка .....	7
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	8
11.05.2016: АИЖК планирует привлечь около 120 участков в крупных городах РФ под строительство жилья 8	
11.05.2016: Первый в стране современный доходный дом хотят построить в Московском регионе .....	8
КОНТАКТЫ .....	9

## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 09.05.2016: Группа «Пионер» может построить до 150 000 кв. м жилья на Можайском шоссе

Девелоперская группа «Пионер» стала победителем аукциона по продаже промышленной территории компании «Оборонстрой» рядом с Можайским шоссе, сообщил организатор торгов – Российский аукционный дом (РАД). Лот включал в себя земельный участок на 5,9 га и 22 здания на Гжатской улице. Этот имущественный комплекс был непрофильным активом для компании, объясняет продажу заместитель гендиректора «Оборонстроя» Лариса Левина.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/05/10/640423-gruppa-pioner-mozhet-postroit-150-000-zhilya-mozhaiskom-shosse>

### 10.05.2016: SEZAR GROUP ПРИОБРЕЛА ПРОЕКТ АПАРТ-КОМПЛЕКСА НА НИЖНЕЙ МАСЛОВКЕ

Это первый жилой объект компании в пределах старой Москвы.

Sezar Group планирует построить апарт-комплекс на 30 000 кв. м между Савеловским вокзалом и станцией метро «Динамо»

Sezar Group приобрела проект апарт-комплекса общей площадью около 30 000 кв. м на ул. Нижней Масловке, вл. 17, рассказали два консультанта, работавшие с компанией. На участке планируется возвести гостиничный комплекс с торгово-выставочным центром и подземной парковкой, указано на информационном стенде, установленном на стройплощадке.

Сотрудник Sezar Group подтвердил: проект на Нижней Масловке предполагает продажу апартаментов. Объект будет сдан в эксплуатацию в конце 2020 г.

#### Мнение экспертов Welhome:

Яковлева Елена, аналитик Службы консалтинга и исследований рынка Департамента развития

*Это еще один проект, отражающий одну из сегодняшних тенденций первичного рынка жилья столицы — возведение жилых комплексов вблизи крупных спортивных объектов. Ближайшим соседом проекта является строящийся комплекс «ВТБ Арена Парк». Локация нового проекта компании Sezar Group предполагает возведение апартаментов именно в сегменте бизнес-класса. Одним из главных плюсов местоположения проекта является высокая транспортная доступность, поскольку объект будет расположен непосредственно на ТТК. Однако с точки зрения экологии и комфортности проживания это скорее минус.*

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/05/11/640557-sezar-group-priobrela-proekt-apart-kompleksa-nizhnei-maslovke>

### 11.05.2016: НА ТЕРРИТОРИИ БИЗНЕС-ПАРКА NAGATINO I-LAND БУДЕТ ПОСТРОЕН ЖИЛОЙ РАЙОН

«Дочка» АФК «Система» хочет возвести там еще 300 000 кв. м жилья.

На территории делового квартала Nagatino i-Land может быть дополнительно построено 446 000 кв. м, включая 270 000 кв. м жилья, остальное – коммерческая недвижимость и инфраструктура. Об этом «Ведомостям» рассказал президент компании «Лидер инвест» Евгений Рубцов. «Лидер инвесту» – 100%-ной «дочке» АФК «Система» – принадлежит 75% акций Московского бизнес-инкубатора, девелопера проекта Nagatino i-Land (см. врез).

В марте градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК) одобрила строительство на этом участке 569 000 кв. м недвижимости, из которых 392 000 кв. м – жилье, уточнил чиновник столичной мэрии.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/05/12/640702-nagatino-i-land-zhiloi-raion>

**12.05.2016: ЦСКА, «СПАРТАК», «ДИНАМО»: КАКИМИ БУДУТ НОВОСТРОЙКИ У ТРИБУН**

Новые московские стадионы превратились в многофункциональные комплексы и обрастают жильем, гостиницами, офисами.

В Москве идет масштабная спортивная стройка: к чемпионату мира по футболу, который пройдет в России в 2018 году, в столице уже проходят матчи на «Открытие Арене», завершается проект домашней арены ЦСКА, реконструируются «Лужники». Также возводится футбольный стадион клуба «Динамо», в планах — строительство новой арены для «Торпедо». Помимо футбольныхстроек, в Москве в прошлом году открыт Ледовый дворец, где сейчас проходят матчи чемпионата мира по хоккею, строятся волейбольные и ватерпольные спортивные комплексы. Реализацией спортивных объектов занимаются крупные застройщики, которые традиционно вкладываются в жилую или коммерческую недвижимость. Привычный девелоперский подход нашел отражение и в новых спортивных сооружениях. Стадионы, часто именуемые многофункциональными комплексами, стремительно обрастают квартирами, офисами и апартаментами.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/12/05/2016/562950000775637.shtml>

**12.05.2016: O1 PROPERTIES ЗАЙМЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВОМ АПАРТАМЕНТОВ**

Жилье может появиться в бизнес-центрах «Большевик» и «Авион».

В проекте бизнес-центра «Большевик» (арендуемая площадь – 73 000 кв. м) на Ленинградском проспекте в Москве запланированы апартаменты, следует из рекламных и информационных материалов в нескольких СМИ (среди них, например, сайт РБК). На сайте «Большевика» сказано, что апартаменты займут три корпуса общей площадью 13 700 кв. м. Сдать их в эксплуатацию планируется в 2017 г.

Бизнес-центр «Большевик» – это реконструированная одноименная бывшая кондитерская фабрика. Этот проект входит в портфель инвесткомпания O1 Properties. Ее партнером по проекту выступает Tactics Group бизнесмена Павла Шишкина.

Полная версия:

<http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/05/13/640830-o1-properties-apartamentov>

*Мнение экспертов Welhome:*

*Кузина Ольга, руководитель Службы консалтинга и исследований рынка Департамента развития*

*По нашим оценкам, апартаменты в составе бизнес-центра «Большевик» будут пользоваться высоким спросом, прежде всего благодаря удачной локации в 10-минутной пешей доступности от ст. м. «Белорусская», а также 5-7-минутной доступности на автомобиле ТТК и Тверских улиц. Однако в условиях высокой конкуренции, которая присутствует в рассматриваемой локации, ценовые параметры реализуемого проекта будут играть важную роль при рассмотрении его потенциальными покупателями. Помимо деловой аудитории ими могут стать также покупатели творческих профессий: архитекторы, дизайнеры, поскольку проектом предусмотрены настоящие лофты со всеми присущими им характеристиками.*

**13.05.2016: СПРОС НА АПАРТАМЕНТЫ В «МОСКВА-СИТИ» УПАЛ В 2 РАЗА С 2014 ГОДА**

С декабря 2014 года покупательская активность на первичном рынке апартаментов в деловом центре «Москва-Сити» снизилась почти вдвое. Если до начала кризиса в каждом из небоскребов на Краснопресненской набережной заключалось около 18–20 сделок в месяц, то сегодня — не более десяти, рассказали «РБК-Недвижимости» в пресс-службе консалтинговой компании Welhome.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/12/05/2016/562950000775523.shtml>

## ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 10.05.2016: МЕТРО БУДЕТ РАСТИ В СТОРОНУ КАПОТНИ, КОРОЛЕВА, БАЛАШИХИ И ОДИНЦОВА

Москва готовится к старту пассажирского движения на Малом кольце железной дороги (МКЖД) и активно строит вторую кольцевую линию метро - так называемый Третий пересадочный контур (ТПК). Однако очевидно, что развитие скоростного транспорта в столице не остановится ни с запуском МКЖД, ни с завершением ТПК. По мнению руководителя управления внеуличного транспорта Москомархитектуры Максима Васильева, подземка в городе неизбежно будет расти на север - в направлении Королева, северо-восток - к Балашихе, запад - в Одинцово и на восток - в Капотню и Люберцы. О том, каковы перспективы строительства новых линий метрополитена, а также о том, почему трамвай уступает по потенциалу железной дороге и метро, Васильев рассказал в интервью сайту «РИА Недвижимость».

Полная версия: [http://riarealty.ru/analysis\\_interview/20160510/407389807.html](http://riarealty.ru/analysis_interview/20160510/407389807.html)

### 11.05.2016: НОТАРИАЛЬНЫЕ УДОСТОВЕРЕНИЯ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЛИ МОГУТ ОТМЕНИТЬ

В Госдуму внесены поправки в закон о регистрации прав на недвижимость

Депутаты Госдумы от «Единой России» подготовили и внесли в парламент поправки в законодательство о регистрации прав на недвижимость. В соответствии с ними отменяется нотариальное заверение продажи земельных долей.

В конце прошлого года в федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» были внесены изменения, согласно которым сделка по продаже земельной доли подлежит нотариальному удостоверению. Предполагалось, что такая мера облегчит процедуру продажи земель, а главное, обезопасит граждан от махинаций, поскольку перед заключением сделки нотариусы осуществляют правовую экспертизу. Кроме того, они должны были обеспечивать гарантии взаиморасчетов между сторонами, что особенно важно для участников рынка с большими объемами земельных долей. Однако на практике оказалось, что проблем у многих собственников только прибавилось. Речь идет прежде всего о тех, чей земельный надел стоит недорого. Таковых среди земельных собственников в нашей стране абсолютное большинство. Бывшие колхозники, получившие земельный пай при роспуске колхозов, сельские учителя, врачи — все они оказались в затруднительном положении. Дело в том, что размер нотариальной пошлины за удостоверение сделки по продаже одной земельной доли в настоящее время достигает 15 тыс. рублей. А до принятия изменений в законодательство за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения оплачивалась только государственная пошлина в размере 500 рублей. Теперь же зачастую получается, что за регистрацию сделки по продаже нужно платить больше, чем получаешь за саму землю.

Полная версия: <http://izvestia.ru/news/613103>

### 13.05.2016: ETALON СОБИРАЕТСЯ В СЕГМЕНТ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Для этого компания приобрела 9 га в Подмосковье. Группа Etalon собирается осваивать новый для себя сегмент малоэтажного строительства. Компания приобрела 9,6 га в д. Грибки Мытищинского района Московской области в 6 км от МКАД, рассказал представитель компании. Там в 2017 г. Etalon начнет строить жилой комплекс комфорт-класса площадью 60 000 кв. м, он будет состоять из четырех жилых домов высотой до трех этажей. В комплекс войдет паркинг, а также детский сад и начальная школа, сообщил девелопер. Для Etalon это первый малоэтажный проект, говорит представитель компании. Этот формат сейчас востребован, поэтому компания решила начать в нем работать, объяснила она. Сумму сделки и продавца представитель Etalon не раскрывает.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/05/13/640878-etalon>

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 10.05.2016: «Газфонд» занял офисы и путепровод

Группа "Газфонд" стала собственником 100% ОАО "Фабрика "Снежка"", владеющего зданием бизнес-центра "Марр плаза" на улице Сергея Макеева в Пресненском районе Москвы. Об этом говорится в тексте консолидированной финансовой отчетности группы. Одновременно "Газфонд" выкупил 75% акций ЗАО "Региональные платные дороги — Рязань". Обе эти сделки обошлись компании в 4,9 млрд. руб., из которых 4,77 млрд. руб. ушли на "Марр плазу", а 135 млн. руб. — на "РПД — Рязань". Активы куплены для дальнейшего получения дохода от их эксплуатации, следует из текста отчетности. Бизнес-центр "Марр плаза" общей площадью 34 тыс. кв. м построен в 2010 году структурами "Марр Капитал". Эта компания была активна на девелоперском рынке почти десять лет назад и контролировалась семьей экс-сенатора и бывшего вице-президента ЛУКОЙЛа Ралифа Сафина. В 2011 году объект выкупил НПФ "Норильский никель", который в 2013 году был переименован в НПФ "Наследие".

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2982529>

### 11.05.2016: Мэрия изымает недострой на Павелецкой площади

Изъятие для госнужд объекта незавершенного строительства на Павелецкой площади предусмотрено распоряжением правительства Москвы от 14 апреля 2016 г., опубликованным на сайте столичной мэрии. Недострой, принадлежащий фирме «Лэджи», будет изъят «для целей строительства транспортно-пересадочного узла «Павелецкая», уточняется в документе.

Торговый центр на площади Павелецкого вокзала — один из самых известных городских долгостроев. Его начали возводить в 2002 г., в 2007 г. проект купила инвестиционно-промышленная группа «Евразия» казахского предпринимателя Мухтара Аблязова. «Евразия» планировала построить здесь торгово-развлекательный комплекс на 120 000 кв. м, но успела возвести лишь 7365,7 кв. м. Стройке помешал сначала кризис 2008 г., потом у бизнесмена начались проблемы с властями Казахстана, решившими национализировать принадлежавший ему «БТА банк». В итоге проект оказался заморожен, а в 2013 г. власти Москвы расторгли инвестконтракт с девелопером.

Полная версия:

<http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/05/11/640556-meriya-izimaet-nedostroi-paveletskoi-ploschadi>

### 11.05.2016: GUESS СЕРЬЕЗНО РАСШИРИТСЯ В РОССИИ

Розничная сеть Guess планирует открыть в России 50 новых магазинов одежды в ближайшие три года. Как сообщает пресс-служба компании, в 2016 году американский ритейлер намерен запустить десять новых монобрендовых точек в дополнение к 30 уже присутствующим в стране.

#### Мнение экспертов Welhome:

#### Суздальев Андрей, аналитик Службы консалтинга и исследований рынка Департамента развития

*Строительство ТПУ в рассматриваемой локации позволит грамотно организовать пассажирские потоки и увеличить пропускную способность существующей инфраструктуры. По информации правительства Москвы, велика вероятность возведения в составе ТПУ крупного торгового объекта. Стоит отметить, что в рассматриваемой локации отсутствуют крупные торговые объекты, несмотря на развитость района как делового и туристического центра. Учитывая расположение, поток потенциальных покупателей и отсутствие крупных конкурентов в зоне охвата объекта, можно говорить о позитивной перспективе реализации торговой функции в проекте.*

В частности, в московском торговом центре "Европейский" откроется флагманский магазин площадью 512 кв. м. Также в Малом Черкасском переулке появится шоу-рум площадью 598 кв. м.

Компания Guess Inc. была основана в 1981 году. По состоянию на 30 января 2016 года компания имеет 835 розничных магазинов в Северной и Южной Америке, Европе и Азии. Ее лицензиаты и дистрибьюторы управляют 804 дополнительными розничными магазинами более чем в 95 странах.

Полная версия: [http://www.arendator.ru/news/147868-guess\\_serezno\\_rasshiritsya\\_v\\_rossii/](http://www.arendator.ru/news/147868-guess_serezno_rasshiritsya_v_rossii/)

#### **12.05.2016: Блиц-опрос: Коммерческие помещения в ЖК - доля вакантных площадей выше рынка**

Консалтинговые агентства подвели квартальные итоги года. Согласно аналитическим данным, коммерческие площади внутри ЖК хуже сдаются в аренду, чем аналогичные помещения в нежилых зданиях. А к концу года прогнозируется и вовсе вакансия на коммерческую недвижимость в ЖК до 40%. Портал ComEstate.ru обратился к участникам рынка с вопросами: почему так происходит, если арендные ставки в ТЦ и БЦ выше; каков процент ротации арендаторов коммерческих площадей в ЖК; насколько эффективна практика, когда девелопер сдает или продает коммерческие площади внутри своих ЖК преимущественно покупателям квартир в данном ЖК и в каком случае девелоперу выгоднее продать, а в каком – сдать в аренду коммерческие площади в своих ЖК.

Алексей Гарстуков, руководитель департамента коммерческой недвижимости компании Welhome:

Большая вакантность торговых площадей в ЖК относительно ТЦ и БЦ обусловлена второстепенностью торговой функции в составе ЖК. При планировании нового ТЦ учитывается масса факторов, в том числе количество потенциальных клиентов торгового объекта в зоне его охвата, наличие развлекательной инфраструктуры для привлечения клиентов, наличие парковочных мест, якорного арендатора и прочие конкурентные преимущества.

Полная версия:

[http://comestate.ru/interview/blitsopros\\_kommercheskie\\_pomescheniya\\_v\\_jk\\_dolya\\_vakantnyh\\_ploschadey\\_vyshe\\_rynka\\_chast\\_1](http://comestate.ru/interview/blitsopros_kommercheskie_pomescheniya_v_jk_dolya_vakantnyh_ploschadey_vyshe_rynka_chast_1)

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 11.05.2016: АИЖК ПЛАНИРУЕТ ПРИВЛЕЧЬ ОКОЛО 120 УЧАСТКОВ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РФ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) планирует привлечь около 120 участков в крупных городах России под строительство жилья в 2016 году, сообщает Агентство городских новостей «Москва» со ссылкой на материалы о деятельности АИЖК, подготовленные к заседанию общественного совета при министерстве строительства и ЖКХ РФ.

«В части вовлечения земель для жилищного строительства сформирована программа по вовлечению в 2016 году около 120 перспективных земельных участков в федеральной собственности в столичных городах субъектов для строительства жилья, в том числе арендного», - говорится в материалах.

Отмечается, что градостроительный потенциал этих участков составляет около 20 млн кв. м.

Полная версия: <http://www.irn.ru/news/107638.html>

### 11.05.2016: ПЕРВЫЙ В СТРАНЕ СОВРЕМЕННЫЙ ДОХОДНЫЙ ДОМ ХОТЯТ ПОСТРОИТЬ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Первый в России современный доходный дом могут построить в Московском регионе в рамках программы развития рынка арендного жилья, сообщает Агентство городских новостей «Москва» со ссылкой на пресс-службу Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

«В качестве основных перспективных рынков арендного жилья с привлечением коллективных инвестиций, в том числе, строительства современного доходного дома, рассматривается Московский регион, а также города с численностью населения свыше 1 млн. человек», - сообщил собеседник агентства...

В апреле 2016 года АИЖК объявило открытый конкурс на разработку архитектурной концепции первого доходного дома (многоквартирного жилого дома для предоставления в аренду) в России. Данная концепция ляжет в основу проектов строительства арендного жилья с привлечением внешних инвесторов, в том числе за счет коллективных инвестиций через закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости. Дом будет обладать всей необходимой инфраструктурой. Площадь однокомнатных квартир в доме должна составлять не более 30 кв. м, двухкомнатных - не более 40 кв. м, улучшенных двухкомнатных - не более 45 кв. м. К участию в конкурсе приглашены ведущие российские архитектурные бюро.

Также в апреле 2016 года АИЖК и банк ВТБ заключили меморандум о сотрудничестве по проекту МФК Match Point. Согласно меморандуму, АИЖК выкупит в МФК Match Point третью и четвертую секции жилых апартаментов с отделкой общей площадью 46 тыс. кв. м и 800 машино-мест. Общая сумма сделки – около 11 млрд руб. Планировки комплекса Match Point, согласованные ВТБ и АИЖК, позволят создать арендный фонд квартир малой площади, которые наиболее востребованные на рынке.

Полная версия: <http://www.irn.ru/news/107634.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

