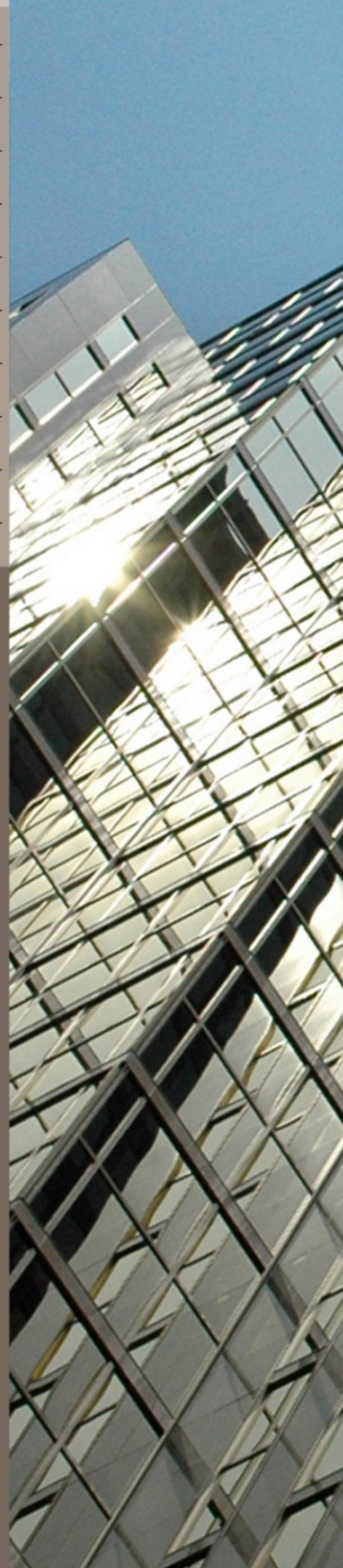
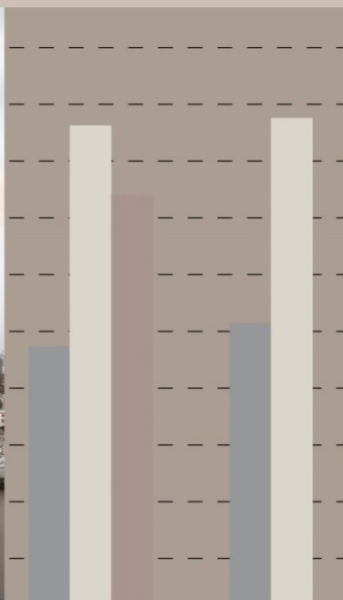
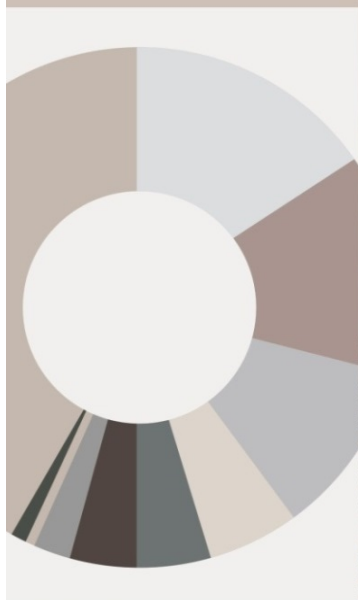


WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№1 (33)
ЯНВАРЬ
2016



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11.01.16 – 17.01.16

www.welhome.ru

www.consultestate.ru

СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	3
11.01.2016: Москва поставила рекорд по вводу жилья.....	3
11.01.2016: Реконструкцию «Дома на Брестской» завершат в 2016 году	3
12.01.2016: С начала 2015 цены на элитные новостройки Москвы рухнули вниз.....	3
14.01.2016: Многоэтажный жилой дом построят на месте трех пятиэтажек на проспекте Вернадского	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	5
11.01.2016: Элитное загородное жилье в Подмосковье в 2015 г подешевело на рекордные 17%	5
11.01.2016: Москва отменила застройку «Успенского».....	5
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	6
13.01.2016: В Москве может появиться сеть торговых центров эконом-класса	6
14.01.2016: «Ростелеком» покидает центр Москвы.....	6
15.01.2016: Консультант по недвижимости Astera закрыл петербургский офис.....	6
15.01.2016: На месте «Капитолия» в Марьиной Роще будет построен комплекс вдвое меньшей площади.....	7
16.01.2016: На восстановление рынка торговой недвижимости уйдет 3 года.....	7
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	8
11.01.2016: Власти Москвы могут создать девелопера для реализации проекта «Москва-река»	8
11.01.2016: Рядом со станцией «Минская» будет построена крупная железнодорожная платформа	8
11.01.2016: Строительство дороги между Киевским и Калужским шоссе начнется в этом году	8
12.01.2016: Принцип расчета НДФЛ при продаже недвижимости будет изменен с 1 января 2016 года	8
КОНТАКТЫ.....	9

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

11.01.2016: МОСКВА ПОСТАВИЛА РЕКОРД ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ

Помогли проекты, согласованные девелоперами еще несколько лет назад. В прошлом году в Москве было сдано в эксплуатацию 3,8 млн. кв. м жилья, рассказал «Ведомостям» руководитель департамента градостроительной политики Москвы Сергей Левкин. Это на 14,4% больше, чем годом ранее, когда ввод составил 3,326 млн. кв. м. Таких показателей в столице не было с докризисного 2007 года (см. график). Большая часть введенного жилья пришлось на новую Москву: там, по предварительным данным, построено около 2 млн. кв. м, говорит представитель департамента развития присоединенных территорий. Но и в пределах МКАД ввод немного вырос по сравнению с 2014 г. – с 1,6 млн. до 1,8 млн кв. м. Такие показатели ввода были заложены в программе «Градполитика» и под них был сформирован и согласован с застройщиками пообъектный график, объясняет Левкин.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/01/11/623451-moskva-rekord-zhilya>

11.01.2016: РЕКОНСТРУКЦИЮ «ДОМА НА БРЕСТСКОЙ» ЗАВЕРШАТ В 2016 ГОДУ

Реконструкцию здания конгрессно-выставочного центра строительного комплекса Москвы на Брестской улице планируют завершить до конца года.

“Реконструкция здания выставочного центра, расположенного по адресу: ул. 2-я Брестская, вл. 6 должна завершиться до конца 2016 года. Проектом реконструкции предусмотрена надстройка объекта и пристройка к нему здания с механизированным паркингом. В настоящее время инвестор имеет всю необходимую разрешительную документацию для ведения строительства”, - сказал собеседник агентства.

Мнение экспертов Welhome:

Якимчук Надежда,
аналитик Департамента стратегического консалтинга и исследований

В новом пристраиваемом здании предполагается размещение апартаментов премиум-класса. Учитывая достаточно малую долю предложения жилой недвижимости в Тверском районе, которая по состоянию на конец 2015 года составляет всего 4% от общего объема предложения на первичном рынке, проект, несомненно, вызовет интерес у потенциальных покупателей.

Полная

сия: <http://realty.interfax.ru/realtyinf.asp?id=488912&sec=1461&sw=%ED%E5%E4%E2%E8%E6%E8%EC%EE%F1%F2%FC&bd=14&bm=12&by=2015&ed=14&em=1&ey=2016&secid=0&p=4>

12.01.2016: С НАЧАЛА 2015 ЦЕНЫ НА ЭЛИТНЫЕ НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ РУХНУЛИ ВНИЗ

Прайсовая цена 1 кв. м на первичном рынке элитной недвижимости Москвы по итогам года усредненно для квартир и апартаментов составляет 891 тыс. руб.

Одной из наиболее ярко выраженных тенденций на рынке элитной жилой недвижимости Москвы за прошедший год стало существенное снижение количества квартир/апартаментов в вновь возводимых жилых комплексах. По данным консалтинговой компании Welhome, среднее количество лотов в объектах, продажи которых стартовали в 2015 году, составило 26 шт. Для сравнения, показатель предыдущего года – 104 шт. То есть, новые проекты 2015 года относятся к домам клубного формата с малым количеством квартир или апартаментов.

Полная версия: http://urbanus.ru/news/ngroup_press-release/s-nachala-2015-ceny-na-jelitnye-novostrojki-moskvy-rukhnuli-vniz/

14.01.2016: Многоэтажный жилой дом построят на месте трех пятиэтажек на проспекте Вернадского

Дом будет состоять из трех секций со встроенными нежилыми помещениями с возможным размещением офисов. На проспекте Вернадского планируется снести три панельные пятиэтажки и построить на их месте 23-этажный жилой дом на 330 квартир: 198 однокомнатных и 132 двухкомнатных. Общая площадь квартир составит более 143 тыс. кв. м. Проектом предусматривается снос трех существующих пятиэтажных панельных домов по проспекту Вернадского - №58, №66 и №68.

Полная версия: http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/mnogojetazhnyjj-zhilojj-dom-postrojat-na-meste-trekh-pjatijetazhek-na-prospekte-vernadsckogo/

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

11.01.2016: Элитное загородное жилье в Подмоскowie в 2015 г подешевело на рекордные 17%

Средняя цена первичной элитной загородной недвижимости Подмоскowie снизилась в 2015 году на 16,6% - до 3,91 тысячи долларов за квадратный метр домовладения (с учетом стоимости земли), продемонстрировав максимальную годовую отрицательную динамику за последние пять лет, говорится в сообщении компании Welhome.

Результатом скачков курсов валют в течение 2015 года стал пересмотр ценовой политики некоторых девелоперов и переход в рублевую "прайсовую" зону — еще одна тенденция уходящего года. Несмотря на проводимые акции застройщиков, фиксацию долларовых цен и переход в рублевую зону 2015 год показал отрицательную динамику по общему объему спроса относительно 2014 года. Прослеживается тенденция сокращения площади востребованных домовладений и участков с подрядом", — отмечается в пресс-релизе.

Общий объем спроса на первичном рынке элитной загородной недвижимости Подмоскowie снизился в 2015 году на 25% по сравнению с предыдущим годом. Тройка лидеров по спросу за 2015 год выглядит следующим образом: Новорижское шоссе — 74% от общего объема спроса, Рублево-Успенское и Минское направления по 12% общего объема спроса соответственно, говорится в сообщении.

Полная версия: http://riarealty.ru/news_house/20160111/406775978.html

11.01.2016: Москва отменила застройку «Успенского»

Проект, который лоббировал «Акрон», отправлен на доработку.

На публичных слушаниях по внесению изменений в генеральный план Москвы 24 декабря обсуждались проекты развития присоединенных территорий к западу от столицы. Среди них и проект застройки рекреационного центра «Успенское» на 2900 га. Этот анклав расположен рядом с сельским поселением Успенское между Ильинским и Успенским шоссе, в пойме Москвы-реки. Территория присоединена к Москве в 2012 г. Тогда Сергей Собянин сообщал, что на ней может разместиться посольский городок.

Основных землевладельцев здесь трое – Московский конный завод № 1 владельца холдинга «Акрон» Вячеслава Кантора (1232 га – 38,9% всей территории), «Агрокомплекс Горки-2» (625 га, владельцы – экс-акционеры «Вимм-билль-данна» Давид Якобшвили и Гаврил Юшваев) и ЗПИФ «Экселенд» (реализуют структуры ВТБ, 621,4 га). В материалах, представленных на публичные слушания, предлагалось несколько вариантов застройки, в том числе базовый – «Акрона». Максимально здесь планировалось ввести 4 млн. кв. м, из них 3,1 млн. кв. м – жилье, инвестиции оценивались в 200 млрд руб. Большая часть застройки пришлось бы на территории ко-незавода.

Но на последнем в 2015 г. заседании Градостроительно-земельная комиссия (ГЗК) Москвы отказалась от возведения домов средней этажности «из-за многочисленных обращений жителей», сказано на сайте правительства Москвы. Жители просили снизить объемы строительства, ГЗК решила сохранить возможность индивидуальной застройки, а на долю природных территорий должна приходиться половина. Соответствующие изменения должны быть внесены в проект генплана Москвы.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/01/11/623446-otmenila-zastroiku-uspenskogo>

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

13.01.2016: В МОСКВЕ МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ СЕТЬ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ЭКОНОМ-КЛАССА

На сайте Российской общественной инициативы ведется голосование, посвященное созданию в столице сети муниципальных торговых центров. Если инициатива наберет 100 тыс. голосов, мэрия Москвы рассмотрит возможность создания сети.

Руководитель департамента торговли и услуг Москвы Алексей Немерюк сообщил журналистам, что в первую очередь нужно создавать условия для реализации сельскохозяйственной продукции, при этом цены на рынках, по мнению Алексея Немерюка, нередко выше, чем в супермаркетах. Глава столичного департамента торговли и услуг добавил, что можно создать региональные ярмарки и во временных, и в капитальных строениях.

Предполагается, что сеть торговых центров с недорогим товаром может стать альтернативой торгово-развлекательным комплексам, где цены выше на 10-13%, чем предполагается в новой сети, а ассортимент не отличается разнообразием.

Полная версия: http://comestate.ru/news/v_moskve_mojet_poyavitsya_set_torgovyh_tsentrov_ekonomklassa

14.01.2016: «РОСТЕЛЕКОМ» ПОКИДАЕТ ЦЕНТР МОСКВЫ

Группа "Атэк", занимающаяся продажей нефти и строительством гостиниц, стала владельцем штаб-квартиры "Ростелекома" в центре Москвы. Покупатель мог заплатить за объект более 1 млрд. руб.

О том, что "Инвесткапитал" выкупил штаб-квартиру "Ростелекома" общей площадью 4,9 тыс. кв. м на 1-й Тверской-Ямской улице, стало известно из материалов на сайте zakupki.ru. Кроме того, по условиям сделки госкомпания будет арендатором здания до 30 апреля текущего года. Ставки аренды определены на уровне 4,6 млн. руб., или 2,6 тыс. руб. за 1 кв. м в год.

Продажа офисов на 1-й Тверской-Ямской является частью стратегии "Ростелекома" по монетизации собственной недвижимости. Оператору принадлежат 22,8 тыс. объектов общей площадью 9,1 млн кв. м, их оценочная стоимость — 120 млрд руб. В 2014 году группа "Высота" Олега Артемьева выкупила здание госкомпании на Зубовской площади оценочной стоимостью 1,1 млрд руб. Весной 2015 года "Ростелеком" договорился с X5 Retail Group об открытии в помещениях оператора 300 магазинов "Пятерочка".

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2890828>

15.01.2016: КОНСУЛЬТАНТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ ASTERA ЗАКРЫЛ ПЕТЕРБУРГСКИЙ ОФИС

Рынок сжался, а компания сосредоточилась лишь на стрит-ритейле, говорят эксперты. Один из старейших игроков рынка недвижимости – компания Astera в конце 2015 г. закрыла офис в Петербурге. Об этом «Ведомостям» рассказали несколько участников рынка недвижимости. Офис в Петербурге закрыт, подтвердил сотрудник московского офиса. Причину закрытия он не комментирует, сделать это может только собственник Алексей Филимонов, который находится в отпуске до конца января. Связаться с ним «Ведомостям» не удалось.

Astera, работавшая в альянсе с BNP Paribas Real Estate, появилась на рынке Петербурга в 1992 г. Позднее компания открыла офис в Москве и Киеве.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/01/15/624134-konsultant-nedvizhimosti-astera-zakril-peterburgskii-ofis>

15.01.2016: НА МЕСТЕ «КАПИТОЛИЯ» В МАРЬИНОЙ РОЩЕ БУДЕТ ПОСТРОЕН КОМПЛЕКС ВДВОЕ МЕНЬШЕЙ ПЛОЩАДИ

Градостроительно-земельная комиссия (ГЗК) Москвы пересмотрела параметры многофункционального комплекса, который будет построен на пересечении Шереметьевской улицы и 11-го проезда Марьиной Рощи: из проекта исключены подземные площади, рассказал чиновник московского правительства. Сейчас по этому адресу расположен действующий торговый центр «Капитолий» на 29 600 кв. м. Объект принадлежит структуре турецкой Enka – «Энке ТЦ», которая планировала перестроить центр. В 2014 г. Москва разрешила «Энке ТЦ» построить на этом участке комплекс на 180 000 кв. м, который включал в себя торгово-развлекательную часть, апартаменты и офисы. Спустя год, в феврале 2015 г., ГЗК одобрила «Энке ТЦ» проект уже на 205 000 кв. м, при этом офисная часть в нем отсутствовала.

Новые параметры многофункционального комплекса – примерно 98 000 кв. м, включая торгово-развлекательный центр, апартаменты и парковку, отметил чиновник мэрии. Проект был пересмотрен по просьбе «Энки ТЦ», добавил представитель Москомстройинвеста (отвечает за решения ГЗК).

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/01/13/623763-kapitoliya-menshei>

Мнение экспертов Welhome:

*Кузина Ольга,
консультант Департамента стратегического консалтинга и исследований*

Это уже не первый проект компании «ЭНКА ТЦ», параметры которого пересматриваются в меньшую сторону. В августе 2015 года была сокращена площадь торгового центра, планируемого к строительству на месте действующего торгового центра на Каширском шоссе. Площадь объекта была сокращена вдвое, до 92 тыс. кв. м, и компания также отказалась от строительства подземной части.

Другой тенденцией компании «ЭНКА ТЦ» и других девелоперов является отказ от офисной части в проектах многофункциональных комплексов.

16.01.2016: НА ВОССТАНОВЛЕНИЕ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УЙДЕТ 3 ГОДА

В 2016 году торговых площадей в Москве будет сдано на 10 тыс. кв. метров больше, чем в 2015 году, считают в компании Welhome.

По оценкам аналитиков компании, в прошлом году было введено 559,5 тыс. кв. метров торговой недвижимости, что на 33% меньше, чем годом ранее. В наступившем году ввод в данном сегменте коммерческой недвижимости составит не более 570 тыс. кв. метров, хотя заявлено порядка 650 тыс. кв. метров.

Последствия кризиса 2008-2009 годов отразились на сдаче торговых помещений только спустя 3 года, когда был введен минимальный объем площадей. Рекордным стал ввод в 2014 году, а начиная с 2015 года этот показатель снижается, поскольку многие проекты или замораживаются или от их реализации вовсе отказываются.

В 2015 году в 55% случаев вводились торговые объекты наиболее крупного формата - суперрегиональные торговые центры. 7% новых открытий составили суперокружные торговые центры, 8% - специализированные, 19% - региональные, 5% - районные и 7% - окружные. Что интересно, структура ввода новых торговых центров практически не изменилась по сравнению с 2014 годом: в 2015 году на 3% снизилась доля районных торговых центров и, соответственно, на 3% возросла доля региональных торговых центров.

Полная версия: <http://comestate.ru/news>

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.01.2016: Власти Москвы могут создать девелопера для реализации проекта «Москва-река»

Власти Москвы могут создать компанию – государственного девелопера для реализации проекта благоустройства территорий возле набережных Москвы-реки, главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов. По его словам, для реализации проекта такой орган должен быть создан в ближайшее время.

Полная версия: http://riarealty.ru/news_infrastructure/20160111/406769864.html

11.01.2016: Рядом со станцией «Минская» будет построена крупная железнодорожная платформа

Принято решение о строительстве железнодорожной платформы на Киевском направлении рядом со строящейся станцией метро «Минская» Калининско-Солнцевской ветки.

Железнодорожная платформа будет открыта в 2017 году.

Полная версия: http://urbanus.ru/news/ngroup_city/hjadow-so-stanciej-j-minskaja-budet-postroena-krupnaja-zheleznodorozhnaja-platforma/

11.01.2016: Строительство дороги между Киевским и Калужским шоссе начнется в этом году

Уже завершено проектирование этого участка Солнцево - Бутово - Видное, в ближайшее время начнется активное строительство.

По словам заммэра, новая трасса будет включать восемь полос основной проезжей части, боковые проезды, пешеходные переходы и светофоры, разворотные эстакады, две эстакады по основному ходу трассы, а также транспортные развязки на пересечении с Киевским и Калужским шоссе

Полная версия: http://urbanus.ru/news/ngroup_city/stroitelstvo-dorogi-mezhdu-kievskom-i-kaluzhskim-shosse-nachnetsja-v-jetom-godu/

12.01.2016: Принцип расчета НДФЛ при продаже недвижимости будет изменен с 1 января 2016 года

11-ый пункт ФЗ-382 (о внесении изменений в налоговый кодекс), устанавливает, что период владения имуществом, не облагаемый налогом будет увеличен с 3-ех до 5-ти лет.

Однако на сегодняшний день есть и другое нововведение, которое значительно осложнит перепродажу квартир. Сейчас НДС рассчитывают исходя из суммы, указанной в договоре продажи, однако уже в следующем году будут рассчитывать кадастровую стоимость и стоимость указанную в договоре, а НДС будут высчитывать из большей суммы.

Например, покупатель приобрел квартиру за 4 млн. руб. в 2016 году, а в 2018 году решит ее продать за те же 4 млн. руб., как видно никакого дохода он с этой квартиры не получает, однако налог будет высчитываться исходя из кадастровой стоимости. Допустим, что кадастровая стоимость составит 6 млн. руб., а коэффициент понижения 0,7. Для того, чтобы рассчитать доход, необходимо эту сумму умножить на 0,7. В результате получим 4,2 млн. руб. из которых необходимо вычесть 4 млн. руб. (стоимость покупки) и с полученной разницы будет уплачен налог.

Данное нововведение коснется только квартир, которые были приобретены после 1 января 2016 г. А тем, кому жилье досталось в наследство, по договору дарения или в результате приватизации волноваться не стоит, потому что для них срок останется прежним.

Полная версия: <http://www.kvmeter.ru/news/9240465.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

