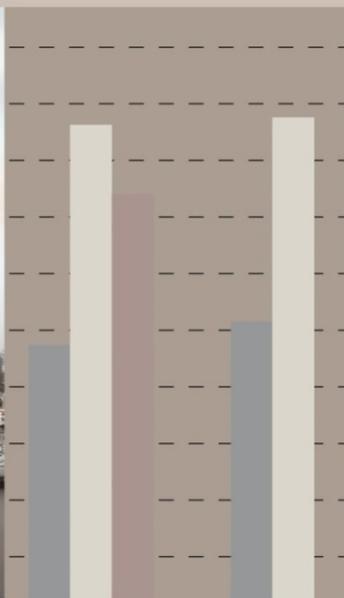
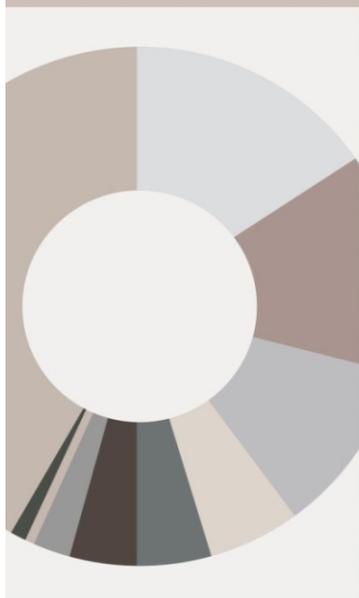


WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№2 (46)
АПРЕЛЬ
2016



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11.04.16 – 17.04.16

www.welhome.ru
www.consultestate.ru

СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	3
13.04.2016: Red Development может обанкротиться	3
14.04.2016: «Ведис групп» может продать два своих проекта	3
14.04.2016: Итоги I квартала 2016 года на первичном рынке недвижимости премиум-класса.....	4
15.04.2016: Апартаменты: власть отказала в признании, жизнь расставила точки	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	5
12.04.2016: 120 ТПУ построят в Подмосковье	5
13.04.2016: За год новые коттеджи на Рублевке подешевели на треть.....	5
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	6
11.04.2016: Бывший цех ЗИЛ превратят в офисы или апартаменты.....	6
12.04.2016: РГМК открыл головной офис в «Парке Победы»	6
12.04.2016: В ЦАО построят бизнес-центр для банкиров.....	6
15.04.2016: В Москве начал работать ТЦ «Ривьера» строившийся 10 лет	6
17.04.2016: «Росевродевелопмент» может потратить до \$300 млн на покупку торговых центров	7
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	8
11.04.2016: Без стен, без дверей	8
12.04.2016: АИЖК начнет напрямую выдавать займы покупателям новостроек	8
13.04.2016: Бизнесмен Елизер Фишман может лишиться контроля над Mirland Development	8
15.04.2016: Девелоперы не туда попали	9
15.04.2016: ЗАО «Группа компаний СУ-155» признано банкротом.....	9
КОНТАКТЫ.....	10

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

13.04.2016: RED DEVELOPMENT МОЖЕТ ОБАНКРОТИТЬСЯ

Из-за экономического кризиса спрос на loft-апартаменты существенно сократился.

Девелоперская компания Red Development ищет покупателей на все свои проекты, рассказали трое риэлторов, работавших с ней. Как минимум, в конце 2015 г. активы компании были выставлены на продажу, добавляют двое девелоперов, которым их предлагали приобрести.

Red Development специализируется на строительстве жилья в промышленных зданиях – так называемых loft-апартаментов. Еще в 2014 г. компания с портфелем 165 500 кв. м занимала 3-е место в рейтинге крупнейших застройщиков апартаментов старой Москвы, согласно «Метриум групп». На конец 2015 г. портфель Red Development, по собственным данным, объединял шесть проектов на 202 000 кв. м, среди них Loft Park (90 000 кв. м) на «Водном стадионе», Loft Post (21 900 кв. м) рядом с метро «Бауманская» и Loft Time (21 000 кв. м) на «Соколе».

Полная версия:

<http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/04/13/637473-red-development-mozhet-obankrotitsya>

14.04.2016: «ВЕДИС ГРУПП» МОЖЕТ ПРОДАТЬ ДВА СВОИХ ПРОЕКТА

Компания Ingrad основного акционера Московского кредитного банка Романа Авдеева ведет переговоры о покупке у «Ведис групп» проекта жилого комплекса, который должен стать частью транспортно-пересадочного узла (ТПУ) «Лесопарковая» в Аннине. Об этом «Ведомостям» рассказали три риэлтора, работавших с участниками переговоров. Информацию подтвердили два человека, близких к разным сторонам возможной сделки.

Авдеев и представитель Ingrad от комментариев отказались.

В 2015 г. градостроительно-земельная комиссия (ГЗК) Москвы одобрила строительство в рамках проекта ТПУ «Лесопарковая» 369 000 кв. м недвижимости, включая 216 000 кв. м жилья. Среди инвесторов проекта столичные чиновники тогда называли «Ведис групп». Площадь проекта будет меньше – первой очередь предусматривалось строительство около 105 000 кв. м, уточнял президент и владелец девелопера Сергей Бобков. Инвестиции он оценивал в 5 млрд. руб.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/04/14/637784-vedis-grupp>

Мнение экспертов Welhome:

Яковлева Елена, аналитик Службы консалтинга и исследований рынка Департамента развития

По нашим подсчетам, на первичном рынке жилья бизнес-класса в среднем в квартал в жилом комплексе реализуется 9% квартир (от общего количества лотов, поступивших в продажу в данном комплексе). В проектах опытных девелоперов, уже зарекомендовавших себя на рынке недвижимости и пользующихся доверием покупателей, среднеквартальный темп продаж может достигать 13%-15%. А вот спрос на лофт-проекты в сегменте бизнес-класса в нынешних сложных экономических условиях минимален, этот продукт достаточно специфичен в силу своей архитектуры, материалов строительства и местоположения (как правило, это вывод промзон), и походит не для каждого покупателя жилой недвижимости. По нашим данным, лофт-проекты характеризуются низкими темпами продаж – в среднем в квартал 3-5%.

14.04.2016: ИТОГИ I КВАРТАЛА 2016 ГОДА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ-КЛАССА

По данным консалтинговой компании Welhome, по итогам 1 квартала 2016 года объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости премиум-класса Москвы составил 2 448 лотов общей площадью 263,7 тыс. кв. м. В структуре предложения квартиры занимают 78% от общего объема предложения, оставшиеся 22% – апартаменты.

Средневзвешенная цена 1 кв. м на первичном рынке жилой премиум-класса недвижимости по итогам 1 квартала 2016 года составила 438,8 тыс. руб. При этом средневзвешенная цена 1 кв. м квартир составила 446,9 тыс. руб., а апартаментов – 400,2 тыс. руб.

Полная версия: <http://www.1rre.ru/lenta/realty/108611/>

15.04.2016: АПАРТАМЕНТЫ: ВЛАСТЬ ОТКАЗАЛА В ПРИЗНАНИИ, ЖИЗНЬ РАССТАВИЛА ТОЧКИ

Статуса у данного формата недвижимости в принципе нет.

Формат апартаментов массово вышел на московский рынок недвижимости после кризиса 2008 года, но до сих пор вызывает множество вопросов у столичных властей и потенциальных покупателей, породив целую философию продаж среди застройщиков. Представители власти, девелоперы и риэлторы обсудили сложившуюся ситуацию на московском рынке апартаментов на круглом столе "Апартаменты: все о форматах и содержаний".

"Статуса у апартаментов в принципе нет", – подчеркнул заместитель председателя Москомстройинвеста Александр Гончаров, добавив, что апартаменты – это нежилые помещения, которые к жилью никакого отношения не имеют.

Впрочем, московские власти не собираются как активно бороться с апартаментами, так и поголовно присваивать им статус жилых помещений. А. Гончаров отметил, что власти Москвы ничего не имеют против проектов с апартаментами, на которые выдаются ГПЗУ, но граждане на этапе покупки должны знать все о потребительских свойствах апартаментов. Он пояснил, что власти Москвы прорабатывали вопрос о придании статуса апартаментам и хотели приравнять апартаменты к жилью, но в настоящее время отказались от этой идеи.

Власти города пришли к выводу, что "апартаменты — это помещения для проживания с низкими потребительскими свойствами", то есть некачественное жилье, которое ниже по классу, чем квартира, указал чиновник.

Сегодня никто в Москве не переведет нежилое помещение в жилое, если оно не удовлетворяет требованиям, а в основе перевода лежит заключение Москомархитектуры о пригодности, отметил А. Гончаров.

Полная версия: http://realty.interfax.ru/ru/analytics/market_overview/65798/

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

12.04.2016: 120 ТПУ построят в Подмоскowie

В рамках развития транспортной инфраструктуры в Подмоскowie будет создано 120 современных транспортно-пересадочных узлов (ТПУ), сообщает пресс-служба заместителя председателя правительства Московской области Германа Елянюшкина.

Градостроительный совет Московской области уже одобрил четыре проекта новых ТПУ. До 2019 года за счет средств инвесторов планируется построить ТПУ «Истра», «Павшино», «Люберцы-1» и «Голутвин».

ТПУ «Истра» будет построен на базе существующей железнодорожной станции Рижского направления Московской железной дороги. Инфраструктуру транспортно-пересадочного узла сформируют пассажирский терминал, подземный и надземный пешеходные переходы, приспособленные, в том числе, для маломобильных групп населения, а также две автостоянки (многоуровневая и плоскостная) на 500 машино-мест.

Полная версия: <http://www.im.ru/news/107103.html>

13.04.2016: За год новые коттеджи на Рублевке подешевели на треть

За квартал на первичном рынке дорогой недвижимости Подмоскowie было заключено 90 сделок, как сообщает Welhome. С начала года продажи поднялись на 28%, а за год – на 16%. Спрос увеличился на фоне общего падения цен: за три месяца стоимость (средняя) кв. метра домовладений уменьшилась на 0,4%, а в годовой динамике – на 10,5%. На Новорижском направлении «квадрат» жилья за год подешевел только на 7,4%, а в коттеджах на Рублево-Успенском шоссе снижение достигло 36%.

При этом Новорижское направление по-прежнему лидирует по числу первичных лотов в продаже – 53% от всего объема. Но за год доля снизилась на 20%, что вызвано отсутствием в локации новых проектов и большим спросом. Второе место занимает Рублево-Успенское шоссе с 36% от общего предложения. Годом ранее значение достигало лишь 13%, а такой стремительный рост связан с активным выходом новых очередей и объектов в прошлом году.

Полная версия: <http://elitnoe.ru/articles/2225-za-god-novye-kottedzhi-na-rublevke-podesheveli-na-tret>

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

11.04.2016: БЫВШИЙ ЦЕХ ЗИЛ ПРЕВРАТЯТ В ОФИСЫ ИЛИ АПАРТАМЕНТЫ

Бывший кузовной цех завода имени Лихачева в Москве переоборудуют под офисы и апартаменты.

По данным Мосгосстройнадзора, объект 1988 года постройки на территории спортивно-развлекательного квартала "Парк Легенд" реконструируют, а два примыкающих к нему технологических здания снесут.

Проект предусматривает разделение здания на части: в шестиэтажном стилобате разместится надземная автостоянка на 2 724 машино-места для работников офисов, посетителей Ледового дворца и постояльцев апартаментов, а также ресторан, входные группы в корпуса офисов и апартаментов.

Полная версия: http://www.arendator.ru/news/147282-byvshij_cep_zil_prevratyat_v_ofisy_ili_apartamenty/

12.04.2016: РГМК ОТКРЫЛ ГОЛОВНОЙ ОФИС В «ПАРКЕ ПОБЕДЫ»

Русская горно-металлургическая компания переехала в новый московский деловой центр "Парк Победы".

Арендатор занял три этажа общей площадью 1,5 тыс. кв. м в одном из зданий комплекса на Кутузовском проспекте. При выборе новой локации для головного офиса РГМК ориентировалась на удобство расположения объекта, его доступность для различных видов транспорта, развитой инфраструктурой, высоким качеством отделки входных групп, наличие необходимых инженерных коммуникаций.

Полная версия: http://www.arendator.ru/news/147298-rgmk_otkryl_golovnoj_ofis_v_parke_pobedy/

12.04.2016: В ЦАО ПОСТРОЯТ БИЗНЕС-ЦЕНТР ДЛЯ БАНКИРОВ

В центре Москвы построят бизнес-центр для финансово-кредитных учреждений.

По данным Москомстройинвеста, шестиэтажное здание общей площадью 1,5 тыс. кв. м планируется возвести в Мясницком проезде, 3/26, стр. 2.

Согласно проекту, офисный центр будет иметь мансарду и два подземных этажа. В здании предусмотрена подземная автостоянка на 12 машино-мест.

Полная версия: http://www.arendator.ru/news/147318-v_cao_postroyat_biznes-centr_dlya_bankirov/

15.04.2016: В МОСКВЕ НАЧАЛ РАБОТАТЬ ТЦ «РИВЬЕРА» СТРОИВШИЙСЯ 10 ЛЕТ

Первым торговым центром Москвы, который открывается в 2016 г., станет «Ривьера». Многолетнюю историю возведения известного столичного долгостроя завершила ГК «Хорус» экс-сенатора Сергея Гордеева.

За десятилетие, прошедшее с начала проекта, его владельцы и технические параметры несколько раз менялись, а открытие неоднократно переносилось. Стройка началась в 2006 г., в 2008 г. была заморожена.

Построенное здание имеет три наземных и три подзем-

Мнение экспертов Welhome:

Суздаев Андрей, аналитик Службы консалтинга и исследований рынка Департамента развития

ТРЦ «Ривьера» располагается на внутренней стороне ТТК, непосредственно у набережной Москвы-реки. Имеет достаточно удачное расположение и маршруты подъезда. По заявлениям владельцев объекта, на данный момент времени сдано порядка 75% площадей. Среди якорных арендаторов –

ных этажа. Последние почти целиком отданы под паркинг на 2860 машин.

Почти на 100 000 кв. м арендопригодной площади торгового центра могут разместиться более 260 магазинов. Просторные галереи с естественным освещением, пять атриумов, одна из самых больших в Москве ресторанных зон с видом на реку.

Полная версия:

<https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/04/14/637754-nachal-rabotat-rivera#/galleries/140737492715384/normal/8>

«Ашан-Сити», «М Видео», «MOD Мебель», «Детский Мир» и другие крупные сетевые ритейлеры. Открытия будут происходить постепенно до лета. Центральное расположение и сформированный минимальный пул арендаторов поможет новому ТРЦ привлечь жителей центральных районов Москвы, что должно позитивно сказаться на дальнейшей заполняемости. Приемлемой вакансией торговых площадей в крупном ТРЦ считается показатель менее 10%, что в текущих экономических условиях для вновь открывающихся торговых центров вряд ли достижимо.

17.04.2016: «РОСЕВРОДЕВЕЛОПМЕНТ» МОЖЕТ ПОТРАТИТЬ ДО \$300 МЛН НА ПОКУПКУ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

«Росевродевелопмент» планирует потратить около \$100 млн собственных средств на приобретение торговых центров в Москве и регионах, рассказали «Ведомостям» трое консультантов, работавших с компанией, и подтвердил девелопер, чьим объектом она интересовалась.

«Росевродевелопмент» уже ведет переговоры о приобретении торгово-развлекательного комплекса «Лето» (116 000 кв. м) в Санкт-Петербурге, знают собеседники «Ведомостей».

Также, по словам собеседников «Ведомостей», «Росевродевелопмент» присматривался к торговому центру Columbus рядом с метро «Пражская» (277 000 кв. м).

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/04/18/638028-rosevrodevelopment>

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.04.2016: БЕЗ СТЕН, БЕЗ ДВЕРЕЙ

Машино-места в многоэтажных домах могут стать объектами недвижимости

Минэкономразвития подготовило законопроект, признающий машино-места в подземном пространстве многоэтажных домов объектами недвижимости. Документ особенно ждали жители крупных городов, с 2013 года не имеющие возможности оформить такие парковки в собственность, и с не меньшим нетерпением местные власти. Как только квадраты на асфальте будут признаны недвижимостью, их можно будет ставить на кадастровый учет и облагать налогом на имущество. Это пополнит городской бюджет на десятки миллионов рублей ежегодно.

До 2013 года никаких проблем с оформлением собственности на машино-места в многоэтажках не было. Размеченная белыми линиями площадка считалась недвижимым имуществом и спокойно продавалась по договору купли-продажи. Однако три года назад в законодательство внесли изменения, существенно осложнившие оборот так называемых неизолированных помещений. Парламентарии посчитали, что объекты, не имеющие ограждающих конструкций, или, попросту говоря, стен, не могут быть признаны нежилыми помещениями и поставлены на кадастровый учет. А что не состоит на учете и не имеет правоустанавливающих документов, исключается из гражданского оборота.

Полная версия: <http://www.mperspektiva.ru/topics/10381/>

12.04.2016: АИЖК НАЧНЕТ НАПРЯМУЮ ВЫДАВАТЬ ЗАЙМЫ ПОКУПАТЕЛЯМ НОВОСТРОЕК

Агентство вместе с крупнейшими застройщиками запускает пилотный проект.

АИЖК совместно с крупными застройщиками запускает пилотный проект по дистанционной выдаче ипотечных займов, рассказал «Ведомостям» представитель агентства. По его словам, первыми партнерами АИЖК стали группы ПИК, «Мортон», «Интеко» («дочка» «Магистрат»), «Кортрос», ОПИН, «МР групп», корпорация «Баркли». Их представители подтвердили это.

Покупатели новостроек смогут получать займы напрямую от АИЖК. Застройщик будет консультировать клиента по вопросам получения займа АИЖК, организовывать и проводить сделку с ним, а также принимать и направлять от него документы в агентство, описывает механизм его представитель. Решение о выдаче займа принимает АИЖК. Средства застройщикам, как продавцам недвижимости, будут поступать напрямую из АИЖК. Агентская технология упрощает для участников рынка сотрудничество с АИЖК, позволяя в короткие сроки начать выдачу ипотечных займов, говорит собеседник «Ведомостей».

Упрощается процедура и для граждан – заем можно будет получить непосредственно в офисе застройщика, добавляет представитель «Мортон» Игорь Ладычук.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/04/13/637464-nachnet-napryamuyu-vidavat-zaimi-pokupatelyam-novostroek>

13.04.2016: БИЗНЕСМЕН ЕЛИЗЕР ФИШМАН МОЖЕТ ЛИШИТЬСЯ КОНТРОЛЯ НАД MIRLAND DEVELOPMENT

Держатели бондов предлагают обменять \$180 млн. долга девелопера на его акции.

Держатели бондов израильской Mirland Development 14 апреля рассмотрят новый план реструктуризации долговых обязательств девелопера на \$225 млн., сообщила компания. Представители инициативной группы держателей облигаций Mirland Development предложили конвертировать \$180 млн долга компании в акции, отмечается в сообщении. Если предложение будет одобрено, держатели бондов по итогам реструктуризации могут получить 60% в уставном капитале группы, тогда как доля текущих акционеров снизится до 40%. Но это произойдет

при условии, что инвесторы привлекут в компанию финансирование на \$25 млн. (\$4 млн. уже есть), из которых \$5 млн. должны быть выплачены инвесторам.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/04/14/637631-fishman-mirland>

15.04.2016: ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕ ТУДА ПОПАЛИ

Снос старых АТС вызвал возражения москвичей.

Жители нескольких районов Москвы протестуют против нового строительства на месте бывших зданий АТС. Зимой в ряде столичных районов прошли публичные слушания по проектам, предусматривающим строительство жилья на месте бывших телефонных станций. Инициативные группы жителей, выступающие против строительства, обратились к депутатам Мосгордумы и Государственной думы с требованием провести проверку результатов этих слушаний. Представители девелопера считают, что слушания прошли в полном соответствии с законодательством. В МГТС "Ъ" сообщили, что технологическая модернизация позволила компании почти вдвое сократить число необходимых ей зданий.

Здания телефонных станций, в которых больше не нуждается МГТС, становятся объектами конфликтов. Некоторые из них девелоперские компании планируют снести, что вызывает протест защитников городского архитектурного наследия. Так, 13 апреля муниципальный депутат Басманного района Евгений Будник сообщил о подготовке к сносу Таганской АТС на Покровском бульваре, размещенной в конструктивистском здании 1929 года.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/DOC/2963732>

15.04.2016: ЗАО «ГРУППА КОМПАНИЙ СУ-155» ПРИЗНАНО БАНКРОТОМ

По решению Арбитражного суда города Москвы от 07.04.2016 г. ЗАО «Группа компаний СУ-155» признано несостоятельным (банкротом). В отношении компании открыто конкурсное производство сроком на 6 мес. Соответствующее решение опубликовано на сайте Арбитражного суда.

ЗАО «Группа компаний СУ-155» входит в ГК «СУ-155». Процедура наблюдения в отношении компании была введена 18 сентября 2015 года по исковому заявлению АКБ «Банк Москвы» (ОАО).

Полная версия: <http://invest.mos.ru/presscenter/news/detail/2791788.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

