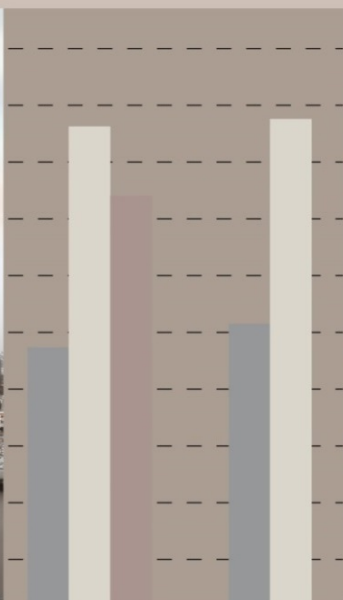


# WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№3 (59)  
ИЮЛЬ  
2016



## ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11.07.16 – 17.07.16

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

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

## СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	3
12.07.2016: «Самолет девелопмент» построит 900 000 кв. м рядом с подмосковной администрацией .....	3
14.07.2016: Жилой отель: в центре Москвы построят элитный дом с гостиничным сервисом .....	3
14.07.2016: Власти просят не покупать квартиры в дополнительном корпусе ЖК «Царицыно» .....	3
14.07.2016: Экс-супруга Игоря Сечина Марина может достроить «Кутузовскую милю» .....	4
15.07.2016: ВТБ поселится на Пресне .....	4
15.07.2016: «Группа ПСН» представила новый элитный особняк «Корица» .....	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	5
14.07.2016: Принято первое решение об изъятии сельхозземли .....	5
14.07.2016: Вовлечение недвижимости в налоговый оборот принесет Подмоскovie 3,5 млрд. руб. ....	5
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	6
12.07.2016: Стрит-ритейл Москвы: итоги I полугодия .....	6
13.07.2016: В бизнес-парке Solutions продали одно из зданий .....	6
14.07.2016: Порвали три баяна: в московских офисах стали отдыхать и развлекаться прямо на рабочих местах .....	6
14.07.2016: Как lifestyle меняет рынок коммерческой недвижимости .....	6
15.07.2016: ВТБ получит за долги торговый центр в «Москва-Сити», офисный комплекс и отель .....	7
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	8
12.07.2016: Сбербанк снизил ставки по ипотеке впервые с августа 2015 года .....	8
14.07.2016: Три новых свода правил в строительстве заработают в Москве в сентябре-октябре .....	8
КОНТАКТЫ .....	9

## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 12.07.2016: «САМОЛЕТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» ПОСТРОИТ 900 000 КВ. М РЯДОМ С ПОДМОСКОВНОЙ АДМИНИСТРАЦИЕЙ

Это почти вдвое больше, чем планировалось ранее

Компания «Самолет девелопмент» пересмотрела концепцию проекта IT City (раньше – МОСity), который планируется возвести рядом с д. Мякинино в Одинцовском районе Московской области. Об этом «Ведомостям» рассказали риэлтор, работающий в Подмосковье, и один из партнеров компании. По их словам, изначально девелопер хотел возвести недалеко от администрации Московской области около 500 000 кв. м апартаментов. Теперь площадь IT City увеличена почти до 900 000 кв. м, а кроме жилой части там будет построена и коммерческая недвижимость, говорят собеседники «Ведомостей».

Исполнительный директор компании «Бухта лэнд» (входит в группу «Самолет»; застройщик проекта) Евгений Боркин информацию подтвердил: комплекс с рабочим названием IT City будет включать 640 000 кв. м апартаментов, 200 000 кв. м офисов и 30 000 кв. м торговых объектов, остальное – социальная инфраструктура (детские сады и образовательный центр). Проект стоимостью 30 млрд руб. предполагает создание около 23 000 новых рабочих мест, добавил Боркин.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/07/12/648811-samolet-development>

### 14.07.2016: ЖИЛОЙ ОТЕЛЬ: В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ ПОСТРОЯТ ЭЛИТНЫЙ ДОМ С ГОСТИНИЧНЫМ СЕРВИСОМ

В Тверском районе столицы появится 12-этажный дом с частным кинотеатром, тренажерным залом и сигарной комнатой. Среди предложений есть 13 пентхаусов.

В центре Москвы начали строить элитный 12-этажный дом с гостиничным сервисом, сообщили «РБК-Недвижимости» в риелторском агентстве Welhome. Новостройка, расположенная по адресу 2-я Брестская улица, дом 6, в Тверском районе столицы получила название «Резиденция Тверская». Общая площадь строения составит 34,7 тыс. кв. м. Отличительной особенностью нового проекта станет продажа всех апартаментов с мебелью и чистовой отделкой, а также концепция «жилого отеля». Владельцы апартаментов в этом доме получат доступ к гостиничным услугам — уборке номеров, бронированию переговорных комнат, посещению спа-салона и так далее.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/news/57875b729a794776aa1b5f0e>

### 14.07.2016: Власти просят не покупать квартиры в дополнительном корпусе ЖК «Царицыно»

В Москомстройинвесте сообщили, что на данный момент не получено разрешение на строительство дополнительного корпуса ЖК «Царицыно», поэтому приобретать там квартиры преждевременно не стоит.

По словам руководителя ведомства Константина Тимофеева, застройщик захотел увеличить плотность строительства и в ходе публичных слушаний ему позволили это сделать, но разрешение на строительство еще не выдано.

Он отметил, что пока разрешение получено не будет, гражданам не стоит заключать договоры на приобретение квартир в дополнительном корпусе «Царицыно».

Полная версия: [http://urbanus.ru/news/ngroup\\_realty/vlasti-prosjat-ne-pokupat-kvartiry-v-dopolnitelnom-korpuse-zhk-caricyno/](http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/vlasti-prosjat-ne-pokupat-kvartiry-v-dopolnitelnom-korpuse-zhk-caricyno/)

**14.07.2016: ЭКС-СУПРУГА ИГОРЯ СЕЧИНА МАРИНА МОЖЕТ ДОСТРОИТЬ «КУТУЗОВСКУЮ МИЛЮ»**

Она стала совладельцем управляющей компании застройщика скандального проекта.

Экс-жена главного исполнительного директора «Роснефти» Игоря Сечина Марина стала основным акционером АО «УК «Управление», которое, в свою очередь, является управляющей компанией застройщика жилого квартала «Триумфальный» (ранее – «Кутузовская миля») – компании ЗАО «ФЦСР». Об этом сообщило «РИА Новости» со ссылкой на источники на рынке недвижимости. Согласно ЕГРЮЛ УК «Управление» с января 2016 г. действительно управляет фирмой ФЦСР.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/07/14/649123-eks-supruga-igorya-sechina-marina-mozhet-dostroit-kutuzovskuyu-milyu>

**15.07.2016: ВТБ ПОСЕЛИТСЯ НА ПРЕСНЕ**

Группа может стать соинвестором строительства бывших "Хрустальных башен".

Выкупив долю в проекте "Пресня-Сити" (бывшее название "Хрустальные башни") у Сбербанка, группа Coalco Василия Анисимова нашла нового партнера для строительства объекта. Им может стать одна из структур группы ВТБ. Затраты на этот проект могут составить \$450 млн.

Федеральная антимонопольная служба (ФАС), как сообщается на ее сайте, предварительно одобрила заключение договора между ООО "ВТБ Недвижимость" и кипрским Brancusi Holding Ltd (контролируется Coalco Василия Анисимова) о совместной деятельности в отношении ООО "Хрустальные башни".

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/3038157>

*Мнение экспертов Welhome:****Яковлева Елена, аналитик Службы консалтинга и исследований рынка Департамента развития***

*На текущий момент комплекс «Пресня Сити» находится на стадии возведения подземного паркинга и с точки зрения инвестиций является привлекательным объектом, средний рост цены 1 кв. м от старта продаж до сдачи ГК по рынку жилья бизнес-класса составляет порядка 30%. Средняя цена 1 кв. м апартаментов составляет 183 400 руб., а минимальная – 170 000 руб., за последний квартал средняя цена выросла на 3,2%. Планируемые сроки завершения строительства «Пресня Сити» — 3 кв. 2018 г. Ближайшим конкурентом проекта является строящийся комплекс «Царская площадь», где средняя цена 1 кв. м апартаментов на текущий момент составляет 181 100 руб.*

**15.07.2016: «ГРУППА ПСН» ПРЕДСТАВИЛА НОВЫЙ ЭЛИТНЫЙ ОСОБНЯК «КОРИЦА»**

Застройщик «Группа ПСН» анонсировал новое предложение – дом «Корица» с площадью 1,2 тыс. кв. метров. Концепция разработана АБ John McAslan + Partners и Aedas. Особняк входит в состав жилого проекта «Полянка, 44», реализуемого в центре столицы. Сдача всего комплекса в эксплуатацию ожидается во второй половине 2018 года.

В доме предусмотрена своя территория с выходом в парковую зону комплекса, двухуровневая система охраны, отдельный подземный паркинг и собственный выезд. В здании 4 этажа, в каждой спальне – гардеробные и ванные комнаты. Окна выходят во все 4 стороны. Потолки на первом этаже – 4 метра. Лифт, лестница и инженерное оборудование находятся в центре строения.

Полная версия: <http://elitnoe.ru/articles/2418-gruppa-psn-predstavila-novyy-elitnyy-osobnyak-koritsa>

## ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 14.07.2016: ПРИНЯТО ПЕРВОЕ РЕШЕНИЕ ОБ ИЗЪЯТИИ СЕЛЬХОЗЗЕМЛИ

Арбитражный суд Московской области вынес решение об изъятии у частной компании 10 гектаров неиспользуемых сельхозземель. Это первый в Подмоскovie случай, когда собственник может лишиться участка из-за нежелания использовать его по прямому назначению.

Инициировали судебный иск подмосковные власти, которые по поручению губернатора Андрея Воробьева с 2013 года занимаются наведением порядка в земельном банке региона. Когда начинали, в области по прямому назначению использовались лишь 58% плодородных пашен. К концу 2015 года возделывалось уже 74% сельхозземель. "За три года при участии министерства имущественных отношений в области сформировался постоянный состав муниципальных земельных инспекторов, которые ежегодно обследуют порядка 900 тысяч гектаров земель", - рассказал "РГ" зампред правительства Подмоскovie, курирующий земельно-имущественный блок, Александр Чупраков.

Полная версия: <https://rg.ru/2016/07/14/priniato-pervoe-reshenie-ob-iziatii-selhozzemli.html>

### 14.07.2016: ВОВЛЕЧЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В НАЛОГОВЫЙ ОБОРОТ ПРИНЕСЕТ ПОДМОСКОВЬЮ 3,5 МЛРД. РУБ.

Доход от вовлечения объектов недвижимости в налоговый оборот в Подмоскovie за 2017-2019 годы составит 3,5 млрд. руб., сообщает пресс-служба министерства имущественных отношений Московской области.

В ближайшее время министерство совместно с Федеральной налоговой службой России начнут информирование жителей, проживающих в неучтенных объектах или пользующихся несовершенством законодательства, а также «уклонистов» от уплаты налога на имущество о процедуре постановки на кадастровый учет и регистрации прав.

«По расчетам Минмособлимуущества, доход от вовлечения в налоговый оборот объектов в Московской области за 2017-2019 годы составит около 3,5 млрд. руб.», – говорится в сообщении.

Читать полностью: <http://www.irn.ru/news/108898.html>

Полная версия: <http://www.irn.ru/news/108898.html>



## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 12.07.2016: СТРИТ-РИТЕЙЛ МОСКВЫ: ИТОГИ I ПОЛУГОДИЯ

По информации компании Welhome, наибольшая доля свободных площадей формата street-retail предлагается на всем протяжении Садового кольца, это примерно 22% от общего объема предложения помещений на Садовом кольце. Обусловлена такая цифра, в первую очередь, существенной протяженностью этого торгового коридора, где не все помещения расположены вблизи станций метрополитена, остановок общественного транспорта и удобных мест для парковки автомобилей. Далее по уровню вакантных площадей следует улица Кузнецкий Мост, где доля вакантных площадей составляет порядка 18%. Наименьшая вакантность помещений формата street-retail наблюдается на улицах Маросейка и Мясницкая - 3% и 6% соответственно. Стоит отметить, что работы по благоустройству этих улиц были закончены в 2015 году.

Полная версия: [http://comestate.ru/analytics/stritriteyl\\_moskvy\\_itogi\\_i\\_polugodiya](http://comestate.ru/analytics/stritriteyl_moskvy_itogi_i_polugodiya)

### 13.07.2016: В БИЗНЕС-ПАРКЕ SOLUTIONS ПРОДАЛИ ОДНО ИЗ ЗДАНИЙ

Как сообщается в совместном релизе консультантов сделки, группы компаний Delta estate и ILM, девятиэтажное здание с подземным паркингом общей площадью около 18,9 тыс. кв. м досталось компании "Риотэкс". Сумма сделки не уточняется.

Бизнес-парк Solutions находится на Варшавском шоссе, 150 и состоит из трех корпусов общей площадью порядка 43,7 тыс. кв. м.

В бизнес-парке размещаются бэк-офисы ведущих сетевых и банковских структур: Credit Europe Bank, группы компаний "ОКей", "Дикси", Сбербанка, PPD, "Мироторга", "Семейного доктора" и других.

Полная версия: [http://www.arendator.ru/news/149174-v\\_biznes-parke\\_solutions\\_prokali\\_odno\\_iz\\_zdaniij/](http://www.arendator.ru/news/149174-v_biznes-parke_solutions_prokali_odno_iz_zdaniij/)

### 14.07.2016: ПОРВАЛИ ТРИ БАЯНА: В МОСКОВСКИХ ОФИСАХ СТАЛИ ОТДЫХАТЬ И РАЗВЛЕКАТЬСЯ ПРЯМО НА РАБОЧИХ МЕСТАХ

В последнее время собственники бизнес-центров все больше заботятся о создании комфорта для своих арендаторов — это и техническое оснащение офисов, и продуманные концепции объектов, и дополнительные услуги. Тенденцию дополнительно усилил и кризис — в условиях низкого спроса собственники стараются изо всех сил, чтобы сделать свои здания привлекательными. В БЦ развивают инфраструктуру, превращают общественные пространства в «цветущие сады», проводят на территории интересные мероприятия и праздники и даже открывают детские сады. В классических городских бизнес-центрах самые доступные летние развлечения — это благоустроенные открытые веранды и эксплуатируемые кровли, где размещают кафе и зоны отдыха. По словам руководителя службы консалтинга и исследований рынка компании Welhome Ольги Кузиной, на таких площадках устраивают занятия спортом, йогой, целые спортивные соревнования между арендаторами — например, футбольные матчи, — проводят тренинги и лекции. В числе бизнес-центров с подобными кровлями можно назвать московские iCUBE, «Принципал-плаза», «Легион -1», «Омега плаза», «Южный Парк», «А1».

Полная версия: <http://dom.lenta.ru/articles/2016/07/14/relax/>

### 14.07.2016: КАК LIFESTYLE МЕНЯЕТ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Принцип, формат lifestyle интегрируется во все сферы бизнеса и жизни человека, считает Марина Зак, директор по маркетингу RD Management: «Нет отдельного товара или услуги, которые бы не включали в добавочную стоимость продукта привлекательный образ жизни». Однако каких именно арендаторов можно считать классическими lifestyle-арендаторами в российской действительности вопрос открытый, замечает Роман Щербак, дирек-

тор департамента офисной недвижимости компании Praedium. Чтобы создать lifestyle, необходим пул арендаторов, убежден Алексей Гарстук, руководитель департамента коммерческой недвижимости компании Welhome. Один арендатор без общей концепции торгового или бизнес-центра ничего не изменит, в лучшем случае незначительно увеличит трафик. Точно так же, как единичная акция на территории комплекса не создаст «намоленного места». Собственники и управляющие знают это, в результате торговые и даже бизнес-центры соревнуются в создании различных активностей.

Полная версия: [http://comestate.ru/articles/kak\\_lifestyle\\_menyaet\\_rynok\\_nedvijimosti](http://comestate.ru/articles/kak_lifestyle_menyaet_rynok_nedvijimosti)

#### **15.07.2016: ВТБ ПОЛУЧИТ ЗА ДОЛГИ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР В «МОСКВА-СИТИ», ОФИСНЫЙ КОМПЛЕКС И ОТЕЛЬ**

ВТБ может стать собственником трех объектов девелоперской компании AFI Development в обмен на погашение долговых обязательств.

Речь идет о флагманском объекте компании — ТРЦ "Афимолл Сити", а также двух менее значимых активах — офисном комплексе "Озерковская III" и гостинице "Аквамарин", говорится в сообщении AFI. После передачи активов будет погашен долг компании перед ВТБ на \$619 млн.

Сделку предстоит одобрить акционерам AFI. Крупнейший совладелец компании — холдинг Льва Леваева Africa Israel — уже подтвердил намерение голосовать за передачу активов. Собрание акционеров пройдет 1 августа. Несмотря на утрату крупнейшего объекта, AFI продолжит девелоперскую деятельность и будет реализовывать другие проекты, сообщила компания.

Как сообщалось, в конце марта ВТБ направил ООО "АФИ Рус", операционному подразделению AFI Development, уведомление о намерении досрочно потребовать погашения долгов компаний Bellgate Construction Ltd. и Krown Investments на \$415,8 млн и \$193 млн соответственно, если те за 30 дней не устранят последствия ухудшения своего финансового состояния, которые, как полагает банк, могут не позволить им своевременно исполнять свои кредитные обязательства. Кредит Bellgate Construction привлечен в рамках строительства "Афимолл Сити", кредит Krown Investments — для проекта "Озерковская III". В ВТБ тогда говорили, что в связи с валютной переоценкой Bellgate и Krown значительно отклоняются от согласованной с банком финансовой модели.

Полная версия: <http://realty.interfax.ru/ru/news/articles/69485/>

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 12.07.2016: СБЕРБАНК СНИЗИЛ СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ ВПЕРВЫЕ С АВГУСТА 2015 ГОДА

Сбербанк с 12 июля снизил ставки по ипотеке на 0,5 п. п. Теперь ставки находятся в диапазоне от 12% до 14% годовых. Снижение ставок ранее анонсировал глава банка Герман Греф

Сбербанк во вторник, 12 июля, снизил ставки по основным продуктам ипотечного кредитования впервые с августа 2015 года, следует из сообщения банка, поступившего в РБК. Ставки снижены на 0,5 п.п. и теперь находятся в диапазоне от 12 до 14% годовых, сообщил Сбербанк.

Сбербанк с начала года отмечает рост объемов продаж как новых квартир, реализация которых поддерживается государственными субсидиями, так и готового жилья, отметила директор департамента розничных нетранзакционных продуктов Сбербанка Наталья Алымова. По ее словам, снижение ставок должно сделать жилье на вторичном рынке еще более доступным.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/12/07/2016/562950000961856.shtml>

### 14.07.2016: ТРИ НОВЫХ СВОДА ПРАВИЛ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЗАРАБОТАЮТ В МОСКВЕ В СЕНТЯБРЕ-ОКТЯБРЕ

Осенью текущего года вступят в силу три проекта Сводов правил, разработанных по заказу департамента градостроительной политики города Москвы и утвержденные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, сообщает пресс-служба департамента.

Так, с 1 сентября 2016 года вступят в силу Свод правил «Сооружения подземные. Правила проектирования» и «Здания и сооружения. Защита от подземных вод», с 1 октября 2016 года станет обязательным для применения Свод правил «Проектирование и строительство подземных коммуникаций закрытым и открытым способом».

«Совершенствование нормативной базы в сфере строительства, в том числе в части технического регулирования, ведется по поручению мэра Москвы Собянина и призвано обеспечить более широкое применение инновационных решений в строительстве», - приводятся в сообщении слова главы столичного департамента градостроительной политики Сергея Левкина.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/08/07/2016/562950000950016.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

