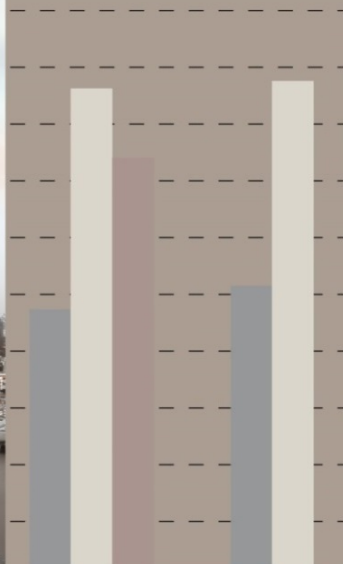


WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№3 (31)
ДЕКАБРЬ
2015



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

14.12.15 – 20.12.15

www.welhome.ru
www.consultestate.ru

СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	3
15.12.2015: Новый жилой дом появится на западе столицы.....	3
16.12.2015: Эксперты подвели итоги на рынке элитной недвижимости Москвы и Подмосковья.....	3
16.12.2015: Неожиданная премьера: в «Москва-Сити» появится небоскреб за 300 млн. долларов.....	3
17.12.2015: АФК «Система» И «Группа ЛСР» купила южный участок ЗИЛа на двоих.....	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	5
15.12.2015: На территорию вблизи деревень Говорово и Румянцево разработан проект планировки.....	5
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	6
16.12.2015: Германская Tengelmann сворачивает проект продовольственных дискаунтеров «Плюс» в России.....	6
17.12.2015: Московский ТЦ «Галерея Актер» закроется после новогодних праздников.....	6
17.12.2015: «Кристалл» не льет и не застраивается.....	7
18.12.2015: АФК «Система» создала компанию для инвестиций в недвижимость.....	7
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	8
15.12.2015: Изменения в закон о банкротстве дадут дольщикам приоритет.....	8
КОНТАКТЫ.....	9

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

15.12.2015: НОВЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ ПОЯВИТСЯ НА ЗАПАДЕ СТОЛИЦЫ

Москомэкспертиза согласовала проектную документацию строительства 17-этажного жилого дома на Партизанской улице в районе Кунцево. Продолжительность строительства составит 14 месяцев. Стоимость строительства составит 1,115 млрд руб.

Проектом предусмотрено строительство двухсекционного дома на 256 квартир: 26 трехкомнатных, 172 двухкомнатных и 58 однокомнатных. Квартиры сдаются с внутренней отделкой, высота потолков в жилых помещениях – 3 м. Проект благоустройства и озеленения предусматривает высадку деревьев и кустарников, а также устройство 2,757 тыс. кв. м. На придомовой территории также будут созданы площадки для игр и отдыха и спортивная площадка. Для жителей будет доступна автостоянка на 39 машино-мест, в том числе 4 машино-места создано для маломобильных групп населения.

Полная версия: http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/novyij-zhiloi-dom-pojavitsja-na-zapade-stolicy-19466/

16.12.2015: ЭКСПЕРТЫ ПОДВЕЛИ ИТОГИ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

Эксперты подвели итоги 2015 года на рынке элитной недвижимости Москвы и Московской области.

По данным аналитиков компании Top Brokers Alliance, на элитном рынке недвижимости в этом году сформировалось несколько трендов. Первым трендом является переход рынка высокого сегмента в рублевое ценообразование. Второй тенденцией стало смещение предложения и спроса в сторону объектов стоимостью до 1 млн. долл.

Следующим трендом этого года является уменьшение среднего размера проданных квартир и апартаментов на элитном рынке. Также аналитики отмечают, что основной спрос на новостройки высокого сегмента сосредоточен в районах Хамовники и Замоскворечье.

Последним трендом является увеличение спроса на элитные апартаменты более чем в два раза.

Полная версия: http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/jeksperty-podveli-itogi-na-rynke-jelitnoj-nedvizhimosti-moskvy-i-podmoskovja/

16.12.2015: НЕОЖИДАННАЯ ПРЕМЬЕРА: В «МОСКВА-СИТИ» ПОЯВИТСЯ НЕБОСКРЕБ ЗА 300 МЛН. ДОЛЛАРОВ

Многофункциональный комплекс площадью 174,5 тыс. кв. м появится на участке № 20. Строительство небоскреба начнется в 2016 году и закончится в 2018. По данным, которые приводит пресса, девелопментом этого проекта займутся компании Solvers Estate и «Гефест». Он потребует крупных инвестиций – около 21 млрд. рублей, по неподтвержденным данным, эту сумму предоставит «Гефест», который также станет генеральным подрядчиком. Пока неизвестны ни название, ни этажность, ни окончательная концепция проекта, предварительно распределение выглядит так: 60% офисных площадей, 30% - апартаменты и оставшиеся 10% займут инфраструктурные и торговые площади.

Полная версия: <http://www.restate.ru/material/160342.html>

17.12.2015: АФК «СИСТЕМА» И «ГРУППА ЛСР» КУПИЛА ЮЖНЫЙ УЧАСТОК ЗИЛА НА ДВОИХ

АФК «Система» и «Группа ЛСР» победили в конкурсе на право застройки южного участка московской промзоны ЗИЛа, предложив за объект 34,2 млрд. руб. До 2022 года они построят там 1,5 млн. кв. м жилья.

Проект редевелопмента участка бывшего автомобильного завода им. Лихачева, принадлежащего ООО «ЗИЛ-Юг», предусматривает, что до 2022 года здесь будет построен микрорайон общей площадью 1,558 млн. кв. м. Из них на жилье придется 1,1 млн. кв. м, 400 тыс. кв. м займут коммерческие и промышленные объекты, остальные площади отведены под социальную инфраструктуру.

На апрельском road-show чиновники говорили, что предполагают выручить за объект 32 млрд. руб., но торги несколько раз переносились, а цена была снижена.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/17/12/2015/562949998628612.shtml>

Мнение экспертов Welhome:

Якимчук Надежда,

аналитик Департамента стратегического консалтинга и исследований

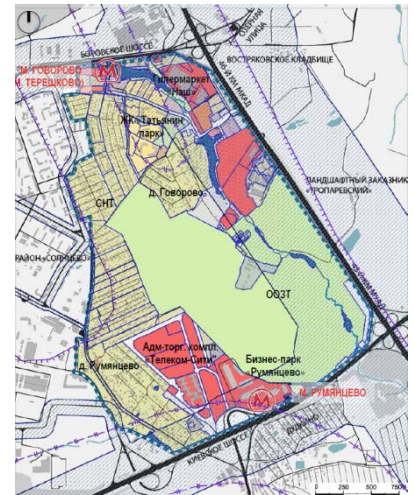
За последний год на рынок недвижимости Москвы вышло достаточно много крупных проектов редевелопмента промзон: «Зиларт», «Символ», Sreda и другие. Возводимое жилье на данных территориях чаще относится к комфорт- и бизнес-классу столичной недвижимости, совокупный объем предложения которого в настоящее время превышает 1 млн. кв. м. Таким образом, новому проекту будет трудно конкурировать с уже строящимися объектами, и основным преимуществом, которое позволит привлечь покупателей, может являться цена, которая на старте продаж не должна превышать 140-150 тыс. руб./кв. м.

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

15.12.2015: НА ТЕРРИТОРИЮ ВБЛИЗИ ДЕРЕВЕНЬ ГОВОРОВО И РУМЯНЦЕВО РАЗРАБОТАН ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

Градостроительно-земельная комиссия города Москвы (ГЗК), возглавляемая Мэром Москвы Сергеем Собяниным, на заседании 17 декабря 2015 года одобрила проект планировки территории вблизи дер. Говорово и дер. Румянцево поселения Московский (НАО).

Площадь территории в границах разработки проекта планировки составляет 632 га. Здесь планируется создать торгово-деловой район «новой» Москвы, который станет одним из крупнейших по числу рабочих мест. Здесь предлагается разместить жилые дома, объекты общественно-делового назначения (торговые комплексы, гостиница, многофункциональные центры, офисный центр, паркинг), социальные (детские сады на 595 мест, БНК на 375 мест, школа на 1 100 мест, поликлиника на 150 посещений в смену) и инфраструктурные объекты. Объекты социальной инфраструктуры расположены преимущественно в составе строящегося жилого комплекса «Татьянин парк».



Общая площадь застройки с учетом нового строительства по итогам реализации проекта планировки составит 2,6 млн. кв. метров (из них новое строительство – порядка 1,5 млн кв. метров), в том числе жилая – 782 300 кв. метров.

Полная версия: <http://invest.mos.ru/presscenter/news/detail/2383370.html>

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

16.12.2015: ГЕРМАНСКАЯ TENGELMANN СВОРАЧИВАЕТ ПРОЕКТ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ДИСКАУНТЕРОВ «ПЛЮС» В РОССИИ

Германская Tengelmann сворачивает проект продовольственных дискаунтеров «Плюс» в России.

Германская Tengelmann Group остановила проект продовольственных дискаунтеров «Плюс» (Plus) в России, рассказали «Ведомостям» два участника проекта. До конца 2015 г. будут открыты первые 12 магазинов, говорил «Ведомостям» представитель Tengelmann в июне. А до 2022 г., по его словам, ритейлер планировал нарастить сеть дискаунтеров до 150 продуктовых магазинов.

Новая сеть так и не начала работать. Дискаунтер в подмосковном Пушкине был почти готов к открытию, но так и не заработал, а товарные остатки были розданы сотрудникам, рассказывает один из собеседников «Ведомостей». Часть германского менеджмента проекта уже покинула Россию, добавляет он. Инвестиции в проект дискаунтера «Плюс» приостановлены, площадки выставлены на продажу, знает консультант, помогавший «Плюсу» подбирать площадки под будущие магазины.

Полная версия:

<http://www.vedomosti.ru/business/articles/2015/12/16/621166-rossii-plyus-skladivaetsya>

Мнение экспертов Welhome:

Кузина Ольга,
консультант Департамента
стратегического консалтинга
и исследований

Возможно, ритейлер выбрал не самое удачное время для выхода на российский рынок. Конкуренция в сегменте гипермаркетов достаточно высока в Московской области. Помимо сети «Ашан» определенную долю рынка занимает немецкая сеть гипермаркетов Globus, которые функционируют в таких городах, как Щелково, Королев, Климовск, Электросталь. При этом российский потребитель довольно консервативен и предпочитает совершать покупки в уже «проверенных» торговых точках. В качестве примера неудачного выхода на российский рынок можно привести открытие в 2009 году супермаркетов Carrefour – второй по величине в мире розничной сети. Сеть ушла с российского рынка в начале 2010 года по многим причинам, в частности, не выдержав конкуренции с менее высоким уровнем цен по сравнению с сетью «Карусель» и «Ашан». Основная масса потребителей, в свою очередь, в период кризиса особенно чувствительна к цене и предпочитает экономить на покупке продовольственных товаров и товаров повседневного спроса.

17.12.2015: МОСКОВСКИЙ ТЦ «ГАЛЕРЕЯ АКТЕР» ЗАКРОЕТСЯ ПОСЛЕ НОВОГОДНИХ ПРАЗДНИКОВ

Торговый комплекс "Галерея Актер", расположенный в центре Москвы, закрывается.

На входе в торговый комплекс размещено объявление, что он будет работать только до 10 января. Об этом же покупателей предупреждают продавцы расположенных там магазинов.

Сотрудник ТЦ сообщил "Интерфаксу", что торговый комплекс будет работать до 11 января включительно, после чего закроется. Некоторые магазины могут прекратить работу раньше этого срока. В будущем после реконструкции в здании может открыться универмаг, сказал он.

На запрос "Интерфакса" в ОАО "Тверская, 16" (владелец торгово-офисного центра "Галерея Актер") в среду вечером не ответили.

Полная версия:

<http://realty.interfax.ru/realtyinf.asp?id=485493&sec=1461&sw=%E3%E0%EB%E5%F0%E5%FF+%E0%EA%F2%E5%F0&bd=21&bm=11&by=2015&ed=21&em=12&ey=2015&secid=0&p=1>

17.12.2015: «КРИСТАЛЛ» НЕ ЛЬЕТ И НЕ ЗАСТРАИВАЕТСЯ

Как стало известно "Ъ", кризис привел к заморозке планов по редевелопменту московского завода "Кристалл" — бывшего лидера водочного рынка. У инвесторов сейчас нет возможности привлечь \$125 млн на строительство 130 тыс. кв. м жилья бизнес-класса. Сдача помещений в аренду позволит собственникам даже при текущей конъюнктуре зарабатывать около \$120 млн в год.

О том, что проект редевелопмента помещений "Кристалла" заморожен, "Ъ" рассказал источник, знакомый с ситуацией, и подтвердили два бывших сотрудника компании "Крайс девелопмент", которая занималась развитием территории завода. Гендиректор "Крайс девелопмента" Яков Литвинов и представители "Кристалла" не ответили на звонки "Ъ".

"Кристалл" занимает 8,7 га на Самокатной улице в районе Лефортово. Обсуждение планов по редевелопменту территории завода велось с 2010 года. В 2014 году господин Литвинов говорил РБК, что "Крайс" построит на месте "Кристалла" около 130 тыс. кв. м жилья комфорт-класса и сопутствующую инфраструктуру. Позднее добавились планы по созданию творческого кластера: дизайнерские и ремесленные мастерские, театр, спортивные и образовательные объекты. Инвестиции в проект оценивались в 4,5 млрд руб. (около \$125 млн по средневзвешенному курсу на июль 2014 года). Эти деньги "Крайс" хотел привлечь за счет кредитов, но договориться с банками не удалось, сказал один из источников. По его словам, проектом застройки "Кристалла" занимались два юрлица — ООО "Крайс девелопмент" и ООО "Крайс проперти менеджмент" (КПМ).

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2878828>

18.12.2015: АФК «СИСТЕМА» СОЗДАЛА КОМПАНИЮ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

АФК «Система» с партнерами создали компанию Sistema Capital Partners (SCP), которая займется инвестициями в недвижимость в России и за рубежом, следует из сообщения SCP. Совет директоров компании возглавляет сын основного владельца АФК «Система» Владимира Евтушенкова — Феликс.

Основная цель SCP – получать вознаграждение за управление капиталом других инвесторов, говорит представитель «Системы». По его словам, SCP будет сама выступать якорным инвестором. А комиссия, которую будет получать SCP, увеличивает общую доходность вложений для «Системы», рассуждает он. Сколько планируется инвестировать в недвижимость, представитель компании не раскрыл, уточнив, что рассматриваются все сегменты коммерческой недвижимости.

SCP уже вложила 125 млн евро в торговую недвижимость в Германии. Речь идет о 21 объекте общей площадью 56 300 кв. м на основных торговых улицах Бремена, Шверина, Фленсбурга, Мюнхенгладбаха, Гельзенкирхена, Миндена, Эссена и т. д., говорится в материалах SCP.

Общий уровень загрузки этих площадей сейчас составляет 97%, основные арендаторы – ритейлеры C&A, H&M, REWE, Rossmann, Saturn и др. Партнером по этой сделке выступила немецкая компания, название которой не разглашается. Не раскрывается также, сколько инвестировал каждый из партнеров.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/12/18/621553-afk-sistema-sozdala-kompaniyu-dlya-investitsii-nedvizhimost>

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

15.12.2015: ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОН О БАНКРОТСТВЕ ДАДУТ ДОЛЬЩИКАМ ПРИОРИТЕТ

Депутаты Госдумы РФ намерены внести поправки в закон о банкротстве юрлиц. Изменения дадут приоритет дольщикам строительства жилья перед другими категориями кредиторов в случае банкротства компании. Законопроект планируется утвердить до конца 2015 года.

о конца 2015 года в закон о банкротстве юрлиц планируется внести поправки. Депутаты Госдумы РФ предлагают наделить приоритетным правом перед другими категориями кредиторов дольщиков компании, участвующих в возведении жилых новостроек, в случае ее банкротства, передает «Интерфакс» со ссылкой на источник в Правительстве.

Уточняется, что у граждан-соинвесторов строительства жилья появится приоритет перед другими кредиторами, имеющимися у компании-банкрота. Его также предоставят всем юрлицам, взявшим на себя обязательства по решению проблем дольщиков.

В настоящее время, согласно законам, подобное приоритетное право лишь у ЖСК. Если изменения примут, то оно распространится на все компании.

Полная версия: <http://www.gdeetodm.ru/news/2038201-2015-12-15-izmeneniya-v-zakon-o-bankrotstve-dadut-dolschikam-prioritet/>

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

