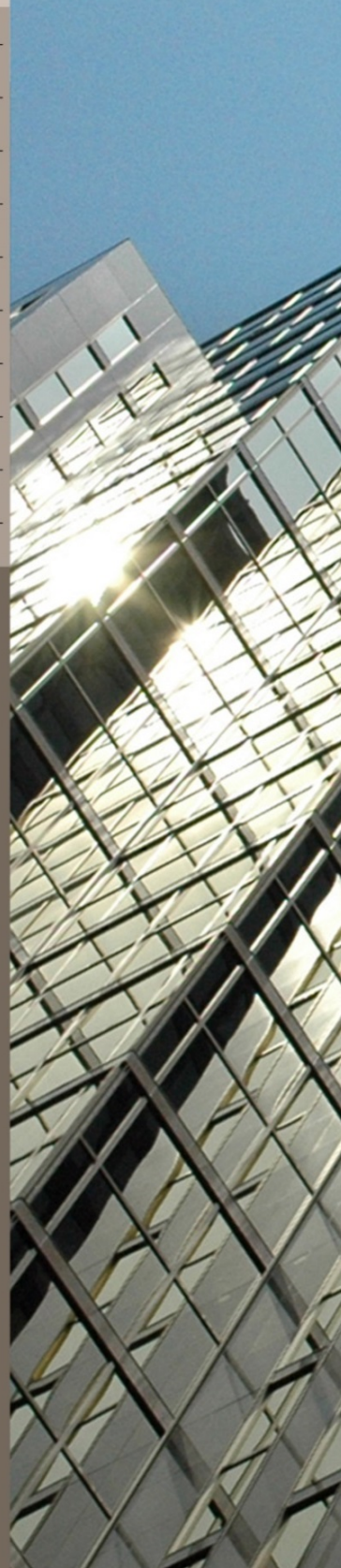
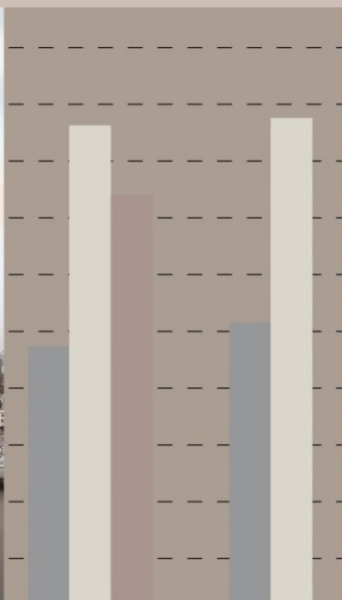


# WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№4 (60)  
ИЮЛЬ  
2016



## ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

18.07.16 – 24.07.16

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

**СОДЕРЖАНИЕ**

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	3
18.07.2016: ДСК-1 ждет перестройка .....	3
18.07.2016: В ЖК «Вавилова, 4» началась продажа квартир.....	3
19.07.2016: «Роскосмос» готов застроить часть территории Центра им. Хруничева .....	3
19.07.2016: Стартуют продажи квартир в проекте бизнес-класса «Вавилова, 69» .....	4
22.07.2016: В комплексе «Сады Пекина» завершена отделка фасадов .....	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	5
21.07.2016: Владимир Коган не держится за землю .....	5
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	6
18.07.2016: М. Хуснуллин: Завершено строительство ТРЦ «Полежаевский» .....	6
18.07.2016: Олег Антосенко: В Московском вводятся в эксплуатацию торговый комплекс и оздоровительный центр с бассейном .....	6
19.07.2016: Как собянинские «стройки века» повлияли на street retail Москвы? .....	6
22.07.2016: Мебельный ритейлер Hoff решил строить сеть небольших магазинов товаров для дома .....	7
22.07.2016: «Российский капитал» может обанкротить компанию Максима Блажко .....	7
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	8
19.07.2016: Российские отели повысят тарифы для туроператоров.....	8
20.07.2016: ВТБ24 снизил ставки по ипотеке.....	8
21.07.2016: Жилье недосчиталось метров.....	8
22.07.2016: Между рынком и кадастром .....	8
КОНТАКТЫ .....	10

## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 18.07.2016: ДСК-1 ЖДЕТ ПЕРЕСТРОЙКА

ФСК "Лидер" Владимира Воронина может застроить жильем площадки под некоторыми столичными заводами недавно приобретенного ОАО "Домостроительный комбинат N1" (ДСК-1). Это может потребоваться для погашения долгов комбината, кредитная нагрузка которого достигает 12,8 млрд. руб. Аналогичную стратегию уже реализуют девелоперы ПИК и ЛСР, у которых есть проекты на месте заводов железобетонных изделий.

О планах реструктуризации долгов ДСК-1 "Ъ" рассказал президент ФСК "Лидер" Владимир Воронин. "Редевелопмент территорий в Москве рассматривается как один из вариантов снижения задолженности и может быть задействован, если без этого нельзя будет погасить кредиты", — сообщил он.

ФСК "Лидер" закрыла сделку по приобретению ДСК-1 у Владимира Копелева 24 июня. Приобретение комбината привлекало возможностью увеличить земельный банк и синергией, объясняет Владимир Воронин: совокупный объем ввода жилья обеих компаний станет крупнейшим в стране — 1,2 млн кв. м в год. По его словам, сделка была безденежной, теперь комбинат нужно поддерживать деньгами. ДСК-1 кредитуются в Россельхозбанке, где выбрал 12,8 млрд. руб. из кредитной линии.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/3041393>

### 18.07.2016: В ЖК «ВАВИЛОВА, 4» НАЧАЛАСЬ ПРОДАЖА КВАРТИР

Группа компаний "ПИК" объявила о выводе на рынок квартир, расположенных в строящемся жилом комплексе "Вавилова, 4".

Жилой комплекс бизнес-класса "Вавилова, 4" возводится в Донском районе (ЮАО Москвы), недалеко от Москвы-реки, площади Гагарина и Ленинского проспекта. На территории появится дом, состоящий из нескольких секций высотой 10-13 этажей, а также несколько инфраструктурных объектов. В новостройках запроектированы одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры с различными вариантами планировки, которые продаются как с отделкой, так и без нее. Среди выведенного на рынок жилья есть, в том числе пентхаусы, квартиры с собственной прачечной, террасой и панорамным остеклением. Помимо жилья, на территории появятся, в частности, детский садик, подземный паркинг.

Полная версия: <http://mskguru.ru/news/1360-v-zhk-vavilova-4-nachalas-prodazha-kvartir>

#### Мнение экспертов Welhome:

Яковлева Елена, аналитик Службы консалтинга и исследований рынка Департамента развития

*В июле-месяце по улице Вавилова стартовали продажи сразу в двух жилых комплексах бизнес-класса: «Вавилова, 4» (ПИК) и «Вавилова, 69» (Ingrad). Покупателям предлагаются квартиры с количеством комнат от одной до четырех. В составе обоих проектов застройщики планируют возведение детского дошкольного учреждения. Оба комплекса обладают хорошей транспортной доступностью, однако с точки зрения комфортного проживания, по нашим оценкам, проект компании ПИК расположен в менее благоприятной с точки зрения экологии и шума локации: в 200 м от ТТК, рядом с торгово-развлекательным комплексом «Гагаринский». В комплексе «Вавилова, 4» цена 1 кв. м начинается от 224 тыс., руб., в проекте компании Ingrad от 214 тыс. руб.*

### 19.07.2016: «РОСКОСМОС» ГОТОВ ЗАСТРОИТЬ ЧАСТЬ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРА ИМ. ХРУНИЧЕВА

На 100 га госкорпорация хочет построить 1 млн. кв. м жилья. Но Москва против.

Госкорпорация «Роскосмос» обратилась к московским властям с просьбой разрешить девелоперский проект на части территории ФГУП «Государственный космический научно-производственный центр им. М. В. Хруничева» (ГКНПЦ им. Хруничева, входит в состав «Роскосмоса»). Об этом рассказали «Ведомостям» несколько чиновни-

ков правительства Москвы, близкий к «Роскосмосу» человек и девелопер, работающий в этом районе. Проект планировки готовит компания MR Group, которая в последнее время часто выступает девелопером в проектах других инвесторов, сказали двое собеседников «Ведомостей». Представитель MR Group не стал комментировать эту информацию.

Структуры «Роскосмоса» просят разрешить построить на территории ГКНПЦ им. Хруничева жилой комплекс общей площадью около 1 млн. кв. м, говорит чиновник правительства Москвы. Концепция уже была представлена Москомархитектуре, но ее отправили на доработку, сказал близкий к ведомству человек. В таком виде она принята быть не может: инвестор хочет построить слишком много жилья, а городу нужно, чтобы строилась и инфраструктура, появлялись рабочие места, отмечает один из московских чиновников. Пока комментировать нечего, сказал «Ведомостям» представитель стройкомплекса Москвы.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/technology/articles/2016/07/19/649694-roskosmos-gotov-zastroit-chast-territorii-tsentra-hrunicheva-okolo-filevskogo-parka>

#### **19.07.2016: СТАРТУЮТ ПРОДАЖИ КВАРТИР В ПРОЕКТЕ БИЗНЕС-КЛАССА «ВАВИЛОВА, 69»**

В проекте класса «бизнес» «Вавилова, 69» от застройщика ГК Ingrad началась продажа квартир. Цена – от 214 тыс. руб. за кв. метр. На строительство комплекса получено разрешение, сейчас уже ведется подготовка площадки. Завершение работ и сдача здания госкомиссии намечены на 3 квартал 2018 года.

Проект возведут в Ломоносовском районе (Юго-Западный округ) на участке 1,25 гектар. В доме будет 306 квартир площадью 51-147 «квадратов» и 9 видовых предложений (последний этаж) 90-226 кв. метров. Предусмотрено остекление панорамного типа и потолки от 3,2 метров. В комплексе оборудуют паркинг на 285 мест и 86 кладовых.

Полная версия: <http://elitnoe.ru/articles/2424-startuyut-prodazhi-kvartir-v-proekte-biznes-klassa-vavilova-69>

#### **22.07.2016: В КОМПЛЕКСЕ «САДЫ ПЕКИНА» ЗАВЕРШЕНА ОТДЕЛКА ФАСАДОВ**

В апарт-проекте «Сады Пекина» от компании «Галс-Девелопмент» завершена отделка фасадов. В оформлении стен применен натуральный камень. Цвет – слоновая кость. Цокольные этажи облицованы темно-зеленым гранитом с геометрическим орнаментом. В целом объем работ, начатых в феврале, составил свыше 18,5 тыс. кв. метров. Генподрядчик – компания «ФОДД».

Строительство комплекса подходит к завершающему этапу – сейчас готовность составляет 98%. Окончен монтаж инженерных систем и установка бесшумных лифтов от Schindler. Продолжается финишная отделка общественных зон на подземных и наземных уровнях, а также благоустройство территории. В ближайшие три месяца планируется сдать «Сады Пекина» в эксплуатацию. На июнь в проекте было продано 50% апартаментов.

Полная версия: <http://elitnoe.ru/articles/2431-v-komplekse-sady-pekina-zavershena-otdelka-fasadov>

## ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 21.07.2016: Владимир Коган не держится за землю

"Уралсиб" готов продать активы в Подмосковье.

Владимир Коган, получив в собственность "Уралсиб", приступил к распродаже земельных активов бывшего акционера банка Николая Цветкова. Сейчас банкир ведет переговоры с компанией "Самолет девелопмент" о застройке 250 га в подмосковном Красногорске. Но пока стороны не могут договориться относительно схемы сделки, которая оценивается в \$120 млн. Банк настаивает на продаже всей земли, потенциальный покупатель хочет лишь управлять стройкой. На реализацию проекта может потребоваться в общей сложности \$5 млрд.

"Самолет девелопмент" может заняться развитием 250 га в Красногорском районе Подмосковья, сообщил источник "Ъ", знакомый с ходом переговоров. Речь идет о 200 га в Путилково и 50 га около деревень Козино и Нефедьево в районе Нахабино.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/3043151>

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 18.07.2016: М. Хуснуллин: ЗАВЕРШЕНО СТРОИТЕЛЬСТВО ТРЦ «ПОЛЕЖАЕВСКИЙ»

Торгово-развлекательный центр «Полежаевский» будет открыт в ближайшие два месяца, сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин.

«Торгово-развлекательный центр построен около станции метро «Полежаевская» и строящейся станции Третьего пересадочного контура «Хорошевская». На сегодня все строительные работы завершены, идет оформление документации на ввод объекта в эксплуатацию», – приводит слова М. Хуснуллина интернет-портал Стройкомплекс. Он отметил, что в течение ближайших двух месяцев планируется завершить оформление документов и благоустроить прилегающую территорию.

«По истечении этого срока торгово-развлекательный центр будет открыт», - подчеркнул М. Хуснуллин.

Полная версия: <http://stroinadzor.mos.ru/presscenter/news/detail/3362558.html>

### 18.07.2016: Олег Антосенко: В Московском вводятся в эксплуатацию торговый комплекс и оздоровительный центр с бассейном

Торговый комплекс с выставочными залами и офисами, а также оздоровительный центр с бассейном планируется ввести в эксплуатацию в августе 2016 года по адресу: город Московский, уч. 164ю/1 (Новомосковский административный округ Москвы), сообщил председатель Мосгосстройнадзора Олег Антосенко.

В торговом центре площадью 11,2 тыс. кв. м разместятся крупные сетевые продуктовые магазины, офисы, торгово-выставочные и административные помещения. Подземный этаж предназначен для выставочных и складских помещений. На открытой автостоянке разместится 115 машино-мест.

Оздоровительный центр расположен с южной стороны от торгового комплекса. Его основное назначение – активный досуг посетителей, укрепление здоровья, повышение физического развития и двигательной активности. В центре будут созданы условия для занятий фитнесом, оздоровительным плаванием и релаксации.

Полная версия: <http://stroinadzor.mos.ru/presscenter/news/detail/3362679.html>

### 19.07.2016: КАК СОБЯНИНСКИЕ «СТРОЙКИ ВЕКА» ПОВЛИЯЛИ НА STREET RETAIL МОСКВЫ?

Наиболее значимым событием 1 полугодия 2016 г. в сегменте street retail Москвы стало продолжение общегородской программы реновации территорий «Моя Улица». Проект властей Москвы затронул более 50 улиц в ЦАО, среди которых Тверская, Новый Арбат, Петровка, Большая Якиманка и другие. Стоит отметить, что строительные работы существенно снизили пешеходный и автомобильный трафик на реконструируемых улицах, что **негативно сказалось на арендаторах**.

К позитивным тенденциям можно отнести положительные перспективы развития реконструируемых улиц, большая часть которых будет расширена, на них будет обновлено тротуарное покрытие, заменено освещение, добавлено озеленение и малые архитектурные формы в виде лавочек, клумб и проч. Все эти изменения должны увеличить пешеходный трафик, приток туристических потоков и, как следствие, привлекательность и прибыль расположенных на них торговых объектов и ресторанов.

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 г.

Полная версия: <http://www.cre.ru/rus/analytics/3/1/40229/>

#### **22.07.2016: МЕБЕЛЬНЫЙ РИТЕЙЛЕР HOFF РЕШИЛ СТРОИТЬ СЕТЬ НЕБОЛЬШИХ МАГАЗИНОВ ТОВАРОВ ДЛЯ ДОМА**

В августе Hoff откроет магазины с товарами для дома и интерьера Hoff Home, а с весны тестирует формат мебельных магазинов Hoff Mini, рассказал «Ведомостям» совладелец ритейлера Михаил Кучмент. Первые два магазина появятся в августе в Москве в торговых центрах «Метрополис» и «Океания» на Славянском бульваре, площадь магазинов – около 2000 кв. м. Как быстро будет расти сеть таких магазинов в будущем, ритейлер решит по итогам работы первых двух точек, уточнил Кучмент.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/business/articles/2016/07/22/650185-hoff-nebolshih-magazinov>

#### **22.07.2016: «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» МОЖЕТ ОБАНКРОТИТЬ КОМПАНИЮ МАКСИМА БЛАЖКО**

Его фирма хочет построить жилой комплекс вместо торгового центра на Звенигородском проспекте.

Банк «Российский капитал» обратился в московский арбитражный суд с иском о признании банкротом компании «Ривер тауэр», следует из картотеки суда. «Ривер тауэр», согласно ЕГРЮЛ, на 90% принадлежит ООО «Рита». Единственный владелец последней – основатель девелоперских компаний «Дон-строй» и «Нордстар девелопмент» Максим Блажко. Оставшиеся 10% долей – у «Российского капитала».

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/07/22/650191-rossiiskii-kapital-blazhko>

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 19.07.2016: РОССИЙСКИЕ ОТЕЛИ ПОВЫСЯТ ТАРИФЫ ДЛЯ ТУРОПЕРАТОРОВ

Туроператоры прогнозируют резкое увеличение цен в отелях Москвы и Санкт-Петербурга на сезон 2017 г. Из предварительных переговоров с отельерами следует, что цены могут повыситься на 20–50%, говорит представитель «Интуриста» (российское подразделение Intourist Thomas Cook). Вместо обычных 5–10% стоит ожидать повышения на 30–50%, согласен руководитель департамента въездного туризма «КМП групп» Александр Макляровский. У некоторых отелей повышение цен достигает 50%, подтверждает гендиректор «Тари тур» Марина Левченко. Официально цены на будущий сезон (апрель – сентябрь 2017 г.) отельеры пока не называли, они должны установить их только к осени. Но некоторые расценки уже назвали, говорит представитель «Интуриста».

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/business/articles/2016/07/19/649698-rossiiskie-oteli-povisyat-tarifi-dlya-turoperatorov>

### 20.07.2016: ВТБ24 СНИЗИЛ СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ

С 20 июля ставка по ипотечным кредитам банка ВТБ24 снижена до 13,6%, сообщил глава банка Михаил Задорнов. Ставка по ипотеке с государственной поддержкой снижена до 11,9%

ВТБ24 снизил с 20 июля ставки по основным ипотечным программам, сообщил журналистам глава банка Михаил Задорнов. «По базовым ипотечным кредитам в рублях банк снижает ставку на 0,4 процентного пункта, до уровня 13,6% годовых. В рамках государственной программы устанавливается ставка 11,9%», — сказал он (цитата по ТАСС).

С 1 марта 2016 года и до 20 июля ставка по ипотечным кредитам, выдаваемым в рамках программы государственной поддержки, составляла 12% годовых.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/news/578f4a169a79478178c54f33?from=newsfeed>

### 21.07.2016: ЖИЛЬЕ НЕДОСЧИТАЛОСЬ МЕТРОВ

По итогам первого полугодия 2016 года ввод жилья в эксплуатацию сократился почти на 10% по сравнению с таким периодом прошлого года, следует из данных Росстата. За шесть месяцев 2016 года введено 31,5 млн кв. м против 34,7 млн кв. м в январе-июне 2015-го.

Это сокращение стало для Минстроя ожидаемым. На фоне сокращения реальных доходов населения, падения кредитования строительства на 35,4% в 2015 году и количества предоставленных ипотечных кредитов на 33%, ведомство намерено сократить прогноз ввода жилья в эксплуатацию в 2016 году на 10% по сравнению с 2015-м, когда было сдано 85 млн кв. м. Ожидается, что по итогам года будет введено 77 млн кв. м вместо заявленного ранее 81 млн кв. м. В целом темпы жилищного строительства стали замедляться еще в мае прошлого года, но за счет резкого скачка в начале 2015-го это тогда не испортило годовой динамики.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/3043266>

### 22.07.2016: МЕЖДУ РЫНКОМ И КАДАСТРОМ

Судья КС встал на сторону собственников недвижимости.

Судья Конституционного суда (КС) Константин Арановский выступил в защиту налогоплательщиков, заявив о несогласии с постановлением КС, который 5 июля разрешил органам местного самоуправления оспаривать в суде "существенное снижение" кадастровой стоимости земли на основании рыночной оценки. "Вряд ли нужно наращивать полномочия, с которыми муниципальная власть утверждала бы себя в конфликтах с населением и предпринимательством", говорится в особом мнении судьи.



КС опубликовал особое мнение Константина Арановского по делу, в котором администрация Братска добилась изменения ст. 24 закона "Об оценочной деятельности в РФ": неконституционным было признано содержащееся в ней препятствие муниципальным властям для оспаривания кадастровой стоимости участка. Речь шла о ситуации, когда по заявлению собственника кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления стоимости рыночной.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/3043883>

## 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

