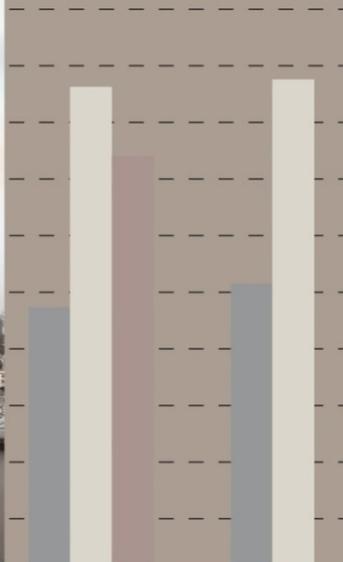
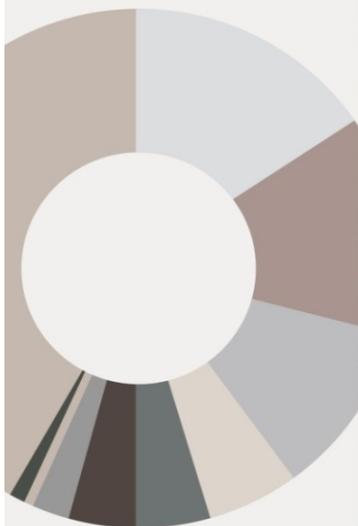


# WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№4 (39)  
ФЕВРАЛЬ  
2016



## ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

22.02.16 – 28.02.16

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

**СОДЕРЖАНИЕ**

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	3
25.02.2016: Павел Фукс ждет льготного курса .....	3
25.02.2016: Елена Батурина запустила новый девелоперский проект в Нью-Йорке .....	3
26.02.2016: Около 25% вводимой в Москве недвижимости строится в промзонах.....	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	5
24.02.2016: Власти Москвы запретили строительство многоквартирных домов в Рублево-Успенском .....	5
25.02.2016: RDI передаст половину «Загородного квартала» кредитору в счет погашения долга .....	5
26.02.2016: RDI Group намерена построить 6 млн. кв. м вблизи Подольска .....	5
26.02.2016: В «Архангельском» восстановят утраченные два века назад постройки.....	6
26.02.2016: Цены в элитной загородке вышли на уровень «адекватных» .....	6
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	7
22.02.2016: После реконструкции 39 советских кинотеатров превратятся в современные рынки.....	7
25.02.2016: Власти Москвы составят новый список торговых павильонов под снос .....	7
25.02.2016: «Росэнергоатом» выставил на торги особняк в ЦАО стоимостью 1 млрд. рублей.....	8
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	9
24.02.2016: Еще 6 девелоперов вошли в Ассоциацию застройщиков Подмосковья .....	9
25.02.2016: МКАД ждет глобальная реконструкция .....	9
26.02.2016: Застройщиков обяжут обосновывать инвестиции при строительстве за счет бюджета .....	9
КОНТАКТЫ .....	10

## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**25.02.2016: ПАВЕЛ ФУКС ЖДЕТ ЛЬГОТНОГО КУРСА**

ООО "Олтэр", входящее в Mos City Group Павла Фукса, хочет избежать банкротства, которого требует департамент городского имущества Москвы. "Олтэр" должен городу \$35 млн., часть которых он готов вернуть по фиксированному курсу доллара, который более чем в два раза ниже уровня, установленного ЦБ.

В минувшую пятницу в мэрии состоялась встреча представителей ООО "Олтэр" и сотрудников столичного стройкомплекса "на уровне заместителя мэра Марата Хуснуллина", рассказал "Ъ" один из дольщиков, купивший квартиру в ЖК Sky House на Мытной улице. "Надемся, что это начало диалога по урегулированию проблемной ситуации с проектом", — уточнил собеседник "Ъ". Председатель совета директоров "Олтэра" Дмитрий Чертковский не стал комментировать встречу, но отметил, что "диалог с городом стал более конструктивным". "Мы прогарантировали оплату строительных работ, необходимых для окончания проекта. Город начал замечать нашу позицию", — рассказал он "Ъ".

Мнение экспертов Welhome:

Якимчук Надежда,  
аналитик Департамента стратегического  
консалтинга и исследований

*В настоящее время в ЖК Sky House на первичном рынке от застройщика в продаже осталось менее 10 квартир. Средняя цена 1 кв. м составляет 400 тыс. руб., а имеющиеся в наличии площади находятся в диапазоне от 113 до 178 кв. м. ЖК Sky House относится к премиум-классу, состоит из четырех высоток переменной этажности от 20 до 29 этажей, расположен в одном из престижнейших районов Москвы – Якиманка – на улице Мытная. Срок завершения строительства в соответствии с проектной декларацией запланирован на II-IV квартал 2016 года.*

*В ближайшем окружении и в соседних с ЖК Sky House локациях расположены такие жилые комплексы, как «Английский Квартал», «Дом на Самаринской», «Донской Олимп», «Дом на Серпуховском Валу», «Дом на Люсиновской» и Barkli Residence.*

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2923510>

**25.02.2016: ЕЛЕНА БАТУРИНА ЗАПУСТИЛА НОВЫЙ ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ПРОЕКТ В НЬЮ-ЙОРКЕ**

Первый девелоперский проект Е. Батуриной в США располагается в центральном Бруклине, наиболее перспективном и быстроразвивающемся районе Нью-Йорка. Бруклин является третьим по объему центром деловой активности города после Нижнего и Среднего Манхэттена. Благодаря близости к центру, удобному транспортному сообщению и активным вложениям муниципалитета в инфраструктуру и благоустройство района, рынок жилой и коммерческой недвижимости центрального Бруклина растет очень активно — так, по опубликованным данным, рыночные цены на жилье здесь поднимаются на 5-6% в год, а 90% построенных квартир сданы в аренду.

«Компания Е. Батуриной приобрела здесь коммерческие здания рядом с популярным местом проведения спортивных и развлекательных мероприятий Barclay's Center. Она владеет зданиями площадью 1500 кв. метров, инвестиции в их приобретение составили \$10 млн.», — сообщил пресс-секретарь предпринимательницы Геннадий Тербков.

В настоящее время здания используются как коммерческие. Параллельно прорабатывается процедура перевода участка земли, на котором они расположены, в категорию, пригодную для жилищного строительства, после чего здесь может быть реализован масштабный девелоперский проект.

Полная версия: <http://realty.interfax.ru/ru/news/articles/63904/>

**26.02.2016: Около 25% вводимой в Москве недвижимости строится в промзонах**

На сегодняшний день на территориях столичных промзон строится около 25% всей вводимой в городе недвижимости, рассказал в интервью М24.ru руководитель столичного департамента градостроительной политики Сергей Левкин.

«На сегодняшний день в границах промзон строится около 25% всей вводимой в городе недвижимости, в том числе 18,5% жилой площади. К примеру, в этом году в верхней части территории ЗИЛа начнется строительство первых трех жилых домов. Там уже инвестор построил Ледовый дворец, заканчивается строительство Дворца водных видов спорта с парковками, гостиницами», - рассказал Левкин.

Он напомнил, что свободных земельных участков в границах старой Москвы с каждым годом становится все меньше, и одной из немногих перспектив для градостроительного развития столицы являются, в первую очередь, неэффективно используемые производственные территории города, которыми занято 17% всей территории столицы.

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/106115.html>

## ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 24.02.2016: Власти Москвы запретили строительство многоквартирных домов в Рублево-Успенском

Власти Москвы запретили строительство многоквартирных жилых домов средней этажности на территории Рублево-Успенского, сказали РИА Новости в пресс-службе Москомархитектуры.

Собеседник агентства указал, что в связи с присоединением к Москве новых территорий был разработан предварительный проект Генплана и определен минимальный объем возможной застройки. Он был опубликован для обсуждения и согласования с жителями, общественными организациями и властями муниципальных образований Москвы, Московской и Калужской областей. По его словам, поступившие предложения, в том числе от глав и депутатов муниципальных образований, рассмотрели в декабре на заседании градостроительно-земельной комиссии Москвы, после чего проект отправили на корректировку.

"На территории Рублево-Успенского запретили строительство многоквартирных жилых домов средней этажности. Жилое строительство предусматривается только в виде индивидуальной жилой застройки", — сказал собеседник агентства.

По его словам, объем застройки был снижен, и более 50% площади Рублево-Успенского будет отдано под природные территории, парки и рекреационные зоны.

Полная версия: [http://riarealty.ru/news\\_house/20160224/407016629.html](http://riarealty.ru/news_house/20160224/407016629.html)

### 25.02.2016: RDI передаст половину «Загородного квартала» кредитору в счет погашения долга

Компания «Шереметьево-4», застройщик жилого района «Загородный квартал» в Химках – совместного проекта московской RDI и арабской Limitless, договорилась с основным кредитором – фирмой «Игрек-бренд» об урегулировании задолженности на 1 млрд. руб. Об этом рассказали гендиректор RDI Сергей Коротченков и руководитель «Игрек-бренда» Николай Машкарин. Мировое соглашение может быть подписано сегодня, уточнили их представители. Согласно договоренности «Игрек-бренд» в счет погашения долга получит около 60 га (весь проект занимает 113 га, где планировалось построить 730 000 кв. м недвижимости).

Однако против мирового соглашения выступает Limitless. Рыночная стоимость передаваемого земельного участка превышает сумму долга более чем в 2,5 раза, уверяет советник «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Владимир Пестриков, представляющий интересы Limitless.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/02/25/631323-rdi-zagorodnogo-kvartala>

### 26.02.2016: RDI GROUP намерена построить 6 млн. кв. м вблизи Подольска

Проект станет одним из крупнейших в Московском регионе.

Девелопер RDI Group планирует построить более 6 млн. кв. м жилой и коммерческой недвижимости близ поселения Рязановское (между Бутовым и Подольском), рассказал гендиректор группы Владимир Комар. По его словам, проект на площади 3500 га будет реализован к 2035 г.

Проект планировки этой территории уже обсуждался на градостроительно-земельной комиссии (ГЗК) Москвы, утверждает Комар, сейчас RDI Group занимается архитектурной проработкой проекта. Получить официальные комментарии представителя Москомстройинвеста (отвечает за решения ГЗК) вчера не удалось. Однако в конце декабря 2015 г. комитет сообщал, что ГЗК одобрила проект планировки территории Рязановского. Согласно проекту там можно построить 11 млн. кв. м различной недвижимости. Разрабатывает проект ООО «УК «Константа», отмечалось в сообщении департамента развития новых территорий Москвы.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/02/26/631491-rdi-group-postroit-gorod>

**26.02.2016: В «АРХАНГЕЛЬСКОМ» ВОССТАНОВЯТ УТРАЧЕННЫЕ ДВА ВЕКА НАЗАД ПОСТРОЙКИ**

Реставрация музея-заповедника потребует 4,2 млрд. рублей.

Коллегия Минкультуры утвердила новый проект комплексной реставрации объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы Архангельское». Предполагается постройка ряда современных объектов, которые должны воссоздать утраченные в прежние века постройки. Общая стоимость работ составит 4,2 млрд. рублей: на проектирование потребуется 634,1 млн. рублей, а на саму реставрацию – 3,64 млрд. рублей. Согласно концепции, проведение ремонтно-реставрационных работ намечено на 2017–2018 годы, в 2019 году объекты должны сдать в эксплуатацию.

Директор «Архангельского» Вадим Задорожный, представляя концепцию, подчеркнул, что в связи с приближением столетия музея-усадьбы (юбилей будут отмечать в 2019 году) возникает масса проблем, связанных со строительством и реставрацией. В частности, как утверждает директор, остро стоит вопрос с нехваткой выставочных площадей: по его словам, в настоящее время 60% экспонатов музея находятся в запасниках.

Полная версия: <http://izvestia.ru/news/604950>

**26.02.2016: ЦЕНЫ В ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДКЕ ВЫШЛИ НА УРОВЕНЬ «АДЕКВАТНЫХ»**

По данным консалтинговой компании Welhome, в конце 2014 года на рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья те покупатели, которые заранее планировали приобретение загородного объекта недвижимости, в условиях ослабления отечественной валюты спешили вложить собственные средства. А уже в конце 2015 – начале 2016 года такой ситуации не наблюдалось, покупатели уже не торопятся с выбором и очень детально подходят к сравнительному анализу новой рублевой ценовой политики застройщиков и собственников.

По данным Welhome общее количество сделок в сегменте элитной загородной недвижимости Подмосковья в январе 2016 года увеличилось в 2 раза по сравнению с декабрем 2015 года. А прирост звонков на продажу в январе 2016 года составил 30% относительно января 2015 года и 27% относительно декабря 2015 года.

Если перейти к конкретике, то на первичном рынке элитной загородной недвижимости в результате ослабления курса рубля и перехода некоторых девелоперов в рублевую «прайсовую» зону, долларové цены, например, в коттеджном поселке Park Ville за 2015 год упали в среднем на 30%, в «Шато Соверен» – на 34%, в поселке «Успенский лес» – на 48%, в поселке «Раздоры-2» на 31%.

Полная версия: <http://www.1rre.ru/lenta/realty/106708/>

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### **22.02.2016: ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ 39 СОВЕТСКИХ КИНОТЕАТРОВ ПРЕВРАТЯТСЯ В СОВРЕМЕННЫЕ РЫНКИ**

В проект может быть вложено от 40 до 60 млрд. рублей до 2018 года.

В январе 2016 г. судьба 39 московских кинотеатров, годом ранее оказавшихся в частных руках, была решена – уже через два года они станут рынками, но с общественными пространствами – ресторанами, коворкингами и кулинарными школами.

В 2015 г. ADG Group приобрела на торгах у Москвы за 9,579 млрд. руб. 39 зданий кинотеатров. В редевелопмент и модернизацию типовых зданий, построенных в 1970-е гг., новый собственник изначально планировал вложить около 40 млрд. руб. (это собственные средства и кредит ВТБ). Впрочем, Григорий Печерский, управляющий партнер ADG Group, не исключает, что к 2018 г. (к концу 2018 г. девелопер планирует реализовать весь проект целиком) эта сумма может увеличиться на 20 млрд. руб.

Полная версия:

<http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2016/02/22/631079-sovetskie-kinoteatri>

*Мнение экспертов Welhome:*

**Суздаев Андрей,**

**Аналитик Департамента стратегического консалтинга и исследований**

*Это достаточно масштабный проект. Девелопер планирует к одновременной реновации сразу 39 объектов, находящихся в разных районах города. Стоит отметить, что часть объектов в данный момент используется, а часть законсервирована или используется не полностью. Функцию будущих объектов также необходимо определять в зависимости от локации, чтобы обеспечить заполняемость арендаторами. По своей масштабности, но в меньших границах, проект напоминает организацию ТПУ.*

*Одним из первых подвергнется реновации кинотеатр «Восход», расположенный по адресу: ул. Михайлова д.29, в центре старого спального района, на существенном удалении от станции метро «Рязанский Проспект». В ближайшем окружении отсутствуют крупные торговые центры и общественные объекты с развлекательной инфраструктурой. Реконструкция кинотеатра положительно скажется на развлекательной инфраструктуре ближайшего жилого массива, но будет иметь районное или микрорайонное значение, в первую очередь, из-за своего не крупного формата и расположения.*

### **25.02.2016: Власти Москвы составят новый список торговых павильонов под снос**

Москва продолжит работу по выявлению объектов самовольного строительства, сообщил РБК начальник Госинспекции по недвижимости Сергей Шогуров. «Яблоко» предупредило о подготовке к сносу во внесудебном порядке 364 объектов.

Партия «Яблоко» на пресс-конференции в четверг представила список из 364 объектов малого бизнеса, запланированных мэрией к сносу во внесудебном порядке. Проект постановления столичной мэрии, который попал в распоряжение «Яблока» (копия есть в распоряжении РБК), затрагивает изменения в постановление правительства Москвы от 8 декабря 2015 г. № 829-ПП. Декабрьское постановление касалось ликвидации 104 объектов малого бизнеса во внесудебном порядке, которые были снесены в Москве в ночь с 8 на 9 февраля.

По данным партии, новый список подготовлен управами по приказу мэрии и будет официально опубликован в начале марта, а строения предполагается ликвидировать в июне.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/25/02/2016/562949999990856.shtml>

**25.02.2016: «РОСЭНЕРГОАТОМ» ВЫСТАВИЛ НА ТОРГИ ОСОБНЯК В ЦАО СТОИМОСТЬЮ 1 МЛРД. РУБЛЕЙ**

Концерн "Росэнергоатом" выставил на продажу 100% акций АО "Потаповский", следует из данных базы "СПАРК-Маркетинг".

Данной компании принадлежит земельно-имущественный комплекс, включающий 6-этажное административное здание площадью 6679,4 кв.м, оборудованное под офисные помещения класса "В", и земельный участок площадью 1,8 тыс. кв.м по адресу: Потаповский переулок, дом 5, строение 4 (ЦАО Москвы).

Рыночная стоимость актива по состоянию на 1 октября 2015 года составляла 1,035 млрд. рублей.

В презентации к аукциону отмечается, что здание, которым владеет АО "Потаповский" — это "престижный и респектабельный" особняк 1915 года постройки, с современными инженерными системами, внутренним двориком с отдельным въездом, парковкой и т.п. Расстояние от здания до Кремля составляет менее 2 км, до Садового кольца — 940 м, до ТТК — 3 км.

Полная версия: <http://realty.interfax.ru/ru/news/articles/63914/>

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 24.02.2016: ЕЩЕ 6 ДЕВЕЛОПЕРОВ ВОШЛИ В АССОЦИАЦИЮ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПОДМОСКОВЬЯ

Шесть девелоперских компаний вступили в Ассоциацию застройщиков Московской области, сообщает пресс-служба Ассоциации.

По решению Правления членами Ассоциации застройщиков Московской области стали ГК ОПИН, ГВСУ «ЦЕНТР», ГК «СУ-22», MR Group, СОЛИДСТРОЙГРУПП, Тирос – Инвест. Эти компании присоединятся к работе над законодательными инициативами и общим усилиям по формированию открытого и позитивного профессионального сообщества. Первым шагом в этом направлении станет подписание этими компаниями Кодекса застройщиков Московской области – свода правил и норм, основанного на лучших мировых практиках и определяющего общие принципы работы отрасли.

Полная версия: <http://www.im.ru/news/106045.html>

### 25.02.2016: МКАД ЖДЕТ ГЛОБАЛЬНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ

Территориальную схему развития Московской кольцевой автодороги (МКАД) планируют утвердить в 2016 году, сообщается на официальном сайте столичной мэрии со ссылкой на заместителя мэра по вопросам градостроительной политики и строительства Марата Хуснуллина.

«Комплексное развитие МКАД - новый глобальный проект, к которому мы приступим в этом году после утверждения территориальной схемы», — рассказал Хуснуллин.

Уточняется, что на сегодняшний день около 200 въездов-выездов на МКАД не соответствуют нормам безопасности. Разгонные полосы у 12 реконструируемых транспортных развязок кольцевой автодороги построят за счет городского бюджета.

Полная версия: <http://www.im.ru/news/106080.html>

### 26.02.2016: ЗАСТРОЙЩИКОВ ОБЯЖУТ ОБОСНОВЫВАТЬ ИНВЕСТИЦИИ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЗА СЧЕТ БЮДЖЕТА

Перед принятием решения о строительстве объектов за счет средств бюджета всех уровней планируется в обязательном порядке проводить обоснование инвестиций, сообщает пресс-служба Минстроя РФ со ссылкой на заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Хамита Мавлярова.

«В этом году появится «двухстадийка»: после появления планов по строительству того или иного объекта предполагается разрабатывать обоснование инвестиций, или так называемый предпроект. Минстрою России поручено подготовить состав обоснования инвестиций, который должен быть достаточным для принятия решения о строительстве объекта, но не перегруженным. На данный момент мы полагаем, что в нем должна содержаться информация о мощности, размещении, укрупненной стоимости, основных технологических решениях», - пояснил Мавляров на конференции, которая состоялась в Красноярске 26 февраля.

По его словам, обоснование инвестиций будет проходить государственную экспертизу на предмет экономической эффективности проекта, и только после этих этапов будет приниматься решение о целесообразности строительства объекта. Следующая стадия предполагает разработку технического задания.

Полная версия: <http://www.im.ru/news/106119.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

