



# ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ

жилой и  
коммерческой  
недвижимости

#70

№4

26.09.16-  
02.10.16

## СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	3
28.09.2016: Электропередача от «Интеко» .....	3
28.09.2016: Купили на свою голову .....	3
28.09.2016: Состоится ли осенний марафон цен?.....	3
29.09.2016: Состоялся официальный запуск МФК «Око» в «Москва-Сити» .....	4
29.09.2016: Квартал «Наследие» ввели в эксплуатацию на три месяца раньше срока .....	4
29.09.2016: «Вне конкуренции» .....	4
29.09.2016: Владелец Stockmann в России запустит первый девелоперский проект в Москве .....	5
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	6
27.09.2016: ВТБ освоился на Рублевке .....	6
30.09.2016: Число сделок с загородными элитными новостройками в московском регионе выросло в 1,5 раза .....	6
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	7
28.09.2016: На месте рынка в Измайлово построят современный торговый центр.....	7
29.09.2016: В третьем квартале в Москве открыли рекордное число торговых центров .....	7
29.09.2016: Деловой центр на 10 тыс. кв. м построят на Ленинградском проспекте .....	7
02.10.2016: Гостиничный портфель АФК «Система» может пополниться московскими отелями .....	8
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	9
29.09.2016: Снижение налога на апартаменты увеличит спрос в этом сегменте .....	9
29.09.2016: Ежегодный объем ввода жилья в РФ может достичь 120 млн. кв. м к 2025 году.....	9
КОНТАКТЫ .....	10

## **ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

### **28.09.2016: ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧА ОТ «ИНТЕКО»**

Участок на севере Москвы теперь застроит ПИК.

«Интеко» отказалась от реализации проекта комплексной застройки почти 200 га на севере Москвы, группу не устроила стоимость переноса линий электропередачи. Небольшую часть земли — 14,3 га, — принадлежавшую ФСК ЕЭС, купила группа ПИК Сергея Гордеева. На этом участке девелопер планирует построить новый микрорайон площадью 231,5 тыс. кв. м.

Группа компаний «Интеко» не будет застраивать 197 га в Бескудниково, сообщили "Ъ" в пресс-службе девелопера. "Два года назад «Интеко» собиралась реализовать проект комплексной застройки территории и получила одобрение соответствующего проекта планировки от Градостроительно-земельной комиссии. Сейчас проект неактуален", — подчеркнули в пресс-службе девелопера.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/3100805>

### **28.09.2016: Купили на свою голову**

За право жить в апартаментах придется ежегодно платить сотни тысяч рублей.

Граждане продолжают получать платежки, рассчитанные уже с учетом нового подхода к налогообложению — исходя из кадастровой стоимости. Аналитики «Рамблер-Недвижимость» предрекают особенно взрывной рост налога для владельцев апартаментов, поскольку статус этих помещений — коммерческий, а не жилой.

«Дом» попросил экспертов рынка недвижимости разобраться, владельцам каких именно апартаментов готовиться платить по 150-200 тысяч налога в год...

В более дорогом сегменте, рассказывает Анастасия Могилатова, генеральный директор компании Welhome, как пример комплексов с апартаментами гостиничного назначения (налог 0,5 процента) можно привести Mon Cher, «Сады Пекина», Balchug Residence, «Гороховский 12», «Клубный Дом на Сретенке». Апартаменты в комплексе Art Residence относятся к нежилым без уточнения статуса (налог 0,5 процента), в Studio#12 — к офисным (налог два процента). «Какой-либо закономерности между ценой квадратного метра и ставкой налога на тот или иной апартаментный комплекс в целом по рынку не прослеживается, — говорит эксперт. — Единственным примером, пожалуй, могут служить комплексы апартаментов Balchug Residence и Balchug Viewpoint. Поскольку они реализуются одним девелопером — «ИНТЕКО», — но имеют разные статусы, этот момент учтен в ценовой политике. Один из комплексов является МФК с апартаментами, второй — это гостинично-деловой комплекс с апартаментами. При этом цена метра в первом случае в среднем ниже, чем во втором, на пять процентов».

Полная версия: <http://dom.lenta.ru/articles/2016/09/28/aparts/>

### **28.09.2016: Состоится ли осенний марафон цен?**

Лето 2016 года стало периодом минимальных цен за последние годы.

Москва. 28 сентября. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ — Рынок новостроек в стандартных экономических условиях чутко реагирует на сезонность, а осень — период традиционного роста цен и активизации спроса. Однако в ситуации экономической "лихорадки" потребительская активность может идти вразрез с классическими моделями. Участники рынка недвижимости рассказали "Интерфаксу", будет ли, по их мнению, рост цен этой осенью.

Потенциальные возможности.

Теоретически существует целый комплекс факторов, которые выступают за традиционный осенний и последующий предновогодний рост цен на квартиры в столичных новостройках.

Например, согласно данным Росреестра по Москве, количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) в августе 2016 года в Москве составило 3356, что в 2,4 раза превышает аналогичный показатель за август 2015 года. Пожалуй, это наиболее объективный показатель, фиксирующий спрос на столичные квартиры в новостройках.

Фиксации стоимости на квартиры в новостройках во многом способствуют и внушительные объемы жилья, выведенные застройщиками в новых проектах. Например, предложение квартир в новостройках бизнес-класса в Москве выросло по итогам лета 2016 года в 2,5 раза по сравнению с аналогичным периодом докризисного 2013 года и составило 11 тыс. лотов, отмечается в исследовании компании Welhome.

Полная версия: [http://realty.interfax.ru/ru/analytics/market\\_overview/72651/](http://realty.interfax.ru/ru/analytics/market_overview/72651/)

### **29.09.2016: Состоялся официальный запуск МФК «Око» в «Москва-Сити»**

Состоялся официальный запуск нового комплекса небоскребов «Око». Проект, как сообщает пресс-служба Capital Group, полностью готов к проживанию. Работают все системы обеспечения МФК, включая 63 высотных лифта, IP-телефонию и трехуровневую система безопасности. Завершена отделка апартаментов «под ключ» с использованием натурального дерева, мрамора, кухонь бренда Rifra с техникой Kupersboosh.

Проживающие уже могут пользоваться круглосуточными консьерж-сервис и goom-service, а также другими услугами. Кроме того, официально приступили к работе инфраструктурные объекты (раньше они работали в тестовом режиме): фитнес-клуб Encore с бассейном, SPA, термальной зоной и самый высокий в Европе ресторан «354» (название – по самой высокой отметке здания), расположенный на крыше небоскреба.

Полная версия: <http://elitnoe.ru/articles/2573-sostoyalsya-ofitsialnyy-zapusk-mfk-oko-v-moskva-siti>

### **29.09.2016: КВАРТАЛ «НАСЛЕДИЕ» ВВЕЛИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НА ТРИ МЕСЯЦА РАНЬШЕ СРОКА**

Первую очередь ЖК «Наследие» от «Галс-Девелопмент» ввели в эксплуатацию на три месяца раньше намеченного срока (конец 2016 года). Достроено многосекционное здание на 482 квартиры, паркинг на 867 мест и инфраструктурные объекты суммарной площадью 3 тыс. кв. метров. Квартиры первой очереди проданы, во второй – реализовано больше половины. На площадке второй очереди сейчас завершают монолитные работы. Весь комплекс «Наследие» сдадут в 2017 году.

Полная версия: <http://elitnoe.ru/articles/2574-kvartal-nasledie-vveli-v-ekspluatatsiyu-na-tri-mesyatsa-ranshe-sroka>

### **29.09.2016: «ВНЕ КОНКУРЕНЦИИ»**

«Почему активизировались партнёрские сделки?»

«В кризис значительно сокращается число сделок купли/продажи недвижимости и каждый клиент, прежде всего дорогого сегмента, особо ценен. Чтобы его не потерять и удовлетворить запросы, многие брокеры пренебрегают какой бы то ни было конкуренцией и налаживают более тесное сотрудничество с коллегами....»

«В первую очередь, стоит сказать о том, что мы не рассматриваем наших коллег как конкурентов, напротив — исключительно в качестве партнёров. Работать в команде всегда легче, чем „по разные стороны баррикад“, — подчёркивает Татьяна Дмитриева, руководитель направления городская недвижимость компании Welhome. — При этом можно не только в кратчайшие сроки подобрать клиенту самые лучшие предложения и сделать максимальную выборку наиболее оптимальных из них согласно его запросам и бюджету, но и в целом обладать практически всей информацией по уникальным и интересным проектам на первичном рынке, а также предложить»

ниями от собственников на вторичном рынке элитного жилья Москвы и Подмосковья».

Полная версия: <https://kvadroom.media/inside/48233/>

**29.09.2016: Владелец Stockmann в России запустит первый девелоперский проект в Москве**

Яков Панченко, владелец универмагов Stockmann и Debenhams в России, запускает свой первый девелоперский проект. Вместе с MR Group он планирует построить жилой комплекс на востоке Москвы на 200 тыс. кв. м.

О том, что MR Group построит новый жилой комплекс площадью почти 200 тыс. кв. м в районе метро «Черкизовская» (Амурская улица, вл. 3, площадь участка — 6,5 га), РБК рассказали представители трех компаний, работающих на рынке недвижимости Москвы. Проект планировки уже одобрен Градостроительно-земельной комиссией Москвы на заседании 11 февраля этого года, сообщили в пресс-службе Комитета по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства. Как пояснили РБК в ведомстве, MR Group разрешили построить 194 760 кв. м, из которых на жилье придется 120 тыс. кв. м, остальное — объекты коммерческой и социальной инфраструктуры.

Полная версия: <http://www.rbc.ru/business/29/09/2016/57ebc5bc9a794737153170f5?from=newsfeed>

## **ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

### **27.09.2016: ВТБ освоился на Рублевке**

Группа ВТБ завершила строительство одного из самых дорогих поселков в Подмосковье — комплекс «Березки» на Рублево-Успенском шоссе. Эта земля досталась структурам госбанка от известного в 1990-х годах адвоката Дмитрия Якубовского. Прошедшее лето оказалось для премиального сегмента загородной недвижимости не таким пессимистичным, как прогнозировали эксперты: в июне—августе этого года общий объем сделок продажи элитных домов за пределами МКАД достиг 4,9 млрд руб.— это на 13% больше, чем за тот же период 2015 года.

Строительством поселка в районе Горки-8 в 17 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе управляла «Сити Лэнд Групп» (СЛГ), входящая в группу ВТБ. Как сообщили в компании, кроме самих коттеджей в поселке построена вся сопутствующая инфраструктура, включая частную школу, которой будет управлять Cambridge International School, детский сад, крытый каток, спорткомплекс с бассейном.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/3100416>

### **30.09.2016: Число сделок с загородными элитными новостройками в московском регионе выросло в 1,5 раза**

Число сделок на первичном рынке элитной загородной недвижимости московского региона за девять месяцев 2016 года выросло по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 44% – до 260 сделок, рассказали РИА Новости в пресс-службе компании Welhome.

"На первичном рынке элитной загородной недвижимости прошло порядка 260 сделок за девять месяцев 2016 года, а в 2015 году за девять месяцев (с января по сентябрь включительно) было порядка 180 сделок", — сказал собеседник агентства.

По его словам, в третьем квартале число сделок выросло вдвое – до 100, в то время как в третьем квартале 2015 года их было 50.

"Такой рост количества сделок на первичном рынке элитной загородной недвижимости связан как со стабилизацией на рынке в целом, так и с проводимыми застройщиками акциями в летний период", — пояснил собеседник агентства.

По данным консалтинговой компании, на первичном рынке элитной загородной недвижимости в течение всего 2016 году наблюдается постепенное снижение объемов предложения. Так, по итогам 3 квартала 2016 года общее количество экспонируемых объектов находится на уровне 870 штук. Поквартально показатель снизился на 7%, а по сравнению с аналогичным периодом прошлого года – на 13%. Это связано как с отсутствием выхода новых проектов, так и со значительным ростом объемов спроса, сообщается в пресс-релизе компании.

Полная версия: [http://riarealty.ru/news\\_house/20160930/408010169.html](http://riarealty.ru/news_house/20160930/408010169.html)

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 28.09.2016: НА МЕСТЕ РЫНКА В ИЗМАЙЛОВО ПОСТРОЯТ СОВРЕМЕННЫЙ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

На востоке столицы в районе Измайлово появится новый многофункциональный торговый комплекс с парковкой на 133 машино-места. В настоящий момент по адресу: 3-я Парковая улица, влад.24 находится действующий рынок – его разберут, а прилегающую территорию благоустроят, сообщает пресс-службы Москомархитектуры.

«Торговлю необходимо приводить в цивилизованный формат, это позволит сохранить функциональное содержание города и избавиться от бросовых территорий, которые формируются сейчас как в центре, так на его окраинах. Как ни раз отмечал мэр Сергей Собянин, прозрачные и понятные схемы работы привлекают инвесторов. Они готовы вкладывать деньги в развитие городской среды», - отмечает главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

Проектируемый многофункциональный комплекс в «Измайлово» общей площадью 13,9 тыс. кв. м включает торговый центр, офисные помещения и подземную автостоянку на 133 машино-места.

Полная версия: <http://www.im.ru/news/110619.html>

### 29.09.2016: В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ В МОСКВЕ ОТКРЫЛИ РЕКОРДНОЕ ЧИСЛО ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

Благодаря запуску ТЦ «Рига Молл», «Океания» и четырех менее крупных объектов столица смогла опередить Самару и Нижний Новгород в рейтинге обеспеченности торговыми центрами.

С июля по сентябрь 2016 года в Москве заработали шесть новых торговых центров, подсчитали в агентстве недвижимости Welhome. Этот показатель стал рекордным с начала года. Речь идет о комплексах «Рига Молл» (80 тыс. кв. м), «Океания» (60 тыс. кв. м) и четырех менее крупных объектах, говорится в пресс-релизе. Суммарная арендопригодная площадь всех открывшихся торговых центров составила 292 тыс. кв. м, выяснили риелторы. Это позволило Москве опередить Самару и Нижний Новгород в рейтинге обеспеченности торговыми центрами: если раньше на одного столичного жителя приходилось по 444 кв. м помещений в ТЦ, то по итогам третьего квартала 2016 года этот показатель вырос до 496 кв. м, утверждает Welhome.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/news/57ecfb159a7947d872e94971>

### 29.09.2016: ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР НА 10 ТЫС. КВ. М ПОСТРОЯТ НА ЛЕНИНГРАДСКОМ ПРОСПЕКТЕ

Градостроительно-земельная комиссия города Москвы (ГЗК), возглавляемая Мэром Москвы Сергеем Собяниным, на заседании 22 сентября 2016 года одобрила проект Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) по адресу: Ленинградский просп., вл. 31, стр. 3 (САО) для строительства делового центра, сообщает пресс-служба Москомстройинвеста.

В настоящее время по указанному адресу расположено административное здание площадью 5,2 тыс. кв. м, которое инвестор ООО «ОФИС-ЦЕНТР» намерен снести.

Как отметил Председатель Москомстройинвеста, ответственный секретарь ГЗК Константин Тимофеев, согласно ГПЗУ, на месте снесенного здания будет построен восьмизэтажный деловой центр. Площадь нового объекта составит 10,5 тыс. кв. м.

Полная версия: <http://www.im.ru/news/110641.html>

**02.10.2016: Гостиничный портфель АФК «СИСТЕМА» МОЖЕТ ПОПОЛНИТЬСЯ МОСКОВСКИМИ ОТЕЛЯМИ**

АФК «Система» Владимира Евтушенкова ведет переговоры о покупке московских отелей Holiday Inn, принадлежащих группе «Сафмар» (ранее группа «Бин») семьи Гуцериных и Михаила Шишханова, сообщил вице-президент корпорации Дмитрий Павлов. «Нам интересен актив, однако говорить об итогах пока рано», – отметил он (цитата по «Интерфаксу»). «Сафмар» не комментирует сделки до их завершения, заявил представитель группы.

«Сафмар» ищет покупателя на часть своего гостиничного портфеля, включая Hilton Moscow Leningradskaya на 273 номера, «Holiday Inn Сущевский» на 310 номеров и «Holiday Inn Лесная» на 301 номер, сообщил ранее РБК со ссылкой на источники. «Дочка» «Системы» – ВАО «Интурист» ведет переговоры о покупке лишь отелей Holiday Inn, уточнил человек, близкий к одной из сторон переговоров. По его словам, сделка находится на очень ранней стадии, но с большой вероятностью она может быть закрыта. Стоимость двух Holiday Inn оценивается в \$170 000 за номер, отметил он. Получается, что они могут обойтись «Интуристу» в \$103,9 млн. Других претендентов, по его словам, на эти гостиницы пока нет.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/10/02/659306-portfel-sistema-mozhet-popolnitsya-otelyami>



## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 29.09.2016: СНИЖЕНИЕ НАЛОГА НА АПАРТАМЕНТЫ УВЕЛИЧИТ СПРОС В ЭТОМ СЕГМЕНТЕ

Новые поправки позволяют ощутимо снизить налоговое бремя для владельцев апартаментов в Москве, в первую очередь — в доступном сегменте, считают эксперты

Мосгордума в среду, 28 сентября, в окончательном чтении утвердила закон о снижении налога для физических лиц на нежилые помещения (апартаменты, гаражи и машино-места) стоимостью менее 300 млн руб. Для крупных объектов (более 300 кв. м) ставка в 2% сохранится.

По словам руководителя департамента экономической политики и развития Москвы Максима Решетникова, законопроект предлагает «выравнять условия налогообложения» и сделать их «аналогичными для физлиц».

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/news/57ecf7e79a79478876eb5cba?from=newsfeed>

### 29.09.2016: ЕЖЕГОДНЫЙ ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В РФ МОЖЕТ ДОСТИЧЬ 120 МЛН. КВ. М К 2025 ГОДУ

Объем ввода жилья в РФ может достичь 120 млн кв. м к 2025 году, следует из проекта паспорта приоритетного проекта «Развитие жилищного строительства», опубликованного на сайте Минстроя РФ.

«Цель проекта - обеспечение высоких темпов строительства качественного и доступного жилья (к концу 2018 года – 88 млн кв. м ежегодно, к концу 2025 года – 120 млн кв. м ежегодно), в том числе за счет вовлечения в жилищное строительство неэффективно используемых федеральных, региональных и муниципальных земель в городах, включая промышленные зоны и обеспечения инфраструктурой земельных участков», - отмечается в документе.

Как следует из документа, объем ввода жилья в стране в 2017 году должен составить 81 млн кв. м, в 2018 году – 88 млн кв. м, в 2019 году – 94 млн кв. м, в 2025 году – 120 млн кв. м.

Полная версия: <http://www.im.ru/news/110647.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**

