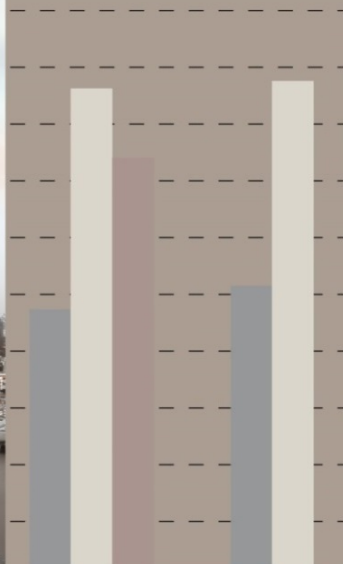


# WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№1 (40)  
МАРТ  
2016



## ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

29.02.16 – 06.03.16

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

## СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	3
29.02.2016: Группа «Грас» может быть признана банкротом.....	3
29.02.2016: «Интеко» с АИЖК планируют запустить проекты арендного жилья.....	3
04.03.2016: Девелоперов апарт-апартаментов заставят строить детсады и школы.....	3
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	4
29.02.2016: Около парка «Патриот» построят жилье, отель и ТЦ.....	4
01.03.2016: Девелопер Urban Group построит 370 000 кв. м жилья недалеко от Видного.....	4
01.03.2016: Необрабатываемые земли сельхозназначения выставят на торги.....	4
02.03.2016: «Служить был рад».....	5
03.03.2016: Площадь жилого комплекса Like City может расшириться.....	5
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	6
29.02.2016: Подмосковье делает ставку на деловую недвижимость.....	6
29.02.2016: Бывшую нефтебазу Минобороны в Подмосковье превратят в деловую зону.....	6
01.03.2016: ТПУ «Саларьево» прирастет огромным МФК.....	6
02.03.2016: «Мод Сити» приведет мебельный центр в «Ривьеру».....	7
03.03.2016: Над станцией «Окская» построят крупный МФК.....	7
04.03.2016: «Мосинжпроект» взял паузу.....	7
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	8
01.03.2016: Власти продлили до конца года программу субсидирования ипотеки.....	8
01.03.2016: Сбербанк и ВТБ24 повысили ставки по ипотеке с государственной поддержкой.....	8
03.03.2016: Нормы инсоляции при строительстве недвижимости в Москве могут снизить.....	8
КОНТАКТЫ.....	9

## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 29.02.2016: Группа «Грас» может быть признана банкротом

Компания «Монолит центр» подала в Арбитражный суд Москвы заявление о банкротстве ЗАО «МФК «Грас», говорится на сайте суда. Размер претензий в карточке дела не указан. МФК «Грас», как следует из информации на ее сайте, – девелоперское подразделение группы «Грас», которая строит жилье в Москве и Сочи, а также производит стройматериалы. Общий портфель ее девелоперских проектов – около 450 000 кв. м, среди объектов жилые комплексы «Александровский маяк» и «Новая Александрия» в Сочи. Сейчас компания строит многофункциональные жилые комплексы «Флотилия» (161 000 кв. м рядом со ст. м. «Речной вокзал»), «Утесов» (138 700 кв. м на Карамышевской набережной в Москве) и «Сан-сити» (83 000 кв. м в Сочи).

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/03/01/631884-gruppa-gras-mozhet-bit-priznana-bankrotom>

### 29.02.2016: «Интеко» с АИЖК планируют запустить проекты арендного жилья

Группа компаний "Интеко" совместно с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) планирует запустить проекты арендного жилья в своих жилых кварталах в Москве и Ростове-на-Дону, рассказал РИА Новости в понедельник генеральный директор ООО "Магистрат" (входит в ГК "Интеко") Алексей Болдин.

Он уточнил, что "Интеко" подписало с АИЖК соглашение по арендному жилью еще в 2014 году, и в тот момент действовало несколько продуктов – арендное жилье под найм и аренда с последующим выкупом. "Мы в Ростове-на-Дону запускали аренду с последующим выкупом. Потом этот продукт закрыли", – уточнил Болдин.

"Будем реализовывать его в Ростове-на-Дону и Москве. Мы, скорее всего, будем использовать то, что сейчас в строительстве находится. Вот в Москве мы ЖК "Лайнер" прорабатываем", – сказал он.

По словам Болдина, в начале в программу войдет 20 тысяч квадратных метров – 10 тысяч в Москве и 10 тысяч в Ростове. Начать сдавать в аренду квартиры планируется в конце 2016 – начале 2017 года, когда будут достроены соответствующие жилые комплексы.

Полная версия: [http://riarealty.ru/news\\_house/20160229/407043000.html](http://riarealty.ru/news_house/20160229/407043000.html)

### 04.03.2016: Девелоперов апартментов заставят строить детсады и школы

Столичные власти предлагают определить обязанности девелоперов, строящих апартменты, рассказал в интервью «Коммерсанту» заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин.

«Мы подготовили поправки к законодательству, чтобы у апартментов наконец-то появился официальный статус. Необходимо определить и обязанности девелоперов апартментов: например, должны ли они обеспечивать своих покупателей социальной инфраструктурой, включая детсады и школы, как это делают застройщики классического в нашем понимании жилья. Все эти вопросы власти города совместно прорабатывают с федеральными органами, в том числе с Минстроем», – сказал Хуснуллин.

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/106281.html>

#### Мнение экспертов Welhome:

##### Кузина Ольга,

консультант Департамента стратегического консалтинга и исследований

*Безусловно, при таких объемах проектов с апартментами, какие возводятся сейчас в Москве, обеспечивать их социальной инфраструктурой просто необходимо. Однако в случае принятия соответствующих поправок в закон цена 1 кв. м апартмента станет сопоставимой с ценой 1 кв. м жилья, и соответственно, ценовые преимущества данного формата перед жильем будут утрачены. Это, в первую очередь, касается апартментных комплексов комфорт- и бизнес-класса.*

## ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 29.02.2016: ОКОЛО ПАРКА «ПАТРИОТ» ПОСТРОЯТ ЖИЛЬЕ, ОТЕЛЬ И ТЦ

Гостиницы, торговый комплекс и жилой район планируется построить на участке вблизи парка "Патриот", который Минобороны передаст на баланс правительства Подмосковья, сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе министерства имущественных отношений региона.

"Это, прежде всего, гостиничный комплекс, состоящий из двух гостиниц 3 звезды и 4 звезды на 800 мест площадью около 50 тыс. кв. м, торгово-развлекательный комплекс площадью около 400 тыс. кв. м (...) и жилая застройка с объектами социальной инфраструктуры (площадью, — ИФ) около 500 тыс. кв. м", — поясняет Минмособлимущество.

Полная версия: <http://realty.interfax.ru/ru/news/articles/64030>

### 01.03.2016: ДЕВЕЛОПЕР URBAN GROUP ПОСТРОИТ 370 000 КВ. М ЖИЛЬЯ НЕДАЛЕКО ОТ ВИДНОГО

Инвестиции в проект составят около 17 млрд. рублей.

Жилой комплекс «Видный город» на 370 000 кв. м будет построен на участке в 36 га, расположенном в 6 км от МКАД по Варшавскому шоссе (недалеко от г. Видное), сообщил девелопер проекта Urban Group. О проекте известно и трем риэлторам, работавшим с компанией.

Первая очередь комплекса (125 000 кв. м) будет готова уже к концу 2017 г., а весь проект планируется сдать в эксплуатацию ко II кварталу 2019 г., уточнил представитель Urban Group. Инвестиции в «Видный город» он оценивает в 17 млрд. руб.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/03/02/632148-developer-urban-group-postroit-370-000-m-zhilya-nedaleko-vidnogo>

### 01.03.2016: НЕОБРАБАТЫВАЕМЫЕ ЗЕМЛИ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ ВЫСТАВЯТ НА ТОРГИ

Новый закон заставит работать 28 млн. га простаивающих земель сельхозназначения.

В Госдуму внесен законопроект о внесении изменений в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и иные законодательные акты РФ. Один из его разработчиков — председатель комитета Госдумы по аграрным вопросам Николай Панков («Единая Россия») рассказал «Известиям», почему назрела необходимость изменений земельного законодательства в части совершенствования механизма изъятия земельных участков.

Председатель аграрного комитета Госдумы пояснил, что речь идет исключительно о землях сельскохозяйственного назначения, которые в основном были приобретены в 1990-е годы для производства сельхозпродукции и до сих пор не используются в этих целях.

— Для нас очень важно объяснить людям, что земли, о которых идет речь, — это не дачные участки и не земельные наделы, занятые под различные сады и огороды граждан. Фактически законопроект направлен на совершенствование механизма изъятия земель сельхозназначения, которые были приобретены в большом количестве за бесценок. Мы прописали в законопроекте формы и методы стимулирования с одной единственной целью — чтобы земля не простаивала, а обрабатывалась. А таких простаивающих земель сегодня порядка 28 млн га. Если же земля не используется в течение 2 лет, ее необходимо выставлять на торги. Но перед этим считаем целесообразным накладывать административный штраф уже после первого года простоя, — рассказал законодатель.

Полная версия: <http://izvestia.ru/news/605327>



**02.03.2016: «Служить БЫЛ РАД»**

Жизнь за городом во всех отношениях соотносится с пребыванием на собственном острове. Природа, чистый воздух! В действительности же, свою территорию приходится делить с другими людьми — и не только с членами семьи, но и с обслуживающим персоналом. Естественно, чем больше и дороже загородное «поместье», тем больше штат сотрудников, занимающихся его обслуживанием. Поэтому потенциальному покупателю лучше заранее подумать, где он разместит шофера, няню и садовника, чтобы совместная жизнь была комфортной для обеих сторон...

«На первичном рынке элитного жилья Подмоскovie в верхнем ценовом сегменте (от 5 млн. долларов), по словам Георгия Бельского, руководителя направления загородная недвижимость компании Welhome, большинство застройщиков изначально предусматривают возведение отдельного дома для прислуги. «Наличие дома для прислуги является скорее необходимым атрибутом, и большинство покупателей даже не рассматривает предложения, если он отсутствует. Поэтому итоговая цена предложения не влияет на то, предусмотрен ли отдельный дом для прислуги или нет», — категоричен эксперт. В качестве примера он приводит посёлки «Барвиха-21», «Жуковка-21» на Рублево-Успенском, «Довиль» и «Трувиль» на Минском, «Агаларов Эстейт» и «Бенилюкс» на Новорижском шоссе, а также проекты компании Villagio Estate.»

Полная версия: <https://kvadroom.media/luxury/47388/>

**03.03.2016: Площадь жилого комплекса LIKE CITY МОЖЕТ РАСШИРИТЬСЯ**

Это позволит Urban Group окупить затраты на достройку объекта «СУ-155».

Власти Московской области могут разрешить Urban Group построить около 850 000 кв. м недвижимости по проекту жилого комплекса Like City рядом с д. Лайково в Одинцовском районе, рассказал «Ведомостям» один из участников совещания по достройке объектов «СУ-155». Техничко-экономические показатели проекта пока не утверждены, но обсуждается застройка именно такой площади, подтвердил источник в правительстве Московской области. В министерстве строительного комплекса области на вопросы «Ведомостей» не ответили. Представитель Urban Group говорит, что компания работает над проектом планировки будущего комплекса, технико-экономические показатели которого пока не определены.

Полная версия:

<http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/03/04/632467-like-city>

**Мнение экспертов Welhome:**

**Яковлева Елена,**

**специалист Департамента стратегического консалтинга и исследований**

*Urban Group — динамично развивающаяся инвестиционно-строительная компания, специализирующаяся на возведении доступного жилья в Московской области. Компания достаточно молодая (основана в 2007 году), однако, уже зарекомендовала себя на рынке недвижимости как надёжный застройщик, преодолев кризис 2008 года, и на данный момент занимается реализацией четырех подмосковных проектов: «Митино О<sub>2</sub>», «Опалиха О<sub>3</sub>», «Солнечная Система» (г. Химки) и «Видный город» (д. Суханово Ленинского района). В планах компании Urban Group увеличить площадь проекта Like City на 364 000 кв. м, при этом окупить затраты (на возведение жилья, погасить долги «СУ-155» перед налоговой службой и обязательства перед пайщиками проекта) и заработать на продаже по рыночной стоимости. Проект Like City вышел на рынок в 3 кв. 2014 года. По последним данным (на май 2015 года) строительная готовность была на стадии «фундамент», а цена 1 кв. м находилась в диапазоне 65 000 – 79 400 руб.*

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 29.02.2016: ПОДМОСКОВЬЕ ДЕЛАЕТ СТАВКУ НА ДЕЛОВУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Количество выдаваемых разрешений на строительство жилья в Подмосковье за год упало на четверть, а число разрешений на строительство коммерческой недвижимости, напротив, выросло почти на 76%, рассказал заместитель председателя правительства Московской области Герман Елянюшкин (см. таблицу). В Подмосковье сейчас сделана ставка на коммерческую недвижимость, создающую рабочие места: в предыдущие годы вводилось 1,8–3,2 млн. кв. м такой недвижимости, а в 2015 г. – 4,6 млн., продолжает он. Стало больше обращений для получения разрешений на строительство промышленных предприятий, логистических и складских комплексов, а также объектов общественного назначения (ритейл, соцкультбыт и т. д.). По данным Елянюшкина, количество разрешений по объектам производственного назначения увеличилось почти втрое – с 522 000 до 1,4 млн. кв. м.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/03/03/632314-podmoskove-nedvizhimost>

### 29.02.2016: БЫВШУЮ НЕФТЕБАЗУ МИНОБОРОНЫ В ПОДМОСКОВЬЕ ПРЕВРАТЯТ В ДЕЛОВУЮ ЗОНУ

На территории бывшей нефтебазы в Балашихинском районе Подмосковья построят культурно-развлекательный комплекс, деловую зону и индустриальный парк.

По данным Министерства имущественных отношений Московской области, Министерство обороны России передало в собственность региона территорию общей площадью 60 гектаров.

В ведомстве добавили, что развитие данной территории позволит достичь более высоких экономических показателей и создать большое количество рабочих мест.

Полная версия:

[http://www.arendator.ru/news/146386byvshuyu\\_neftebazu\\_minoborony\\_v\\_podmoskove\\_prevratyat\\_v\\_delovuyu\\_zonu/](http://www.arendator.ru/news/146386byvshuyu_neftebazu_minoborony_v_podmoskove_prevratyat_v_delovuyu_zonu/)

### 01.03.2016: ТПУ «САЛАРЬЕВО» ПРИРАСТЕТ ОГРОМНЫМ МФК

В рамках транспортно-пересадочного узла "Саларьево" построят огромный многофункциональный комплекс.

Объект площадью 279 тыс. кв. м будет включать в себя торгово-развлекательный центр, автобусную станцию, подземный переход, а также подземную и открытую стоянки на 3,4 тыс. и 1,6 тыс. машиномест соответственно.

Мосгосстройнадзор уже выдал разрешение на строительство комплекса МФК в деревне Саларьево. Планируется, что водители смогут доехать до ТПУ на собственных транспортных средствах, там оставить их в безопасности и отправиться в метро для дальнейшего путешествия по городу.

*Мнение экспертов Welhome:*

**Суздальев Андрей,**  
*аналитик Департамента стратегического консалтинга и исследований*

*Несмотря на непростую экономическую ситуацию, власти Москвы продолжают развивать крупные инфраструктурные проекты. Стоит отметить, что в привлекательности коммерческой недвижимости одну из основных ролей играет качество объекта и его расположение. Недвижимость в составе транспортно-пересадочных узлов априори имеет более удачное расположение среди своих локальных конкурентов, кроме того мультиформатность объекта позволяет ему уменьшить риски, связанные с невостребованностью конкретных видов недвижимости в той или иной локации.*

Полная версия: [http://www.arendator.ru/news/146398-tpu\\_salarevo\\_prirastet\\_ogromnym\\_mfk/](http://www.arendator.ru/news/146398-tpu_salarevo_prirastet_ogromnym_mfk/)

**02.03.2016: «Мод Сити» ПРИВЕДЕТ МЕБЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР В «РИВЬЕРУ»**

Компания «Мод Сити», занимающаяся управлением мебельными центрами, откроет салон в ТРЦ «Ривьера» в Москве, сообщает пресс-служба торгового центра.

Договор аренды с компанией «Мод Сити» заключен сроком на 7 лет. На площади 10 тыс. кв. м в «Ривьере» будет организован мебельно-интерьерный центр «MOD Мебель». Планируется, что центр, расположенный на втором этаже торговой галереи ТРЦ, будет условно поделен на три зоны: дизайнерская мебель, стандартная мебель среднего ценового сегмента и мебель демократичного сегмента.

Полная версия: <http://www.cre.ru/rus/archivnews/29/0/38576/>

**03.03.2016: НАД СТАНЦИЕЙ «ОКСКАЯ» ПОСТРОЯТ КРУПНЫЙ МФК**

На юго-востоке Москвы построят вторую очередь многофункционального комплекса.

По данным Москомстройинвеста, торгово-деловой комплекс с развлекательным центром суммарной площадью 35 тыс. кв. м расположится на Рязанском проспекте, вл. 30.

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположен торговый центр площадью почти 9,7 тыс. кв. м, который был возведен в рамках первого этапа реализации инвестпроекта.

По словам председателя Константина Тимофеева, новый комплекс будет расположен над проектируемой станцией метро "Окская", что позволит посетителям центра не выходить на улицу из метро, а сразу оказываться в здании.

Полная версия: [http://www.arendator.ru/news/146496-nad\\_stanicej\\_oks\\_kaya\\_postroyat\\_krupnyj\\_mfk/](http://www.arendator.ru/news/146496-nad_stanicej_oks_kaya_postroyat_krupnyj_mfk/)

**04.03.2016: «Мосинжпроект» ВЗЯЛ ПАУЗУ**

Один из крупных проектов в деловом центре "Москва-Сити" — строительство офисно-гостиничного комплекса стоимостью почти \$500 млн., за которое отвечает принадлежащая городу компания "Мосинжпроект", — отложен из-за кризиса. Власти столицы решили дождаться, когда восстановится спрос, а консультанты рекомендуют не начинать стройку вплоть до 2019 года.

"Мосинжпроект" пока не начинает осваивать свой участок в деловом центре "Москва-Сити", поскольку при текущем спросе на коммерческие площади это не имеет смысла, рассказал вице-мэр Москвы и глава городского стройкомплекса Марат Хуснуллин в интервью "Ъ"

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2929215>

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 01.03.2016: Власти продлили до конца года программу субсидирования ипотеки

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев сообщил, что подписал постановление правительства о продлении до 1 января 2017 года программы субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам граждан, приобретающих жилье в новостройках.

«Определенные шаги мы сделали для поддержки ипотеки — продлили программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для тех, кто приобретает квартиры в новостройках, сегодня как раз должен заканчиваться ее срок. Мы решили продлить эту меру до 1 января 2017 года, а также увеличить объем средств, которые направляются на субсидирование ипотеки», — подчеркнул Медведев.

Полная версия: [http://urbanus.ru/news/ngroup\\_realty/vlasti-prodlili-do-konca-goda-programmu-subsidirovanija-ipoteki/](http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/vlasti-prodlili-do-konca-goda-programmu-subsidirovanija-ipoteki/)

### 01.03.2016: СБЕРБАНК И ВТБ24 ПОВЫСИЛИ СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ

С 1 марта 2016 года ставки по ипотечным кредитам, выдаваемым в рамках госпрограммы, повышены с 11,4 до 12% годовых. О соответствующем повышении уже сообщили Сбербанк и ВТБ24

ВТБ24 и Сбербанк повысили ставки по ипотеке с государственной поддержкой на 0,6 процентного пункта — с 11,4% годовых до 12% годовых. Решение об этом вступило в силу с 1 марта 2016 года.

«Незначительная корректировка ставки связана с объявленными Минфином новыми правилами субсидирования кредитов, выдаваемых с 1 марта. По кредитным договорам, заключенным до 29 февраля 2016 года включительно, продукт предоставляется на старых условиях (11,4% годовых)», — сообщила Интерфаксу директор департамента розничных нетранзакционных продуктов Сбербанка Наталья Алымова.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/01/03/2016/562950000111866.shtml>

### 03.03.2016: Нормы инсоляции при строительстве недвижимости в Москве могут снизить

Власти Москвы могут поддержать снижение норм инсоляции при строительстве недвижимости, сообщает Агентство городских новостей «Москва» со ссылкой на председателя Москомстройинвеста Константина Тимофеева.

«Инвесторы просят снизить нормы инсоляции. Сейчас, если будет сделано обоснование, что это не влияет на здоровье и федеральные службы нас поддержат, Москва готова выступить с поддержкой такого предложения», - сказал Тимофеев в ходе VII финансового форума по недвижимости в четверг, 3 марта.

Кроме того, по его словам, пересмотр строительных норм позволит удешевить строительство и увеличить объем полезных площадей. В случае принятия поправок, реализация проектов по новым строительным нормам начнется не раньше 2017 года.

Полная версия: <http://www.im.ru/news/106239.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

