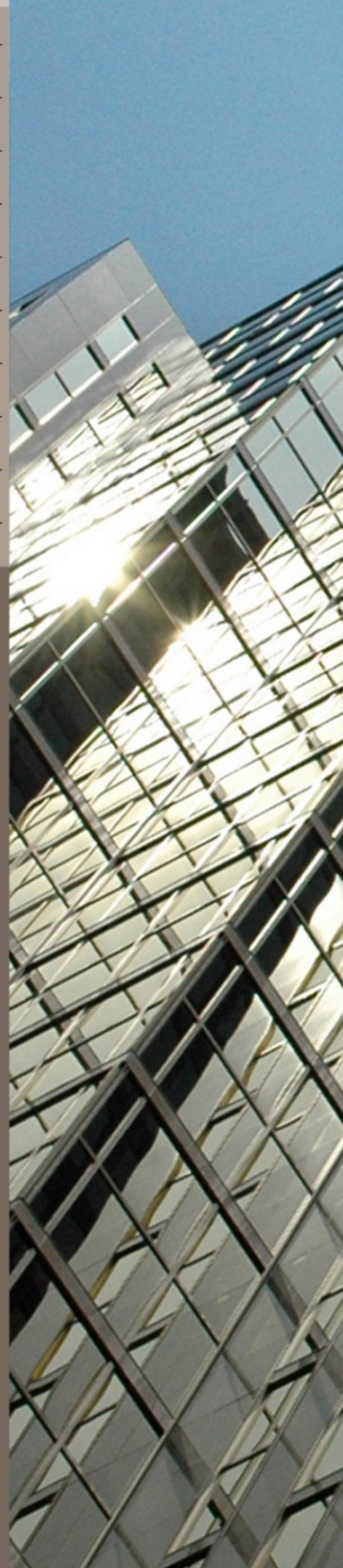
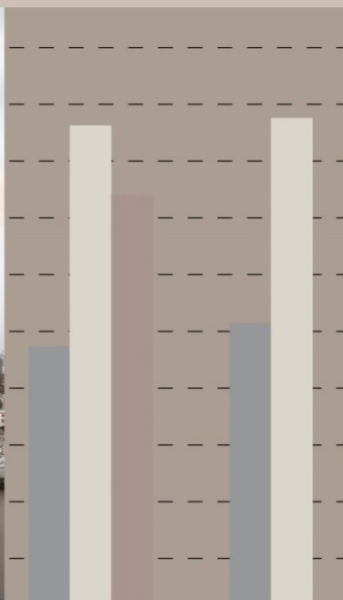
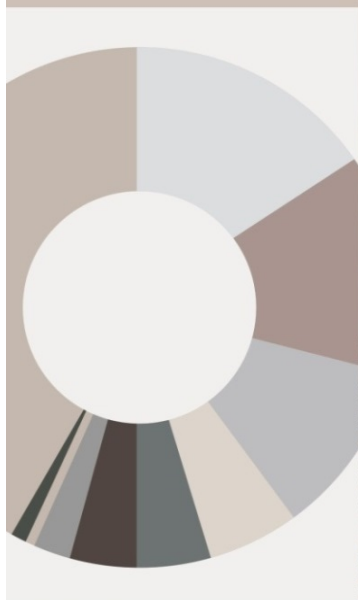


WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№1 (29)
ДЕКАБРЬ
2015



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

30.11.15 – 06.12.15

www.welhome.ru

www.consultestate.ru

СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	3
01.12.2015: Москва продает пятиэтажку у метро «Преображенская площадь» за 459 млн руб.....	3
02.12.2015: Столичные власти утвердили проект планировки бывшего тушинского аэродрома	3
02.12.2015: МФК на Береговом проспекте ввели в эксплуатацию	3
03.12.2015: Новый жилой дом появится на западе столицы	4
03.12.2015: небоскребов в ближайшее время в Москве не появится	4
04.12.2015: Консолидация элит. На рынке дорогого жилья увеличился спрос	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	5
01.12.2015: Закон о признании домов и участков бесхозными вступил в силу	5
01.12.2015: Для клиентов ОПИН процентная ставка по ипотеке от банка ВТБ24 снижена до 11,15%	5
02.12.2015: Власти Подмосковья одобрили строительство мегапроекта в Одинцово	5
06.12.2015: Арабская Limitless может уйти из России	6
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	7
30.11.2015: Спустя шесть лет Москва нашла покупателя на треть площадей ЦУМа.....	7
02.12.2015: Валерий Бабкин не сумел продать бизнес-центр «Галерея» на Тверской.....	7
02.12.2015: В БЦ «Алгоритм» сданы 20 тыс. кв. м.....	7
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	8
03.12.2015: Правительство РФ изменило правила предоставления субсидий по ипотеке	8
04.12.2015: Москва реализовала на торгах 24 земельных участка в 2015 году	8
КОНТАКТЫ.....	9

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

01.12.2015: МОСКВА ПРОДАЕТ ПЯТИЭТАЖКУ У МЕТРО «ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ» ЗА 459 МЛН РУБ.

Столичные власти выставили на открытый аукцион 5-этажный кирпичный жилой дом в десяти минутах от метро «Преображенская площадь». Жилой дом общей площадью 4,4 тыс. кв. м расположен на востоке столицы по адресу: ул. Суворовская, д.2/1, корп.2. Начальная стоимость лота составляет 458,6 млн руб. Сумма задатка для участия в аукционе – 91,7 млн руб. Заявки для участия в торгах принимаются до 25 января. Открытый аукцион пройдет 29 января 2016 года.

«Дом находится в районе с развитой транспортной и социальной инфраструктурой – кроме метро, вблизи здания есть поликлиника, школа, детский сад, культурные и спортивные объекты», - говорит руководитель департамента города Москвы по конкурентной политике Геннадий Дегтев, слова которого приводятся в сообщении. По его словам, победитель аукциона получит полностью готовый для эксплуатации объект без прав третьих лиц.

«Важной особенностью сделки является тот факт, что с новым владельцем жилого дома будет заключен договор купли-продажи, по которому нынешний хозяйствующий субъект здания – ГУП «Мосремонт» - обязуется провести ремонт на объекте и завершить его не позднее трех лет. Таким образом, инвестор получит чистое, обновленное здание с подключенными тепло-, водо-, и энергокоммуникациями», - сказал Дегтев.

Полная версия: <http://www.irm.ru/news/104329.html>

02.12.2015: СТОЛИЧНЫЕ ВЛАСТИ УТВЕРДИЛИ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ БЫВШЕГО ТУШИНСКОГО АЭРОДРОМА

Мэр Москвы Сергей Собянин сообщил, что утвержден проект планировки трех функциональных зон в Покровское-Стрешнево в Москве. На этой территории планируется построить 2,035 млн кв. м недвижимости, в том числе 1,35 млн кв. м жилья, класса «комфорт», «бизнес» и «бизнес плюс», 304 тыс. кв. м офисов, 200 тыс. кв. м торговых площадей, 41 тыс. кв. м отелей и апартаментов. Кроме того, Собянин отметил, что на данной территории планируется создание около 30 тыс. рабочих мест.

Полная версия: http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/stolichnye-vlasti-utverdili-proekt-planirovki-byvshego-tushinskogo-ajerodroma/

Мнение экспертов Welhome:

Якимчук Надежда,
аналитик Департамента стратегического консалтинга и исследований

Застройка территории Тушинского аэродрома началась еще около года назад. В настоящее время здесь возводится жилой дом в рамках проекта «Тушино-2018». Данный комплекс относится к «комфорт-классу», к продаже предлагается около 400 квартир, а стоимость жилья находится в диапазоне 155 – 184 руб./кв.м. Учитывая масштабность проекта, застройка всей территории может занять 10-12 лет.

02.12.2015: МФК НА БЕРЕГОВОМ ПРОЕЗДЕ ВВЕЛИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

ЗАО «Фили-Девелопмент» получило разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди МФК в Западном округе Москвы на Береговом пр. Строительные работы на объекте ведутся за счет инвесторов.

Высотный комплекс переменной этажности (2-15-18-21-28-31 этажей) по проекту будет возвышаться на 108 м в высшей точке. Суммарная площадь четырех корпусов здания составит 186,7 тыс. кв. м. В проекте предусмотрено как жилая площадь (312 квартир и 796 апартаментов), так и офисная, рассчитанная более чем на 450 рабочих мест. Первый этаж МФК будет отведен под ритейл. В комплексе также предусмотрен подземный двухуровневый паркинг, рассчитанный на 996 машиномест.

Полная версия: <http://www.cre.ru/rus/archivnews/22/0/37548/#>

03.12.2015: Новый жилой дом появится на западе столицы

Власти Москвы согласовали проектную документацию жилого дома в Можайском районе на западе столицы.

Дом расположится на улице Красных Зорь. Проектом предусматривается возведение 20-этажного жилого здания общей площадью 24,9 тыс. кв. м. В четырех секциях дома разместятся 152 двухкомнатные квартиры и по 76 одно- и трехкомнатных. Общая площадь квартир составит порядка 17 тыс. кв. м.

Строительство займет 14 месяцев.

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

03.12.2015: Небоскребов в ближайшее время в Москве не появится

Заместитель мэра столицы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин заявил, что строительство высотных объектов связано с целым рядом сложностей и дорого стоит, у инвесторов нет желания сегодня вкладывать средства в такие проекты. По его словам, такое строительство технологически очень сложно, тем более на непростом московском грунте. К тому же возведение высоток требует монтажа сложных инженерных систем, систем пожарной безопасности и других

В настоящее время в столице идет строительство комплекса «Москва-Сити». Его возводят на Пресненской набережной на месте бывшей каменоломни. Здесь появится зона деловой активности, которая объединит бизнес, апартаменты для проживания и досуг. Строительство всех объектов ММДЦ «Москва-Сити» планируют завершить в 2018 году.

Полная версия: http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/neboskrebov-v-blizhajshee-vremja-v-moskve-ne-pojavitsja/

04.12.2015: Консолидация элит. На рынке дорогого жилья увеличился спрос

После продлившегося больше года сокращения рынка жилой недвижимости риэлторы начали фиксировать рост продаж. Пока, правда, только на элитную недвижимость, спрос на которую увеличился на 25%. Продавцов недвижимости подстегивают поправки к Налоговому кодексу, которые с начала 2016 года увеличат до пяти лет минимальный срок владения недвижимостью до ее продажи без уплаты подоходного налога.

Спрос на элитную недвижимость в ноябре этого года увеличился на 25% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и на 50% в сравнении с минувшим октябрём, говорится в исследовании Kalinka Group. По словам главы совета директоров компании Екатерины Румянцевой, средняя стоимость сделки за год при этом снизилась на 30%, до \$1,23 млн. Предложение на первичном рынке элитного жилья Москвы оценивается в 221 тыс. кв. м — это на 20% меньше, чем год назад. В Knight Frank позитивную динамику пока заметили только по отношению к предыдущему месяцу: в ноябре продажи оказались на 43% выше, чем в октябре. Но по отношению к прошлому году падение составило 30%. Заместитель регионального директора по аналитике и исследованиям Knight Frank Никита Белоусов ждет, что показатели продаж по итогам 2015 года превысят уровень годичной давности. При этом, по его оценкам, в годовом исчислении сокращение среднего бюджета покупки составит 15-20%. По оценке директора по развитию Welhome Андрея Хитрова, в общей сложности к декабрю 2015 года на рынке было заключено более 500 сделок, из них 61% пришелся на весну и осень.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2868623>

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

01.12.2015: ЗАКОН О ПРИЗНАНИИ ДОМОВ И УЧАСТКОВ БЕСХОЗНЫМИ ВСТУПИЛ В СИЛУ

Граждане, которые до сих пор не оформили права на свои дома и участки, могут столкнуться с тем, что их владения получат статус бесхозных.

С 1 декабря 2015 года вступают в силу поправки в закон о госрегистрации прав на недвижимое имущество, которые регламентируют порядок принятия на учет бесхозных объектов недвижимости. Теперь он следующий: если в кадастре за пять лет с момента присвоения кадастрового номера дому или участку земли не появится информация о правах на них, то сведения об этих объектах в течение десяти рабочих дней Росреестр будет направлять в органы местного самоуправления или в региональные администрации.

На два года предусмотрен переходный период, в течение которого власти на местах должны будут провести полную инвентаризацию ни на кого не зарегистрированной недвижимости.

Полная версия: <http://www.cottage.ru/news/zakon-o-priznanie-domov-i-uchastkov-beskhoznymi-vstupil-v-silu.html>

01.12.2015: Для клиентов ОПИН ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО ИПОТЕКЕ ОТ БАНКА ВТБ24 СНИЖЕНА ДО 11,15%

Предложение действительно в рамках программы с господдержкой при условии первоначального взноса от 20% и с максимальной суммой кредита до 8 млн рублей. Срок кредитования составляет до 20 лет.

Для стандартной программы кредитования с кредитным лимитом уже до 90 млн рублей процентная ставка в рамках партнерской программы сократилась до 13,75%. Первоначальный взнос также составляет от 20%, а срок кредитования – до 50 лет.

Воспользоваться привлекательными и надежными условиями можно в ЖК «Парк Рублево», ЖК VESNA и ЖК «Павловский квартал», которые реализует девелопер.

Полная версия: <http://vsenovostroyki.ru/press/8322/>

02.12.2015: Власти Подмосквья одобрили строительство МЕГАПРОЕКТА в Одинцово

Вместо «Сити» в Одинцовском районе Подмосквья будет построен «город в городе»

В Одинцовском районе Подмосквья будет возведен новый городской квартал, который областные власти относят к категории мегапроектов. Он включает около полумиллиона кв. м жилья, общественно-деловой центр площадью более 200 тыс. кв. м, а также торгово-развлекательный комплекс на 60 тыс. кв. м. Площадь застройки составляет более 59 га. Квартал возведут на территории бывшего военного городка № 315 (Одинцово-1), проект планировки которой одобрил градостроительный совет Московской области, сообщила пресс-служба Минстроя региона.

Решение о застройке Одинцово-1 было принято в декабре 2013 года по поручению губернатора области Андрея Воробьева. Тогда проект анонсировался как крупный подмосковный аналог «Москва-Сити» и дол-



*Мнение экспертов Welhome:
Яковлева Елена,
специалист Департамента стратегического
консалтинга и исследований*

жен был войти в «кольцо» высотных деловых центров, заявленных, помимо Одинцово, в Котельниках, Мытищах, Красногорске и Железнодорожном.

В марте 2015 года право на участие в развитии территории Одинцово-1 по итогам конкурса получила группа компаний ПИК.

Несмотря на социальную значимость такого крупномасштабного проекта (обеспечение населения объектами жилого фонда, садами, школами, спортивными объектами, медицинским учреждением, деловым и торгово-развлекательным центрами и новыми рабочими местами), его реализация напрямую отразится на транспортной нагрузке Минско-Можайского направления.

Полная версия: [Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/02/12/2015/562949998508470.shtml>](http://realty.rbc.ru/articles/02/12/2015/562949998508470.shtml)

06.12.2015: АРАБСКАЯ LIMITLESS МОЖЕТ УЙТИ ИЗ РОССИИ

Компания ведет переговоры о выходе из проекта «Загородный квартал»

О возможном выходе арабского девелопера Limitless из проекта жилого района «Загородный квартал» в Химках рассказали «Ведомостям» два человека, близких к участникам проекта. Запрос в Limitless остался без ответа; телефоны ее московского офиса, указанные на официальном сайте компании, отключены.

Limitless со штаб-квартирой в Дубае – бывшая девелоперская «дочка» инвесткомпании Dubai World, сейчас полностью принадлежит государству. Она реализует проекты в Арабских Эмиратах, Саудовской Аравии, Иордании, Вьетнаме. Компания вышла на российский рынок в феврале 2008 г., создав партнерство с московской RDI Group. Реализуя совместный проект жилого района «Загородный квартал», партнеры планировали построить на 113 га 730 000 кв. м. недвижимости, из которых 530 000 кв. м – жилье. В 2013 г. начато строительство первой очереди проекта.

Основная причина потери интереса к проекту со стороны Limitless – финансовые сложности, с которыми ей пришлось столкнуться в Арабских Эмиратах, поясняют собеседники «Ведомостей». Общая задолженность Limitless перед кредиторами – 4,45 млрд дирхам (\$1 млрд), сообщало агентство Reuters летом 2015 г., компания уже несколько лет пытается реструктурировать этот долг. Примерно половину от него Limitless должна погасить за счет продажи своего земельного банка на 14 млн кв. м в Саудовской Аравии, заявлял ранее председатель совета директоров компании Али Рашид Лутах.

Выкупить долю Limitless в «Загородном квартале» может RDI Group: о том, что стороны ведут переговоры на этот счет, знают два человека, близких к участникам проекта, а также риэлтор, работавший с RDI Group.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/12/07/619870-limitless-uiti-rossii>

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

30.11.2015: Спустя шесть лет Москва нашла покупателя на треть площадей ЦУМА

Компания «Аркада холдинг» выкупит треть площадей Центрального универсального магазина (ЦУМ) – 19 200 кв. м, принадлежащих городу, следует из сообщения департамента Москвы по конкурентной политике (организатор торгов). Заявки на участие в торгах подавали два участника, отмечается там же. Но заявка одного из них (его имя не раскрывается) была отклонена, следует из заявления департамента, поэтому второму участнику – «Аркада холдинг» – город предложил заключить договор купли-продажи объекта по начальной цене в 4,3 млрд. руб.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/11/30/618978-tsuma>

02.12.2015: ВАЛЕРИЙ БАБКИН НЕ СУМЕЛ ПРОДАТЬ БИЗНЕС-ЦЕНТР «ГАЛЕРЕЯ» НА ТВЕРСКОЙ

Инвесткомпания Aktivio сообщила, что не успеваает завершить сделку по покупке бизнес-центра «Галерея» на Тверской улице до 9 декабря 2015 г. Именно в этот день заканчивается срок формирования закрытого паевого инвестиционного фонда «Активо один». На 1 декабря компании удалось привлечь от инвесторов 820 млн. руб. из 1,22 млрд руб., которые требовались для завершения сделки, отмечается в сообщении.

«Сделку не удалось закрыть из-за длительного срока принятия решения инвесторами, – заявил «Ведомостям» директор по развитию Aktivio Данил Попов. – В преддверии новогодних праздников многие из них не успели собрать финансирование на участие в этом проекте». Также среди причин – ухудшение отношений между Россией и Турцией, утверждает один из инвесторов «Активо один». По его словам, у инвесторов пока нет понимания, как введение Россией санкций против Турции скажется на развитии российской экономики, а значит, и на рынке недвижимости, поэтому они взяли паузу.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2015/12/02/619242-babkin-galereya>

02.12.2015: В БЦ «Алгоритм» сданы 20 тыс. кв. м

В расположенном на ул. Академика Пилюгина бизнес-центре «Алгоритм» сданы в аренду 20,4 тыс. квадратных метров. Общая площадь 19-этажного здания составляет 45 тыс. «квадратов». Таким образом, в распоряжение нового арендатора — газодобывающей компании «Ямал-СПГ» — перейдет почти половина комплекса.

Ставка аренды площадей в «Алгоритме» составила 31 тыс. рублей за квадратный метр в год. Консультантом сделки выступила компания ILM.

Полная версия: <http://zdanie.info/2390/2391/news/6085>

*Мнение экспертов Welhome:
Кузина Ольга,
консультант Департамента
стратегического консалтинга
и исследований*

Арендопригодная площадь бизнес-центра составляет 26 тыс. кв. м. Таким образом, в БЦ «Алгоритм» на текущий момент занято более 70% площадей. Несмотря на общую негативную ситуацию в сегменте качественных офисных площадей, крупные сделки на рынке случаются. Так, в 3 квартале компания Adidas арендовала 20,6 тыс. кв. м в новом корпусе бизнес-парка «Крылатские Холмы», а Правительство Московской области – 20 тыс. кв. м в МФК «Орбита-2».

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

03.12.2015: ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ ИЗМЕНИЛО ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СУБСИДИЙ ПО ИПОТЕКЕ

Правительство РФ изменило правила предоставления субсидий по ипотечному жилищному кредитованию на возмещение выпадающих доходов по ипотечным кредитам, что позволит, в частности, стимулировать кредитование строительства жилья экономкласса. Соответствующее постановление опубликовано на сайте правительства.

Уточняется, что документ был подготовлен Минфином во исполнение поручения правительства России.

Изменения внесены в правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и Агентству по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), которые были утверждены в марте 2015 года.

В частности, предусмотрена возможность кредитным организациям и АИЖК дополнительно подавать заявки на предоставление субсидий. Участникам ипотечного рынка, которые планируют рефинансировать кредиты (займы) через АИЖК, предоставлена возможность участия в программе субсидирования. При этом исключено требование о необходимости погашения кредита (займа) равными платежами при сохранении аннуитетной системы погашения кредита (займа).

«Изменение размера аннуитетного платежа допускается в случаях, предусмотренных кредитным договором (договором займа)», - отмечается в документе.

Полная версия: <http://www.im.ru/news/104391.html>

04.12.2015: МОСКВА РЕАЛИЗОВАЛА НА ТОРГАХ 24 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКА В 2015 ГОДУ

С начала года власти Москвы реализовали на торгах 24 земельных участка на общую сумму 608 млн руб., сообщает Агентство городских новостей «Москва» со ссылкой на пресс-службу столичного департамента по конкурентной политике.

«По итогам земельных торгов от аукционов реализовано 24 объекта на сумму почти 608 млн. Инвесторы арендовали 10 земельных участков под строительство физкультурно-оздоровительных центров, гостиницы, учреждения образования, строительство жилого дома. Девять объектов реализованы под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство - ред.) - сказал собеседник агентства.

Полная версия: <http://www.im.ru/news/104434.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

