



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ

жилой и
коммерческой
недвижимости

#146

№1

02.04.18-
08.04.18

СОДЕРЖАНИЕ

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	3
02.04.2018: Якиманка – самый богатый на исторические памятники и один из самых зеленых районов ЦАО	3
03.04.2018: Спрос на первичном рынке жилья бизнес-класса бьет рекорды	3
04.04.2018: Парки, школы и жилье: 10 фактов о Пресненском районе Москвы	3
05.04.2018: Какой статус будут иметь апартаменты с временной регистрацией	4
06.04.2018: Дорогая аренда в Москве: все падает – предложение, спрос, ставки.....	4
06.04.2018: Две трети сделок в элитных новостройках Москвы проходят в Хамовниках.....	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	6
06.04.2018: Стоимость новых коттеджей на Рублевке и Новой Риге упала за год на 20%	6
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	7
05.04.2018: Торговый комплекс на северо-западе Москвы открылся после реконструкции	7
05.04.2018: Бизнес-центр Тельмана Исмаилова в центре Москвы выставлен на продажу	7
05.04.2018: «САФМАР» открыл БЦ в центре Москвы	7
06.04.2018: Офисы пришли в движение	7
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	8
04.04.2018: Началось проектирование Рублево-Архангельской ветки метро	8
05.04.2018: Покупателей новых дорогих офисов в Подмоскovie могут освободить от налога на имущество на 4 года	8
КОНТАКТЫ	10

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

02.04.2018: ЯКИМАНКА – САМЫЙ БОГАТЫЙ НА ИСТОРИЧЕСКИЕ ПАМЯТНИКИ И ОДИН ИЗ САМЫХ ЗЕЛЕННЫХ РАЙОНОВ ЦАО

Новострой-М и компания Welhome продолжают цикл совместных статей о рынке элитной недвижимости Москвы и представляют эксклюзивный аналитический материал по району Якиманка, его достопримечательностям, новостройкам и объектам инфраструктуры в этой локации.

Якиманка – один из самых зеленых районов ЦАО. На его территории находится три крупных парка, значимые культурные объекты, такие, как Третьяковская галерея, креативное пространство бывшего завода «Красный Октябрь» с ресторанами, ночными клубами, кинотеатрами и многим другим. Несмотря на концентрацию объектов, притягивающих посетителей, район Якиманка считается достаточно тихим и благоприятным для жизни, при этом его жители имеют возможность пользоваться всей окружающей и очень развитой инфраструктурой.

Средневзвешенная цена 1 кв.м элитного предложения составляет 956,6 тыс. руб., а в премиум-сегменте – 568,6 тыс. руб. Минимальное по стоимости предложение сегодня реализуется в проекте «Софийский», где можно приобрести апартамент площадью 43,2 кв.м за 23,2 млн руб. Максимальное по стоимости предложение – в соседнем проекте «Царев Сад». Это пентхаус площадью 825,8 кв.м и стоимостью 1,5 млрд руб.

Полная версия: https://www.novostroy-m.ru/analitika/yakimanka_samyy_bogatyj

03.04.2018: СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС-КЛАССА БЬЕТ РЕКОРДЫ

По данным компании Welhome, первичный рынок жилья бизнес-класса продолжает активно «разрастаться», при этом высочайший уровень конкуренции никаким образом не сдерживает девелоперов. В срок до 1 июля 2018 г., когда вступит в силу новое законодательство о проектом финансировании, застройщики постараются вывести максимальное количество своих проектов на рынок. Так, в следующем квартале планируется к выходу еще как минимум 9 новых жилых комплексов.

По оценкам Welhome, объем предложения за I кв. увеличился на 9,6%, за год – на 18%, составив 16 тыс. лотов. По итогам 1 кв. 2018 г. первичные продажи жилья бизнес-класса ведутся на 87 площадках Москвы.

На средневзвешенной цене кв.м - 238,6 тыс. руб. выход такого существенного объема инвестиционных лотов сказался отрицательно, квартальное снижение составило -4%. Наиболее высокий ценовой показатель отмечается по-прежнему в САО – 280 тыс. руб./кв. м (квартальный рост 1,4%), далее идет ВАО – 258 тыс. руб./кв. м (квартальный рост 7,5%), где реализуется всего два комплекса, находящиеся на высокой стадии строительной готовности, тройку лидеров замыкает ЦАО, здесь средневзвешенная цена 1 кв. м осталось на прежнем уровне 256 тыс. руб./кв. м.

Полная версия: https://www.novostroy-m.ru/analitika/spros_na_pervichnom_rynke

04.04.2018: ПАРКИ, ШКОЛЫ И ЖИЛЬЕ: 10 ФАКТОВ О ПРЕСНЕНСКОМ РАЙОНЕ МОСКВЫ

«РБК-Недвижимость» и жилой комплекс RedSide рассказывают о Пресне в ЦАО столицы. Раньше район был депрессивным, а сейчас стал одним из самых востребованных среди покупателей премиум-жилья.

Еще 20 лет назад Пресненский район считался промышленным, хотя и располагался в центре Москвы. Помимо присущей центру досуговой инфраструктуры, здесь были фабрики и заводы, а исторический жилой фонд дополняли панельные пятиэтажки. Сейчас все изменилось — большинство промзон выведено, район благоустроен, ведется строительство премиальной недвижимости. Сегодня Пресненский лидирует по числу сделок с дорогим столичным жильем.

По итогам 2017 года на Пресню пришлось около 38% от общего объема сделок с высокобюджетным жильем во

всей столице. По данным компании Welhome, по числу сделок с премиальной недвижимостью один только Пресненский район обошел весь Западный административный округ столицы.

Полная версия: <https://realty.rbc.ru/news/5abe49419a79472d825f92c3>

05.04.2018: КАКОЙ СТАТУС БУДУТ ИМЕТЬ АПАРТАМЕНТЫ С ВРЕМЕННОЙ РЕГИСТРАЦИЕЙ

Участники рынка недвижимости рассказали о том, какой статус должны иметь апартаменты и необходимо ли покупателям в них регистрироваться. В марте Минстрой России опубликовал законопроект, который предусматривает возможность временной регистрации в апартаментах. При этом законопроект по-прежнему позиционирует апартаменты как нежилые помещения.

Анастасия Могилатова, генеральный директор компании Welhome:

— Далеко не все апартаменты не соответствуют требованиям жилых помещений. Многие имеют необходимый для жилья уровень шума, инсоляции, высоту потолков и прочие характеристики. При нужных показателях апартаменты можно перевести в жилой фонд, однако предварительно стоит рассчитать, насколько это будет эффективно.

Собственники апартаментов платят больший процент налога, нежели собственники квартир, однако и кадастровая стоимость нежилых помещений ниже жилых. При переводе апартамента в жилье есть риск потратить больше средств, нежели на уплату налогов, и тогда перевод окажется невыгоден. Некоторые девелоперы занимаются переводом в момент строительства, что означает соответствие всех лотов в изначально нежилом здании заявленным стандартам жилья.

Полная версия: <https://realty.rbc.ru/news/5ac6184d9a7947a5d617f208>

06.04.2018: ДОРОГАЯ АРЕНДА В МОСКВЕ: ВСЕ ПАДАЕТ – ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СПРОС, СТАВКИ

Из-за грядущего чемпионата мира по футболу предложение на столичном рынке долгосрочной высокобюджетной аренды сокращается, но все равно превышает спрос процентов на 60-70%. О росте ставок в такой ситуации речи не идет.

По словам Елены Мамаевой, руководителя направления городской недвижимости компании Welhome, рыночная ставка аренды квартир поблизости от Лужников – 50 000 - 80 000 руб. в месяц. Но собственники надеются сдать эти квартиры в период чемпионата по цене до 400 000 - 500 000 рублей.

В целом, наибольшим спросом сейчас пользуются квартиры площадью 150 кв. м с двумя-тремя спальнями, просторной кухней-гостиной, расположенные в Хамовниках, Остоженке, в районе Сокол, на Мосфильмовской улице (благодаря наличию лучших в городе высших учебных заведений, гимназий, школ, дошкольных учреждений), а также локациях вблизи дипломатических учреждений, рассказывает Елена Мамаева. По ее словам, для арендатора важно, чтобы дом был огорожен, в нем имелась круглосуточная система видеонаблюдения и контроля доступа на территорию, а зеленые и прогулочные зоны находились в шаговой доступности.

Относительно начала 2014 г. средняя ставка аренды сократилась на 25-30%, подсчитали в Welhome. Снижение напрямую связано с курсом валют и уменьшением спроса ввиду массового ухода с рынка экспатов, рит Елена Мамаева. Ставки реальных сделок намного ниже заявленных. Welhome оценивает данный показатель по итогам I квартала 2018 г. в 287 000 руб. в месяц

Полная версия: <https://www.irm.ru/articles/40158.html>

06.04.2018: ДВЕ ТРЕТИ СДЕЛОК В ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЙКАХ МОСКВЫ ПРОХОДЯТ В ХАМОВНИКАХ

Лидерами продаж стали «Садовые кварталы» девелопера «Интеко» и Roza Rossa (на фото) компании KR Properties.

В январе-марте 66% всех сделок в элитных новостройках Москвы, по данным компании Welhome, прошло в комплексах Хамовников. Лидерами продаж стали «Садовые кварталы» и Roza Rossa (на фото). Первый из этих проектов давно является одним из самых востребованных в сегменте. Кроме того, покупатели активизировались из-за того, что в конце февраля группа компаний «Интеко» открыла продажи в пятом квартале комплекса.

При этом часть спроса с уже вышедших в официальные продажи новостроек перетянули несколько камерных проектов, экспонирующихся в закрытых продажах. Например, девелопер Vesper уже реализовал в режиме закрытых продаж 50% квартир в клубном доме Brodsky. Комплекс строят также в районе Хамовники, ближе к Саввинской набережной. Это 14-этажный дом с 67 квартирами и двумя пентхаусами.

Полная версия: <http://elitnoe.ru/articles/3742-dve-treti-sdelok-v-elitnyh-novostroykah-moskvy-prohodyat-v-hamovnikah>

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

06.04.2018: Стоимость новых коттеджей на Рублевке и Новой Риге упала за год на 20%

Риелторы выделяют несколько причин уменьшения размера сделок с коттеджами от застройщиков.

В первом квартале 2018 года средний бюджет сделок с элитными коттеджами от застройщиков в Московской области составил \$1,25 млн (72,2 млн руб.). Это на 20% ниже, чем год назад, сообщается в пресс-релизе агентства элитной недвижимости Welhome.

Основной причиной уменьшения размера сделки стало снижение цены предложения: средневзвешенная стоимость 1 кв. м за год уменьшилась на 20% и составила \$3,3 тыс. (191,5 тыс. руб.), подсчитали аналитики. На Рублево-Успенском шоссе, на которое приходится 48% объема предложения новых коттеджей, 1 кв. м стоит в среднем \$3 тыс. (173,3 тыс. руб.), а на Новорижском шоссе (43% предложения) — \$3,2 тыс. (184,8 тыс. руб.), сказано в сообщении.

Другой причиной снижения стоимости стало уменьшение среднего размера лота, отметили специалисты Welhome. По сравнению с первым кварталом 2017 года средняя площадь дома уменьшилась на 4% и составила 400 кв. м.

Полная версия: <https://realty.rbc.ru/news/5ac6fc5e9a7947f4aff0c001>

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

05.04.2018: Торговый комплекс на северо-западе Москвы открылся после реконструкции

Выдано разрешение на ввод в эксплуатацию после реконструкции торгового комплекса «Пассаж «Октябрьское поле» в районе Щукино на северо-западе Москвы, сообщает пресс-служба Мосгосстройнадзора.

Комплекс расположен по адресу: ул. Народного Ополчения, д. 47, корп. 1, стр. 1 (СЗАО), в районе выхода со станции метро «Октябрьское Поле».

«Реконструкция торгового комплекса была проведена в связи с расширением проезжей части улицы Народного Ополчения и строительством поблизости подземного пешеходного перехода. После реконструкции общая площадь торгового центра осталась прежней – 1574 квадратных метра», – сказал председатель Мосгосстройнадзора Олег Антосенко.

Полная версия: <https://www.irn.ru/news/120962.html>

05.04.2018: Бизнес-центр Тельмана Исмаилова в центре Москвы выставлен на продажу

Комплекс «Тропикано» оценивается примерно в 2 млрд рублей.

В середине мая состоятся торги по продаже имущества компании «Бизнес клуб «Тропикано», следует из ее сообщения на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве. Этой фирме принадлежит офисно-торговый центр общей площадью 15 400 кв. м на ул. Красная Пресня в центре Москвы. Один из крупнейших арендаторов объекта – магазин «Детский мир».

Полная версия: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2018/04/05/755904-biznes-tsentr-ismailova-na-prodazhu>

05.04.2018: «САФМАР» открыл БЦ в центре Москвы

Площадь офисного центра составляет 35 тыс. кв. м.

В центре Москвы официально открылся новый бизнес-центр класса А «Оазис», сообщает пресс-служба собственника объекта группы Михаила Гуцериева «САФМАР».

БЦ располагается по адресу ул. Коровий Вал, д. 5. В составе многофункционального комплекса — четыре корпуса переменной этажности, включающие в себя бизнес-центр класса «А» площадью 35 тыс. кв. м, магазины, рестораны и кафе, 3х-уровневый подземный паркинг с автомойкой.

Полная версия: <http://new.cre.ru/news/67814>

06.04.2018: Офисы пришли в движение

Две компании Геннадия Тимченко сэкономят на аренде.

Самую крупную сделку по аренде офисов в этом году заключили сразу две структуры Геннадия Тимченко. «Стройтранснефтегаз» и «Стройтрансгаз» сняли совокупно 21,5 тыс. кв. м: первая компания — в бизнес-центре «Верейская III» на западе Москвы, вторая — в «Квадрате» в том же районе столицы. Переезд поможет почти в два раза сэкономить на аренде.

Полная версия: <https://www.kommersant.ru/doc/3594261>

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

04.04.2018: НАЧАЛОСЬ ПРОЕКТИРОВАНИЕ РУБЛЕВО-АРХАНГЕЛЬСКОЙ ВЕТКИ МЕТРО

В Москве приступили к подготовке градостроительной документации по Рублево-Архангельской линии, благодаря которой появится дополнительный маршрут в международный деловой квартал «Москва-Сити», сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин, слова которого приводит его пресс-служба.

По данным столичного стройкомплекса, новую линию метро проектируют по территориям районов Кунцево(Западный округ), Строгино, Щукино и Хорошево-Мневники(Северо-Западный округ), Хорошевский (Северный округ), Пресненский (Центральный округ) Москвы и городского округа Красногорск Московской области.

На линии планируется построить семь станций: «Шелепиха», «Улица Народного Ополчения», «Живописная», «Строгино», «Троице-Лыково», «Рублево-Архангельское» и «Ильинская». Названия станций рабочие.

Полная версия: <https://www.irm.ru/news/120932.html>

05.04.2018: ПОКУПАТЕЛЕЙ НОВЫХ ДОРОГИХ ОФИСОВ В ПОДМОСКОВЬЕ МОГУТ ОСВОБОДИТЬ ОТ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО НА 4 ГОДА

Депутаты Мособлдумы на заседании в четверг, 5 апреля, приняли в двух чтениях законопроект, наделяющий новыми налоговыми льготами организации, которые приобретают административно-деловые центры или отдельные помещения в них, сообщает ИА «Интерфакс».

«Предлагается дополнить закон статьей, предусматривающей введение дополнительных налоговых льгот покупателям вновь введенных помещений в офисах, введенных не ранее, чем в этом году, стоимостью от 50 млн руб.», - сказал министр экономики и финансов Московской области Михаил Ан на заседании регионального парламента.

Согласно пояснительной записке, предлагается установить льготы по налогу на прибыль организаций в виде снижения ставки на 4,5 процентных пункта на четыре года и по налогу на имущество организаций в виде полного освобождения от уплаты налога в отношении указанных объектов основных средств сроком также на четыре года.

Полная версия: <https://www.irm.ru/news/120970.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

