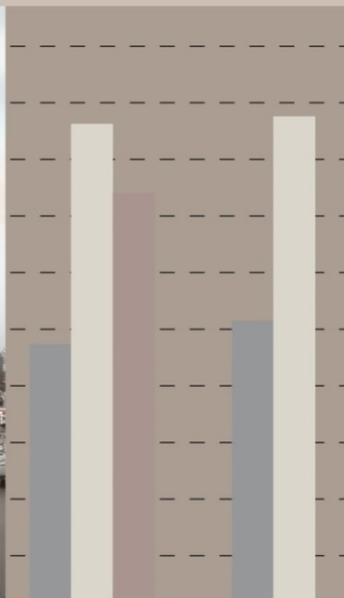
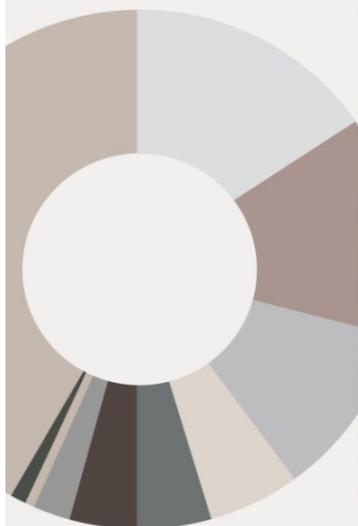


# WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

№4 (43)  
МАРТ  
2016



## ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21.03.16 – 27.03.16

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

**СОДЕРЖАНИЕ**

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	3
21.03.2016: Открыта продажа в новом корпусе ЖК «ЗИЛАРТ».....	3
25.03.2016: Композитор Игорь Крутой оказался еще и девелопером .....	3
28.03.2016: Арендному жилью ищут финансовый фундамент .....	4
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	5
21.03.2016: Спрос на коттеджи и таунхаусы в Подмоскowie начал расти, не дожидаясь сезона .....	5
24.03.2016: Воля к победе.....	5
25.03.2016: В Подмоскowie построят город Новая Руза на 100 тыс. человек .....	5
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	6
24.03.2016: Бизнес центр ICUBE принял первого якоря .....	6
25.03.2016: В коммунальной зоне «Чечера» построят гипермаркет.....	6
25.03.2016: ВTB заплатит 20,3 млрд рублей за покупку офисов в башне «Евразия» в «Москва-Сити».....	6
25.03.2016: У «Дома Книжки» на Новом Арбате появился шанс обрести нового собственника.....	6
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	7
22.03.2016: Более 300 тыс. кв. м апартаментов построят в Москве в 2016 году.....	7
22.03.2016: ВTB займется строительством метро .....	7
24.03.2016: «Вместе весело шагать... С трудностями справляться в одиночку сложно».....	7
КОНТАКТЫ.....	8

## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 21.03.2016: ОТКРЫТА ПРОДАЖА В НОВОМ КОРПУСЕ ЖК «ЗИЛАРТ»

Компания «ЛСР-Недвижимость» вывела на рынок корпус №3, строящийся в рамках жилого комплекса «ЗИЛАРТ» в Южном административном комплексе Москвы.

Выведенная на рынок новостройка представляет собой девятисекционное монолитное здание высотой 14 этажей. Покупателям предложены квартиры с количеством комнат от 1 до 4, метражом от 38,9 до 115,9 кв. м. Сдаваться они будут без отделки. Под зданием запроектирован паркинг, рассчитанный почти на 400 машиномест. Минимальная стоимость 1 "квадрата" жилья в новом корпусе составляет 160 000 рублей. Сдача корпуса в эксплуатацию запланирована на 2018 год. Квартиры в жилом комплексе "ЗИЛАРТ" можно приобрести по ДДУ, согласно ФЗ-214.

Полная версия: <http://mskguru.ru/news/1208-otkryta-prodazha-v-novom-korpuse-zhk-zilart>

### 25.03.2016: КОМПОЗИТОР ИГОРЬ КРУТОЙ ОКАЗАЛСЯ ЕЩЕ И ДЕВЕЛОПЕРОМ

В феврале 2016 г. градостроительно-земельная комиссия Москвы (ГЗК) одобрила проект планировки территории в 32 га, ограниченной 1-м Котляковским переулком, 2-м Варшавским проездом и 2-м Котляковским переулком, сообщил Москомстройинвест. Это бывшая овощебаза «Москворецкое» рядом с производственным комплексом «Новой зари». Сейчас там расположено 43 объекта складского и производственного назначения общей площадью 337 700 кв. м, большая их часть подлежит сносу.

Проект, одобренный ГЗК, предусматривает возведение 538 880 кв. м недвижимости различного функционального назначения, в том числе 315 000 кв. м жилья, приводятся на сайте Москомстройинвеста слова его председателя Константина Тимофеева. Первые этажи домов будут отданы под нежилые помещения: магазины, аптеки, салоны красоты и др. Также из нежилого фонда на этой территории разместятся апартаменты, многофункциональные центры, отделение банка, предприятия общественного питания, отделение полиции и др. Кроме того, проект предусматривает строительство детских садов, школы, поликлиники, 4410 машиномест. Население нового квартала может достигать 9240 человек.

Полная версия:

<http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/03/25/635065-kompozitor-igor-krutoi-okazalsya-esche-developerom>

#### Мнение экспертов Welhome:

##### Кузина Ольга,

консультант Департамента стратегического консалтинга и исследований

*Вывод промзон, безусловно, благоприятно влияет на городскую среду, однако, вместе с тем и увеличивает плотность застройки того или иного района. В данном случае, судя по заявленным параметрам застройки, она составит 16,8 тыс. кв. м на 1 га.*

*С одной стороны, ставит под вопрос успешность реализации проекта расположение участка в промзоне, поскольку территория ЗАО «Москворецкое» составляет только часть территории промзоны №30 «Коломенское». С другой стороны, уже существуют примеры реализации жилых комплексов по соседству с территорией промзоны, например, ЖК «Сердце Столицы» (бизнес-класс) реализуется в промзоне №6 «Силикатные улицы», которая в дальнейшем постепенно будет реорганизована.*

**28.03.2016: АРЕНДНОМУ ЖИЛЬЮ ИЩУТ ФИНАНСОВЫЙ ФУНДАМЕНТ**

Местные власти смогут привлекать частных инвесторов к строительству домов для сдачи в льготную аренду. Минэкономики предлагает включить наемные дома социального использования в перечень объектов концессионных соглашений. В арендном жилье нуждаются 1,9 млн. человек, а его строительство значительно отстает от планов. В Минстрое инициативу приветствуют, отмечая, что в федеральном бюджете средств на создание арендного фонда не предусмотрено, а регионам их не хватает.

Минэкономики предлагает разрешить строить в рамках концессии наемные дома социального использования — проект поправок в закон "О концессионных соглашениях" опубликован ведомством на regulation.gov.ru. Такие дома предназначены для сдачи в аренду гражданам, не имеющим доходов для покупки жилья на рыночных условиях. Предполагается, что строить их будут регионы, муниципалитеты и частные застройщики, при этом потолок арендной платы вводится на уровне субъектов РФ. В Минстрое уточняют, что арендные ставки в наемных домах социспользования будут не выше рыночных.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2949337>

## ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### **21.03.2016: СПРОС НА КОТТЕДЖИ И ТАУНХАУСЫ В ПОДМОСКОВЬЕ НАЧАЛ РАСТИ, НЕ ДОЖИДАЯСЬ СЕЗОНА**

Москвичи стали рассматривать дачу у воды как альтернативу заграничным поездкам, отмечают риелторы.

На протяжении последних лет о рынке загородной недвижимости Подмосковья предпочитали не говорить ничего. Несколько лет застоя, и с середины прошлого года ситуация ухудшилась. Но уже с января эксперты заметили признаки оживления. Москвичам вновь понадобились дачи....

По данным Welhome, в поселке класса de luxe «Park Ville Жуковка» за 2015 г. долларовые цены упали в среднем на 30%, в клубном поселке «Шато Соверен» (18 км по Новой Риге) – на 34%, в «Успенском лесу» (26 км по Рублево-Успенскому шоссе) – на 48%, в «Раздорах-2» (4 км по Рублевке) – на 31%. В поселке «Резиденции Рублево» (1 км по Новорижскому шоссе), где к продаже предлагаются полностью построенные таунхаусы и дуплексы, в январе 2016 г. были снижены цены в среднем на 13%...

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2016/03/21/634475-neozhidannaya-razmorozka>

### **24.03.2016: Воля к ПОБЕДЕ**

Самый короткий месяц года отметился на загородном рынке довольно вялыми продажами, тенденцией внезапного и иррационального срыва сделок и смещением продаж к вторичным объектам, которые составляют куда более внушительную конкуренцию предложениям от девелоперов, чем в городе. Валюта неохотно, но все же спланировала вниз, огорчив тех, кто уже присмотрел себе прекрасный дом с прекрасной же скидкой и потирал руки в ожидании сделки. На этом фоне проявился и еще один тренд — так называемые скрытые продажи...

Застройщики тем временем стали отказываться от некоторых предложений, которые делают им не самые щедрые клиенты. "Скидки 30% на действительно достойные готовые дома с отделкой в этом году не работают", — делится наблюдениями Нина Резниченко, руководитель департамента продаж загородной недвижимости "Savills Россия". И все это несмотря на то, что, по данным Welhome, текущий объем первичного элитного предложения составляет 1040 объектов и будет раскуплен в срок не менее восьми-десяти лет.

Полная версия: <http://www.kommersant.ru/doc/2944804>

### **25.03.2016: В ПОДМОСКОВЬЕ ПОСТРОЯТ ГОРОД НОВАЯ РУЗА НА 100 ТЫС. ЧЕЛОВЕК**

Девелоперская структура Максима Блажко планирует построить в Московской области около 8 млн. кв. м недвижимости

Компания «Нордстар-Девелопмент» Максима Блажко планирует построить в Рузском районе Подмосковья город Новая Руза с общей площадью недвижимости 7,8 млн. кв. м, сообщает «РИА Новости» со ссылкой на главу администрации района Максима Тарханова. «Инвестор вышел с предложением построить в сельском поселении Волковское на участке в 4700 га новый город», — цитирует информагентство главу района.

Общий объем инвестиций в строительство нового города составит около 300 млрд. руб., рассказал журналистам Тарханов. Планируется построить 7,8 млн. кв. м недвижимости, из них 5,7 млн. придется на жилье. Будет создано почти 54 тыс. рабочих мест. Проект рассчитан до 2050 года, к этому времени численность населения должна составить около 100 тыс. человек. По словам главы администрации, вложения в социнфраструктуру составят почти 24 млрд. руб., будет построено шесть поликлиник, 50 детских садов, 17 школ, спорткомплексы, театр и другие объекты.

Полная версия: <http://realty.rbc.ru/articles/25/02/2016/562949999995696.shtml>

## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 24.03.2016: БИЗНЕС ЦЕНТР ICUBE ПРИНЯЛ ПЕРВОГО ЯКОРЯ

В московском бизнес-центре iCUBE появился первый якорный арендатор. Как сообщает пресс-служба O1 Properties, владеющей объектом, российское подразделение международной компании АББ арендовало офисы общей площадью более 4 тыс. кв. м. Переезд компании АББ в iCUBE планируется в мае. В настоящий момент в офисном помещении, расположенном на четвертом и пятом этажах здания, ведутся отделочные работы. Договор аренды заключен на пять лет.

Полная версия: [http://www.arendator.ru/news/146887-biznes-centr\\_icube\\_prinyal\\_pervogo\\_yakorya/](http://www.arendator.ru/news/146887-biznes-centr_icube_prinyal_pervogo_yakorya/)

### 25.03.2016: В КОММУНАЛЬНОЙ ЗОНЕ «ЧЕЧЕРА» ПОСТРОЯТ ГИПЕРМАРКЕТ

Новый гипермаркет появится в коммунальной зоне «Чечера» на юго-западе Москвы. Решение о выставлении на торги земельного участка по адресу: Чечерский пр., вл. 25 (ЮЗАО) для строительства гипермаркета было принято на очередном заседании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (ГЗК), возглавляемой Мэром Москвы Сергеем Собяниным. Площадь рассматриваемого участка составляет 5,71 га. В настоящее время он свободен от капитальной застройки, не огорожен. В его границах расположена плоскостная парковка на 150 машино-мест. Проектом ГПЗУ предусмотрено строительство по указанному адресу гипермаркета площадью 133 тыс. кв. метров, в том числе наземной – 75 тыс. кв. метров.

Полная версия: <http://invest.mos.ru/presscenter/news/detail/2653240.html>

### 25.03.2016: ВТБ ЗАПЛАТИТ 20,3 МЛРД РУБЛЕЙ ЗА ПОКУПКУ ОФИСОВ В БАШНЕ «ЕВРАЗИЯ» В «МОСКВА-СИТИ»

Банк ВТБ покупает у ООО "Плаза" офисные помещения в башне "Евразия" в деловом центре "Москва-Сити" за 20,3 млрд. руб. Об этом говорится в материалах, размещенных на портале госзакупок. Согласно документам, банк приобрел в "Евразии" 376 нежилых помещений площадью 22 426 кв. м. Помещения будут переданы в собственность банку в апреле. По данным газеты, в башне "Евразия" планируется разместить головные офисы Банка Москвы и "ВТБ 24" (входят в группу ВТБ).

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/news/2016/03/25/635134-vtb-zaplatit-203-mlrd-rublei-bashne-evraziya>

### 25.03.2016: У «ДОМА КНИЖКИ» НА НОВОМ АРБАТЕ ПОЯВИЛСЯ ШАНС ОБРЕСТИ НОВОГО СОБСТВЕННИКА

На покупку «дома-книжки» № 15 на Новом Арбате появился претендент. О своем желании приобрести объект заявила компания «Апарт Групп». Стоимость сделки составляет 2,4 млрд. рублей. Эксперты рынка оценивают желание Москвы реализовать знаковый для города объект именно сейчас как позитивный сигнал для столичного рынка инвестиций. По мнению эксперта, оптимальным для инвестора вариантом реализации станет создание в «доме-книжке» гостиницы среднего ценового сегмента. Гостиничный рынок Москвы остро испытывает недостаток в современных гостиницах уровня 3 «звезды», заявляла ранее руководитель департамента гостиничного бизнеса JLL в России и СНГ Татьяна Веллер.

Полная версия:

<http://invest.mos.ru/presscenter/news/detail/2653240.html>

#### Мнение экспертов Welhome:

#### Суздаев Андрей,

аналитик Департамента стратегического консалтинга и исследований

*«Дом-книжка» имеет крайне удобное расположение. В ближайшем окружении находится большое количество деловых и туристических объектов. Кроме того в шаговой доступности располагается несколько станций метрополитена, большое количество остановок общественного транспорта. Также в непосредственной близости проходит крупная транспортная артерия – Садовое кольцо. Вышеперечисленные характеристики местоположения позволяют говорить о большом потенциале реализации гостиничного объекта в данной локации. Выбранная категория 3\* позволит минимизировать затраты инвестора при реконструкции объекта и обеспечить максимальную загруженность будущей гостиницы.*

## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 22.03.2016: БОЛЕЕ 300 ТЫС. КВ. М АПАРТАМЕНТОВ ПОСТРОЯТ В МОСКВЕ В 2016 ГОДУ

Более 300 тыс. кв. м апартаментов планируется построить в Москве в 2016 году, пишет «Московская перспектива» со ссылкой на заместителя мэра столицы по вопросам градостроительной политики и строительства Марата Хуснуллина. Понятие «апартаменты» сегодня не закреплено на законодательном уровне, напоминает газета. Существует только термин «апарт-отель», который относится к коммерческой недвижимости. Это значит, что на апартаменты, даже если внешне они ничем не отличаются от обычных квартир, не распространяются нормы Жилищного кодекса. Например, в них нельзя прописаться, они могут не соответствовать нормам по инсоляции. Кроме того, с 1 июля граждане начнут платить налог на принадлежащую им недвижимость исходя из кадастровой стоимости, и если для собственников стандартных квартир ставка налога составляет 0,1%, то для владельцев апартаментов – от 0,5 до 2%, в зависимости от назначения здания, в котором они расположены.

Полная версия: <http://www.im.ru/news/106632.html>

### 22.03.2016: ВТБ ЗАЙМЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВОМ МЕТРО

Банк стал совладельцем строительной компании «Ингеоком».

О смене владельцев «Ингеокома» «Ведомостям» рассказал представитель компании. Раньше подрядчика контролировали наследники умершего в 2007 г. основателя Михаила Рудяка – его вдова и трое детей. Но в прошлом году 55% отошло структурам группы ВТБ, 30% – ЗАО «Ойкумена» и еще 15% – топ-менеджерам «Ингеокома», продолжает он. Пресс-служба группы ВТБ уверяет, что Банк Москвы стал неконтролирующим акционером «Ингеокома»: «Для нас это исключительно обеспечительная мера выданного кредита. Менеджмент «Ингеокома» по-прежнему несет всю ответственность за развитие бизнеса компании и выплату кредита Банку Москвы». Размер кредита и его условия пресс-служба не уточняет. На самом деле речь идет о контроле – две структуры ВТБ владеют 45 и 10% акций «Ингеокома», говорит близкий к подрядчику источник.

Полная версия: <http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/03/22/634548-vtb-metro>

### 24.03.2016: «ВМЕСТЕ ВЕСЕЛО ШАГАТЬ... С ТРУДНОСТЯМИ СПРАВЛЯТЬСЯ В ОДИНОЧКУ СЛОЖНО»

«Все заявления решивших действовать сообща, в едином пуле, звучат многообещающе: вот теперь мы горы свернём! Известно, что и до кризиса создавались некие группы партнёров при реализации крупных проектов, или для работы в определённом сегменте рынка недвижимости. А разве не актуально это сейчас, когда кризис тюкнул в самое темечко? Объединив усилия.

В который раз приходится признавать: как только возникают трудности в экономическом развитии, низы призывают верхи повлиять на обстановку — мол, облегчите участь рядовых членов общества, будь то финансовые или производственные структуры, целые отрасли, регионы. Помогите, самим-то не справиться! Принцип «вот приедет барин, барин нас рассудит» срабатывает, как правило, мгновенно. После чего можно пребывать в здравии до следующих невзгод. Однако существует и иной подход, пока почему-то редкий в бизнесе. Заключается он в объединении усилий разных игроков, которые уверены, что только вместе можно справиться с неблагоприятной ситуацией»...

«Ярким примером успешного сотрудничества компаний, работающих на рынке элитной недвижимости, служит TOP Brokers Alliance (ТВА). Альянс был основан в первой половине 2013 года и первоначально в него входили четыре агентства — Intermark Savills (сейчас это Savills Россия), Contact Real Estate, Welhome и Tweed. Сейчас их уже семь».

Полная версия: <https://kvadroom.media/business/47414/>

## 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

