**Башня Эволюция**

**До уровня в 30 тысяч рублей опустилась минимальная арендная ставка для коттеджей под Москвой**

*По сообщениям авторитетной компании, работающей на рынке рентной недвижимости региона, минимальный показатель аренды в загородном подмосковном секторе составил 30 тысяч рублей. Максимальный показатель на начало года держится на уровне в 1.2 млн рублей.*

За тридцать тысяч рублей можно снять на длительный срок комфортабельный и укомплектованный всем необходимым для комфортной жизни деревянный коттедж по Пятницкому шоссе. До МКАД от него чуть больше 40 километров.

На три тысячи дороже в месяц обойдется аренда дома в 53 «квадрата» по Каширке. До московской кольцевой от него всего два с половиной километра. Арендатору будет доступен и земельный участок в 14 соток подмосковной ухоженной земли.

Рейтинг недорогих арендных подмосковных домов закрывается на сумме в 35 тысяч рублей. Именно за столько можно снять дом из кирпича на участке в 8 соток. Он расположен по Рязанке, а до МКАД от него 15 километров. Арендодатель предлагает этот лот укомплектованным бытовой техникой и меблированным.

А теперь перейдем к вариантам аренды, которые могут себе позволить живущие в **ЖК Башня Эволюция** и подобных статусных проектах. На первом месте в рейтинге самой дорогой загородной аренды лот в 550 квадратных метров по Рублево – Успенскому шоссе. За возможность пожить один месяц в девяти километрах от МКАД придется выложить 1.2 млн рублей. Арендодатель сдает загородный особняк на 15 сотках подмосковной земли на долгий срок.

На втором месте в рейтинге также объект на Рублевке. За 1140 тыс. рублей в 14 километрах от МКАД можно снять дом в 650 квадратов на участке почти в 25 соток. Лот сдается с полной меблировкой и оборудованным бытовой техникой класса люкс.

И завершает рейтинг аренды эксклюзивных домов Подмосковья лот за 990 тысяч в месяц. До МКАД от этого предложения на Новой Риге всего 23 километра. Коттедж в 380 квадратных метров располагается на участке в 20 соток и располагает всем необходимым для комфортабельного загородного проживания.

**1733, уник по текст. ру 100%**

Башня IQ Квартал

**Вторичка Москвы «сжимается»**

*Экспозиция предложений вторичного рынка столицы за первый месяц наступившего года составила без малого 19 тысяч квартир. Это рекордно низкий показатель с середины 2006 года.*

Особенно снизилось предложение в сегменте доступного, массового жилья со стоимостью до 15 млн рублей. Если сегодня на рынке таких предложений всего 9 тысяч, то еще два года тому назад в этот же месяц их экспонировалось 24 тысячи. Меньше всего предлагают квартиры до 5 млн рублей и до 10 млн рублей. Их доля на рынке упала с 1400 до 130 лотов и с 15500 до 5000 лотов соответственно.

По заключениям экспертов, оценивавших и продажи в таком статусном проекте, как **Башня IQ Квартал**, на рынке практически образовался дефицит. В низких ценовых категориях не хватает предложений для удовлетворения спроса. А ведь именно три четверти из общего числа покупателей столичной недвижимости на вторичном рынке обращают свое внимание именно на массовый сегмент. По статистике, 75% процентов потенциальных покупателей ищут здесь квартиры с ценником до 15 миллионов рублей.

Отсутствующее предложение и мало снизившаяся активность покупателей в этом сегменте не влияет на цены. Они вряд ли поползут вниз. При таком дефиците они скорее даже начнут расти. Уже сейчас эксперты заявляют, что на рынке есть спекулятивные настроения. Продавцы стали манипулировать ценами, поднимая их и не идя на уступки покупателям. За январь примерно 70% сделок на вторичном рынке прошли со скидками. Но их размер минимальный. В подавляющем числе случаев он не превышает 5 % от заявленной цены квартиры.  
Отмечается и еще одна тенденция. На рынок просто не выводятся некоторые объекты. Продавцы и хотели бы их реализовать, но они не видят смысла делать этого в сложившейся в данный момент ситуации. А она такова, что потенциальных покупателей все меньше. Снижающаяся покупательская активность и ужесточающиеся меры банков в части кредитной политики не самым лучшим образом влияют на рост активности вторичного рынка. Покупатели просто ждут новых объектов на рынке и возможности более свободно и менее обременительно взять кредиты под такие квартиры.

**1794, уник по текст.ру 100%**

**ЖК «Жизнь на Плющихе»**

**Каждый пятый застройщик в стране находится в преддефолтном состоянии**

*Оценка состояния российских девелоперов говорит о том, что каждая пятая компания признана должником крупных кредитных организаций. Причем многим из них осталось несколько шагов до дефолта.*

Такие данные появились на днях на лентах ведущих информагентств со ссылкой на представителей правления Центробанка. На сегодняшний день в стране около пяти тысяч застройщиков. Среди них и успешная московская компания «Донстрой» автор такого статусного проекта, как **ЖК «Жизнь на Плющихе»**.

Из этих пяти тысяч около одной тысячи имеют банковские кредиты. И не у всех из них дела идут хорошо. Общий объем кредитования игроков строительной сферы составил почти 800 млрд рублей.

Масла в огонь могут подлить новые правила игры на рынке долевого строительства. По сути, ему приходит конец, по крайней мере, в той форме, к которой мы привыкли. С 1 июля текущего года привлечение средств дольщиков будет вестись только на эксроу-счета – специальные счета банков, которые будут финансировать строительство. Причем деньги покупателя квартиры замораживаются на таком счете до момента передачи недвижимости.

По оценкам экспертов такой порядок работы не только увеличит стоимость жилой недвижимости, но и станет серьезным испытанием на прочность для застройщиков. Конечно, таким монстрам, как уже упомянутый «Донстрой», бояться нечего. А вот компании из сегмента помельче, да еще имеющие банковские задолженности, могут обанкротиться.

На сегодня инвестиции в российский сегмент жилой недвижимости достигают 4 триллионов рублей. Из них всего лишь 3 миллиарда приходятся на средства дольщиков. На долю собственных средств застройщиков приходится 400 миллиардов рублей.

В число лидеров по количеству проблемных строительных организаций может легко попасть Московская область. В этом регионе в региональный реестр застройщиков с проблемами попали 199 девелоперов. В локации 177 несданных объектов, для чьей постройки привлекались деньги дольщиков. В реестре пострадавших граждан в МО 9.5 тысяч фамилий.

Всего же на конец прошлого года в стране зафиксировано 390 проблемных застройщиков. Объемы невыполненного ими строительства превысили цифру в 10 миллионов квадратных метров жилой и инфраструктурной недвижимости.

Башня Империя

**Экспертное сообщество не ждет появления закона об апартаментах в текущем году**

*124 апартаментных комплекса находились в стадии реализации в столице на конец прошлого года.*

Общая площадь лотов из 11 тысяч предложений составляла 802 тысячи квадратных метров. Первые три квартала прошлого года наблюдалось снижение предложения недвижимости такого типа. Бурный рост был зафиксирован в четвертом квартале. Он составил 17,3%.

Экспертное сообщество объяснило всплеск на рынке вводом в эксплуатацию сразу 14 комплексов и нескольких готовых корпусов. Примечательно, что за весь 2018 год в реализацию поступили 35 апартаментных комплексов. По сравнению с 2017 годом это на 12 комплексов больше. Ввод в действие 35 комплексов такого типа является рекордным показателем за все время существования этого сегмента столичного рынка. А берет оно начало с 2000-х годов, когда первые апартаменты начали сдаваться и продаваться в составе небоскреба **Башня Империя**.

Что касается средней цены за столичные апартаменты, то она выросла в каждом сегменте. Более бурный рост отмечен в массовой доле. Растет также и элитный класс. Последний дотянул до планки в 758 тысяч рублей за «квадрат». В массовом сегменте средневзвешенная цена выросла до показателя в 173 тысячи рублей.

Первые предложения апартаментов столицы были сделаны в 2012 году и касались они высокобюджетного сегмента. Постепенно, в течение пяти лет рынок апартаментной недвижимости Москвы активно развивался, предлагая по 20-25 проектов в год. Эксперты прогнозируют в 2019 году этому сегменту некоторую стагнацию. Она будет вызвана снижением покупательской способности, грядущими изменениями в 214-ФЗ, увеличением стоимости исходных и отделочных материалов.

Что касается правовой базы и столь ожидаемого решения о возможности регистрироваться (прописываться в такой недвижимости), то по оценкам экспертов в текущем году принятие закона об апартаментах не стоит ждать. Эта тема активно муссируется с 2015 года. Тогда по заказу Правительства столицы закон был разработан одной уважаемой профильной организацией. Но законопроект «не пошел». Такая же участь ожидала и его «брата», внесенного в Государственную думу на рассмотрение. Парламентарии не смогли дать ему хода и сняли со временем с рассмотрения.

**1916, уник по текст. Ру 100%**

ЖК Wine House

**Менеджеры среднего звена и государственные служащие все чаще покупают квартиры в Новой Москве**

*По данным, пришедшим из департамента развития новых территорий, жилую недвижимость в ТиНАО чаще всего покупают госслужащие, руководители среднего звена, квалифицированные менеджеры, специалисты.*

Девелоперы, активно застраивающие недавно присоединенные к Москве территории, говорят, что доля таких покупателей составляет до 60% от общего числа игроков рынка. Такой интерес именно к новомосковской недвижимости со стороны профессионалов-технарей и государственных чиновников среднего звена объясняется сразу тремя причинами:

* Более низкие цены, чем ценники на аналогичное жилье в пределах старой столицы. Естественно, что менеджер среднего звена вряд ли может себе позволить большую квартиру, к примеру, в таком проекте, как **ЖК Wine House**.
* Большой выбор предложений квартир в этой локации с отделкой под ключ. Активно развивающимся, работающим помногу некогда тратить свое время на организацию ремонтного процесса. Это отнимает у них не только временной ресурс, но и деньги. Те, кто может позволить себе хорошее жилье в Новой Москве класса «бизнес» или «комфорт», готовы заплатить за готовые решения и без особых проволочек заселиться.
* Активное развитие дорожной и бытовой инфраструктуры является еще одним аргументом в пользу выбора ЖК в Новой Москве. Девелоперы комплексно осваивают новые территории. Рядом с корпусами появляются инфраструктурные объекты, включая школы и детские сады, новые рабочие места и офисные помещения.

Три этих главных фактора обеспечили рост спроса на первичку на рынке ТиНАО на треть, по сравнению с 2017 годом. При этом у потенциального покупателя есть из чего выбирать. На рынке не наблюдается дефицитных настроений. Девелоперы продолжают позиционировать почти полмиллиона тысяч кв. м., реализованных в виде 9 тысяч квартир.

Анализ рынка показывает, что после присоединения этих территорий к столице здесь только за последние шесть лет ввели в эксплуатацию почти 12 миллионов кв. м. квартир. Только на 2019 год у застройщиков в планах ввод в эксплуатацию 1.5 млн квадратов жилой недвижимости.

1826, уник по текст. ру 100%

**Башня Евразия**

**В прошлом году на элитные квартиры москвичи потратили на 15% больше**

*По данным авторитетной аналитической компании, за прошедший год на элитную недвижимость в центре столицы, за исключением таких небоскребов, как* ***Башня Евразия*** *и ее соседей, было потрачено 55 млрд рублей. Этот показатель почти на 10 миллиардов выше, чем в 2017 году.*

Лидирует первичка. На вторичном рынке элитных объектов куплено на 31 млрд. Это всего лишь на несколько процентов больше, чем в 2017 году. Совокупно на приобретение высококлассной столичной недвижимости за 2018 год была потрачена сумма в 86 млрд. Для примера, за весь 2017 год на такие объекты потрачено 75 млрд. Налицо рост на 15%.

Новостройки столицы класса «премиум» по-прежнему привлекают внимание состоятельных потенциальных покупателей. За 2018 год зафиксировано 770 сделок с такой недвижимостью. Это почти в полтора раза больше позапрошлогоднего показателя. Многие покупатели приобретают такие квартиры в стадии высокой готовности. Всего лишь седьмая часть сделок приходится на объекты, которые пока находятся в стадии котлована. К слову, на вторичном рынке высококлассных московских квартир за 2018 год зафиксировано 180 сделок, что всего лишь на 9 сделок больше, чем в 2017 году.

С годами предпочтения потребителей, которые могут себе позволить дорогостоящую московскую квартиру классов «элит» и «премиум» не меняются. По-прежнему в числе лидеров локации Хамовников, Тверской улицы и Пресни. Хамовники, как и в прошлые годы на первом месте. Здесь куплено квартир на 18 млрд. Вторые и третьи места по популярности поделил Пресня и Якиманка с 8 и 7 млрд соответственно. 75% из покупаемых квартир этого класса приходятся на объекты с площадями больше ста квадратов. То есть, это квартиры, предназначенные для проживания с семьей.

Если говорить о рынке вторичной элитной недвижимости, то и здесь по популярности лидируют Хамовники, а также Плющиха и Остоженка. Несколько уступают им локации Замоскворечья, Арбата и Патриарших. Особенностями сделок на вторичке стали увеличенные практически в каждой сделке площади квартир и их высокая стоимость. В среднем она превышает на 100 миллионов стоимость аналогичных по площадям квартир в элитных возводимых проектах. В рублевом эквиваленте средняя сделка в уже функционирующих новостройках элитного класса на вторичном рынке составляет 175 миллионов рублей.

1998, уник по текст. ру 94%

Соколиный форт

**Государство будет отслеживать ситуацию на рынке ипотечного кредитования, и будет принимать осознанные меры в случае выхода ее из-под контроля**

*Примерно в таком ключе выступил председатель Центробанка Эльвира Набиуллина.*

По словам главы главного регулятора банковского сектора страны, главной задачей Центробанка будет отвод ипотечных кредитов в более качественные сегменты жилищного строительства. Набиуллина заметила, что на сегодняшний момент крайне важно, чтобы заемщики, имеющие ипотеку, не ставили сами себя в трудную финансовую ситуацию. Иными словами, ипотека не должна ложиться на них и их семьи неподъемным грузом. Поэтому будут предложены меры по ограничению вариантов ипотечного кредитования с минимальным или же отсутствующим первоначальным взносом. Не секрет, что для желающих приобрести квартиру в **ЖК Соколиный Форт**, или в подобном многофункциональном комплексе, могут настать довольно тяжелые времена. Поэтому Центробанк выступает с предложением введения института ипотечных каникул для тех заемщиков, кто столкнется с неприятной финансовой ситуацией.

Напомним читателям, что не так давно по инициативе этого регулятора банковского рынка была внесена важная поправка в закон «О потребительском кредите». Она касается введения права на отсрочку для тех граждан, кто покупал единственное жилье и оказался в невыгодной финансовой ситуации. Благодаря новой редакции законопроекта у таких проблемных заемщиков может появиться возможность вовсе не платить кредит на весь срок каникул. Ранее оговаривалась ставка в 10% от ежемесячного взноса. Но, скорее всего, у заемщика будет оставлено право самому решать, какая сумма в сложившейся ситуации будет для него подъемной. Многие банки сейчас будут рады пойти навстречу и обсудить ее размер. Правда, при одном условии: такие выплаты не должны быть менее половины размера суммы, выплачиваемой банку до наступления момента таких каникул.

Не так давно из недр Государственной думы пришла новость о возможном введении новой программы государственной поддержки ипотечного кредитования. Экспертное сообщество встретило новость неоднозначно. Многие эксперты говорили, что о возрождении ипотечного кредитования с поддержкой государства говорить рано и не к чему.

В любом случае мы будем следить за ситуацией на рынке ипотеки в текущем году и расскажем посетителям портала о наиболее интересных событиях.

ЖК Остоженка 11

**Арендовать самую дорогую столичную недвижимость стало дороже**

*Еще в декабре 2018 года 5-комнатная квартира в элитном доме в 1-ом Зачатьевском переулке экспонировалась за 550 тысяч рублей в месяц.**В январе самый дорогой рентный лот вырос на 100 тысяч рублей в месяц.*

Январским рекордом стал лот в ЖК Новая Остоженка, расположенный неподалеку от **ЖК Остоженка 11**. Квартира в 1-ом Зачатьевском переулке, поблизости от станции метрополитена «Кропоткинская» имеет 215 квадратов. На них гармонично соседствуют кабинет, сразу три спальни, четыре санузла, две гардеробные, большая кухня-гостиная-столовая. Сдается этот лот вместе с машино-местом, меблированным и укомплектованным высококачественной бытовой техникой. Арендодатель оставляет возможность за дополнительную плату предоставить арендатору еще одно машино-место.

За 550 тысяч в январе можно было снять квартиру в Большом Тишинском переулке. Четыре комнаты с общей площадью в 200 квадратов расположились в современном кирпичном доме. За эти деньги вы смогли бы месяц пользоваться большой студией, спальней, гостевой комнатой и кабинетом. Арендодатель и сейчас готов торговаться за право временно пожить в ЖК под круглосуточной охраной и шлагбаумом на КПП.

На 50 тысяч рублей дешевле обошлась бы в январе аренда четырехкомнатного лота в 200 квадратов на Золотой миле. Примечательно, что по адресу сдачи в Коробейниковом переулке всего по две квартиры на этаж. Комнаты смежно-изолированы. В их отделке применен статусный дворцовый стиль. Вместе с возможностью проживания в меблированной и укомплектованной бытовой техникой квартире арендатор получает право пользоваться машино-местом на подземном паркинге.

Четвертое место в рейтинге самых дорогих рентных квартир столицы занял видовой лот в центре Москвы. Квартира построена в Малом Каковинском переулке и имеет площадь в 141 квадрат. На них уютно расположены кабинет, спальня и студия. Меблированная и укомплектованная бытовой техникой квартира в кирпично-монолитном доме неподалеку от метро Смоленская сдается вместе с машино-местом на подземной стоянке.

И замыкает январский рейтинг самой высокой столичной ренты меблированное и укомплектованное топовой бытовой техникой предложение в ЖК Дом на Покровском бульваре. Здесь сдается 4-комнатная квартира по цене аренды в 400 тысяч рублей. 138 квадратов с эксклюзивным ремонтом лежат в пешей доступности от станции метрополитена «Курская».

2061, уник по текст.ру 80%

**ЖК Green Park**

**Столичный комфорт-класс дорожает**

*За прошедший год квартиры в новых домах комфортного класса выросли в стоимости на 10%.*

В рублевом выражении такое подорожание в среднем выливается в плюсе 900 тысяч рублей к действовавшему ценнику. Как правило, больше всего повышение цен коснулось квартир с малыми площадями в одну и две комнаты. Однокомнатные в среднем подорожали на 10%, двухкомнатные лоты выросли в цене на 9%. Рост стоимости студийных лотов составил в среднем 7%. Дорогое трехкомнатное предложение подорожало лишь на 2% и сегодня его средневзвешенная величина составляет 12.98 млн рублей.

Средняя цена квартир в таких проектах, как **ЖК Green Park** составила 9.67 млн рублей. Еще двенадцать месяцев тому назад такая покупка обошлась бы на 1 миллион дешевле.

Средняя площадь однокомнатных и двухкомнатных квартир в этом сегменте сегодня составляет 41 и 63 квадрата соответственно.  
Вообще, эксперты отмечают ухудшение структуры предложений для потенциального покупателя. Оно хуже не только по площади предложений, но и по уровню готовности новых домов комфорт-класса. Так, год тому назад каждая вторая квартира такого класса в столице выходила на реализацию либо в готовом корпусе, либо на стадии отделки. Квартиры такого класса на стадии котлована выходили на продажу всего лишь в 16% случаев. Сегодня же до 46% предложения находится в стадии начала строительства.

Иными словами, покупка такой квартиры в прошлом году позволила бы не только сэкономить, но и довольно быстро въехать в свое новое комфортное жилье в столице. А сегодня не только придется платить больше, но и дольше ждать готовности объекта.

Географически подорожание более всего коснулось новостроек на юго-востоке столицы. Здесь оно зафиксировано на уровне в 14%. В Западном административном округе оно составило 10%. На Северо-западе столицы массовый комфорт-сектор подорожал на 9%. А Северный и Восточный административные округа показали снижение средней стоимости квартир такого класса на 4 и 2 процента соответственно. А в среднем на начало года средняя цена одного квадратного метра такой недвижимости в столице зафиксирована на отметке в 162 тысячи рублей.

**1818, уник по текст.ру 100%**

**ЖК Современник**

**В центре Москвы через три года появится новый жилой квартал с развитой инфраструктурной составляющей**

*С такой новостью выступил Борис Азаренко – генеральный директор инвестора проекта - компании Vesper. Напомним, что этот девелопер отметился на столичном рынке элитными жилыми комплексами и проектами реновации старых особняков в исторической части города. Одним из таких проектов стал* ***ЖК Современник****.*

В локации улиц Костикова и 2-ой Звенигородской вырастет современный жилой квартал с общей площадью зданий в почти 200 тыс. кв. метров. Объем инвестиций, которые будут вложены в это статусное и масштабное строительство оценивается в диапазоне 25-27 млрд рублей. Как и в других своих проектах, Vesper и здесь планирует обновление уже существующих в квартале семи зданий. Имеющие историческое значение, они не будут сноситься, а лишь будут дополняться еще восемью новыми домами. Пятнадцать зданий с квартирами будут окружены современным социокультурным пространством, включающим полтора гектара парковой зоны. Застройщик обещает почти треть площади квартала отвести под зеленые зоны с французским парком, двумя садами, зеленым лабиринтом и скверами.

По заявлениям застройщика, в исторических зданиях квартала помимо квартирного фонда будут размещены различные инфраструктурные объекты. Их работа значительно упростит решение насущных бытовых нужд будущих жильцов ЖК. К их услугам работа собственного детского сада, образовательных студий, галерей, ресторанов, магазинов экологически чистых продуктов, фотостудии, спортивные секции.

В архитектурный облик квартала будет вписана центральная площадь. Она должна стать доминантой проекта. На ней планируется функционирование зон отдыха и общественного питания.

Для жильцов и гостей жилого комплекса будет функционировать многофункциональный спортивный комплекс. В него помимо тренажерных залов войдет полноценный 25-метровый бассейн, спа-комплекс, круглогодично функционирующий бассейн под открытым небом и сад на территории эксплуатируемой кровли здания.

В том, что компании Vesper удастся реализовать задуманный проект, не приходится сомневаться. Применяя только актуальные архитектурные проекты, чьими авторами становятся лучшие современные зодчие, высококачественные материалы и опыт лучших строителей, застройщик легко создает пространства для комфортной и непринужденной жизни в современном мегаполисе. Максимально бережно относясь к историческому наследию любого города мира, в котором компания ведет строительство, она успешно реализует проекты реновации зданий, давая им второй шанс на жизнь и превращая в технологичные, удобные для жизни городские особняки.

2269, уник по текст.ру 100%