**ЖК Наследие**

**Рынок аренды и покупки офисных площадей в столице поставил рекорд за 2018 год**

*По данным одного из самых авторитетных международных аналитиков в сфере недвижимости, за прошедший год в Москве было арендовано и приобретено более 2 миллионов квадратных метров офисной недвижимости. На данный момент это исторический максимум.*

В основном приобретались блоки меньше двух тысяч кв. м. На них пришелся спрос в 70% случаев. В целом отмечается тотальный дефицит больших, консолидированных блоков офисных помещений в центральной части столицы.

Естественно, что в тройку лидеров по числу крупных покупателей и арендаторов офисных помещений в столице России вошли компании, занятые в сфере банковского дела, торговли недвижимостью и высоких технологий.

По прогнозам аналитиков этого же агентства, после максимального увеличения объема продаж и сделок аренды последует спад. Этому способствует нестабильная макроэкономическая ситуация в стране и ряд законодательных актов, которые вскоре примет Правительство РФ. Они будут регулировать увеличение налогового бремени на российский бизнес. Очевидно, что объемы приобретаемой и арендуемой офисной недвижимости в 2019 году будут снижаться, и к концу года достигнут показателей двухгодичной давности.

Всплеск приобретений офисной недвижимости в 2018 году во много был определен заканчивающимися сроками договоров аренды, которые заключались 5-6 лет тому назад. Дополнительно интерес к офисам был подогрет за счет низкого уровня введения в эксплуатацию новых офисных комплексов в Москве. Прогнозы о том, что офисы будут строить намного меньше, чем такие объекты, как **ЖК Наследие** оправдались. Так, за последний квартал прошлого года в столице было введено в действие только одно офисное здание. А в целом за год на рынок было выведено лишь 130 тыс. кв. м. такой недвижимости. При этом вводимые в эксплуатацию площади офисных центров мало когда превышают 20 тыс. кв. м.

Подливает «масло в огонь» еще и фактор ведущихся строительства и реконструкции 1.3 миллиона кв. м. офисов. Это количество вполне соответствует текущему спросу и в ближайшие пару лет, столичные девелоперы будут сдавать новые офисные здания в виде единичных проектов.

Что касается уровня арендной ставки на офисы класса «А», то она выросла за прошедший год на 5%. По прогнозам, ее рост будет оставаться в пределах 2-4%. В рублевом эквиваленте средневзвешенный показатель ставки аренды офиса такого класса чуть более 28 тыс. руб. за 1 квадратный метр. Примерно на 8 тыс. руб. дешевле обходится аренда офиса класса «В».

 2150. уник по текст.ру 100%

ЖК Vander Park

**Группа ПИК поставила рекорд по продаже готового жилья**

*Группа ПИК, являющаяся застройщиком ЖК Vander Park
 у метро «Молодежная», заработала за прошедший год более 220 млрд рублей.*

Официальные сообщения пресс-службы этого крупнейшего российского девелопера жилой недвижимости содержат ценную информацию об увеличении объема реализации готовых квартир. По этому показателю застройщик превзошел свои достижения годичной давности на 5.6%. В 2017 году было реализовано чуть более 1800 тыс. кв. м., при 1941 тыс. кв. м. в 2018 году. При этом сумма по договорам реализации выросла на 20 млрд рублей. Таким образом, объем выручки, включая договора и по эксроу-счетам, достиг рекордной отметки в 221 миллиард.

Растет и доход от других видов деятельности многопрофильного застройщика. Напомним, что группа ПИК оказывает услуги ремонта готовых жилых площадей и является активным участником арендного рынка России. За прошедший год рост доходов от дополнительных видов деятельности вырос почти на 67% и составил в рублях почти 24 миллиарда, что на 10 миллиардов больше по сравнению с 2017 годом.

За прошедший год этим застройщиком было выведено на рынок 102 новых корпуса в 13 проектах. Это на два ЖК больше, чем в 2017 году. Общая площадь квартир, офисов и инфраструктурных объектов превысила цифру в 2500 тыс. кв. м.

82 тысячи квадратных метров. Такова цифра площади социальных объектов, сданных этим застройщиком. Не забывает он и об автомобилистах. За прошедший год им введены в эксплуатацию почти 5.5 тыс. машиномест на закрытых и открытых паркингах.

Примечательно, что 65% от общего объема продаж квартир от этого застройщика пришлось на ипотечные сделки.

Руководство группы заявляет о выходе на новые рынки Урала и Сибири, заключении крупнейшей сделки по работе с эксроу-счетами, значительном ускорении контролируемых бизнес-процессов. Будущий год будет для компании проходить с дальнейшим увеличением объемов предложений качественной недвижимости и повышением эффективности работы на российском строительном рынке.

1725, уник по текст.ру 100%

ЖК Фестиваль парк

**Герман Греф видит предпосылки к снижению ипотечной ставки в конце наступившего года**

*Об этом глава крупнейшего российского банковского холдинга заявил, выступая в рамках экономического форума в швейцарском Давосе. По словам главного банкира страны, вслед за введением механизма финансирования жилищного строительства по схеме эксроу-счетов вырастет и ставка ипотеки. Но по прогнозам, и личным ощущениям господина Грефа, к концу 2019 года она снизится вместе инфляцией.*

Глава Сбербанка утверждает, что временное сокращение предложения готового жилья на рынке вполне может быть спровоцировано введением новых механизмов регулирования. Высокий спрос при этом приведет к росту ценников, а это, в свою очередь, может спровоцировать удар по ипотечному кредитованию. Греф, в заявлениях ведущим информационным агентствам страны, заявил, что, по его мнению, это, даже и хорошо, что повышение ипотечных ставок несколько снизит спрос игроков рынка.

Председатель правления Сбербанка также заявил, что представителям российского строительного рынка нужно быстрее примериться к складывающейся ситуации и начинать активно работать с новыми параметрами рыночных предложений.

Очевидно, что многие желавшие купить квартиры в **ЖК Фестиваль** **Парк** и ему подобных жилых комплексах с начавшейся продажей готовых квартир, воспримут с радостью его слова о том, что в ближайшие месяцы банк не планирует повышать действующие ныне ипотечные ставки. Значит, в ближайшие месяцы москвичи и жители других регионов страны могут рассчитывать на лояльные предложения Сбербанка по ипотеке и решить для себя квартирный вопрос. Ведь сегодня доля ипотечных сделок в общем объеме продаж готовых столичных квартир превышает показатель в 60%. Людям удобно пользоваться заемными банковскими средствами и получать взамен готовое собственное жилье.

Напоминаем посетителям нашего портала, что в связи с изменениями в строительном законодательстве страны, с 1 июля 2019 года будет введен механизм финансирования долевого строительства через эксроу-счета. Это специальный вид банковских счетов, на которых будут храниться денежные средства покупателей до момента передачи им застройщиком готовой квартиры. Примечательно, что деньги эти будут заморожены на счете, а кредитование стройки будет вестись банком, открывшим такой счет для покупателя.

**1985, уник по текст.ру 100%**

**ЖК Советник**

**Самая дорогая арендная стоимость для московской квартиры в прошедшем году составила 1,6. миллионов рублей**

*Общий объем лотов дорогостоящих квартир, предлагаемых в аренду в столице, не превышает 5% от общего объема рентного жилья. Речь идет о ставках с размером от 800 тыс. рублей в месяц.*

Средняя площадь дорогих квартир в Москве, составляет 348 квадратов. Как правило, это лоты с площадями в 200-400 кв. м. Примерно пятую часть от общего предложения составляют квартиры в 300-400 квадратов.

Не уступает своего лидерства по количеству арендного дорогостоящего жилья Арбатско-Кропоткинская локация столицы. Здесь традиционно сдается более трети от общего предложения таких лотов.

По данным авторитетного экспертного агентства, действующего на рынке элитной московской недвижимости, рекорд по сумме арендного платежа был поставлен в 2018 году. За 1.6 млн рублей можно было снять десятикомнатную квартиру в охраняемом ЖК в районе Цветного Бульвара. Недвижимость отличается выходом на собственную террасу. На нее можно попасть из роскошной спальни. В квартире выполнен дорогостоящий дизайнерский ремонт с применением редких материалов и дорогой бытовой техники.

На 500 тысяч рублей в месяц меньше обошлась бы вам аренда роскошного лота в районе Якиманки. В комплексе, построенном по разработкам авторитетного итальянского зодчего, предлагалась к аренде пятикомнатная квартира с отделкой из итальянских дорогостоящих интерьерных элементов. Они выполнены из дерева, мрамора, стекла, с применением в интерьере люстры редкого качества, эксклюзивных дверей. Квартира отличается роскошной видовой характеристикой. Ее окна выходят на Кремль с панорамой Большого Кремлевского дворца. Окна комнаты-спальни выходят на Воскресенский храм.

На третьей строчке рейтинга дорогостоящих московских арендных квартир лот в локации Арбата. Квартира неподалеку от **ЖК Советник** с роскошным ремонтом от дизайнера обойдется в 1 миллион рублей в месяц. Полностью меблированная и укомплектованная дорогой бытовой техникой, квартира выстроена в элитном комплексе с охраняемой территорией. Дом отличается наличием в его структуре подземного паркинга и презентабельной входной группы.
1862, уник по текст. ру 100%

Жизнь на Плющихе

**Рекордное количество продаж квартир в элитных новостройках Москвы зафиксировано в 2018 году**

*Ушедший год богат на рекорды в строительной сфере столицы. Не успели эксперты обсудить новость о резком увеличении количества ипотечных кредитов, взятых москвичами для улучшения своего квартирного вопроса, как пришла новость из элитного сектора жилищной недвижимости Москвы.*

В премиальном секторе было зафиксировано 810 сделок, в секторе «элит» 280. Рост по сравнению с 2016 годом составил 54%, а по сравнению с 2015 почти 70%. Общая площадь реализованных высококлассных квартир, которым так отличается **ЖК Жизнь на Плющихе,** составила более 120 тысяч квадратов. При суммарной стоимости сделок в 77 млрд рублей. Прирост соответственно составил 23% и 16%.

Высокобюджетный рынок московской недвижимости на этом не закончил ставить свои рекорды. За минувший год на него вышел 21 новый проект. В них открыты активные продажи. 10 новых ЖК относятся к элитному классу, 11 из них представлены в премиальном сегменте.

Эксперты рынка объясняют рост покупательских возможностей увеличением активности потребителя во всех сегментах рынка, более выгодными условиями приобретения от застройщиков, инвестиционными ценами на стартах продаж, лояльными ипотечными ставками.

Первичный рынок высокобюджетного сектора сократился за 2018 год. Сейчас на нем позиционируется порядка 2200 лотов с суммарным объемом площади почти в 275 тысяч кв. м.

По итогам минувшего года средняя общая площадь новостройки премиального класса осталась на уровне 2017 года – 106 «квадратов». Элитные жилые комплексы в среднем предлагают квартиры с площадью в 156 кв. м. со средней ценой в 155 млн рублей. Этот же критерий в премиальном сегменте составляет 63 млн рублей. Увеличение стоимости элитных предложений во многом предопределилось за счет выхода на старт продаж новых элитных ЖК с большими квартирами.

По-прежнему самым дорогим районом центра столицы является локация Патриарших прудов. Здесь средневзвешенный ценник достиг порога в 1.8 млн рублей за квадратный метр. Примечательно, что Пресненский район, также славящийся высокой концентрацией элитного жилья, показал за прошлый год самую низкую ценовую планку в этом сегменте. Она составила 536 тысяч рублей за квадратный метр. Чуть обошла его по этому показателю Сретенка. В этой части центра столицы можно приобрести высококачественное и высоколиквидное первичное жилье по цене в 542 тысячи за «квадрат».

 2077, уник по текст.ру 100%

ЖК Сердце столицы

**Компания «Донстрой», крупнейший российский застройщик, сообщила через свою пресс-службу о заключении сделки с ДОМ. РФ**

*Этот оператор цивилизованного арендного рынка жилья страны выкупил в ЖК Сердце Столицы почти 10 тысяч квадратных метров жилых площадей. Предметом сделки также стали 168 машино-мест. Покупка осуществлена для формирования современного дома для сдачи в аренду.*

Напомним, что данный ЖК выстроен компанией «Донстрой» поблизости от ММДЦ Москва-Сити. Квартал вырос на Шелепихинской набережной в шаговой доступности от станции столичного метрополитена «Шелепиха. Одноименная станция Московского Центрального Кольца находится от него в 10 минутах ходьбы.

Квартиры в виде студий и апартаментов в этом ЖК отличаются свободной планировкой, центральным кондиционированием и применением при их постройке кирпично-монолитной технологии. Квартирография отличается большим выбором площадей от 33 до 141 квадрата. Наиболее востребованными на рынке являются апартаменты этого ЖК с охраняемой и огороженной территорией, с общей площадью в 32-88 квадратов.

Жилплощадь и машиноместа, о которых шла речь в сделке, выстроены в восьмом корпусе ЖК. Этот корпус будет окончательно подготовлен к эксплуатированию в 2021 году и относится к третьей очереди строительства. Примечательно, что застройщик, компания «Донстрой», уже ввела в эксплуатацию первые пять корпусов проекта в 24 этажа каждый. В корпусах предусмотрено функционирование 4-этажных подземных паркингов. Их наличие комплексно решает проблему парковки, так хорошо знакомую многим москвичам и отнимающей у них так много сил и нервов.

На старте арендной акции все квартиры восьмого корпуса будут предоставляться арендаторам с меблировкой, бытовой техникой и ремонтом высокого качества. По сути, это квартиры в стадии «заезжай и живи». Арендатору будет достаточно только перевезти сюда только свои личные вещи.

ДОМ. РФ уже успешно запустил несколько пилотных проектов в России и намерен дальше планомерно развивать цивилизованный рынок арендных отношений. Благодаря сделке с «Донстрой» общая площадь будущих арендных площадей от этого арендодателя вырастает почти до 200 тысяч квадратных метров.

 1852, уник по текст.ру 100%

ЖК Резиденция на Всеволожском

**Компания «Лидер-Инвест» приступила к реализации проекта комплексной застройки территории жилого острова в южной части столицы**

*Проект будет называться Central Park и займет не один гектар на набережной главной водной артерии региона. Его застройка будет осуществлена на полуострове Нагатино i-Land. МФК, оцененный в 55 млрд рублей, будет отличаться хорошим транспортным комфортом, определенным близким расположением станции столичного метрополитена «Технопарк».*

Компания «Лидер-Инвест», известный застройщик таких ЖК как **Резиденция на Всеволожском**, Резиденция на Покровском бульваре, Счастье в Тушино, планирует постройку сразу нескольких жилых кварталов с совокупной площадью в 270 тысяч квадратных метров. По замыслу британских архитекторов, которые являются авторами проекта, в данной локации будет проводиться застройка с самой разной высотностью. На участке в 14 гектаров появятся как пятиэтажки, так и небоскребы с высотой до 120 метров.

Особенностью проекта Central Park станет комплексное озеленение. Четвертая часть территории будет отдана под формирование зеленых зон. Одной из них станет собственный парк с уникальным ландшафтом вблизи от Москвы-реки. Под него проектировщики отвели 2.6 гектара неосвоенной сегодня территории.

Как и другие проекты комплексной застройки, Central Park будет создаваться одновременно с формированием социальных и инфраструктурных объектов. Его жителям, а здесь планируется посетить не менее 7.5 тысяч человек, будут доступны собственная школа и два полноценных дошкольных учреждения. Застройщик обещает строительство офисных центров и объектов инфраструктуры с созданием в них 10 тысяч рабочих мест. Для многих москвичей может сбыться мечта о работе и жилье в непосредственной близости. Так что кому-то из будущих обладателей квартир в этом ЖК не придется тратить драгоценные часы жизни в транспорте.

Еще одной особенностью МФК станет близость к нему двух крупных торговых центров. Речь идет о «Ривьере» и «Мегаполисе». Их работа упростит для жителей проекта процедуру решения насущных бытовых запросов.

Застройщик планирует превратить внутренние домовые территории кварталов в закрытые пространства, доступные только для жильцов корпусов. Около домов сформируют детские и спортивные комплексы, прогулочные зоны и даже искусственные водоемы.

1980, уник по текст.ру 100%

**Сады Пекина**

**Государственная Дума рассматривает вопрос о выделении финансирования для субсидирования ипотечного кредитования**

*Речь идет о случаях покупки квартиры в новостройках.*

Действительно, первые дни работы парламента в наступившем году принесли новость о намерениях возрождения программы субсидирования ипотечного кредитования. Напомним посетителям нашего портала, что она действовала до 2017 года. Ею могли воспользоваться желающие купить квартиры в таких комплексах, как **Сады Пекина**.

По словам членов комитета парламента по финансовому рынку, разговоры о возрождении программы субсидирования идут серьезно. Вспомнить об этом опыте, который приобрела страна до 2017 года, заставили показатели выросшего тогда рынка. Рост отмечался на 30%. Жилье стало доступнее. Россияне стали активнее покупать квартиры в новостройках. Потому что чувствовали пусть и небольшую, но поддержку государства.

Во многом программа государственной поддержки ипотечного кредитования сможет стать стимулятором для россиян, желающих приобрести свое первое жилье. Ведь по оценкам экспертов, при работающей программе государственного финансирования ипотечного кредитования до 75% заемных денег доставалось первичным застройщикам. И только 25% процентов уходило на вторичный рынок. Сегодня, когда государство перестало поддерживать ипотечных заемщиков, ситуация изменилась с точностью до наоборот. Люди берут ипотеку для покупки жилья на вторичном рынке. В процентном отношении от общего числа взятых ипотечных кредитов на вторичный рынок приходит 80% таких денег. И только 20% из них достается первичному застройщику.

Ситуация не самым лучшим образом сказывается на застройщиках, так как спрос падает, а значит и упадет предложение.

Члены парламента хотят изменить ситуацию к лучшему и вернуть ее в рамки 2015-2016 годов. Посмотрим, удастся ли им это.

Напомним читателям, что с 1 июлю 2019 года нас ждут масштабные изменения на строительном рынке страны. По сути, приходит закат эпохи долевого строительства со всеми ее негативными атрибутами в виде обманутых дольщиков, незаконченных проектов и бесследно исчезнувших застройщиков. Отыне финансирование проектов за счет средств покупателя будет контролироваться с помощью системы эксроу-счетов. Это особый вид банковских счетов, которые замораживаются до момента передачи готовой квартиры застройщиком покупателю. На момент строительства банки, открывшие такой счет, будут сами финансировать стройки.

 2091, уник по текст.ру 100%

**Башня на Набережной**

**Почти четверть строительных проектов в России реализуется за деньги иностранных инвесторов**

*К таким выводам пришли аналитики известного экспертного центра, изучая результаты минувшего года. В целом уровень вложений в российскую строительную сферу иностранных инвесторов не изменился и сегодня он составляет почти четверть от общих сумм инвестирования.*

Но стоит отметить, что зарубежные игроки рынка российской недвижимости несколько перепрофилировали свои интересы. Если раньше они предпочитали вкладываться в торговые объекты, то сегодня они проявляют повышенный интерес к возведению офисных центров.

В натуральном исчислении зарубежные игроки фондового рынка вложили в развитие строительной отрасли России в минувшем году 248 миллиардов рублей. Эта цифра практически не изменилась по сравнению с показателями вложений в позапрошлом году. Мы уже говорили, что на офисы пришлась наибольшее количество вложений. Оно составило 47% от указанной выше цифры инвестиций. В торговую недвижимость вложено примерно 30% от указанной суммы. Примерно по 10% распределились вложения в промышленное строительство и покупку земельных участков под застройку. На строительство объектов социальной и инфраструктурной направленности, а также отелей пришлось всего 2% зарубежных инвестиций. А в 2017 году торговая недвижимость составляла 44% от доли иностранного инвестирования в российское строительство. На земельные участки под застройку и склады, иностранные инвесторы выделяли по 6% от общего числа вложений. Офисный сегмент занимал 38%.

Существенную долю в превалировании офисного сегмента внесло приобретение Сбербанком комплекса офисных помещений, входящих в состав Mirax Plaza. Напомним, что этот деловой центр строится с 2006 года напротив ММДЦ Москва Сити и является соседом такой высотки, как **Башня на Набережной**. Они спроектированы друг напротив друга, на разных берегах Москвы-реки.

Также Сбербанк приобрел комплекс «Суворов Плаза». По оценкам сделка с этим объектом составила 50 млрд рублей.

География инвестиций в строительство несколько изменилась. Конечно, превалирует московский регион. Сюда вкладывают почти три четверти от общего числа инвестиций. На втором месте Санкт-Петербург с несколько увеличившимся объемом инвестиций за прошедший год. Он обусловлен удачным закрытием сразу нескольких крупных сделок с офисной недвижимостью в Северной столице. И всего 5% от общего объема частных иностранных денег, вложенных в строительство, приходится на другие российские регионы.

2147, уник по текст.ру 100%

ЖК Capital towers

**Застройщик планирует появление высоток в составе ЦМТ на Краснопресненской набережной**

*На территории Центра международной торговли, неподалеку от которого вырос* ***ЖК Capital towers,*** *могут появиться двухсотметровые небоскребы. По данным экспертов, эта предельная высота может оставить позади высотки соседнего Москва-Сити.*

Их появление обусловлено желанием крупного застройщика, компании «Центр международной торговли» выстроить в системе центра новые апартаменты и бизнес-пространства. По крайней мере, такие цели заявлены в пояснительной записке, которая была подготовлена к проведению публичных слушаний. Они успешно прошли в последнем месяце ушедшего года.

Реконструкция комплекса приведет к увеличению его активно используемых площадей. Объемы вырастут почти в пять раз. Если сейчас площадь объектов ЦМТ занимает 75 тыс. кв. метров, то после возведения здесь небоскребов суммарная площадь достигнет почти 345 тыс. кв. метров.

Напомним посетителям нашего портала, что в составе центра на сегодняшний день не только бизнес-пространство, но и несколько объектов отельного бизнеса, в том числе и апартамент-отель.

 964, уник по текст.ру 100%