



COLDY

дайджест
недвижимости

АВГУСТ 2022 г.

2022

01 COLDY LIFE (3-6)

02 Новости рынка недвижимости (7-10)

03 Тренды (11-13)

04 Календарь мероприятий (14)

COLDY НАЧАЛ ВЫДАВАТЬ КЛЮЧИ В KAZAKOV GRAND LOFT В МОСКВЕ НА ПОЛГОДА РАНЬШЕ

31/08/2022

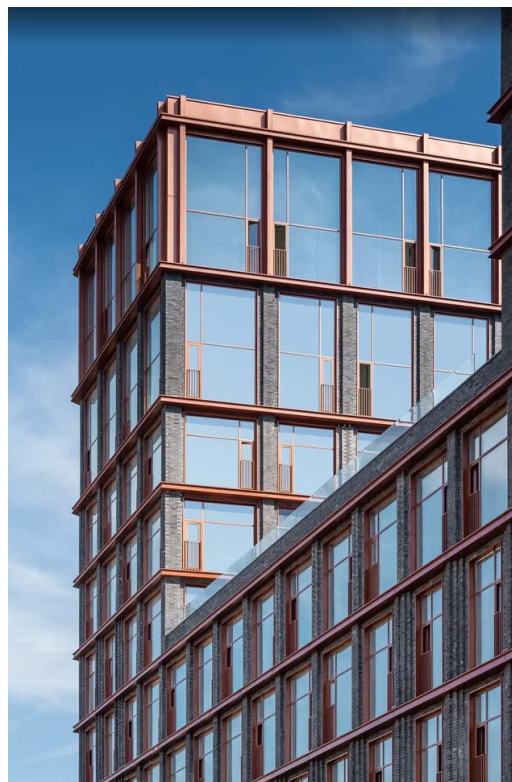
Девелопер COLDY получил от Мосгосстройнадзора разрешение на ввод в эксплуатацию комплекса премиум-апартаментов Kazakov Grand Loft на улице Казакова в центре Москвы и начал выдавать ключи собственникам на полгода раньше. Как сообщила пресс-служба девелопера, все работы по возведению проекта были выполнены на полгода раньше первоначального срока.

«Несмотря на уверенный темп, взятый с первого строительного дня, мы не преследовали цель ускорения сроков строительства Kazakov Grand Loft. Соблюдение проектных требований осталось в приоритете. Сокращение сроков было достигнуто за счет увеличенных строительных мощностей на объекте и автоматизации ряда рабочих процессов», — приводят в пресс-релизе слова коммерческого директора COLDY Максима Каварьянца.

В нем отмечается, что в непосредственной близости от комплекса расположены «Гоголь-центр» и сад им. Баумана. При этом Kazakov Grand Loft создает для своих резидентов атмосферу клубности и уединенности благодаря закрытому двору с ландшафтным озеленением. Общая площадь благоустройства составляет 4 000 кв. метров.

«В основу концепции Kazakov Grand Loft положена философия smart-роскоши. А ее олицетворением стал принцип сервис-дизайна, который позволяет каждому резиденту формировать персональный набор услуг. Легким свайпом в приложении резиденты комплекса смогут выбрать только необходимые услуги, будь то деликатный переезд «под ключ», консьерж-сервис, личный повар или заказ уборки апартаментов», — указывается в пресс-релизе.

В нем поясняется, что комплекс состоит из трех секций разной этажности. Всего в проекте 283 лота, выполненных в 100 планировочных решениях и вариантах отделки: классика, лофт и white-box. В комплексе также представлены пентхаусы с террасами, доступом на эксплуатируемую кровлю и выводами для организации дровяных каминов. В настоящий момент около 95% апартаментов комплекса уже продано.



COLDY – московская девелоперская компания, реализующая объекты недвижимости с 2003 года. Ключевые направления деятельности – новое строительство и управление. По собственным данным компании, ее портфель превышает 500 тысяч квадратных метров реализованных, строящихся и проектируемых объектов.

Источник: [РИА Недвижимость](#)

РЕТЕЙЛ В ПРОЕКТЕ N'ICE LOFT ЗАЙМЕТ ПОЧТИ 3 000 КВ. МЕТРОВ

23/08/2022



В рамках проекта N'ICE LOFT компания COLDY обеспечит создание не только спортивных объектов, но и развитой инфраструктуры социального и бытового назначения.

Общая площадь помещений ретейла N'ICE LOFT составляет 2 900 кв. метров. Проект реализуется в Нижегородском районе по адресу: Автомобильный проезд, вл. 4 (ЮВАО). Об этом сообщила **Председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова**.

Ретейл N'ICE LOFT дополнит концепцию 15-минутного города, в которой спроектирован многофункциональный комплекс и его спортивная экосистема. Для закрепления целевых функций девелопер разделил все направления торговли, услуг и сервиса на тематические кластеры и закрепил виды использования всех коммерческих помещений. Это позволит сбалансировать сегменты ретейла и устранить прямую конкуренцию между предприятиями одного вида деятельности на территории, а также обеспечить профильный трафик как внутренний из резидентов, так и транзитный, включающий посетителей инфраструктурных спортивных объектов комплекса.

Таким образом, комплексное решение ретейла призвано создать условия максимального комфорта с шаговым доступом до всего необходимого в быту.

Сегмент ретейла и гастрономии представлен двумя ресторанами, уютной кофейней-пекарней, а также зоной уличной торговли. Кластер «Здоровье и красота» включает SPA, барбершоп, аптеку и медицинскую лабораторию. В секторе бытовых и сервисных услуг будут доступны, в частности, химчистка и ателье. А для домашних животных предусмотрены ветеринарные услуги, магазин и груминг, которые дополняют в целом дружелюбную среду для питомцев с лапмойками в подъездах.

Особое внимание уделено инфраструктуре для детей – в N'ICE LOFT будут организованы детский сад и школа начального образования, рассчитанные в общей сложности более чем на 100 мест. Для самых маленьких резидентов на территории комплекса откроется клуб раннего развития детей. В дополнение спортивного направления на территории N'ICE LOFT будет организован детский фитнес-клуб площадью 330 кв. метров.

Также здесь будут созданы комфортные условия для удаленных работников и фрилансеров – коворкинг позволит решить любые рабочие вопросы.

Источник: [Stroi.mos.ru](https://stroi.mos.ru)

В МФК N'ICE LOFT БУДЕТ СОЗДАНО ДО 100 РАБОЧИХ МЕСТ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ТРЕНЕРОВ

05/08/2022

Киберспорт, фигурное катание, гимнастика – далеко не весь перечень направлений спортивной инфраструктуры проекта N'ICE LOFT, который компания COLDY возводит в Нижегородском районе.

Всего в спортивном кластере комплекса предусмотрено более 15-и видов массового, профессионального и любительского спорта. В отдельное направление выделено детское спортивное развитие. Суммарно для организации всех занятий в комплексе будет создан штат до ста профессиональных тренеров. Об этом сообщила **Председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова**.

Проект реализуется по адресу: Автомобильный проезд, вл. 4 (ЮВАО).



Спортивная экосистема N'ICE LOFT создана из двух ключевых частей. Первая – спортивный центр, который расположится в отдельном здании площадью более 14 000 кв. метров. На его территории запроектировано сразу две ледовые арены, оснащенные профессиональным оборудованием для занятий хоккеем и фигурным катанием.

«Кроме ледовых видов спорта спортивный центр ориентирован на занятия гимнастикой, единоборствами, мини-футболом, баскетболом, волейболом и другими активными видами спорта», – пояснила Анастасия Пятова.



Детское направление занимает отдельное место в спортивном кластере N'ICE LOFT. Каждый его элемент спроектирован так, чтобы взросление малышей проходило в сценариях активного образа жизни, мягко и ненавязчиво прививая привычку регулярно заниматься спортом.

«Инфраструктура N'ICE LOFT создана с тем расчетом, чтобы каждый смог найти для себя подходящее занятие. Особый акцент мы сделали на детском направлении: это фитнес для самых маленьких, школы под руководством олимпийских чемпионов – для будущих профи и даже клуб раннего развития, где, к примеру, можно научиться плавать раньше, чем ходить», – отмечает коммерческий директор COLDY Максим Каварьянц.

В МФК N'ICE LOFT БУДЕТ СОЗДАНО ДО 100 РАБОЧИХ МЕСТ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ТРЕНЕРОВ: продолжение

Вторым элементом кластера является спортивный парк, открытый для посещения всех желающих. На площади 6 300 кв. метров будет создана инфраструктура для скейтбординга, бега, мини-футбола, баскетбола, work-out, а также массы других видов активностей под открытым небом.

По словам представителя девелопера, вся инфраструктура выстроена по принципу 5-минутного города – именно столько требуется резиденту, чтобы добраться до любого спортивного объекта N'ICE LOFT, что дает уникальную возможность жить и тренироваться, не выходя за пределы комплекса. В его составе семь апарт-корпусов бизнес-класса соединены с масштабной инфраструктурой для спортивного образа жизни.

N'ICE LOFT будет введен в эксплуатацию в I квартале 2024 года.



Источник: [Stroi.mos.ru](https://stroi.mos.ru)

НОВОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

02

ОСЕНЬ ДОРОГО: К КОНЦУ ГОДА ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ МОГУТ ВЫРАСТИ ДО 10%

02/08/2022

Почему стоимость квартир опять начнет увеличиваться

Осень может стать переломным моментом на рынке недвижимости: из-за повышения спроса цены на жилье вновь начнут увеличиваться, к концу года рост способен достигнуть 10%. Такой прогноз «Известиям» дали девелоперы и риелторы. Сейчас цены стагнируют, а на вторичку падают. Но по итогам июля в России зафиксирована рекордная одобряемость ипотеки с начала пандемии — 85%. Рынок ведет себя более оптимистично, чем предполагалось, восстанавливается баланс спроса между новостройками и вторичкой, что порождает конкуренцию и пока позволяет сдерживать быстрый рост цен.

Новое дыхание

В июле одобряемость по ипотеке в России достигла рекордных значений за последние три года — 85%, рассказала «Известиям» заместитель руководителя ипотечного департамента федеральной компании «Этажи» Татьяна Решетникова. Последний раз пик отмечался в ноябре 2021 года, когда банки утверждали 83,5% заявок, добавила она.

— По итогам июля продажи жилья выросли на 13% по сравнению с предыдущим месяцем и на 20% по сравнению с апрелем, — сказал заместитель директора по продажам ГК «Гранель» Сергей Нюхалов.

Относительная стабилизация ситуации, тренд на снижение ключевой ставки, а также уменьшение стоимости льготной ипотеки позволяют застройщикам с оптимизмом смотреть в будущее, отметили в девелоперской компании Level Group. Рост спроса, который

отмечался в июне-июле, продолжится и во втором полугодии, считает Сергей Нюхалов. Так, наиболее ликвидные проекты могут подорожать из-за возвращения отложенного спроса, полагает он.

— Ликвидные объекты на первичном и вторичном рынках могут начать расти в цене осенью, когда начнется деловой сезон: на них будет сконцентрирован спрос со стороны частных инвесторов. Такие квартиры могут подорожать на 5–7% до конца года, — полагает Татьяна Решетникова.

Качественные жилые комплексы востребованы среди покупателей даже на низком рынке, поэтому цены будут расти — к осени они могут увеличиться на 3–5%, считают в Level Group. По итогам года, согласно прогнозу коммерческого директора ГК «Основа» Игоря Сибренкова, цены на первичное жилье вырастут на 10–12%.

Предпосылок к снижению цен нет — рост себестоимости проектов логично ведет к подорожанию жилья, отметила генеральный директор VSN Realty Яна Глазунова. В ближайшие месяцы стоит ожидать плавного увеличения цены от 2% в большинстве проектов, считает она.

По мнению директора по продажам агентства премиальной недвижимости Point Estate Романа Амелина, осенью многие люди вернутся из отпусков с желанием купить недвижимость. Застройщики будут поднимать цены на 5–10%, полагает он. Поэтому объем продаж окажется не столь высоким, как спрос, основная активность на рынке будет к концу года, добавил эксперт.

НОВОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

02

ОСЕНЬ ДОРОГО: К КОНЦУ ГОДА ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ МОГУТ ВЫРАСТИ ДО 10%

продолжение

Конкурентные преимущества.

Количество заявок на ипотеку в июле уже превысило на 16% показатели января этого года, сказала Татьяна Решетникова. При этом она отметила, что доля ипотечных сделок выросла до 45%, тогда как в мае она была на рекордно низком уровне — 30%.

— На рынке постепенно восстанавливается баланс спроса между первичным и вторичным жильем, и это положительный тренд, поскольку порождает конкуренцию и позволяет сдерживать цены от более активного роста, — сказала она.

Как ранее писали «Известия», средняя стоимость вторичного жилья в России в апреле-июне снизилась на 4%. На первичном рынке наблюдается стагнация. Но осенью может произойти перелом этой ситуации, и цены начнут расти, отметила Татьяна Решетникова.

«Известия» направили запрос в Минстрой.

— Мы ожидаем, что восстановление рынка новостроек продолжится. Программы ипотечного кредитования с господдержкой останутся драйвером развития отрасли. После трансформации логистических цепочек и решения основных вопросов по импортозамещению отрасль приобретет дополнительную устойчивость, — рассказал Сергей Нюхалов.

Спрос действительно может остаться на хорошем уровне: сейчас недвижимость для многих — фактически единственный способ инвестирования, полагает коммерческий директор ГК «Страна Девелопмент» Александр Гуторов. Раньше люди делали вклады, хранили

деньги в банке, покупали валюту, а теперь это уже не так актуально, пояснил он. Впрочем, в стремительный рост цен на новостройки девелопер не верит: в ближайшие месяцы стоимость будет колебаться в пределах 1–1,5%.

— До конца года мы ожидаем умеренную ценовую динамику — в 1–2% в месяц. Девелоперам сейчас важно сохранить имеющийся спрос, не отталкивая его стремительно растущими ценами, — добавил руководитель управления маркетинга и аналитики Asterus Денис Бобков.

Во многом дальнейшее развитие рынка недвижимости будет зависеть от общеэкономической и политической ситуации, отметил директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев. Положительным аспектом становится открывающееся окно возможностей для устойчивых компаний: для достижения эффекта роста им потребуется оптимизация и адаптация продуктовых решений и инструментов, сбалансированного подхода к развитию новых проектов, полагает он.

По мнению партнера IT-компании Realiste в России Дмитрия Земскова, рынок недвижимости еще не пришел в равновесное состояние: нужно, чтобы с начала спецоперации прошло примерно 6–8 месяцев. Раньше сентября-октября стабилизация не наступит и рынок продолжает находиться в состоянии турбулентности, полагает он.

Источник: [Известия](#)

НОВОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

02

РИЕЛТОРЫ ЗАФИКСИРОВАЛИ РОСТ СПРОСА НА НОВОСТРОЙКИ В МОСКВЕ

05/08/2022

*Активности способствует снижение
ипотечной ставки.*

По итогам июля 2022 года спрос на квартиры в новостройках Москвы вырос на 70% по сравнению с маем. Об этом в поступившем в редакцию исследовании сообщили аналитики риелторской компании «Инком-Недвижимость».

Эксперты пояснили, что сравнивали июль с маем, так как в последний весенний месяц было зафиксировано минимальное число сделок на первичном рынке в 2022 году. С тех пор активность начала восстанавливаться, считают в «Инкоме».

В компании отмечают также, что приобретатели стали быстрее принимать решение о покупке первичного жилья — этот период в сделках компании снизился, в среднем, с трех месяцев до двух недель.

В риелторской компании «Метриум» подтверждают тенденцию — но их статистика, которая затрагивает продажи не только в своих проектах, но и по рынку в целом, показывает более скромный рост. *«В июле 2022 года в столичных новостройках было заключено на 41,4% ДДУ больше, чем в мае этого года. Покупатели сейчас отличаются большей нацеленностью на сделки и быстрее принимают решение о покупке. Полагаю, что одной из причин является возврат ипотечных ставок на уровень конца прошлого — начала текущего года и выходом на рынок новых проектов»*, — рассказала управляющий партнер компании «Метриум» Надежда Коркка.

Спрос на первичном рынке в июле вырос не только в Москве, но и в области. Аналитики компании Dataflat недавно сообщили, что в Подмоскovie месячный прирост сделок в новостройках составил 16%.



Источник: [РБК Недвижимость](#)

НОВОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

02

СБЕРБАНК СНИЗИЛ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ПО ИПОТЕКЕ ДЛЯ САМОЗАНЯТЫХ

19/08/2022

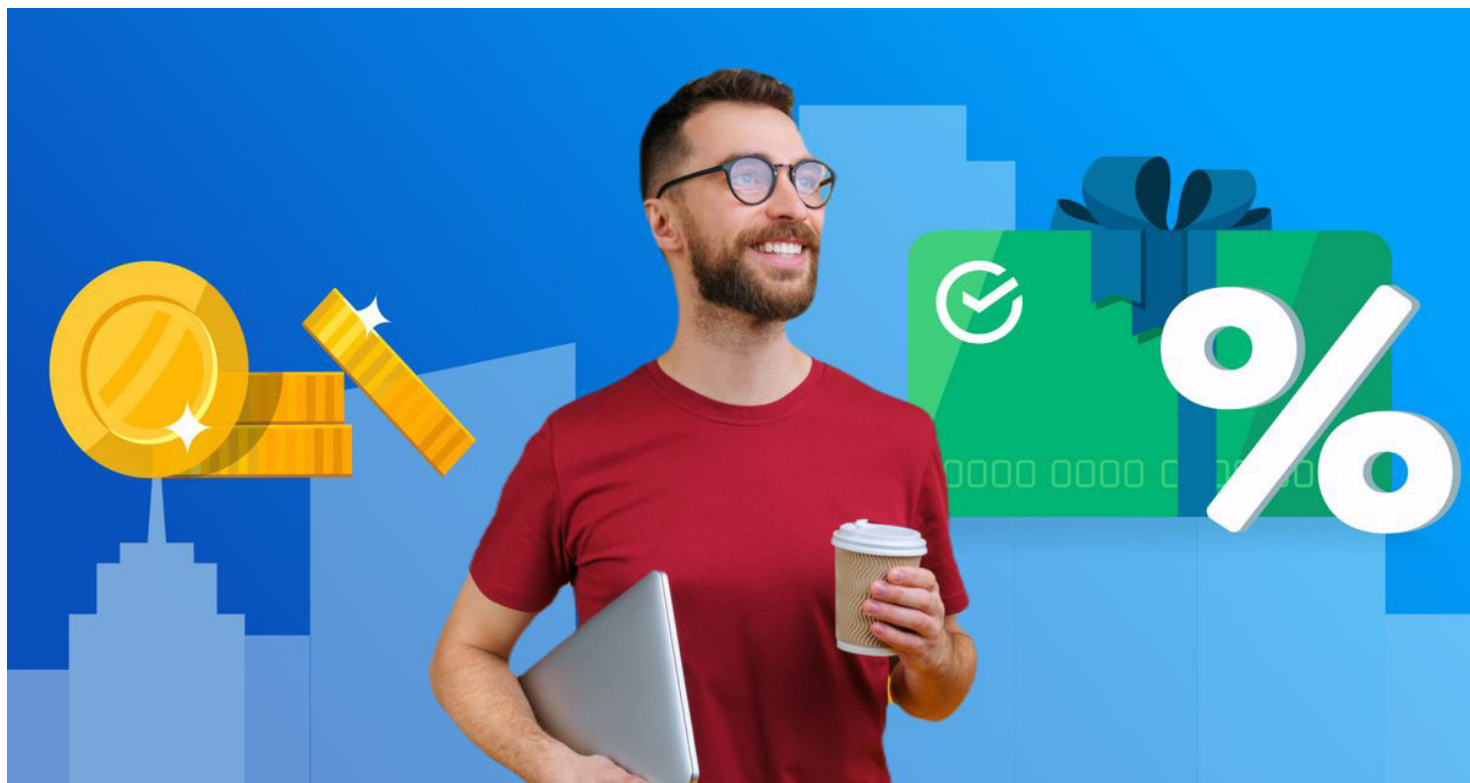
Размер платежа уменьшен до 15%.

В Сбербанке объявили о снижении первоначального взноса по ипотечным кредитам для самозанятых граждан. Размер первого платежа по таким кредитам уменьшен с 30 до 15%, сообщили в кредитной организации.

Новые условия распространяются на действующие в банке базовые ипотечные программы «Приобретение строящегося жилья», «Приобретение готового жилья», а также льготные программы «Господдержка», «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека». Исключениями являются рефинансирование ипотеки и индивидуальное жилищное строительство.

Чтобы подать заявку на ипотеку, самозанятым нужно зарегистрироваться в сервисе «Свое дело». Кроме того, заемщик должен подтвердить доход справкой по налогу на профессиональный доход либо получать профессиональный доход на карту Сбера, уточнили в банке.

В сервисе банка «Свое дело» уже зарегистрировались более миллиона человек, рассказал вице-президент, директор дивизиона «Домклик» Сбербанка Николай Васев. Благодаря снижению первоначального взноса им будет проще оформить ипотеку и решить жилищный вопрос.



Источник: [ЦИАН Журнал](#)

ЗЕЛЕНый СВЕТ РОССИЙСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

30/08/2022

Авторская колонка коммерческого директора COLDY Максима Каварьянца.

Импортозамещение в строительстве — это не только про сталь, лифты и лакокрасочную продукцию. Зарубежное наследие имеет большой вес в сфере зеленого строительства. И в новых экономических условиях отечественный девелопмент должен эффективно заместить иностранные технологии и стандарты.

В этом смысле, российская строительная отрасль сработала даже на опережение. ДОМ.РФ совместно с Минстроем разработали проект ГОСТа по зеленому многоквартирному жилью. Как заявляют разработчики, в основу документа вошли положения международных зеленых стандартов. Проект был рассмотрен экспертами и ожидается, что до конца года он вступит в силу в рекомендательном статусе.

Тем самым, отечественный зеленый ГОСТ обещает заполнить нишу, которую ранее занимали международные системы стандартизации. Несмотря на то, что де-юре они не уходили с российского рынка, де-факто получить международный сертификат на построенный объект сегодня фактически невозможно.

Российской системе сертификации предстоит серьезная работа, главным образом в плоскости потребительских стереотипов. Помимо признания на уровне банковского и государственного секторов, отечественному ГОСТу предстоит заслужить доверие потребителей — именно их голосование рублем за устойчивый объект недвижимости определяет эффективность каждой конкретной системы зеленой сертификации.

А пока мы видим, что потребительский сектор мало проинформирован о российской зеленой сертификации. Впереди не только масштабная информационная, разъяснительная работа о преимуществах отечественного подхода, но и собственно достижение того уровня доверия, признания статуса, который и обеспечивает конечный спрос.

Активизация работы над отечественным зеленым стандартом сама по себе подтверждает, что ESG-повестка сохраняет позиции в отечественном девелопменте.

Цена строительства

Отрасль не будет отказываться от зеленого строительства еще и потому, что фактически — это единственная возможность массового создания устойчивого фонда.

На старте зеленый «квадрат» действительно имеет более высокую стоимость, поскольку капитализирует в себе затраты на технологии и повышенные характеристики стройматериалов. Но в процессе эксплуатации эти затраты, которые достигают 5–15% цены, возвращаются за счет оптимизации стоимости ресурсов.

В качестве примера можно привести бизнес-пространство TALLER, которое возводит наша компания. Проект предусматривает комплексную систему рекуперации энергии. Электричество для освещения мест общего пользования будет добываться с помощью единого энергогенерирующего решения, включающего даже солнечные батареи на кровле.

ЗЕЛЕНый СВЕТ РОССИЙСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА: продолжение

Мы не ожидаем снижения интереса инвесторов к ESG-ориентированным проектам. Их экономическая эффективность в горизонте жизненного цикла обеспечивает безусловное конкурентное преимущество.

От коммерческого к жилому

Зеленое строительство традиционно больше распространено в сегменте коммерческой недвижимости. Это объясняется популяризацией ESG-идеологии и прямой заинтересованностью бизнеса в экосоответствии офисов.

На уровне жилищного строительства зеленые объекты появляются значительно реже. Это во многом связано с отсутствием стимулирующих мер. Некоторое время назад в качестве такого механизма рассматривалась зеленая ипотека, которая позволяла на более выгодных условиях приобретать объекты устойчивой архитектуры для собственного проживания.

Зеленый ГОСТ для многоквартирных домов и перспективы создания аналогичного стандарта для индивидуального жилищного строительства получают распространение в том случае, если будут сформированы финансовые механизмы выгод для конечного потребителя. Фактически, это можно назвать основным условием для масштабного распространения устойчивой архитектуры в масштабе России.



Источник: [Ведомости](#) | [Экология](#)

ПОЧТИ ТРЕТЬ НОВОСТРОЕК В РОССИИ БУДУТ «ЗЕЛЕНЫМИ» К 2030 ГОДУ — ПРОГНОЗ

26/08/2022

Около 30% новостроек в России будут «зелеными» к 2030 году, прогнозируют в Россельхозбанке.

«Льготные условия зеленой ипотеки и новые программы господдержки могут значительно увеличить интерес к зеленому рынку недвижимости как у покупателей, так и у самих застройщиков. Определяющим фактором станет определение единого национального стандарта зеленого строительства, институализация которого является первостепенным и необходимым этапом в становлении и развитии «зеленой» ипотеки. Можно ожидать, что рынок зеленого жилья продолжит активный рост и доля новостроек такого типа в перспективе до 2030 года увеличится вдвое и составит до 30% от всех новостроек страны», — говорит **руководитель направления Центра макроэкономического и регионального анализа и прогнозирования банка Наталья Худякова.**

По данным аналитиков, переходным критериям «зеленого» ГОСТа для жилых домов сейчас соответствует 15% от всех новостроек страны, а именно 4 786 объектов. Из них 38% относятся к типовым зданиям, 51% — к комфорт-классу, 7% — к бизнес-классу, 1% — к элитному жилью.

«Сегодня в России активно формируется регуляторная среда, растет уровень осведомленности участников рынка, однако «зеленое» строительство пока не стало массовым, но показывает постепенный стабильный рост. При этом стоимость строительства энергоэффективного здания, а потому и стоимость жилья в нем зачастую не более чем на 5-7% превосходит стоимость традиционных новостроек. Средняя сумма ипотечного кредита в этом сегменте

варьируется от 8 до 22 млн рублей. При этом эксплуатация такого жилья становится более выгодной за счет сокращения затрат на энергоресурсы», — прокомментировала Худякова.

Среди лидеров рынка «зеленого» жилищного строительства эксперты называют Амурскую область. Там находится 36 «зеленых» объектов, что составляет 41% от всех новостроек региона. Далее следуют Алтайский край с 85 объектами (29% всех новостроек), Москва и Московская область — 1 151 объект (22%), Калининградская область — 10 объектов (14%).

В Москве классы таких новостроек распределились в следующей пропорции: 44% занимают типовые постройки, 26% — комфорт-класс, 23% — бизнес, 7% — элитный класс. В области соотношение классов жилья меняется, типовые здания и комфорт класс занимают равные доли в Московском регионе (по 45%), а на бизнес приходится всего 3% «зеленых» новостроек Подмосковья.

В Петербурге половина таких домов представлена в категории комфорт, типовые и бизнес дома занимают 28% и 14% соответственно, элитные новостройки составляют 6%.

Источник: [Интерфакс-Недвижимость](#)

КАЛЕНДАРЬ МЕРОПРИЯТИЙ

04

Церемония награждения WOW Awards – премия лучших рекламных проектов

Дата проведения: 08 сентября 2022

Место проведения: Москва, Известия HALL

Сайт мероприятия: <https://wowawards.ru/>

INTELLIGENT TECH FORUM

Дата проведения: 16 августа 2022 г.

Место проведения: Москва, ЦВК «Экспоцентр»

Сайт мероприятия: <https://interlight-building.ru/itf>

FORUM.DIGITAL SMART CITY

Дата проведения: 27 октября 2022

Место проведения: Online

Сайт мероприятия: https://forum.digital/smart_city_2022