

# COLDY

дайджест  
недвижимости

1/08-31/08

2021



- 01** Обзор рынка недвижимости (3-6)
- 02** Недвижимость мира (7-9)
- 03** Аналитика рынка (10-15)
- 04** Государственное регулирование (16-19)

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

# 01

## ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ АВГУСТА 2021 ГОДА

31/08/2021

Рост цен на вторичном рынке жилья продолжает замедляться. По итогам августа квадратный метр в «старой» Москве прибавил менее 1%, то есть, фактически, скорость подорожания квартир снизилась примерно до уровня инфляции. Напомним, еще в июле темпы роста цен были почти в два раза выше.

По данным аналитического центра [www.irm.ru](http://www.irm.ru), в августе квадратный метр вторичного жилья в Москве подорожал на 0,8% до 232 760 руб. Темпы роста цен на недвижимость замедляются второй месяц: по итогам июля метр прибавил 1,5%, а июня – 2,7%. Напомним, что именно с июля резко изменились условия льготной ипотеки. Конечно, фактическое сворачивание программы в столице больше всего ударило по первичному рынку, где спрос в июле просел сразу на 30%, так как государство субсидирует ставки только на покупку новостроек. Но вторичный и первичный рынок – это сообщающиеся сосуды, и динамика цен и спроса на новостройки, конечно, отражается и на «вторичке». Кроме того, на фоне повышения ключевой ставки ЦБ дорожает и ипотека на покупку готового жилья, что, естественно, тоже давит на спрос, который по итогам июля упал на 6,2%.

Долларовый индекс стоимости квартир, рассчитываемый IRN.RU, в августе увеличился на 1,5% благодаря укреплению рубля и достиг \$3 170 за кв. м.

Достаточно высокие темпы роста цен сохраняются в средних сегментах рынка. Кирпичные дома – как пятиэтажки, так и 7–8-этажные дома советской постройки – подорожали на 1,6%, двух- и трехкомнатные квартиры – на 1% и 1,1% соответственно.

При этом бюджетные края рынка – однушки (+0,7%) и квартиры в старых панельных домах (+0,5%) – отстают от рынка по темпам роста цен, а дорогие – современный монолит-кирпич и многокомнатные квартиры – по итогам августа прибавили лишь по 0,1%. Что касается ценовой динамики в разрезе географии, то в августе она была смешанной: и возглавляют, и замыкают рейтинг демократичные округа, а в середине рейтинга оказалась как самая дорогая локация – Центральный округ, так и самая дешевая – районы за МКАД.

Цены на вторичное жилье очень сильно выросли за последний год: по данным IRN.RU, с июля 2020 г. по июль 2021 г. стоимость квадратного метра в «старой» Москве увеличилась на 25,9%. До недавнего времени негативное влияние роста цен на спрос компенсировала супердешевая ипотека (вторичную квартиру вполне реально было купить по ставке ниже 8%), переток средств с банковских вкладов, ставки по которым упали ниже уровня инфляции, и ажиотаж на рынке новостроек. Однако с окончанием покупательского бума на первичном рынке и ужесточением монетарной политики ЦБ и для вторичного рынка могут наступить более тяжелые времена.

По данным мониторинга «Дом.рф» топ-15 банков, к 20 августа средневзвешенная ипотечная ставка предложения на вторичном рынке достигла 8,55% годовых против 8,03% в марте. При этом реальные ставки выдачи кредитов уже находятся в районе 9%. Одновременно растут и ставки по вкладам, снижая тем самым инвестиционную привлекательность недвижимости.

источник: <https://www.irm.ru/index/>

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

# 01

## SAVILLS: МОСКВА ОПЕРЕДИЛА ВСЕ ГОРОДА ЕВРОПЫ ПО РОСТУ СТОИМОСТИ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ

13/08/2021



Мировые рынки элитной недвижимости демонстрируют небывало активный рост. За последние полгода стоимость элитной недвижимости в мире выросла в среднем на 3,9%, что является самым высоким показателем с декабря 2016 года. В рейтинге городов мира Москва попала на 7 позицию с индексом 6,6%, при этом опередив все европейские города. Абсолютным лидером рейтинга стал Шанхай, показав рост в 13,7%. Такие данные приводит международное агентство элитной недвижимости Savills в исследовании World Cities Prime Residential Index по итогам первого полугодия 2021 года (Индекс элитной недвижимости городов мира. Исследование основано на анализе поведения рынка элитной недвижимости в 30 самых крупных городах мира. Индекс демонстрирует изменение средней стоимости лотов.).

Устойчивость мировых рынков жилой недвижимости не ослабевала в первой половине 2021 года. За последние полгода стоимость элитной недвижимости в мире выросла в среднем на 3,9%, что является самым высоким показателем с декабря 2016 года.

Такому скачку предшествовал более сдержанный период – с июня 2018 года по декабрь 2020 года средний рост стоимости элитной недвижимости составлял 0,7%, что было обусловлено нестабильной ситуацией в мире, изменениями в налогообложении, а в некоторых городах и политической ситуацией. Низкий рост цен усугублялся пандемией 2020 года, которая отразилась на закрытии многих рынков недвижимости.

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

## SAVILLS: МОСКВА ОПЕРЕДИЛА ВСЕ ГОРОДА ЕВРОПЫ ПО РОСТУ СТОИМОСТИ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ (продолжение)

По итогам исследования, в рейтинге роста стоимости элитной недвижимости в 30 городах мира Москва занимает седьмую позицию, но лидирует среди европейских городов. Индекс прироста капитализации здесь составил 6,6%. С большим отрывом на европейском пьедестале следуют Лиссабон с индексом 4,5% и Берлин с показателем 4,1%.

«Столь высокие позиции Москвы в мировом рейтинге по росту стоимости премиальной недвижимости, в первую очередь, вызваны выходом новых элитных проектов. Переход застройщиков на систему эскроу-счетов вынуждает их выводить новостройки по более высоким стартовым ценам и не предусматривает больших дисконтов, которыми активно пользовались ранее. Вслед за новостройками, растет цена элитного квадратного метра на вторичном рынке. Свою роль сыграли и валютные колебания прошлого года, что также отразилось на повышении цен», – комментирует Дмитрий Халин, управляющий партнер Savills.

Активный спрос подогревает цены на элитную недвижимость Москвы.

«С начала 2021 года мы наблюдали ажиотажный спрос как на премиальном рынке жилья Москвы, так и в смежных бюджетах. С введением налога на банковские депозиты и в целом на фоне низких процентных ставок, недвижимость остаётся привлекательным источником как для сохранения средств, так и для инвестиций. Другим драйвером покупательской активности стала, как ни странно, пандемия. Те, кто раньше откладывал покупку или выбирал недвижимость за рубежом, активно смотрят на столичный рынок. Потенциал роста цен на элитное жилье еще не исчерпан, это понимание также стимулирует рост спроса», – говорит Анатолий Довгань, директор департамента мониторинга рынка и оценки Savills в России.

источник: <https://www.irm.ru/news/142942.html>



# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

# 01

## ПОЛОВИНА ПОКУПАТЕЛЕЙ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ – ЖИТЕЛИ РЕГИОНОВ

23/08/2021

**Доля сделок с покупателями из регионов на рынке элитной недвижимости Москвы достигла 47%. Об этом «Стройгазете» сообщили в агентстве элитной недвижимости Tweed.**

По данным аналитиков, в допандемийные годы доля сделок с покупателями из регионов в общем объеме на рынке элитного жилья Москвы не превышала 30%. В тройку наиболее распространенных предпочтений таких покупателей входят студии с отделкой, апартаменты с гостиничным сервисом, а также квартиры для семейного проживания.

«В пандемию мы наблюдаем рост числа региональных покупок элитной недвижимости в Москве. География таких клиентов самая разная – от Петербурга и Тюмени до Краснодарского края и азиатских стран», – отмечает гендиректор агентства Tweed Ирина Могилатова.

По ее словам, жилье в столице состоятельные покупатели из регионов часто не рассматривают как постоянное. Это может быть квартира для детей, которые учатся в Москве, или жилье для представительских, гостиничных функций.



«В любом случае такие вложения сегодня очень выгодны – средняя доходность по инвестициям в элитную недвижимость на первичном рынке Москвы сейчас составляет не менее 25% годовых, тогда как в допандемийные годы – 15-10%», – подчеркивает эксперт.

Средний чек регионального покупателя «элитки» в столице колеблется в пределах 30-70 млн рублей, при этом сверхдорогие сделки все-таки больше свойственны московской публике. Обычно речь идет о жилье с одной, максимум с двумя спальнями, тогда как состоятельные москвичи ориентируются на три-четыре спальни.

Поскольку у высокобюджетных покупателей из регионов меньше времени на изучение рынка, их запрос часто ограничивается Остоженкой. В свою очередь, состоятельные покупатели из Москвы предпочитают обжитые локации с инфраструктурой, логистикой и парками – например, в районе Фрунзенской.

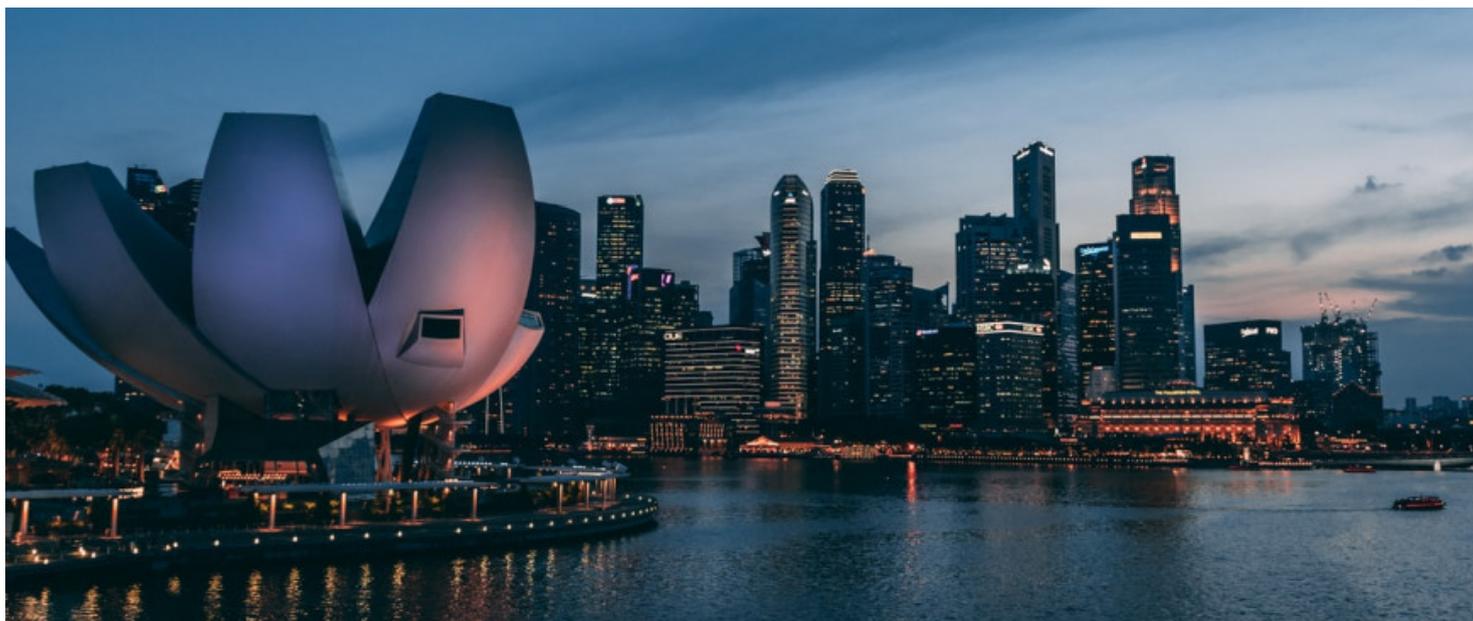
По прогнозам экспертов, осенью интерес региональных покупателей к инвестициям в московскую элитную недвижимость сохранится, так как столичный рынок демонстрирует подтвержденную стабильность роста стоимости квадратного метра. Также этому будет способствовать непредсказуемость колебания цен на жилье в регионах.

Ранее «СГ» сообщала, что в первом полугодии 2021 года на элитное жилье в Москве покупатели потратили 94 млрд рублей, из них 57 млрд рублей было вложено в новостройки.

источник: <https://www.stroygaz.ru/news/item/polovina-pokupateley-elitnoy-nedvizhimosti-v-moskve-zhiteli-regionov/>

## СИНГАПУР СТАЛ ЛУЧШИМ МЕСТОМ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

13/08/2021



Инвестиционная активность на рынке недвижимости Сингапура почти удвоилась в первой половине этого года и составила \$4,7 миллиарда, что на 97% больше, чем год назад. Об этом говорится в отчёте о тенденциях в Азиатско-Тихоокеанском регионе за второй квартал, опубликованном Real Capital Analytics (RCA). В отчёте подчёркивается, что этот показатель является третьим по величине для Сингапура, несмотря на то, что он «всё ещё не достиг уровня 2019 года».

Более половины общего притока капитала поступило от зарубежных инвесторов. По данным RCA, этот показатель впервые сделал Сингапур лидером в списке зарубежных инвестиционных направлений. Большая часть инвестиций была направлена в офисный и промышленный секторы. Однако RCA упомянула о недавней продаже Swire Properties своего жилого комплекса Eden за \$220,2 миллиона, что способствовало повышению доли жилого сегмента в первом полугодии.

В целом, жильё в Сингапуре дорожает по мере возвращения покупательского доверия – рынок даже не думает тормозить.

Высокие показатели рынка инвестиций в недвижимость Сингапура в первом полугодии соответствуют продолжающемуся восстановлению Азиатско-Тихоокеанского региона, где во втором квартале наблюдался устойчивый рост продаж почти на всех основных рынках. Инвестиционная активность в регионе выросла до \$77,6 миллиарда, что на 8% больше, чем за аналогичный период прошлого года, после того как во втором квартале она достигла \$40,3 миллиарда.

источник:

<https://prian.ru/news/singapur-stal-luchshim-mestom-dlya-investitsiy-v-zarubezhnyu-nedvizhimost.html>

## В ШВЕЙЦАРИИ ДОРОЖАЮТ ЧАСТНЫЕ ДОМА, НО ДЕШЕВЕЮТ КВАРТИРЫ

04/08/2021

**За июль 2021 года цены на особняки и виллы выросли на 1,5%, а цены на квартиры – снизились на 0,6%.**

Согласно совместному исследованию портала ImmoScout24 и поставщика услуг по недвижимости IAZI «Индекс предложения недвижимости в Швейцарии», в июле 2021 года цены на частные дома в Швейцарии сохранили тенденцию к росту, а вот цены на квартиры и арендная плата снизились.

**Дома.** За июль 2021 года цены на частные дома в Конфедерации увеличились на 1,5% до средней отметки \$7 780 за кв.м.

«За последние 12 месяцев рекламируемые цены на дома выросли на 9,4%, почти достигнув двузначного роста», – сказал в пресс-релизе главный операционный директор ImmoScout24 Мартин Вэбер.

Типичный дом площадью 160 кв.м выставлен на продажу по средней цене около \$1,3 млн.

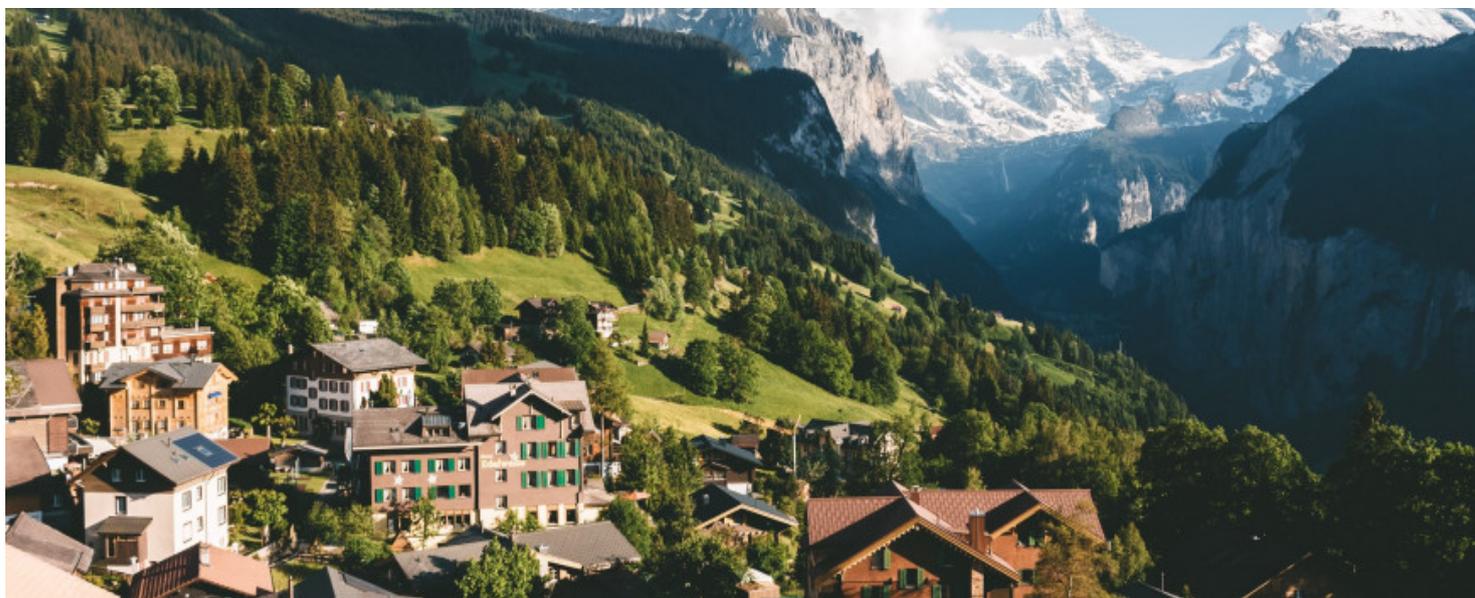
«Если вы хотите купить жилую недвижимость, вам понадобятся всё более глубокие карманы, а также большая порция удачи из-за дефицита предложения», – добавляет Вэбер.

**Квартиры.** За июль 2021 года цены на выставленные на продажу квартиры снизились на 0,6% и составили в среднем \$8 620 за кв.м. Правда при этом по сравнению с годом ранее показатель увеличился на 6,8%.

**Аренда.** В конце июля за типичную квартиру площадью 100 кв.м взималось в среднем \$2 400 в месяц, включая дополнительные расходы. Это означает, что средняя арендная плата почти вернулась к уровню начала 2021 года. На снижение стоимости аренды сильно повлияло падение ставок в регионе Женевского озера.

источник:

<https://prian.ru/news/v-shveytsarii-dorozhayut-chastnye-doma-no-desheveyut-kvartiry.html>



## СЕЛЬСКИЕ РАЙОНЫ БРИТАНИИ СТРАДАЮТ ОТ НЕХВАТКИ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

03/08/2021

### Пандемический бум на недвижимость заставляет местных жителей переезжать в деревни.

За последние 18 месяцев пандемия спровоцировала переоценку городской жизни. Многие из тех, кто начал работать из дома, хотели больше места, и всё чаще стали предпочитать собственный сад центру города. Это вызвало бум на рынках аренды и покупки жилья в сельской местности, где сейчас наблюдается наплыв тех, кого сайт недвижимости Rightmove называет «богатыми переселенцами».

Прошлым летом количество запросов на деревенскую недвижимость на веб-сайте от жителей города – в первую очередь из Ливерпуля, Эдинбурга, Бирмингема и Лондона – увеличилось более чем вдвое. Единственные районы, где арендная плата снизилась с начала пандемии, – это северо-восток и Большой Лондон.

В Британии недавно выбрали новые «зоны красивой природы». И из-за пандемии жильё там выросло в цене в несколько раз.

Этот внезапный спрос увеличивает среднюю стоимость домов в сельской местности по сравнению с тем, что некоторые местные жители могут платить, и усугубляет уже существующий жилищный кризис. Хотя эти проблемы особенно остро стоят на юго-западе, где по состоянию на июнь 2021 года ежегодный рост арендных ставок был одним из самых высоких, проблема достигла Гебридских островов, где местные жители недавно написали открытое письмо с описанием «экономического спада». Молодые островитяне больше не могли конкурировать с предложениями, сделанными людьми из других частей Великобритании.

Сельские районы страдают от исторической нехватки доступного жилья. Данные правительства показывают, что за последние 15 лет на каждые шесть частных домов, построенных в сельской местности в Англии, добавлялось только одно доступное предложение. Соотношение в городских районах не намного лучше – всего пять к одному, и только недавно разрыв между сельскими и городскими районами начали ликвидировать. В 2004–2005 годах, когда правительство начало регистрировать эти данные, было построено только одно доступное жильё на каждые 12 частных домов в сельской местности по сравнению с одним на каждые семь в городах. По мнению аналитиков рынка недвижимости, единственный выход из ситуации – не в том, чтобы построить тысячи новых домов и нанести ущерб и без того хрупким экосистемам, а решить проблему нехватки доступного жилья. Например, ограничив владение вторым домом в сельских районах, где дефицит наиболее острый.

К тому же, правительство ещё не закрыло лазейку в муниципальном налогообложении, которая позволяет владельцам регистрировать вторые дома в качестве предприятий, чтобы избежать уплаты муниципального налога. Более того, те, у кого вторые дома пустуют, должны предоставлять доступное жильё для сдачи в аренду людям, которые в нём нуждаются. На данный момент в Уэльсе уже объявлено о планах переоценить возможности владения вторым домом, а в Салкомбе, на южном побережье Девона, совет рассматривает вопрос о запрете покупки второго жилья.

источник:

<https://prian.ru/news/selskie-rayony-britanii-stradayut-ot-nehvatki-dostupnogo-zhilya.html>

## ТРЕТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ МАССОВЫХ НОВОСТРОЕК В МОСКВЕ ГОТОВЫ ПЕРЕПЛАТИТЬ ЗА ВИД ИЗ ОКНА

02/08/2021

В массовом сегменте примерно 35% покупателей готовы переплатить за жилье с красивым видом, причем годом ранее их количество не превышало 20%. В дорогих проектах практически все клиенты хотят приобрести такие квартиры. В комфорт-классе за привлекательный вид из окна покупатели готовы доплачивать 5%-6% от стоимости квартиры, в бизнес-классе – 10%-15%, в высокобюджетных проектах – до 30%, говорится в сообщении компании «ИНКОМ-Недвижимость».

«Локдаун и самоизоляция прошлого года в квартирах с не привлекательными видами повлияли на предпочтения граждан. Теперь клиенты хотят обзирать из окон обширное пространство, природные ландшафты или городские пейзажи. Кроме того, вырос интерес к квартирам с террасой, где можно проводить время на свежем воздухе», – комментирует заместитель директора департамента новостроек «ИНКОМ-Недвижимость» по продажам Валерий Кочетков.

В связи с плотной застройкой, в старых границах города видового жилья меньше, чем на присоединенных территориях и в области. В настоящее время в Москве большинство жилых кварталов строятся в местах бывших промзон, которые не отличаются хорошими видовыми характеристиками. Таким образом, всего 40% новостроек старой части мегаполиса располагают видовыми квартирами. В Подмосковье в 70% проектов можно найти квартиру с красивым видом на лесной массив или водную гладь.



«Приобретая видовое жилье в столице или Подмосковье, стоит обратить внимание на градостроительный план. Если перед новостройкой не располагается музей-заповедник или другие охраняемые территории, существует возможность появления застройки, которая загородит объекты, создававшие привлекательное визуальное окружение», – отмечает руководитель аналитического центра «ИНКОМ-Недвижимость» Дмитрий Таганов.

По данным «ИНКОМ-Недвижимость», 24% ЖК Западного АО, которые расположены в Раменском районе, могут похвастаться уникальными видами на МГУ и Парк Победы. В Покровском-Стрешнево присутствует 15% видовых ЖК Северо-Западного АО. Из 18% проектов того же округа, но района Хорошево-Мневники, можно увидеть Строгинскую пойму и небоскребы Москва-Сити. В 8% ЖК Центрального АО, находящихся в Пресненском районе, можно приобрести квартиры с видом на Москва-Сити, Дом Правительства или крупнейший в стране Московский зоопарк.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/142734.html>

## ВТБ: СРЕДНЯЯ СТАВКА ПО ИПОТЕКЕ МОЖЕТ ВЫРАСТИ ДО 9% К КОНЦУ ГОДА

06/08/2021

При уровне ключевой ставки в 7% или выше ставка по жилищным кредитам в российских банках может вырасти до 9% к концу года, считают специалисты экосистемы «Метр квадратный», которая входит в Группу ВТБ. Такие данные приводятся в сообщении пресс-службы банка.

Банк России в этом году уже четыре раза повышал ключевую ставку, которая сегодня составляет 6,5%. По мнению аналитиков «ВТБ Капитала», делать выводы о завершении цикла ужесточения денежно-кредитной политики пока преждевременно, и до конца года она еще может вырасти до 7%.

Несмотря на то, что первый сигнал о повышении ключевой ставки банки получили еще в марте, средние ставки по ипотеке в первом полугодии удерживались на уровне 7,2-7,3% и даже снижались. В июне рынок установил рекордно низкую средневзвешенную ставку на уровне 7,07%, хотя к этому времени ключевая ставка ЦБ уже выросла с 4,25 до 5,5%. Ключевым фактором стали «пиковые» выдачи в рамках госпрограммы, которая была серьезно ограничена для крупнейших регионов с 1 июля, отмечают в ВТБ.

В результате, второе полугодие началось с резкого «охлаждения» первичного рынка в части сделок с привлечением ипотеки. На платформе «Метра квадратного» их число в июле сократилось почти на 30% по сравнению с предыдущим месяцем. При этом число ипотечных сделок с первичной недвижимостью, реализованных на платформе, даже возросло, а на вторичном рынке значимого сокращения спроса на ипотеку пока не наблюдается.

Дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики ЦБ должно, в конечном итоге, изменить этот тренд, отмечается в сообщении. По данным «Метра квадратного», уже почти половина банков из более чем 20, представленных в ипотечном брокере компании, с начала июля пересмотрели свои ставки в сторону увеличения, в среднем на 0,4 п.п.

Если ключевая ставка к концу 2021 года увеличится до 7% и выше, то средняя ставка по ипотеке на рынке может вырасти с текущих 7 до 9% или даже выше, говорится в сообщении. Дополнительным фактором может стать ужесточение требований по резервированию ипотеки с низким первоначальным взносом, особенно на первичном рынке.

«Длительный раунд снижения уровня ключевой ставки со стороны регулятора в этом году завершился, что неминуемо начинает влиять и на ставки по кредитам. Ипотечный рынок в первом полугодии сохранял свои ценовые параметры на рекордно низком уровне – во многом за счет программы с господдержкой, которая де-факто завершилась в крупнейших мегаполисах в начале июля. Сегодня банки готовятся повышать ставки по жилищным кредитам, и при дальнейшем ужесточении денежно-кредитной политики ЦБ они могут вырасти до 9% к концу года, то есть вернуться к своим допандемийным значениям. По нашей оценке, новые условия будут сформированы на рынке в ближайшее время, а значит прямо сейчас еще есть шанс взять ипотеку максимально выгодно», – комментирует генеральный директор компании «Метр квадратный» Вячеслав Дусалеев.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/142840.html>

## «ИНКОМ»: 70% покупателей жилья в возрасте от 25 до 30 лет приобретают студии и «однушки»

17/08/2021

Специалисты департамента новостроек и аналитического центра «ИНКОМ-Недвижимость» проанализировали спрос покупателей в возрасте от 25 до 30 лет. По итогам исследования выявлено, что абсолютное большинство клиентов данной возрастной группы – 70%, отдает предпочтение студиям и однокомнатным квартирам, 20% приобретает «двушки», на «трешки», жилье большей комнатности и других форматов приходится не более 10%, сообщается в пресс-релизе компании.

«Современная молодежь не стремится планировать далеко наперед и покупает жилье, которое нужно здесь и сейчас. Они не торопятся обзавестись семьей сразу после окончания учебных заведений, много времени проводят вне дома. Наряду с достижениями в карьере для молодых людей важно активное проведение досуга – занятия спортом, отдых в клубах, выезды за город. «Однушки» и студии обладают необходимым функционалом для таких людей, при этом подобные квартиры наиболее ликвидны. В случае необходимости их можно быстро реализовать и приобрести жилье большей площади», – отмечает заместитель директора департамента новостроек по продажам «ИНКОМ-Недвижимость» Валерий Кочетков.

По наблюдениям экспертов компании, 75% молодежи предпочитает покупать квартиры в жилых комплексах, организованных по принципу «город в городе». В таких домах создается максимально комфортная для проживания среда. На первом этаже обустроено просторное лобби, куда можно спуститься с чашкой кофе и посидеть в интернете. На территории ЖК должны присутствовать необходимые объекты городской инфраструктуры: кафе, фитнес-центр, продуктовый магазин, службы быта.

«Созданное по принципу «город в городе» пространство позволяет комфортно проводить время за пределами квартиры, решать многие хозяйственные вопросы не покидая территории жилого комплекса», – рассказывает Валерий Кочетков. Интересно, что для 80% молодых людей отсутствует необходимость в паркинге, поскольку они предпочитают передвигаться на автомобилях каршеринга. Еще 45% таких клиентов ищут квартиры и студии с высокими потолками, чтобы можно было обустроить жилую антресоль.

По словам Валерия Кочеткова, жилая антресоль получила широкое распространение сравнительно недавно. Ее наличие позволяет более эффективно использовать пространство небольшой квартиры. На таком своеобразном втором ярусе можно создать уютную спальню, организовать рабочее место или гардеробную.

Средняя стоимость однокомнатных квартир и студий с начала 2021 года в старых границах Москвы выросла на 16% (до 12 млн рублей), на присоединенных территориях – на 12% (до 8 млн рублей), в Подмосковье – на 13,6% (до 5,3 млн рублей).

«Серьезный рост цен на квартиры связан с действием программы льготной ипотеки, которая потеряла актуальность для столичного региона в июле текущего года. Однако в настоящее время крупные девелоперы субсидируют ставки, поэтому покупатели все еще могут получить кредит на выгодных условиях», – подытожил руководитель аналитического центра «ИНКОМ-Недвижимость» Дмитрий Таганов.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/142972.html>

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ АПАРТАМЕНТОВ В «СТАРОЙ» МОСКВЕ СОКРАТИЛОСЬ ЗА ГОД НА 35%

11/08/2021

По данным департамента аналитики компании «Бон Тон», по итогам июля объем предложения апартментов на первичном рынке «старой» Москвы составил 306,4 тыс. кв. (+12% за месяц, - 44% за год) и 5,2 тыс. лотов (+7,2% за месяц, -35% за год). В совокупном предложении новостроек доля апартментов составила 15,2%, говорится в сообщении пресс-службы компании.

Большая часть предложения приходится на премиум-класс - 36,1% (+0,3% за месяц, +2,1% за год) и на бизнес-класс - 34,5% (-2,6% за месяц, -8,3% за год). Доля комфорткласса составляет 28,5% (+3,3% за месяц, +6,4% за год), стандарткласса - всего 0,9% (-0,4% за месяц, -0,3% за год).

Почти 57% площади апартментов представлена в 3 округах: ЦАО - 31,4% (+1,1% за месяц, +10,4% за год), СЗАО - 13,5% (-2% за месяц, +7,3% за год) и САО - 12% (-1,6% за месяц, -12,3% за год).



По стадиям строительной готовности большая часть предложения находится на заключительной стадии строительной готовности - 54,3% площади (-7,4% за месяц, -7,4% за год): на стадии введенных объемов - 33,8% (-6,3% за месяц, +2,5% за год), на стадии благоустройства - 1,7% (-0,2% за месяц, -8,6% за год) и ФОР (фасадно-отделочных работ) - 18,9% (-0,9% за месяц, -2,1% за год). На начальной стадии находится 30,6% площади (+3,7% за месяц, +6,8% за год): на нулевом цикле - 26,4% (+8,8% за месяц, +15,4% за год) и на стадии монтажа первых этажей - 4,3% (-5,1% за месяц, -8,6% за год).

Средневзвешенная цена квадратного метра (СВЦ) апартментов в июле составила 422,9 тыс. руб. (+1,9% за месяц, +35,1% за год). Лидерами роста за год стали комфорт-класс - 250 тыс. руб. (+1,6% за месяц, +44,4% за год) и стандарт-класс - 240 тыс. руб. (+2,9% за месяц, +40,5% за год). СВЦ в премиум-классе составила 668,3 тыс. руб. (+3,4% за месяц, +33,1% за год), в бизнес-классе - 315,5 тыс. руб. (+2% за месяц, +32,1% за год).

Самым доступным среди округов стал СЗАО - 262,5 тыс. руб. (+1,7% за месяц, +34% за год), самым дорогим - ЦАО с СВЦ на уровне 663,9 тыс. руб. (+4,8% за месяц, +29,2% за год). Больше всего за месяц СВЦ выросла в ЮВАО и СВАО - на 2,9% и в ЦАО - на 4,6%, больше всего снизилась в ЮАО - на 7,1% и в ЗАО - на 3,6%.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/142897.html>

09/08/2021

## РАЙФФАЙЗЕНБАНК: ПОЧТИ ПОЛОВИНА РОССИЯН ТРАТЯТ НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ НА ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ ИПОТЕКИ

Три самых популярных решения, на что потратить налоговый вычет за покупку квартиры — досрочное погашение ипотеки (47%), текущие расходы (31%) и ремонт (22%), говорится в сообщении Райффайзенбанка.

При этом 14% респондентов также рассчитывают на эти деньги сделать покупки для дома, а 12% — поехать в отпуск. 9% собираются добавить возвратные средства к накоплениям, 3% — к инвестициям, а 2% — к первоначальному взносу на новую квартиру. «В среднем наши клиенты выплачивают ипотеку за семь лет вместо пятнадцати», — говорит управляющий директор по кредитным розничным продуктам Райффайзенбанка Андрей Спиваков.

Ранее Райффайзенбанк рассказывал, что большинство россиян уверены, что при покупке квартиры в ипотеку, они имеют право лишь на один налоговый вычет. Однако в этом случае их полагается целых два: 13% от стоимости жилья и 13% от ипотечной ставки, выплаченной банку. При этом треть опрошенных откладывает получение налогового вычета на будущее.

В онлайн-опросе приняли участие более тысячи жителей семи городов-миллионников России (включая Москву и Санкт-Петербург) в возрасте 26 – 55 лет, которые в течение последних пяти лет приобретали квартиру в ипотеку. Соотношение мужчин и женщин: 41% и 59% соответственно. Ежемесячный доход 45% респондентов составляет 30 000 – 60 000 руб. 56% участвовавших в анкетировании состоят в зарегистрированном браке.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/142849.html>

08/08/2021

## МЭР МОСКВЫ СООБЩИЛ, ЧТО 40% ЖИЛЬЯ СТРОИТСЯ В БЫВШИХ ПРОМЗОНАХ СТОЛИЦЫ

Около 40% нового жилья в Москве строится в бывших промышленных зонах столицы, сообщил мэр Сергей Собянин в эфире телеканала «Россия-1».

В городе очень много промышленных зон, где нет производства, а есть заброшенные или складские помещения. Их нужно реорганизовывать, заметил столичный градоначальник.

*«Значительная часть должна перейти под создание новых рабочих мест, другие промзоны должны идти уже под комплексное строительство жилья, объектов соцкультбыта и так далее, в том числе и объектов благоустройства. Сегодня уже около 40% жилья вводится в промышленных зонах», — заявил Собянин.*

Действующие предприятия должны развиваться, подчеркнул мэр Москвы. Заключены договоры о комплексном развитии промзон «Кунцево», «Октябрьское поле», «Коровино». По программе «Индустриальные кварталы» на этих территориях планируется создать более 18 тыс. рабочих мест.

На юго-востоке города заработал новый путепровод, который проходит по МЦД-2. Дорога позволит улучшить транспортное сообщение в 20 районах столицы. В открытии принимал участие мэр Москвы Сергей Собянин.

подробнее: <https://riafan.ru/region/msk/1500407-mer-moskvy-soobshchil-chto-40-zhilya-stroitsya-v-byvshih-promzonah-stolicy>

06/08/2021

## БОЛЕЕ ПОЛОВИНЫ МОСКОВСКИХ ИНВЕСТОРОВ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ – ОБЫЧНЫЕ ГРАЖДАНЕ

Около 55% инвесторов в жилую недвижимость в Москве составляют обычные граждане, имеющие накопления для покупки недвижимости. Обычно они покупают по 1 объекту, иногда по 1 объекту в нескольких проектах, говорится в сообщении компании Est-a-Tet, специалисты которой изучили категории московских инвесторов в жилье.

Еще 20% приходится на участников ПИФов – когда приобретается доля (пай) для участия в перспективной прибыли от реализации девелоперского проекта. Пока этот способ находится только на начальном этапе развития на российском рынке недвижимости, отмечают в компании. При этом, по заявлениям УК таких фондов, доходность инвесторов ЗПИФов, инвестирующих в девелопмент, значительно выше, чем при рентных инвестициях, и составляет 15–20% годовых.

15% – оптовые инвесторы (состоятельные граждане) – инвестируют на старте продаж или даже на этапе закрытого предбронирования, покупая сразу пул лотов в проекте, могут инвестировать параллельно в несколько проектов – от всех инвесторов

Еще одна категория – инвесторы «вкладчину» (5% ) – чаще родственники или партнёры, когда собственных накоплений недостаточно для покупки объекта недвижимости

подробнее: <https://www.irm.ru/news/142841.html>

19/08/2021

## ДОМ.РФ: СТАВКИ ПО РЫНОЧНЫМ ИПОТЕЧНЫМ ПРОГРАММАМ МОГУТ ВЫРАСТИ МАКСИМУМ ДО 9%

Ипотечная ставка по рыночным программам может вырасти максимум до 9%, если Центробанк не будет повышать ключевую ставку, заявил руководитель аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг.

«Я думаю, что основное повышение ставок уже произошло. Если Центробанк не будет и дальше повышать ключевую ставку, то в целом максимальный уровень, до которого может вырасти ипотека по рыночным программам, ставки по это 9%», – цитирует Гольдберга ИА «Интерфакс».

При этом он посоветовал уверенным в своей платежеспособности заемщикам брать кредит сейчас, а не ждать снижения ставок в дальнейшем.

«Если жилье нужно для своего проживания, есть достаточная сумма на первоначальный взнос и уверенность в том, что по текущей ставке сможешь обслуживать свои обязательства, то, конечно, надо брать сейчас. Потому что в случае значимого падения ставок кредит в любой момент можно будет рефинансировать», – добавил эксперт.

Ранее гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко прогнозировал повышение средней ипотечной ставки до 8,5–9% к концу года.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/143015.html>

02/08/2021

## МОСКВА ХОЧЕТ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ГЕНПЛАНА ГОРОДА

Столичные власти намерены отказаться от генплана города, заменив его на постоянно обновляющийся мастер-план, рассказал в интервью РБК мэр Москвы Сергей Собянин.

«В действительности генплан — это советская кондовая история. Почти нигде в мире никто ничего подобного не делает. Мало того, мы гипертрофировали планирование до такого состояния, что оно стало просто неподъемным: генплан, проекты планировок территорий, ПЗЗ, ГПЗУ. Весь город должен быть на квадраты нарезан, и распланирован на 20 лет вперед. Но это же невозможно. У нас по старому генплану огромное количество отклонений. Они естественны, от них никуда не денешься. Мы каждые десять лет прибавляем миллион населения. Структура экономики меняется кардинально», — рассказал Собянин.

Он отметил, что в реальной жизни все очень динамично. Например, в Москве 17 тыс. га промзон. По генплану это промзоны. Но половина из них точно никакие не промзоны. Там помойки, из которых надо что-то полезное делать. И заводские территории стране не нужны в таком объеме.

«Скорее всего, мы попробуем перевести генплан в режим постоянного обновляющегося мастер-плана. Потому что любой жесткий документ, который мы примем, не будет иметь никакого отношения к реальной жизни», — заключил Собянин.

источник: <https://www.irm.ru/news/142738.html>

02/08/2021

## ХУСНУЛЛИН: РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ БУДЕТ ЗАНИМАТЬ ОДИН ДЕНЬ

Все процедуры по оформлению прав на недвижимость в России должны занимать один день, заявил в интервью телеканалу «Россия 24» вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

Напомним, в конце июля Хуснуллин был назначен куратором Росреестра.

«Из пространственного развития у нас полностью вышло реформирование системы Росреестра... Там самая простая задача: за один день должно все регистрироваться. Мы к этому должны выйти», — цитирует Хуснуллину РИА «Новости».

Он отметил подчеркнул, что Росреестр со своими данными стоит на старте инвестиционно-строительного цикла любого проекта, он же ставит точку в нем, поскольку «выдает право собственности».

«Наша задача — все процедуры внутри Росреестра минимизировать и сделать их максимально в цифровой платформе — понятными, удобными и дешевыми для жителей», — рассказал вице-премьер.

По его словам, план мероприятий по совершенствованию работы Росреестра расписан до 2024 года, но основные инициативы должны быть реализованы в 2021-2022 годах. Так, сделать возможной регистрацию прав на многоквартирные дома за один день планируется уже в 2021 году, а на частные дома — в 2022 году.

источник: <https://www.irm.ru/news/142742.html>

## СРОК ДОКУМЕНТАРНЫХ ПРОВЕРОК МОСКОВСКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ СОКРАТЯТ В 2 РАЗА

18/08/2021

Длительность документарных проверок Москомстройинвеста будет сокращена в два раза (с 20 рабочих дней до 10), а все контрольно-надзорные мероприятия в отношении московских застройщиков будут включаться в единый реестр. Новые правила начнут применяться не позднее 1 января 2022 года (после утверждения положения о виде надзора), до этого будет действовать переходный период, сообщается в пресс-релизе Москомстройинвеста.

Как сообщила председатель Комитета Анастасия Пятова, сокращение сроков не повлияет на качество проверок.

Такие изменения в работе Комитета будут внесены в связи с новыми законодательными актами. До 1 июля 2021 года государственный контроль за рынком долевого строительства был урегулирован 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Вместе с тем 1 июля вступил в силу 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», а также приняты другие нормативно-правовые акты. Это повлекло за собой изменения в организации и порядке осуществления госконтроля.

Закон 248-ФЗ регламентирует обязательное принятие положений о каждом виде надзора, эти положения подлежат утверждению до 1 января 2022 года. До утверждения действует переходный период и применяется 294-ФЗ, а также принятые в соответствии с ним нормативные правовые акты.

В результате этих изменений с 1 июля часть норм ст. 23 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», регламентирующих полномочия контролирующего органа, утратила силу. Но функционал Комитета в части контроля и надзора остался таким же широким: появились новые положения ст. 23.5 214-ФЗ, закрепляющие полномочия по осуществлению регионального государственного контроля и надзора.

«Закон «О государственном контроле...» предусматривает ряд новшеств. К примеру, регламентируются параметры дистанционных проверок. Кроме того, предлагается разграничение полномочий федеральных, региональных, муниципальных органов госвласти. Москомстройинвест перестроит свою работу с учетом изменений в законодательстве, однако можем заверить дольщиков и застройщиков, что по-прежнему будем осуществлять контроль за проектами с применением методики многофакторного анализа рисков, мы продолжим брать проекты «на карандаш» еще на стадии публикации проектных деклараций», – рассказала Анастасия Пятова.

источник: <https://www.im.ru/news/142995.html>

19/08/2021

## МИНФИН СОВЕТУЕТ БРАТЬ ИПОТЕКУ С ЕЖЕМЕСЯЧНЫМ ПЛАТЕЖОМ НЕ БОЛЕЕ 25% ДОХОДА СЕМЬИ

Решение брать ипотеку можно принимать, если ежемесячный платеж по ней будет забирать не больше 25% семейного бюджета, заявил замминистра финансов РФ Михаил Котюков на «Ипотечном марафоне» в четверг, 19 августа.

«Нужно считать очень просто – мы видим стоимость квартиры, мы видим размер процентных ставок, мы видим срок, на который берем кредит. Мы можем посчитать, сколько каждый месяц нужно будет отдавать из личного бюджета, семейного бюджета, средств, чтобы этот кредит обслуживать, и нужно понять, а сможем ли мы такие средства отдавать. Если эта сумма для нашего бюджета критичная, то, наверное, имеет смысл воздержаться, либо посмотреть объект с меньшей стоимостью. Если мы понимаем, что эта сумма сегодня подъемная, и работа у нас стабильная, и доход у нас достаточно гарантирован, состояние здоровья внушает оптимизм, конечно, это решение можно смело принимать, но, если этот платеж будет забирать больше чем четвертую часть вашего семейного бюджета, стоит лишний раз подумать, а насколько мы можем справиться с этой ситуацией», – цитирует Котюкова ТАСС.

Он отметил, что перед принятием решения об ипотеке стоит сначала начать ежемесячно откладывать расчетную сумму.

источник: <https://www.irm.ru/news/143017.html>

20/08/2021

## МИНСТРОЙ НАМЕРЕН СНИЗИТЬ АДМИНИСТРАТИВНЫЕ БАРЬЕРЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Минстрой РФ планирует еще снять административные барьеры для застройщиков, а также унифицировать правила застройки земельных участков во всех регионах России, сообщил в пятницу замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин на бизнес-бранче для девелоперов в пятницу, 20 августа.

«Мы осенью будем заниматься тем, что снимем еще административные барьеры (в строительстве – ред.) и будем просить привести к однообразию правила игры в каждом регионе. Чтобы те застройщики, которые хотят зайти в те или иные регионы, могли это делать спокойно, понимая, что никаких неожиданностей и дополнительных барьеров для них не будет», – цитирует Стаशिшина ТАСС.

По словам замминистра, сегодня стоит задача в два раза увеличить объем строящегося жилья в стране.

«Год пандемии и полгода 2021 года показали, что застройщики это сделать готовы. Они видят то, что мы <...> как раньше не меняем раз в полгода законодательство, что формируется «инфраструктурное меню», которое позволяет обеспечивать социальной, транспортной, инженерной инфраструктурой земельные

источник: <https://www.irm.ru/news/143036.html>

## В РОССИИ МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ НАЛОГОВОЙ ВЫЧЕТ ЗА АРЕНДУ ЖИЛЬЯ

23/08/2021

Налоговый вычет от расходов на аренду жилья предложил ввести Минстрой РФ, передает ИА «Интерфакс» со ссылкой на проект документа.

«Данная задача включает в себя следующие мероприятия: введение мер налогового стимулирования, в том числе для создания наемных домов через механизм коллективных инвестиций; (...) предоставление налогового вычета на сумму в размере арендных платежей; расширение мер жилищной поддержки граждан через инструмент долгосрочной аренды», — говорится в проекте.

Также предложено создать механизмы поддержки коммерческой аренды с предоставлением ипотеки, строить дома с арендным жильем с использованием государственно-частного партнерства, разработать электронные сервисы, которые упростят заключение договоров и даже субсидирование арендной платы до рыночного уровня.

Планируется также, что социальная аренда станет одним из вариантов улучшения жилищных условий для нуждающихся в этом граждан — им будут выдавать сертификаты. Также возможно предоставление земельных участков на льготных условиях и др.

В документе отмечено, что в 2020 году порядка 10% российских семей (5,7 млн) арендовали жилье. В развитых странах этот показатель в разы больше. При этом значительная часть арендного фонда не приносит доходов в бюджет, поскольку договора не регистрируют и налоги не платят.

Создание условий для «белого» рынка найма жилья и арендные квартиры как способ улучшения условий для очередников должен привести к росту этого сектора. В частности, ожидается, что к 2030 году при принятии предложенных мер в России ежегодно будут строить до 5 млн кв. м арендного жилья.

*\*Как вернуть деньги после покупки квартиры, или что такое налоговый вычет: <https://www.irm.ru/articles/41625.html>*

источник: <https://www.irm.ru/news/143047.html>