

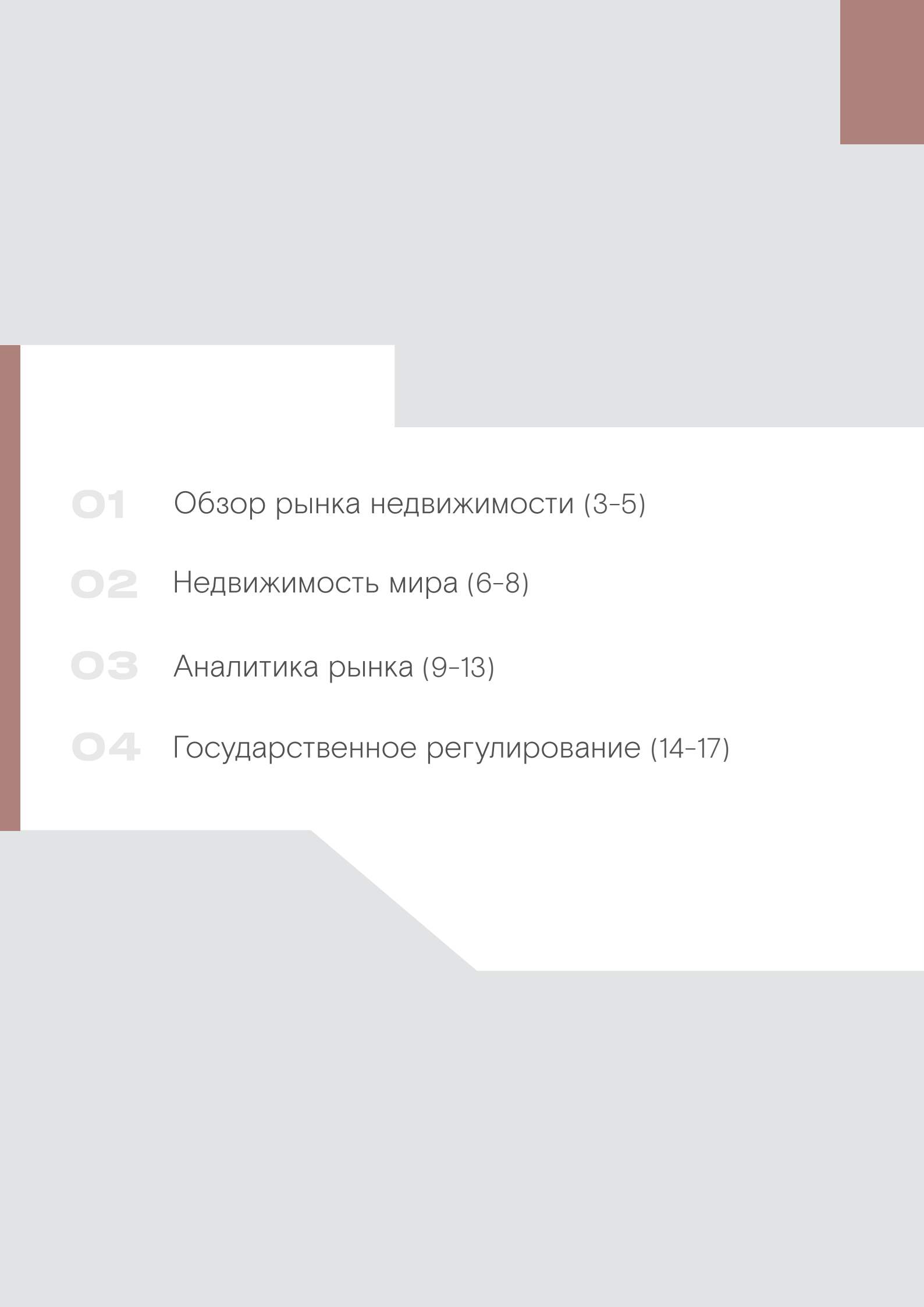


COLDY

дайджест
недвижимости

1/09-15/09

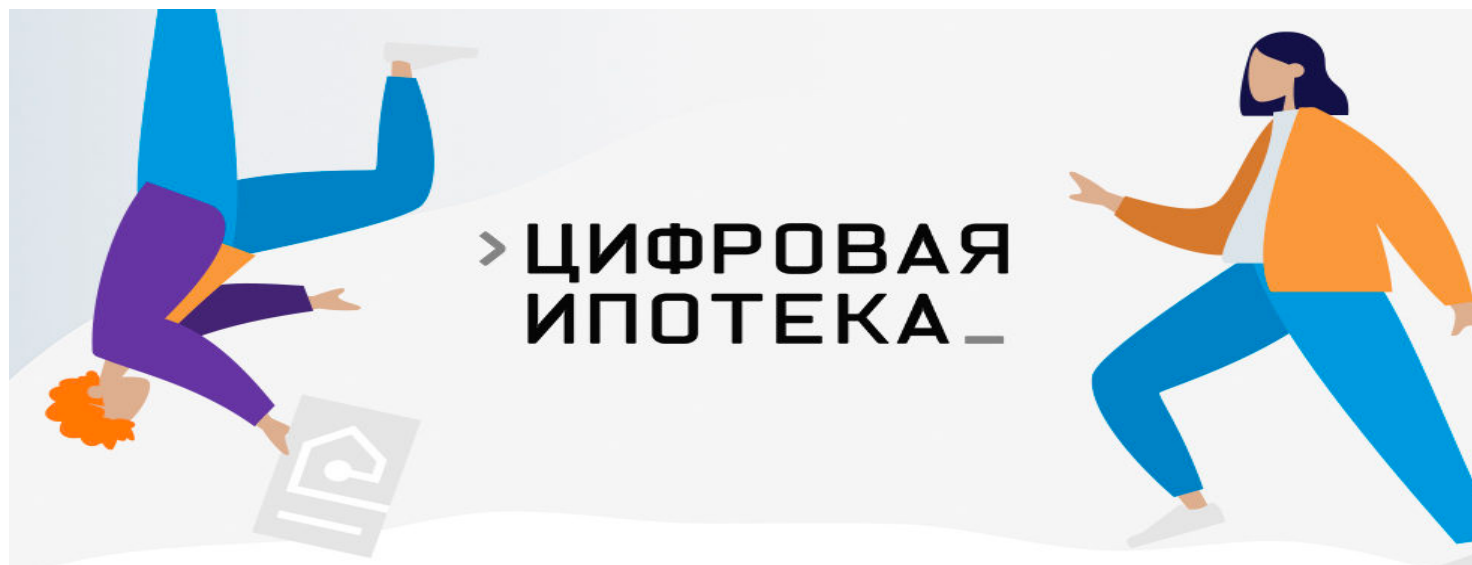
2021

- 
- O1** Обзор рынка недвижимости (3–5)
 - O2** Недвижимость мира (6–8)
 - O3** Аналитика рынка (9–13)
 - O4** Государственное регулирование (14–17)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ЭКСПЕРИМЕНТ ПО ЦИФРОВОЙ ИПОТЕКЕ ПОЗВОЛИТ УМЕНЬШИТЬ ИПОТЕЧНЫЕ СТАВКИ

03/09/2021



На первом этапе эксперимента будет отработана технология взаимодействия Росреестра и депозитариев, отметил управляющий директор компании Николай Козак.

Совместный эксперимент института развития ДОМ.РФ, Центробанка РФ и Росреестра по обмену личными данными при оформлении цифровой ипотеки на основе технологии блокчейна в дальнейшем позволит снизить ипотечные ставки для заемщиков. Об этом в пятницу сообщается на сайте ДОМ.РФ.

«На первом этапе мы отработаем технологию взаимодействия Росреестра и депозитариев, а также упростим процесс получения электронных закладных. В дальнейшем это снизит операционные расходы кредиторов и упростит выпуск ипотечных ценных бумаг, что позволит уменьшить ипотечные ставки для заемщиков», – приводятся в сообщении слова управляющего директора ДОМ.РФ Николая Козака. Если эксперимент пройдет успешно, то технологию блокчейна могут распространить на другие этапы процесса ипотечного кредитования.

«Росреестр готов к реализации эксперимента. Для нас важно повышать качество государственных услуг для наших клиентов. Ведомство уже проводит большую командную работу в области цифровизации ипотеки совместно с АО «ДОМ.РФ», Минцифры, кредитными организациями. Реализация эксперимента позволит увеличить скорость обработки электронных закладных, сократить сроки регистрации ипотечных сделок и в целом сделать электронную ипотеку доступнее для граждан нашей страны», – заявила заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова, чьи слова также приводятся в сообщении.

Весной 2021 года в тестовом режиме была проведена выдача первых закладных с помощью технологий распределенных реестров.

источник: <https://tass.ru/ekonomika/12300727>

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

НАЗВАНЫ УЛИЦЫ МОСКВЫ С САМЫМ ДОРОГИМ ЖИЛЬЕМ

10/09/2021



Самые дорогие элитные столичные квартиры находятся в Ордынском тупике, а также в Гранатном и Молочном переулках.

Первое место в рейтинге московских улиц с самым дорогим предложением квартир и апартаментов (вторичный и первичный рынки) занимает Ордынский тупик. Средняя цена 1 кв. м здесь составляет 2,96 млн руб., а в продаже представлен всего один лот на вторичном рынке в клубном доме Barkli Gallery. Об этом говорится в исследовании аналитиков международной консалтинговой компании Knight Frank.

Второе место — у Гранатного переулка, где средняя цена «квадрата» составляет 2,87 млн руб., а лоты продаются в комплексах «Гранатный, 6» и «Гранатный, 8». На третьем месте — Молочный переулок со средней ценой 1 кв. м 2,84 млн руб. Продажи здесь ведутся в жилых комплексах «Новая Остоженка», «Молочный пер., 1», «Молочный пер., 6» и «Молочный пер., 7».

На четвертом месте — Колымажный переулок со средней ценой 1 кв. м 2,36 млн руб., а продажи ведутся в ЖК «Колымажный, 10». Замыкает первую пятерку Малая Никитская улица — лоты реализуются по адресам Малая Никитская, 15, Малая Никитская, 16/5, и Малая Никитская, 4, стр. 1, а средняя цена 1 кв. м составляет 2,24 млн руб.

В Knight Frank замечают, что первую десятку улиц Москвы с самой высокой ценой 1 кв. м сформировали четыре кластера: Якиманка, Патриаршие пруды, Остоженка — Пречистенка и Арбат. В настоящее время Якиманка, особенно часть района ближе к острову Балчуг, активно развивается, появляются новые проекты. Например, в 2021 году началось строительство жилого комплекса «Лаврушинский» в Большом Толмачевском переулке. Средняя стоимость 1 кв. м элитных новостроек в Москве в июле достигла 1,016 млн руб., что на 14% больше показателей начала года и на 18% — начала второго полугодия 2020-го.

источник:

<https://realty.rbc.ru/news/613b25629a79474804b30863>

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

АРЕНДА ИЛИ ИПОТЕКА: ЧТО ДЕШЕВЛЕ В ГОРОДАХ- МИЛЛИОННИКАХ

02/09/2021

Минимальная разница между арендой и ипотекой — в Челябинске, всего 300 руб. Самая невыгодная ситуация — в Москве, где ипотека будет дороже в месяц на 30,6 тыс. руб.

Аренда жилья оказалась дешевле ипотеки во всех российских городах-миллионниках. В половине таких городов размер ипотечного платежа выше арендной ставки в пределах 5 тыс. руб. Об этом «РБК-Недвижимости» сообщили в ЦИАН.

Для расчета аналитики ЦИАН взяли однокомнатную квартиру — ее ставку аренды и стоимость. Чтобы определить ипотечный платеж, в качестве отправной точки был взят первый взнос в 20% и средний срок кредитования — 20 лет, а также ставка — 8,6% на готовое жилье (такие условия предлагают крупнейшие банки из топ-10). В итоге оказалось, что жить в арендной квартире выгоднее с точки зрения платежей в сравнении с размером платежа по ипотеке.

Минимальная разница между арендой и ипотекой — в Челябинске, всего 300 руб. То есть, несмотря на то что формально ипотека дороже аренды, разница минимальна — выгоднее платить ипотеку за собственное жилье, отметила ведущий аналитик ЦИАН Виктория Кирюхина. Самая невыгодная ситуация наблюдается в Москве, где ипотека будет дороже в месяц на 30,6 тыс. руб., и в Санкт-Петербурге (21,4 тыс. руб.), а также в Казани (13,1 тыс.).

Кроме того, не стоит забывать, что для ипотеки необходим первый взнос, который в большинстве городов, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга, не превышает миллиона рублей, добавила эксперт.

Банки, опрошенные «РБК-Недвижимостью», подтвердили, что платежи по ипотеке в большинстве случаев выше арендных ставок. «При покупке квартиры в ипотеку даже с минимальным первоначальным взносом ежемесячный платеж по кредиту может получиться больше, чем арендный платеж», — сказала руководитель центра разработки ипотечных продуктов ПСБ Марина Заботина.

Однако, по ее словам, за последние годы ипотека стала гораздо доступнее. Это касается и уровня ставок, и выбора жилья, и разных льгот, которые упрощают обслуживание кредита и уменьшают долговую нагрузку. Кроме того, ежемесячный платеж по ипотеке заемщик фиксирует в договоре на все время кредита. «Если заемщик располагает большими средствами для первоначального взноса, то ипотека уже сейчас будет дешевле аренды», — добавила она.

Ирина Бабина, главный аналитик «Росбанк Дом»:

— Рассмотрим в качестве примера однокомнатную квартиру в Москве стоимостью 10 млн руб., расположенную в спальном районе, с хорошим ремонтом — стоимость аренды составит 45 тыс. руб. в месяц. Средняя ипотечная ставка на вторичном рынке недвижимости в июне 2021 года, по данным Банка России, — 8,16%. Учитываем размер первоначального взноса 50%, срок кредита 20 лет и аннуитетные ипотечные платежи, стоимость аренды такой квартиры за 20 лет составит около 10,8 млн руб. руб.; за данный период будет выплачено ипотечных платежей на сумму 10,04 млн руб.

источник:
<https://realty.rbc.ru/news/612f1e449a7947a70507360c>

НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЮЖНОЙ КОРЕИ ОБЪЯВЛЯЕТ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ «НОВЫХ ГОРОДОВ»

01/09/2021

Проект позволит создать 120 000 квартир в районе большого Сеула и 20 000 в Тэджоне и Седжоне.

Из-за нехватки доступного предложения и безумного роста цен на жильё правительство Мун Чжэ Ина развернуло несколько новых крупных проектов. Один из них предполагает строительство новых городов в регионе Кенгидо, второй – строительство жилья в Хвасоне. За счёт первого в южном регионе большого Сеула добавится 41 000 новых жилых единиц, за счёт второго – 70 000.

Около 29 000 квартир будут построены в новом городе Цзинань в Хвасоне, недалеко от Сувона и Нового города Донгтан. По оценкам правительства, поездка до Сеула до новых городов займёт 20–25 минут, как только будут проложены высокоскоростные пути. На данный момент требуется около часа на автобусе или авто.

Более мелкие проекты (2 000 – 18 000 квартир) запланированы в пяти других регионах, включая Гуволь в Инчхоне, Цзингон и Намянджу.

Новые города являются третьей волной такого развития событий. Самый большой уже готовый проект находится в Кванмен-Сихене с 70 000 квартирами, за ним следует Вансук, район в Намянджу, в западной части провинции Кенги, с 66 000 квартир.

Цены на недвижимость, особенно в районе большого Сеула, продолжают расти, несмотря на множество попыток правительства снизить их. По данным Совета по недвижимости Кореи, цены на квартиры по всей стране выросли на 0,3% по состоянию на 23 августа по сравнению с предыдущей неделей. В районе большого Сеула рост составил 0,4%.



Цены только в Сеуле, без Инчхона и Кенги, росли пятую неделю подряд и были на 0,22% выше, чем на предыдущей неделе, что является самым быстрым еженедельным ростом почти за три года.

Правительство попыталось охладить рынок, ужесточив правила кредитования и повысив налоги. Также власти намереваются ввести дополнительный налог на покупку недвижимости иностранцами и налог на пустующее жильё для зарубежных инвесторов. Поскольку цены на квартиры продолжали расти, власти пытаются увеличить количество квартир. И помимо строительства, к примеру, пробуют переоборудовать пустующие отели и офисы.

источник:

<https://prian.ru/news/pravitelstvo-yuzhnoy-korei-obyavlyayet-o-stroitelstve-novyh-gorodov.html>

БЫВШИЙ ГЛАВА WALMART ПОСТРОИТ В США ФУТУРИСТИЧЕСКИЙ ГОРОД СТОИМОСТЬЮ \$400 МЛРД

08/09/2021

Миллиардер Марк Лор заявил, что мегаполис станет «новой моделью для общества».

Бывший исполнительный директор Walmart, миллиардер Марк Лор обнародовал планы по строительству устойчивого, экологически чистого американского города Телоса стоимостью \$400 млрд.

Согласно официальному сайту проекта, в числе рассматриваемых для строительства регионов – Невада, Юта, Айдахо, Аризона, Техас или регион Аппалачей.

Город площадью 60 700 гектаров будет включать экологически чистую архитектуру и альтернативную энергетику, а также систему водоснабжения, устойчивую к засухе. Объявление о проекте сопровождалось цифровыми изображениями, на которых можно разглядеть небоскрёбы, украшенные зеленью, а такжедвигающиеся по улицам автономные транспортные средства (автомобили на ископаемом топливе будут запрещены).

Город получил своё название от греческого слова «телос», что означает «высшая цель».

Согласно плану, в течение 40 лет в Телосе будут проживать 5 млн человек. На начальном этапе строительства стоимостью \$25 млн здесь поселятся 50 000 жителей. Планировщики проекта в настоящее время занимаются поиском 600 гектаров земли, которые в конечном итоге будут расширять до целевой площади.

Цитата. Марк Лор уже заявил, что город станет «новой моделью для общества» и пообещал, что он станет «самым открытым, самым справедливым и инклюзивным в мире». «Телоса будет такая же яркая и разнообразная, как Нью-Йорк, она сочетает в себе эффективность, безопасность и чистоту такого города, как Токио, а также социальные услуги, устойчивые услуги и систему управления такого города, как Стокгольм», – добавил он.

источник:

<https://prian.ru/news/byvshiy-glava-walmart-postroit-v-ssha-futuristicheskiy-gorod-stoimostyu-400-mlrd.html>



НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА

НОВОЗЕЛАНДЦЫ ИЩУТ ПАРТНЁРОВ ПО ИПОТЕКЕ НА САЙТАХ ЗНАКОМСТВ

09/09/2021

Чтобы хоть как-то «протиснуться» на стремительно растущий рынок жилья.

Молодые новозеландцы активно ищут партнёров, чтобы улучшить свои экономические перспективы. Всё больше потенциальных покупателей впервые обращаются к Tinder, чтобы найти пару для покупки жилья.

Данные, предоставленные Tinder, показали, что число пользователей, сообщивших в своем профиле о поиске партнёра для покупки дома, выросло более чем вдвое. И увеличилось в 2,6 раза в годовом исчислении с июня 2020 по июнь 2021 года. Кто-то ищет сугубо финансового партнёра, чтобы получить кредит Kiwibuild в \$127 930 для пар, а кто-то пробует таким образом заодно наладить личную жизнь.

Данные опроса потребителей Новой Зеландии показали, что жильё является проблемой номер один для новозеландцев, опережая такие сложности, как Covid-19, преступность и стоимость продуктов питания. Партнёрство – платоническое или романтическое – является логичным ответом на растущее отчаяние молодых новозеландцев из-за того, что их не пускают на рынок.

По всей стране средняя стоимость жилья выросла до \$644 300 к июню 2021 года, согласно данным CoreLogic, что на 22% больше, чем в этот же период прошлого. Причём для подавляющего большинства покупателей жилья банки требуют первоначальный взнос в размере 20%. Это более чем в 3,2 раза больше средней годовой зарплаты в стране.

Поскольку цены на жильё растут очень быстро, даже те, кто близок к накоплению депозита, могут быстро выпасть из рынка. К примеру, тем, кто хочет получить депозит в размере 20% в

2021 году, в среднем потребуется на \$23 920 больше в этом году, чем в прошлом. Данные Consumer NZ показали, что 20% новозеландцев заявили, что они откладывают деньги на первоначальный взнос, но не могут догнать развивающийся рынок, а 42% заявили, что они серьёзно отстали от текущего роста.

Новая Зеландия – один из наименее доступных и наиболее популярных рынков недвижимости в мире. Крупные города, где молодые люди, как правило, живут и работают, наиболее переоценены: рынок Окленда остаётся самым популярным. В настоящее время город считается одним из наименее доступных рынков жилья в мире, где средние цены на недвижимость в 10 раз превышают средний доход. Статистика Новой Зеландии показывает, что уровень домовладения в стране падает с 1991 года и недавно достиг 70-летнего минимума. Это падение произошло во всех возрастных группах, но особенно заметно для людей в возрасте 20-30 лет.

Кризис доступности жилья в Новой Зеландии нарастает уже более десяти лет и значительно обострился за последний год. Годы безналогового прироста капитала привели к процветанию рынка инвесторов, который вытесняет местный рынок. Долгосрочные проблемы с доступностью, недостаточным предложением строительных материалов и нормативными актами, которые ограничивают предложение в городах, усугубляются сверхнизкими процентными ставками и более быстрым, чем ожидалось, восстановлением экономики после пандемии.

источник:

<https://prian.ru/news/novozelandcy-ishchut-partnyorov-po-ipoteke-na-saytah-znakomstv.html>

ЦБ ПОВЫСИЛ КЛЮЧЕВУЮ СТАВКУ: ЧТО БУДЕТ С ИПОТЕКОЙ И ЦЕНАМИ НА ЖИЛЬЕ

10/09/2021

В пятницу, 10 августа, Банк России повысил ключевую ставку еще на 0,25 п.п. — с 6,5% до 6,75%. Это уже пятое повышение подряд. В прошлый раз, в июле, ЦБ повышал ее сразу на 1 п.п., это стало его самым решительным шагом с 2014 года.

Вместе с экспертами рассказываем, что будет с ипотекой и ценами на жилье.

Ставки вырастут

Увеличение ключевой ставки со временем приведет к пропорциональному росту ставок по ипотеке, говорят эксперты, опрошенные «РБК-Недвижимостью». «Рынок еще не ощутил эффекта прошлого повышения ставки, поскольку многие крупные банки пока сохраняют условия выдачи ипотеки. После сегодняшнего повышения ключевой ставки, скорее всего, рост ипотеки будет неизбежен. В течение ближайших месяцев произойдет удорожание жилищных кредитов, что приведет к еще большему снижению уровня покупательной способности и охлаждению спроса», — спрогнозировал директор федеральной компании «Этажи» Ильдар Хусаинов.

Повышение, безусловно, найдет отражение в кредитных ставках, но эффект переноса на ипотеку будет неполным и растянутым по времени, согласился директор по банковским рейтингам «Эксперт РА» Иван Уклеин. Он подчеркнул, что ипотека очень долгосрочный финансовый инструмент и ставка по нему имеет пониженную эластичность к краткосрочным параметрам денежно-кредитной политики — проще говоря, банки уже отчасти закладывали возможный новый цикл повышения в свою кредитную политику.

Что будет с ценами на жилье

Одним из последствий повышения ключевой ставки будет увеличение стоимости жилья на первичном рынке, считают аналитики. «Проектируемые или находящиеся на стадии котлована новостройки уже столкнулись с трудностями. Первая — отток иностранной рабочей силы и попытка заместить ее отечественной, что привело к увеличению расходов на оплату труда. Вторая — беспрецедентный рост цен на строительные материалы. Теперь к дополнительным издержкам следует отнести и подорожавшие кредиты. А если учесть, что это уже пятое повышение ключевой ставки, то очевиден тренд на дорожающее фондирование», — объяснил общественный уполномоченный в Москве по вопросам судебной экспертизы, кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Кирилл Кулаков.

Такого же мнения придерживается директор департамента ипотечного кредитования компании Est-a-Tet Алексей Новиков. «Цены на квартиры продолжают рост, на цену влияет не один фактор, это и проектное финансирование, и стоимость строительных материалов, и расходы на оплату труда сотрудников. Понятно, что рост не будет таким быстрым, как год назад, но и падения мы не ожидаем», — подчеркнул Новиков.

«В случае дальнейшего повышения ключевой ставки средние ставки по ипотеке на вторичном рынке могут вырасти до 9%. С их ростом увеличится ежемесячный платеж, что с учетом общего снижения доходов населения снизит спрос. Часть потенциальных покупателей вновь будет рассматривать банковские вклады как

ЦБ ПОВЫСИЛ КЛЮЧЕВУЮ СТАВКУ: ЧТО БУДЕТ С ИПОТЕКОЙ И ЦЕНАМИ НА ЖИЛЬЕ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

возможность сохранить накопленные средства. Покупатели, которые планировали приобрести новостройку на более выгодных льготных условиях, начнут возвращаться на вторичный рынок», — прогнозирует партнер консалтинговой группы SRG Борис Терехов.

Спрос и скидки

Повышение ипотечных ставок может привести к краткосрочному всплеску спроса на новостройки, считает генеральный директор «ПроГород» (группа ВЭБ.РФ) Александр Чеботарев. Он отметил, что между изменением ключевой ставки и ростом банковских процентов по ипотеке существует временной лаг — около двух месяцев, за это время потенциальные покупатели поспешат купить квартиру по существующим условиям.

Если банкам удастся удержать средние проценты по жилищным кредитам ниже психологически важного уровня в 10% (это возможно, если ключевая ставка не превышает 7,5–7,75%), а застройщики будут аккуратно подходить к изменению цен, активировать скидочные программы, выводить новые корпуса не так дорого, как в первой половине 2021 года, то дальнейшего падения спроса удастся избежать, считает Попов из ЦИАН. По его прогнозу, в сентябре и октябре число сделок может даже вырасти в месячном выражении, так как на августовской статистике сказался и сезонный фактор.

С аналитиком ЦИАН согласился основатель IT-компании Realiste Алексей Гальцев. «Если для сохранения спроса девелоперы будут давать серьезные скидки на первичном рынке, это приведет к тому, что цены на вторичную недвижимость тоже начнут снижаться. И особенно явно этот тренд будет заметен в тех

районах, где наблюдались манипуляции с ценой в 2020–2021 годах (завышение цен)», — считает эксперт.

Инвесторы покинут рынок

Одним из последствий роста стоимости жилья станет отток частных инвесторов. «Обеспеченные граждане, которые вкладывались в недвижимость для дальнейшей сдачи в аренду, предпочтут в этой ситуации депозиты в банках, где ставка ожидаемо повысится. Косвенно этот факт подтверждает и интерес к валютным вложениям. За летние месяцы, если сравнивать с прошлым годом, валютные вклады от \$5 тыс. выросли в десять раз», — уточнил Кулаков.

источник:

<https://realty.rbc.ru/news/613b44a79a7947565c2df54d>

СРЕДНИЙ «КВАДРАТ» АПАРТАМЕНТОВ «СТАРОЙ» МОСКВЫ ПОДОРОЖАЛ ЗА ГОД НА 26%

10/09/2021

По данным департамента аналитики компании «Бон Тон», по итогам августа 2021 г. совокупный объем предложения апартamentов на первичном рынке «старой» Москвы составил 312,9 тыс. кв. м (+2,2% за месяц, -33,6% за год) и 5,6 тыс. лотов (+7,8% за месяц, -18,6% за год) в 87 проектах. На долю предложения апартamentов приходится 15,9% от совокупного предложения на первичном рынке «старой» Москвы, сообщается в пресс-релизе компании.

Большая часть предложения приходится на бизнес-класс – 34,9% (+0,4% за месяц, -5,4% за год). С небольшим отрывом следует премиум-класс с долей 32% (-4,1% за месяц, -5,7% за год). Доля комфорткласса составляет 30,8% (+2,8% за месяц, +9,9% за год), а стандарт-класса – всего 2,4% (+0,9% за месяц, +1,3% за год). Больше всего за год сократился объем предложения бизнес- и премиум-классов на 42% и 43% соответственно, в стандарт-классе, наоборот, наблюдается рост на 43% за счет выхода новых проектов в стадии реконструкции.

Почти 57% предложения апартamentов находится в 3 округах: ЦАО – 27,7% (-3,8% за месяц, +2,9% за год), СЗАО – 17,1% (+3,7% за месяц, +11,2% за год) и САО – 11,6% (-0,4% за месяц, -14,5% за год).

Более половины предложения апартamentов приходится на заключительную стадию строительной готовности – 52,7% площади (-2,1% за месяц, -15,2% за год): на стадии введенных объемов – 31,5% (-2,3% за месяц, 0% за год), на стадии благоустройства – 0,8% (-0,2% за месяц, -8,6% за год) и ФОР (фасадно-отделочных работ) – 18,6% (-0,3% за месяц, -6% за год). На начальной стадии находится 28% площади (-2,5% за месяц, +3,6% за год): на нулевом цикле – 24,9% (-1,3% за месяц, +12,3%

за год) и на стадии монтажа первых этажей – 3,1% (-1,2% за месяц, -8,7% за год).

Большая доля апартamentов представлена без отделки – 37,8% лотов (-2,5% за месяц, -21,5% за год), на долю отделки приходится 27,4% (+4,9% за месяц, +0,7% за год). Сократилась доля предложения с допoptions – 18,1% (-2,1% за месяц, +17,7% за год). На долю предложения с предчистовой отделкой приходится 16,6% (-0,3% за месяц, +3,1% за год).

По итогам августа средневзвешенная цена квадратного метра (СВЦ) апартamentов составила 413,9 тыс. руб. (-2,2% за месяц, +25,9% за год): в стандарт-классе – 276,1 тыс. руб. (+8,4% за месяц, +60,3% за год), в комфорт-классе – 251,6 тыс. руб. (+0,9% за месяц, +43% за год), в бизнес-классе – 322,4 тыс. руб. (+2,2% за месяц, +30,7% за год) и в премиум-классе – 680,3 тыс. руб. (+1,8% за месяц, +34,4% за год).

Самым доступным среди округов стал СЗАО – 261,2 тыс. руб. (-0,1% за месяц, +24,4% за год), самым дорогим – ЦАО – 672,8 тыс. руб. (+1,3% за месяц, +32,6% за год). Больше всего за год СВЦ выросла в ВАО и ЮЗАО – на 58% и на 54%, среди аутсайдеров роста СВЦ находятся ЗАО снизилась на 3,1%, СЗАО и САО выросла на 24% и 28% соответственно.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/143326.html>

СРЕДНЯЯ ЦЕНА «КВАДРАТА» КВАРТИР БИЗНЕС-КЛАССА ВЫРОСЛА ЗА ГОД НА 37,5%

08/09/2021

По данным департамента аналитики компании «Бон Тон», по итогам августа 2021 г. совокупный объем предложения квартир бизнес-класса на первичном рынке жилья в старых границах Москвы составил 761,3 тыс. кв. м (+8,1% за месяц, +12,2% за год) и 10,7 тыс. лотов (+9,7% за месяц, +24% за год), сообщается в пресс-релизе компании.

Две трети предложения приходится на 4 округа: ЮАО – 26,2% (-2% за месяц, +11,3% за год), СЗАО – 17,8% (+4,6% за месяц, +5,8% за год), ЗАО – 14,2% (-1,1% за месяц, -6,5% за год) и СВАО – 13,5% (-0,3% за месяц, +3,4% за год). В течение месяца больше всего вырос объем предложения в СЗАО – на 45,4% за счет выхода новых объемов.

Больше половины предложения в бизнес-классе приходится на начальную стадию строительной готовности – 61,2% площади (-0,6% за месяц, +35,4% за год): на нулевом цикле – 50,8% (-1,8% за месяц, +28,8% за год) и на стадии монтажа первых этажей – 10,5% (+1,2% за месяц, +6,6% за год). На заключительной стадии находится 29,1% площади (+0,9% за месяц, -25,4% за год): на стадии фасадно-отделочных работ (ФОР) – 15,4% (+1,7% за месяц, -6,5% за год), благоустройства – 0,2% (-0,6% за месяц, -9% за год) и введены – 13,5% (-0,3% за месяц, -9,9% за год).

Наибольшая часть предложения квартир бизнес-класса представлена без отделки – 59,1% (-2,3% за месяц, -12,5% за год). На втором месте – предложение с предчистовой отделкой, составляющее 28,1% лотов (+2,5% за месяц, +5% за год). На долю предложения с отделкой приходится 12,8% лотов (+0,5% за месяц, +7,5% за год).

По итогам августа средневзвешенная цена квадратного метра (СВЦ) квартир бизнес-класса составила 377,8 тыс. руб., которая за месяц выросла на +1,6%, в годовом выражении – на 37,5% за год. Второго месяца наблюдается замедление темпов прироста СВЦ: в июле он составил 1,8%.

Самым доступным округом стал ВАО с СВЦ на уровне 282,1 тыс. руб. (+2,4% за месяц, +26% за год), самым дорогим – СЗАО – 399,8 тыс. руб. (-1,7% за месяц, +49,4% за год).

По итогам августа средняя цена квартиры бизнес-класса составила 26,8 млн. руб. (+0% за месяц, +24,4% за год). Самым доступным округом стал ВАО со средней ценой 20,6 млн. руб. (+2,4% за месяц, +23,2% за год), самым дорогим – ЗАО со средней ценой квартиры 28,6 млн. руб. (-0,9% за месяц, +22,6% за год) ЦАО – 28,1 млн. руб. (-2,4% за месяц, +23,6% за год).



подробнее: <https://www.irm.ru/news/143283.html>

02/09/2021

EST-A-TET: ЦЕНЫ НА АПАРТАМЕНТЫ МОГУТ ВЫРАСТИ НА 20% ДО КОНЦА ГОДА

До конца 2021 г. ожидается внесение в действующее законодательство поправок, которые конкретизируют правовой статус апартментов. При позитивном решении вопроса об этом виде недвижимости цены на апартменты могут вырасти на 20%, говорится в сообщении компании Est-a-Tetl

По итогам второго квартала 2021 года средневзвешенная цена на апартменты составляла 432 тыс. руб./кв. м (без учёта элитного сегмента). В настоящий момент она равняется 439,6 тыс. руб./кв. м (без учёта элитного сегмента) – прирост составляет 2%.

«После принятия данного закона стоимость на апартменты скорректируется, но, скорее всего, это будет происходить постепенно. Пока закон о статусе этого вида жилья не принят, разница в стоимости апартментов и квартир сохраняется на уровне порядка 15% в рамках одного проекта или одной локации», – подсчитывает директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Est-a-Tet.

При принятии законопроекта развитие цен возможно в 2 этапа:

До конца 2021 года возможен наиболее активный рост цен, когда состоится первичная переоценка стоимости на апартменты. Локально можно ожидать увеличение средних цен до 10%. Таким образом, в конце года можно увидеть средневзвешенную цену на уровне 475 тыс. руб./кв. м.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/143194.html>

13/09/2021

МОЛОДЫЕ ЛЮДИ НАЧАЛИ ТЕРЯТЬ ИНТЕРЕС К ИПОТЕКЕ

С января по август 2021 года спрос на ипотечные кредиты среди заемщиков в возрасте от 30 до 40 лет сократился на 0,8 п.п. и составил 46%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Национального бюро кредитных историй.

При этом наибольшее сокращение доли в структуре выдачи ипотеки отмечено в возрастной группе россиян до 30 лет – на 1,2 п.п. до 20,6%.

Между тем, выдача ипотечных кредитов заемщикам в возрасте от 40 до 50 лет выросла с января по август текущего года на 1,1 п.п. и достигла 24,3%. Доля заемщиков в возрасте от 50 до 60 лет увеличилась за этот период на 0,6 п.п. до 8%, старше 60 лет – на 0,3 п.п. до 1,1%.

Ранее «СГ» сообщала, что объем выдачи ипотечных кредитов российскими банками по итогам 2021 года вырастет примерно на 10% и достигнет 5 трлн рублей.

источник: <https://www.stroygaz.ru/news/item/molodye-lyudi-nachali-teryat-interes-k-ipoteke/>

01/09/2021

В РОССИИ ВСТУПИЛ В СИЛУ ЗАКОН О «ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ»

С 1 сентября 2021 года в России вступает в силу закон об упрощенном порядке регистрации гаражей и земли под ними – так называемая «гаражная амнистия».

Президент РФ Владимир Путин подписал закон о «гаражной амнистии» в апреле текущего года. Закон предусматривает механизм предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены их гаражи, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса, то есть до 30 декабря 2004 года. Также определяется перечень документов, необходимых для приобретения гражданами таких земельных участков.

При этом граждане не должны будут самостоятельно обеспечивать кадастровый учет объекта, поскольку он будет проводиться органом местного самоуправления (МСУ). Также при оформлении права собственности на гараж и землю гражданам не придется оплачивать госпошлину, так как документы на регистрацию подаются органом МСУ.

В законе предусмотрена норма, наделяющая региональные власти и муниципалитеты полномочиями по обеспечению выполнения кадастровых работ и комплексных кадастровых работ в отношении объектов, попадающих под «гаражную амнистию». Это позволит снизить финансовую нагрузку на население.

источник: <https://www.irn.ru/news/143171.html>

03/09/2021

ДОМ.РФ И МИНСТРОЙ РАЗРАБОТАЮТ «ЗЕЛЕННЫЕ» СТАНДАРТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

ДОМ.РФ совместно с Минстроем планируют разработать «зеленые» стандарты строительства и планирует включить их в нормативные технические документы, сообщил генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

По его словам, некоторых из «зеленых» стандартов строительства будут носить рекомендательный характер, а какие-то из них могут стать обязательными.

«ДОМ.РФ и Минстрой работает над созданием «зеленых» стандартов строительства и включения их в нормативные технические документы. Сегодня определена структура стандарта, прорабатываются обязательные и добровольные критерии. В частности, «зеленые» стандарты планируется вынести на общественные слушания 1 декабря 2021 года, включение «зеленого» стандарта в план Росстандарта запланировано на 2022 год», – цитирует Мутко ТАСС.

Он отметил, что ДОМ.РФ создал рабочую группу, которая займется темой «зеленого» кредитования. «Сейчас очень много вопросов, связанных с экологической, «зеленой» повесткой. Мы видим, что сегодня ущерб от строительной отрасли тоже ощутим. И сейчас смотрим, какие могли бы быть поощрительные программы для тех строительных компаний, которые собираются работать по «зеленым» стандартам, использовать сегодня экологические материалы и новые современные технологии», – добавил Мутко.

источник: <https://www.irn.ru/news/143219.html>

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

СРЕДНЮЮ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ В РОССИИ БУДУТ ВЫСЧИТЫВАТЬ ПО-НОВОМУ

01/09/2021

Средняя рыночная стоимость квадратного метра жилья, используемого для расчетов размеров социальных выплат на приобретение или строительство жилья, будет рассчитываться по новой методике – на основании средневзвешенной цены квадратного метра на первичном и вторичном рынках жилья по типовым квартирам среднего качества, передает ТАСС со ссылкой на официальный ответ Минстроя РФ на запрос главы комитета Совета Федерации по экономической политике Андрея Кутепова.

Ранее сенатор Кутепов предложил пересмотреть расчетную стоимость квадратного метра жилья в российских субъектах при переселении граждан из аварийных домов, в частности, из-за роста цен на стройматериалы.

«Минстроем России разработана новая методика определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по РФ и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам России, предусматривающая расчет средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам на основании средневзвешенной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном и вторичном рынках жилья по квартирам среднего качества (типовым)», – говорится в письме ведомства за подписью замглавы Минстроя РФ Никиты Сташишина.

Соответствующий приказ Минстроя России направлен на государственную регистрацию в Министерство юстиции РФ.

Сегодня средняя рыночная стоимость квадратного метра жилья в регионах выводится исходя из данных о средних ценах на первичном и вторичном рынках жилья по квартирам среднего качества, средней стоимости строительства, средней стоимости квадратного метра жилья, приобретенного по госпрограмме «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» и с учетом индекса-дефлятора. Однако норматив отдален от рыночных показателей, в некоторых субъектах разница доходит до 40%, ранее отмечал генеральный директор Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) и эксперт тематической площадки ОНФ «Жилье и городская среда» Николай Алексеенко.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/143173.html>

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

08/09/2021

ПРАВИТЕЛЬСТВО ВНЕСЛО В ГОСДУМУ ЗАКОНОПРОЕКТ О ПРАВОВОМ СТАТУСЕ ТАУНХАУСОВ

Кабмин РФ внес в Госдуму законопроект, который устраняет правовую неопределенность в отношении домов блокированной застройки, передает ТАСС.

«Законопроект устраняет <...> правовую неопределенность, возникающую при отнесении здания к многоквартирному дому или дому блокированной застройки, определяя, что дом блокированной застройки является видом жилого дома», – говорится в пояснительной записке.

Изменения в законы предусматривают определение понятий «многоквартирный дом» и «дом блокированной застройки», которые необходимы для более точного и полного правового регулирования жилищных и градостроительных правоотношений и возникающих спорных вопросов. Так, это поможет включать дома блокированной застройки в региональную программу по проведению капитального ремонта, отмечают разработчики законопроекта.

Блокированная застройка представляет собой жилой дом, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами. У застройки такого типа должно быть не более трех этажей при общем количестве совмещенных домов не более десяти. Каждый из домов-блоков должен предназначаться для проживания одной семьи и иметь общую стену без проемов с соседними домами. На российском рынке загородной недвижимости этот тип застройки называется таунхаус.

источник: <https://www.irm.ru/news/143277.html>

08/09/2021

МИНСТРОЙ ХОЧЕТ ЦИФРОВИЗИРОВАТЬ ВСЕ ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Минстрой России работает над цифровизацией стройки, рассказал замглавы Минстроя Александр Ломакин на сессии Московского финансового форума-2021.

«Мы ведем работу по созданию института пространственного планирования и понимаем, что нужно будет начиная с этого этапа сбора исходных данных о территориях всю работу вести в цифровом формате. От задумки до ввода объекта в эксплуатацию каждый этап будет цифровизирован», – цитирует Ломакина ИА «Интерфакс».

Ломакин подчеркнул, что этот процесс сложный и не может быть реализован быстро.

«Пока все это идет в ручном режиме, но пока все, что связано со строительством, все те процессы, которые связаны с градостроительством, с проектированием – все эти процессы мы на сегодняшний день прорабатываем в вопросах, связанных с цифровизацией этих процессов», – заверил замминистра.

источник: <https://www.irm.ru/news/143278.html>

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

01/09/2021

ДВЕ ГОСУСЛУГИ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ В МОСКВЕ ПЕРЕВЕЛИ В ИНТЕРНЕТ

С 31 августа 2021 года встать в очередь на получение жилья, а также внести изменения в учетное дело москвичи могут онлайн на портале города. Для удобства граждан эти две госуслуги теперь объединены в одну, говорится в сообщении столичного департамента городского имущества.

«Департамент городского имущества предоставляет 14 государственных услуг в жилищной сфере. Две из них с апреля 2021 года можно получить исключительно онлайн – это перевод жилого помещения в нежилое и наоборот, и получение справки о зарегистрированных до 31 января 1998 года правах на жилье. Остальные 12 планируется «укрупнить», их станет всего пять, и они также будут предоставляться онлайн. Первыми были объединены услуги по постановке на жилищный учет и внесению изменений в учетное дело, в онлайн-формате «укрупненную» услугу можно получить с 31 августа, срок ее оказания составит не более 30 рабочих дней», – рассказал глава столичного департамента городского имущества Максим Гаман. Он отметил, что сейчас на рассмотрение заявления о постановке на жилищный учет уходит до 33 рабочих дней, на внесение изменений в учетное дело – до 45 рабочих дней, на выбор способа обеспечения жилыми помещениями – до 33 дней. В эти сроки не входит время, на которое оказание услуги может быть приостановлено. Таким образом, после объединения госуслуг граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, получить нужные услуги смогут на 3-15 дней быстрее.

подробнее: <https://www.irn.ru/news/143176.html>

03/09/2021

МИНСТРОЙ МОЖЕТ ПЕРЕСМОТРЕТЬ УСЛОВИЯ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ

Минстрой РФ планирует осенью оценить необходимость корректировки программы льготной ипотеки на новостройки под 7% из-за возможного снижения покупательского спроса, сообщил замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин на полях Восточного экономического форума (ВЭФ) в пятницу, 3 сентября.

«У нас есть опасения о снижении покупательского спроса в больших четырех регионах (Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области), которые дают весомый вклад в ввод жилья. Для нас важно осенью посмотреть баланс спроса, предложения и цены квадратного метра. В случае необходимости, если это будет нужно, мы будем выходить с предложением о корректировке (программы льготной ипотеки – ред.), – цитирует Стасишина ТАСС.

По его словам, пока ведомство не обсуждает параметры изменения льготной программы, а анализирует изменившуюся конъюнктуру рынка.

С 1 июля 2021 года изменились условия льготной ипотеки на новостройки: максимальная ставка по программе повышена с 6,5% до 7%, а сумма кредита уменьшена до 3 млн руб. для всех регионов. Ранее кредит на льготных условиях был доступен на сумму до 12 млн руб. в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях и до 6 млн руб. – в остальных регионах.

подробнее: <https://www.irn.ru/news/143208.html>