

# COLDY

дайджест  
недвижимости

01/11-30/11

2021

- 01** Обзор рынка недвижимости (3-5)
- 02** Недвижимость мира (6-8)
- 03** Аналитика рынка (9-13)
- 04** Государственное регулирование (14-16)

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ НОЯБРЯ 2021 ГОДА

30/11/2021

Цены на недвижимость в Москве ( <a href="http://www.irm.ru">www.irm.ru</a> )	Ноя 21	Окт 21
Индекс стоимости жилья, Р/м <sup>2</sup>	241 139	+0,9%
Индекс стоимости жилья, \$/м <sup>2</sup>	3 353	+0,7%
Индекс стоимости жилья, €/м <sup>2</sup>	2 925	+1,9%

Темпы роста цен на вторичное жилье замедляются, но спрос на рынке есть – люди в основном покупают квартиры «для жизни», не самые дорогие и не самые дешевые.

По данным аналитического центра [www.irm.ru](http://www.irm.ru), в конце ноября квадратный метр на рынке «старой» Москвы стоит в среднем 241 140 руб. – это на 0,9% больше, чем месяцем ранее. Напомним, по итогам октября темпы роста цен были существенно выше – 1,3%. В долларах цены на столичные квартиры в ноябре прибавили 0,7% и достигли \$3 350 за кв. м.

В ноябре больше всего подорожала середина рынка: края – 20% самых дорогих и самых дешевых квартир – прибавили только по 0,3%, что значительно ниже среднерыночных темпов роста цен. Ценовая динамика в разрезе типов жилья демонстрирует ту же тенденцию. Современная и советская панель, а также советский кирпич выросли в цене на 1-1,5%, то есть больше, чем рынок в среднем. При этом формально самые дешевые на рынке, но уже почти сравнявшиеся по цене метра с более приемлемой по качеству типовой панелью хрущевки и сильно переоцененные монолитно-кирпичные дома за ноябрь прибавили только 0,6-0,7%.

А вот от географии динамика цен в ноябре практически не зависела: дешевые и дорогие локации находятся как вверху, так и внизу рейтинга. Похоже, с рынка уходили наиболее адекватные по соотношению цены и качества варианты вне зависимости от их расположения.

Темпы роста цен на квартиры постепенно замедляются – только с начала года жилье в Москве подорожало на 16,2%, и на рынке остается все меньше доступных даже в ипотеку вариантов. Удорожание кредитов на фоне повышения ключевой ставки ЦБ также давит на цены. Впрочем, уровень кредитных ставок пока остается относительно привлекательным для покупателей, тем более что многие из них успели получить одобрение на ипотеку до последнего повышения ставок. Ипотека и обычные для «вторички» альтернативные сделки пока позволяют поддерживать спрос на жилье. Скорее всего, ситуация не изменится до нового года, декабрь – традиционно самый активный месяц на рынке недвижимости. Однако в начале 2022 г. вероятно наступление стагнации и даже небольшой откат цен назад – рынок сильно перегрет.

источник: <https://www.irm.ru/index/>

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## ЦБ ПРОГНОЗИРУЕТ СНИЖЕНИЕ СПРОСА НА ИПОТЕКУ И НЕДВИЖИМОСТЬ В БЛИЖАЙШИЕ МЕСЯЦЫ

02/11/2021

Центральный Банк России ожидает медленного сокращения спроса на ипотечные кредиты и недвижимость в ближайшие месяцы, говорится в докладе о денежно-кредитной политике регулятора, опубликованном на сайте регулятора 1 ноября 2021 года.

«В ближайшие месяцы можно ожидать дальнейшего медленного сокращения спроса на ипотечные кредиты и недвижимость вплоть до достижения такого уровня, при котором спрос, финансируемый за счет ипотечных кредитов, будет соразмерен возможностям застройщиков наращивать предложение жилой недвижимости. Такое развитие ипотечного рынка, способствуя росту строительства и повышению доступности жилья, не будет создавать рисков избыточного роста цен на жилье, чрезмерной закредитованности населения и ухудшения качества банковских активов», – говорится в докладе.

Как напоминает в документе, в 2020–2021 гг. на фоне запуска программы льготной ипотеки в России росли объемы выдачи кредитов на покупку жилья: в среднем в рамках госпрограммы ежемесячно предоставлялось около 40 тыс. кредитов общим объемом 130 млрд руб.

В среднем в период с июля 2020 г. по июнь 2021 г. ежемесячно предоставлялось свыше 170 тыс. кредитов на общую сумму более 465 млрд руб. (в 2019 г. среднемесячный оборот ипотечного рынка составлял около 110 тыс. кредитов на общую сумму 245 млрд руб.). То есть почти две трети прироста оборотов рынка в 2020 – 2021 гг. определялось программой льготной ипотеки.

Другими факторами роста активности участников рынка стало снижение ставок по рыночным ипотечным кредитам, отмечают в ЦБ.

«Рост спроса на недвижимость, с одной стороны, и ряд затруднений, с которыми столкнулась строительная отрасль (удорожание строительных материалов, снижение предложения рабочей силы и дезорганизация строительства в отдельных регионах в связи с пандемией), с другой, привели к существенному росту цен на жилую недвижимость. К середине 2021 г. цены на типовые квартиры почти в полтора раза превышали уровень начала 2020 года. Рост стоимости недвижимости обесценивал рост доступности за счет программ льготного кредитования и снижал доступность жилой недвижимости для тех, кто не имел возможности воспользоваться этими программами», – говорится в документе.

Поэтому, отмечают в Центробанке, после снижения рисков для устойчивости экономики, связанных с пандемией COVID-19, было принято решение о постепенном сворачивании программы льготной ипотеки на новостройки.

Чтобы избежать шоков, которые может вызвать резкое сворачивание программы льготной ипотеки, было принято решение начиная с июля 2021 г. повысить ставку по льготной ипотеке с 6,5 до 7% годовых, а максимальную сумму кредита сократить до 3 млн рублей. В результате снижение активности на ипотечном рынке было плавным: в III квартале 2021 г. в среднем выдавалось 153 тыс. кредитов в месяц (на 11% меньше, чем в II квартале) на общую сумму 450 млрд руб. (на 12% меньше аналогичного показателя II квартала).

источник: <https://www.irm.ru/news/144149.html>

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## ЗАКОНОПРОЕКТ ОБ АПАРТАМЕНТАХ ПОДОГРЕЛ СПРОС И ЦЕНЫ НА ТАКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

22/11/2021



Объем предложения новых элитных апартаментов в Москве с начала 2021 года сократился на 18%, цены в среднем выросли на 8%. Спрос и цены на апартаменты в столице растут перед принятием закона о правовом статусе таких объектов, говорится в сообщении компании TWEED.

Отмечается, что в Москве на первичном рынке в открытых продажах экспонируется 1,6 тыс. элитных апартаментов в 26 проектах (172 тыс. кв. м). С января 2021 года объем предложения сократился на 18%.

«Мы фиксируем рекордные отметки, состоятельные граждане активно приобретают апартаменты. Покупатели привыкли к этому формату и перестали его бояться, при этом для 80% клиентов различий между квартирами и апартаментами нет. Так как апартаменты априори стоят дешевле, чем квартиры (на 5-10%), соответственно, россияне активно ими интересуются.

Законопроект, который определит правовой статус такой недвижимости, тоже играет свою роль. Достаточно большой приток покупателей апартаментов мы наблюдаем из регионов», – прокомментировала генеральный директор агентства TWEED Ирина Могилатова. По данным компании, средняя стоимость квадратного метра элитных апартаментов на первичном рынке столицы за январь-ноябрь 2021 года выросла на 8% до 692 тыс. руб.

Минимальная стоимость квадратного метра элитных апартаментов сейчас составляет 250 тыс. руб., максимальная – 4 млн руб. Средняя стоимость элитных апартаментов на первичном рынке Москвы по состоянию на вторую половину ноября находится на отметке в 79 млн руб.

источник: <https://www.irm.ru/news/144560.html>

# НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА



## ЗА ВРЕМЯ ПАНДЕМИИ СПРОС РУССКОЯЗЫЧНЫХ КЛИЕНТОВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ДУБАЕ УВЕЛИЧИЛСЯ ВДВОЕ

26/11/2021

Пандемия заметно изменила ситуацию: клиенты стали больше покупать для себя (75%), а на долю инвестиций осталось только 20-25%.

По данным Metropolitan Premium Properties, группы компаний, работающей на международном рынке недвижимости с 2008 года, пандемия Covid-19 не повлияла на интерес клиентов из России, Украины и Казахстана к жилой и коммерческой собственности в Дубае. Напротив, спрос увеличился более, чем в два раза. На сегодняшний день на долю покупателей из этих стран приходится 35-40% от общего объема продаж компании. 60% из них составляют россияне, 20% – украинцы, 10% – казахстанцы и еще 10% – граждане других стран СНГ.

Стоит отметить, что до пандемии рынок делился поровну: на тех, кто приобретал недвижимость с целью инвестирования, и тех, кто планировал пользоваться недвижимостью лично. Пандемия заметно изменила ситуацию: клиенты стали больше покупать для себя (75%), а на долю инвестиций осталось только 20-25%.

Наибольшей популярностью среди русскоговорящих покупателей пользуются резиденции в закрытых прибрежных комплексах с частной территорией, собственным пляжем и отельным обслуживанием, которые предполагают самый высокий уровень сервиса.

Как подчёркивает генеральный директор Metropolitan Premium Properties Никита Кузнецов: «В первую очередь Дубай привлекает возможностью наслаждаться солнцем и морем, что и является одним из главных критериев выбора при покупке жилья. Именно по этой причине в большинстве случаев предпочтение отдается комплексам на первой линии.

Если говорить об излюбленных районах наших клиентов, то стоит выделить Dubai Marina, JBR, EMAAR Beachfront, The Palm Jumeirah и La Mer».

Помимо моря и вечного лета покупатели недвижимости из России, Украины и Казахстана едут в Дубай за развитой инфраструктурой, высоким уровнем жизни и отсутствием налогов для владельцев жилья (четыре процента взимается только при осуществлении сделки). Кроме того, привлекают условия для пребывания в Дубае в качестве резидента: правительство ОАЭ активно работает над продвижением программы инвестиционных виз, которая предполагает нахождение в стране от двух до десяти лет в зависимости от стоимости жилой или коммерческой собственности.

Средняя стоимость жилья, приобретаемого клиентами из России, Украины и Казахстана, варьируется в диапазоне от 700 до 1,5 млн долларов США. В люкс-сегменте недвижимость обходится от двух до семи млн долларов США. «Речь идет о прибрежных виллах, таунхаусах и пентхаусах на островах, которые пользуются большим спросом. Стоит отметить, что этот сегмент выигрывает по цене у многих мегаполисов, ведь Дубай предлагает роскошную недвижимость в два-три раза дешевле чем, к примеру, Лондон или Москва», – отмечает Никита Кузнецов.

источник:

<https://prian.ru/news/rieltory-za-vremya-pandemii-spros-russkoyazychnyh-klientov-na-nedvizhimost-v-dubae-uvlichilsya-vdvoe.html>

# НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА

02

## НАЗВАНЫ СТРАНЫ ЕС С САМОЙ ПЕРЕОЦЕНЁННОЙ И НЕДООЦЕНЁННОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

25/11/2021

**Больше всего цены занижены в Ирландии, а завышены – в Люксембурге.**

Еврокомиссия опубликовала ряд документов в рамках своих осенних экономических прогнозов, в том числе по рынку жилья. И сделала вывод, что цены на жильё в Евросоюзе продолжают «динамичный восходящий тренд» с 2013 года и сейчас резко растут. В среднем по альянсу с 2013 года по второй квартал 2021-го жильё подорожало на 31,53%.

ТОП-10 стран Евросоюза с самым стремительным ростом цен на жильё (второй квартал 2013 – второй квартал 2021):



Венгрия +117,96%  
Ирландия +84,98%  
Люксембург +73,58%  
Эстония +69,09%  
Чехия +69,86%  
Португалия +69,61%  
Германия +51,4%  
Польша +40,1%  
Испания +33,4%  
Франция +13,2%

По мнению Еврокомиссии, резкий рост цен на жильё вызван «устойчивым спросом, поддерживаемым экономическим ростом, исторически высокими сбережениями домохозяйств и низкими процентными ставками», в то время как на предложение повлияла «ограниченная строительная деятельность».

При таких резких темпах роста цен – и даже при том, что фундаментальные факторы роста цен могут быть сильными – Еврокомиссия заявляет, что цены на жильё завышены примерно в половине стран ЕС.

ТОП-7 стран ЕС с самым переоценённым жильём:

Люксембург +49,9%  
Швеция +28,3%  
Австрия +23,2%  
Дания +18,6%  
Франция +18,5%  
Португалия +17,4%  
Испания +8,5%

ТОП-4 страны ЕС с самым недооценённым жильём:

Ирландия -17,1%  
Литва -12,4%  
Румыния -12,3%  
Италия -6,1%

источник:

<https://prian.ru/news/nazvany-strany-es-s-samoy-pereocenyonnoy-i-nedoocenyonnoy-nedvizhimostyu.html>

## САУДОВСКАЯ АРАВИЯ ПРИЗНАНА САМОЙ ДОСТУПНОЙ СТРАНОЙ В МИРЕ ДЛЯ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ

12/11/2021

**В тройку лидеров также попали Южная Африка и США.**

На основе нового глобального исследования доступности жилья, проведённого британским поставщиком строительных материалов Roofing Megastore, Саудовская Аравия является самой доступной страной в мире для покупки дома в 2021 году. Средняя годовая зарплата в государстве – \$20 354, а стоимость жилья площадью 100 квадратных метров – всего \$90 774.

Для составления рейтинга исследовательская группа Roofing Megastore рассчитала среднюю стоимость квадратного метра недвижимости в 109 странах мира. Чтобы получить более точную картину доступности, учитывалась средняя заработная плата местных жителей после уплаты налогов.

Рейтинг. В десятку самых доступных стран мира для покупки дома вошли:

Страна	Годовая зарплата, \$	Стоимость жилья площадью 100 кв.м, \$
1 Саудовская Аравия	20 354	90 774
2 Южная Африка	16 851	92 720
3 США	42 128	280 596
4 Пуэрто-Рико	21 637	149 477
5 ОАЭ	32 558	239 530
6 Палестина	9 817	77 134
7 Оман	19 797	169 107
8 Исландия	37 742	384 716
9 Кипр	16 798	175 869
10 Катар	36 123	381 271

Интересное:

Согласно рейтингу, самой недоступной страной для покупки недвижимости является Непал. Средняя годовая зарплата – всего \$2 608, а средняя стоимость недвижимости – почти \$2,8 млн. То есть местным жителям для покупки жилья придётся копить более тысячи лет.

Также самыми недоступными странами стали Эфиопия, Таиланд, Гана, Индонезия и Вьетнам. Во всех этих государствах копить на собственное жильё местные жители со средней зарплатой должны 100–200 лет. Даже в Гонконге, одном из самых «раскалённых» рынков жилья в мире, ситуация лучше – откладывать на собственный дом придётся всего 73 года.

источник:

<https://prian.ru/news/saudovskaya-araviya-stala-samoy-dostupnoy-stranoy-v-mire-dlya-pokupki-doma.html>

## «БОН ТОН»: КВАДРАТНЫЙ МЕТР НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА МОСКВЫ ПОДРОЖАЛ ЗА ГОД НА 33,7%

10/11/2021

На сегодняшний день, по данным bnMAP.pro, на рынке новостроек «старой» Москвы экспонируется 110 введенных в эксплуатацию проектов, в которых предлагается 3 173 лота (квартиры и апартаменты). Большинство уже готовых и не распроданных до конца проектов в столице сегодня относится к бизнес-классу – 37 объектов, говорится в сообщении компании «БЕСТ-Новострой».

Существенную долю также занимают и новостройки комфорт-класса – в экспозиции находятся 32 проекта. Меньше всего подобных объектов представлено в стандартном классе – всего 6 сданных в эксплуатацию ЖК проектов. Однако наименьшее количество лотов в уже готовых объектах экспонируется в элитном классе – 194 квартиры и апартаменты.

Абсолютным лидером среди округов столицы, как по числу продаваемых готовых новостроек, так и по объему предложения в них сегодня является ЦАО. Там экспонируется 38 проектов с 633 лотами, большая часть из которых относится к премиум и элитному классу. На нижней строчке данного рейтинга по количеству проектов – ВАО, где сегодня в продаже находится всего 3 сданных в эксплуатацию объекта. Однако меньше всего лотов в подобных ЖК представлено в ЮАО – всего 106 квартир и апартаментов.

Наибольшее число квартир и апартаментов массового сегмента в сданных проектах, как это не парадоксально сегодня предлагается в ЗАО, считающимся одних из наиболее престижных районов столицы. Там экспонируется 7 проектов массового сегмента с 359 лотами. А наиболее широкий выбор предложения самых доступных по цене готовых квартир стандартного класса представлен в ЮВАО – 3 проекта со 155 лотами.

На заключительной стадии строительной готовности находится 26,3% площади (-2,9% за месяц, -32,7% за год), в т.ч. на стадии фасадно-отделочных работ – 13,8% площади (-3,7% за месяц, -11% за год), на этапе благоустройства – 2,3% (+1,8% за месяц, -10,3% за год) и введены – 10,2% (-1% за месяц, -11,4% за год).

Большая доля предложения реализуется без отделки – 60% лотов (-3% за месяц, -13% за год), на долю предложения с предчистовой отделкой приходится 28,9% (+4% за месяц, +7,5% за год), с отделкой – 11,1% (-1% за месяц, +5,5% за год).

В структуре предложения по типу квартир почти 71% лотов приходится на три типа, которые относятся к евроформату: 3е – 31,2% (+0,8% за месяц, +3,6% за год), 2е – 21,7% (+0,7% за месяц, +7,6% за год) и 4е – 18% (-1,1% за месяц, -2,3% за год). Средняя площадь предложения составила 68,8 кв.м. и продолжает сокращаться. За месяц она уменьшилась на 2,4%, а за год – на 12,3%.

источник: <https://www.irm.ru/news/144247.html>

## НА РЫНКЕ ОФИСОВ МОСКВЫ НАБЛЮДАЕТСЯ РОСТ АКТИВНОСТИ АРЕНДАТОРОВ

26/11/2021

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели предварительные итоги 2021 года на рынке офисной недвижимости Москвы. В текущем году наблюдалось восстановление активности девелоперов и пользователей офисов. Спрос на классические и гибкие пространства превысил показатель предыдущего года, в следующем году также ожидается положительная динамика, сообщается в пресс-релизе компании.

Строительная активность девелоперов в 2021 году значительно выросла, поэтому годовой показатель предложения может составить 700–720 тыс. кв. м, что не только выше результата 2020 года, но и превышает годовые показатели 2016–2019 гг.

Тем не менее стоит отметить важную тенденцию – большая часть ввода была представлена объектами, которые не вышли на спекулятивный рынок, а оказались заполнены при вводе. Среди таких объектов – «Ростех-Сити», «Сбер-Сити» и «Два капитана», которые были построены под нужды конкретных компаний. В будущем ожидается рост доли проектов BTS в общем объеме новых офисов, что поддерживает тенденцию к созданию крупнейшими компаниями своих собственных штаб-квартир (запросы на такие объекты поступают от крупнейших IT-гигантов вроде «Яндекса» или Ozon).

В свою очередь, в спекулятивном сегменте рынка все еще наблюдается тенденция к переносу сроков ввода. Это связано не с низким спросом, а с административным фактором – сроки зачастую приходится сдвигать из-за долгой процедуры согласования и получения разрешительной документации.

Вакантность офисов в 2021 году продолжила снижение, что поддерживается высоким уровнем чистого поглощения – показатель в 2021 году ожидается на уровне 840–860 тыс. кв. м, что выше как результата прошлого года (262,1 тыс. кв. м), так и 2018–2019 годов (604 тыс. кв. м и 719 тыс. кв. м соответственно). Такой результат обусловлен высокой активностью арендаторов на рынке, которые стремятся занять наиболее качественные и ликвидные офисы в дефицитных локациях, что также влияет на ускорение заполнения новых объектов, вышедших на рынок. Показатель вакантности класса А по итогам года ожидается на уровне 9,4–9,6%, а в классе В – 5,1–5,3%.

Несмотря на стагнацию спроса в 2020 году и ожидание падения основных показателей, сегмент гибких офисных пространств продолжил демонстрировать рост, а спрос на такие услуги в 2021 году стал еще более активным. Крупнейшей сделкой в сегменте в 2021 году стала аренда компанией Ozon площадей в БЦ «Искра-Парк», которыми управляет оператор BusinessClub, аффилированный с одним из крупнейших девелоперов офисной недвижимости Capital Group.

В 2021 году запрашиваемые ставки аренды в качественных проектах в основном остаются стабильными, а изменения средневзвешенного показателя в течение года связано в большей степени с выходом на рынок и последующей арендой наиболее качественных новых объектов. До конца года ожидается положительная динамика ставок аренды, без резкого роста или снижения.

продолжение: <https://www.irm.ru/news/144516.html>

## ДОЛЯ СТУДИЙ В МАССОВЫХ НОВОСТРОЙКАХ МОСКВЫ ВПЕРВЫЕ ПРЕВЫСИЛА 20%

25/11/2021

В октябре 2021 года на рынке новостроек эконом- и комфорт-класса Москвы доля студий впервые превысила 20% от общего количества всех квартир в продаже, подсчитали эксперты «Метриум». За прошедший год предложение студий увеличилось почти в два раза, а вместе с однокомнатными квартирами они образуют 56% квартир в массовом сегменте столичного рынка, говорится в пресс-релизе компании.

В октябре на рынке массовых новостроек Москвы застройщики продавали 15,7 тыс. квартир. За последние 12 месяцев этот показатель вырос на 23% ввиду высокой активности девелоперов – после ажиотажного спроса в 2020-2021 гг. застройщики оперативно восполнили недостаток предложения квартир в новостройках.

При этом впервые в истории московского рынка нового жилья эконом- и комфорт-класса доля студий в продаже составила 21%, превысив психологически важный порог 20%. Иными словами, каждая пятая квартира в массовых новостройках Москвы сегодня – студия. Этот формат жилья уступает по объему предложения только однокомнатным (35%) и двухкомнатным квартирам (29%). Однако студий уже больше, чем трехкомнатных квартир (14%) и квартир с четырьмя и более комнатами (1% предложения).

Количество студий в продаже последние 12 месяцев росло быстрее, чем у всех прочих типов квартир. В октябре 2020 года застройщики продавали 1,7 тыс. студий, а сейчас – 3,3 тыс., то есть их предложение выросло на 91%. Также заметно больше стало однокомнатных квартир: их число увеличилось за год с 3,9 тыс. до 5,5 тыс. (+40% за 12 месяцев). Немного выросло количество двухкомнатных квартир – с 4,4 тыс. до 4,6 тыс. (+5%).

Одновременно сократилось предложение трехкомнатных квартир – с 2,4 тыс. до 2,1 тыс. (-11%). Многокомнатных квартир стало меньше на 61% (114 единиц сейчас против 289 в октябре 2020-го).

Студии в массовых новостройках за прошедший год уменьшились в размерах. В октябре 2020 года их средняя площадь составляла 26,8 квадратных метров, тогда как в октябре 2021 года этот показатель сократился до 23,8 кв. м. Средняя стоимость студии при этом увеличилась с 5,7 млн до 7,3 млн рублей, то есть на 28%.

Аналитики «Метриум» отмечают, что в сегменте московских новостроек бизнес-класса доля студий также выросла. Если в III квартале 2020 года 2% предложения квартир в этом сегменте приходилось на студии, то в III квартале 2021 года – 6%. В премиальном сегменте новостроек Москвы доля студий составляет 3% от общего числа квартир и апартаментов, представленных в продаже. Со временем этот показатель сохраняет стабильность (2-3%). В элитных новостройках доля студий составляет 1,5%, хотя в отдельные периоды она достигала 3-5%.

«Студии действительно очень популярны, поэтому застройщики увеличивают их предложение, – комментирует Надежда Коркка, управляющий партнер компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE). – Этот формат рассматривается часто в качестве первого жилья. Среди покупателей много молодежи, представители которой ранее едва ли стали бы приобретать однокомнатные квартиры площадью 40-45 квадратных метров в силу их более высокой стоимости».

подробнее: <https://www.irm.ru/news/144488.html>

## БОЛЬШЕ ВСЕГО НОВОСТРОЕК В МОСКВЕ ПРОДАЁТСЯ В НИЖЕГОРОДСКОМ РАЙОНЕ

29/11/2021

В департаменте проектного консалтинга Est-a-Tet выяснили, что больше всего новостроек представлено в продаже в Нижегородском районе Москвы – это 1779 лотов, или 67 тыс. кв. метров. За год цена новостроек в этом районе выросла в среднем на 17%, говорится в пресс-релизе компании.

Первое место среди районов в старых границах Москвы занял Нижегородский – в продаже там находится 1779 лотов общей площадью почти 67 тыс. кв. м. Средняя цена квадратного метра здесь составляет 258 тысяч рублей, за год она выросла на 17%.

### Проекты в районе Нижегородский и по соседству

#### Нижегородский

Проект	Расположение	ГК	Цена за квартиру
N'ICE LOFT	Москва, Юго-Восточный округ, район Нижегородский, м. Таганская	1 кв. 2024 г.	от 5 057 603 руб.
Аквилон BESIDE	Москва, Юго-Восточный округ, район Нижегородский, м. Нижегородская	3 кв. 2023 г.	от 6 279 660 руб.
Profit	Москва, Юго-Восточный округ, район Нижегородский, м. Нижегородская МЦК	2 кв. 2023 г.	от 7 074 432 руб.
Перовское 2	Москва, Юго-Восточный округ, район Нижегородский, м. Нижегородская МЦК	4 кв. 2023 г.	от 9 968 400 руб.
Новохохловская 15	Москва, Юго-Восточный округ, район Нижегородский	2 кв. 2023 г.	от 10 310 282 руб.

Источник данных: База недвижимости IRN.RU

На втором месте по числу объектов в экспозиции – район Очаково-Матвеевское, где представлено 1505 лотов в пяти комплексах. Цена метра здесь составляет 295,8 тысяч рублей, а рост за год, как в Нижегородском, составил те же 17%.

На третьем месте – Западное Дегунино, где квартиру можно выбрать из 1152 вариантов в семи жилых комплексах. Цена квадратного метра в районе выросла за год на 31% и достигла 267,8 тысяч рублей.

«Большое количество новостроек в этих районах – результат рекультивации промзон из «ржавого пояса Москвы», – разъясняет Роман Родионцев, директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet. – Освобождение земли от промышленных производств дало большое количество площадок под застройку, что позволяет сформировать целые новые микрорайоны. Качественное жилье и быстрое развитие городской инфраструктуры привлекает большое количество покупателей – как тех, кто приобретает квартиру для жизни, так и инвесторов».

Следующий среди районов по числу лотов в продаже – Люблино. К предложению здесь представлено 957 лотов в четырех комплексах. Средняя цена квадратного метра здесь составляет 193 тысячи рублей, за год рост составил 33%.

На пятом месте – Покровское-Стрешнево, где в продаже находится 741 лот общей площадью 47,2 тыс. кв. м. За год цена квадратного метра увеличилась на 26% и составила 288,5 тысяч рублей.

Замыкают рейтинг районов с наибольшим предложением новостроек Дмитровский и Соколиная гора с одним ЖК в каждом районе и практически равным количеством лотов в продаже. В Дмитровском районе в продаже находится 545 лотов общей площадью 28,6 тыс. кв. м. Цена метра составляет 230,8 тысяч рублей, за год произошло увеличение на 17%. А в районе Соколиная гора в экспозиции находится 543 лота суммарной площадью 15,8 тыс. кв. м.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/144534.html>

## СТОИМОСТЬ «КВАДРАТА» В ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЙКАХ МОСКВЫ ПРИБЛИЗИЛАСЬ К ДВУМ МИЛЛИОНАМ

29/11/2021

Средняя стоимость квадратного метра в элитных новостройках Тверского района Москвы в третьем квартале 2021 составила 1,94 млн рублей, который, таким образом, стал самым дорогим районом столицы. Только за прошедший квартал этот показатель вырос на 31%. В число самых дорогих районов Москвы также вошли Якиманка и Хамовники, где квадратный метр подорожал примерно на треть только за последние три месяца. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании «Метриум».

В третьем квартале 2021 года на рынке элитных новостроек московские девелоперы продавали 880 квартир и апартаментов в 46 готовых или строящихся комплексах в десяти районах Центрального административного округа столицы. Средняя стоимость квадратного метра в них составила 1,38 млн рублей, что на 36% больше, чем в третьем квартале 2020 года, когда элитный «квадрат» можно было приобрести за один млн рублей.

Однако территориальный разрез рынка элитных новостроек показывает довольно широкую ценовую «вилку» предложения. Самым дорогим районом Москвы сейчас стал Тверской, где девелоперы реализуют четыре проекта новостроек, в которых квадратный метр в среднем стоит 1,94 млн рублей. По сравнению с предыдущим кварталом цены здесь выросли на 31%, а в сравнении с аналогичным периодом 2020 года – на 39%. Тогда новое элитное жилье в Тверском районе можно было купить за 1,39 млн рублей.

Далее следует район Якиманка, где квадратный метр в элитных новостройках (всего их восемь) в среднем обойдется в 1,83 млн рублей. Как и в случае с Тверским районом новое жилье здесь особенно подорожало в прошедшие три

месяца. Еще в июне «квадрат» стоил 1,43 млн рублей, то есть за квартал он вырос в цене на 28%. В годовом выражении элитные новостройки Якиманки стали дороже на 42%.

Тройку самых дорогих районов Москвы замыкают Хамовники, где застройщики реализуют 12 проектов и это максимум среди всех районов столицы. Здесь вложиться в элитную стройку или купить готовую квартиру можно в среднем за 1,76 млн рублей за квадратный метр, хотя тремя месяцами ранее это можно было сделать дешевле. В июне средняя цена нового жилья здесь составляла 1,31 млн рублей, и с тех пор оно подорожало на 34%, так же, как и за прошедшие 12 месяцев. Столь же высокая ценовая динамика наблюдается и в Таганском районе Москвы, где девелоперы реализуют четыре элитных комплекса. Квадратный метр здесь подорожал за три месяца с 1,04 млн до 1,40 млн рублей, то есть на 35%, а за год – на 38%.

Самые доступные элитные новостройки продаются в Пресненском районе. Они обходятся в 776 тыс. рублей за кв.м., что только на 8% больше, чем три месяца назад. Правда, за прошедший год новое элитное жилье от застройщиков в этом районе также значительно выросло в цене – на 17%. Немного больше стоимость в Замоскворечье, где за минувший квартал, скорее всего в силу изменения структуры предложения, квадратный метр стал дешевле на 16% и сейчас стоит 1,02 млн рублей, что, впрочем, дороже на 40%, чем год назад. Наконец, в районе Арбат новое элитное жилье продается в среднем за 1,08 млн рублей, что на 13% больше, чем три месяца назад, и на 16% больше, чем год назад.

источник: <https://stroygaz.ru/news/dwelling/stoimost-kvadrata-v-elitnykh-novostroykakh-moskvy-priblizilas-k-dvum-millionam/dvum-millionam/>

## СЕМЬИ С ДЕТЬМИ ОСВОБОДЯТ ОТ НАЛОГА С ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ НА ПЯТИ УСЛОВИЯХ

12/11/2021

Министерство финансов разработало проект поправок в Налоговый кодекс, которые расширят круг тех, кто имеет право на освобождение от уплаты подоходного налога при продаже недвижимости. Под налоговую льготу попадут семьи с двумя и более детьми, которые продали жилье для покупки нового, более просторного. Такие послабления для семей с детьми в июле поручал предусмотреть президент Владимир Путин.

Минфин прописал пять условий, соблюдение которых необходимо таким семьям для освобождения от НДФЛ. Проект поправок есть у РБК, его подлинность подтвердил источник, знакомый с содержанием документа. Поправки подготовлены в уже внесенный в Госдуму налоговый пакет, помимо прочего включающий введение акциза на жидкую сталь. РБК направил запрос в пресс-службу Минфина.

Сейчас при продаже объекта недвижимости граждане обязаны уплатить налог на доходы физлиц в размере 13%. Однако в законодательстве предусмотрены варианты безналоговой продажи жилья. Основной способ — владение квартирой более пяти лет (до 2016 года этот срок составлял три года), после чего можно продавать собственность без уплаты налога. В некоторых случаях срок владения для безналоговой продажи жилья сокращается до трех лет. Это правило распространяется на объекты недвижимости, полученные по наследству или договору дарения от близкого родственника, в результате приватизации и по договору пожизненного содержания с иждивением. Также через три года с момента покупки нового жилья без потерь можно продать недвижимость, если она является единственным жильем продавца (правило действует с 2020 года).

Летом 2021 года Путин обратил внимание на то, что от обязанности платить налог страдают семьи, которые обзавелись вторым или последующими детьми до истечения пятилетнего срока владения квартирой, которая стала им мала. Он поручил правительству и Госдуме до 1 декабря разработать поправки, устраняющие эту несправедливость. По задумке властей, налоговую льготу должны получать не все семьи с несколькими детьми, а именно те, кто намерен улучшить свои жилищные условия, продав одну квартиру для покупки новой в течение одного года.

### Условия для налоговой льготы:

- налогоплательщик или его супруг являются родителями двух или более несовершеннолетних детей (или детей до 24 лет, если они обучаются очно);
- новая недвижимость должна быть приобретена в тот же календарный год, в который продана старая или не позднее 30 апреля следующего года; если речь идет о договоре долевого участия в строительстве, то по договору должна пройти полная оплата;
- общая площадь приобретенного помещения или его кадастровая стоимость должны быть больше, чем в проданном объекте;
- кадастровая стоимость проданного жилья не должна превышать 50 млн руб.;
- на момент продажи жилого помещения ни у налогоплательщика, ни у его детей не должно быть в собственности другого жилья, площадь которого в совокупности больше 50% площади приобретенного жилья.

источник:

<https://www.rbc.ru/economics/12/11/2021/618d22899a794717947a4533>

# ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

15/11/2021

## ПУТИН ПОРУЧИЛ ИЗБАВИТЬСЯ ОТ ИЗБЫТОЧНЫХ ПРОЦЕДУР В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Президент России Владимир Путин поручил правительству совместно с Госсоветом подготовить исчерпывающий перечень документов и согласований, необходимых для реализации строительных проектов. Соответствующее поручение президента по итогам заседания Президиума Государственного Совета опубликовано на сайте Кремля.

«Правительству Российской Федерации совместно с комиссией Государственного совета Российской Федерации по направлению «Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда» и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых для реализации проектов по строительству объектов капитального строительства, в том числе в целях сокращения сроков их реализации и исключения избыточных или дублирующих процедур, и утвердить указанный перечень», – говорится в документе.

Срок выполнения поручения – 30 марта 2022 года.

источник: <https://www.irm.ru/news/144318.html>

30/11/2021

## ГОДОВОЙ ПЛАН ПО ВВОДУ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ ПЕРЕВЫПОЛНЕН ПОЧТИ НА 50%

С начала года в Москве построено и введено в эксплуатацию более 12 млн кв. метров различной недвижимости. Таким образом годовой план по вводу недвижимости перевыполнен уже почти наполовину. Об этом сообщил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики Андрей Бочкарев.

«В Москве продолжается ввод в эксплуатацию объектов различного назначения: на текущий момент с начала года построено уже более 12 миллионов «квадратов» недвижимости», – сказал Андрей Бочкарев.

Как указали в пресс-службе Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы, в 2021 году в столице планировали ввести 8,5 млн кв. метров недвижимости, в том числе 4 млн «квадратов» жилья.

«Уже по итогам десяти месяцев работы в этом году стало ясно, что мы, несмотря на влияние пандемии и сложные экономические условия, превзошли показатели прошлого года, когда было сдано в эксплуатацию свыше 10 миллионов кв. метров недвижимости», – добавил Андрей Бочкарев.

источник: <https://stroygaz.ru/news/construction/godovoy-plan-po-vvodu-nedvizhimosti-v-moskve-perevypolnen-pochti-na-50/>

# ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

24/11/2021

## МИНСТРОЙ РОССИИ РАЗРАБОТАЛ ЗАКОНОПРОЕКТ ПО РАЗВИТИЮ ИЖС

Минстрой России разработал проект федерального закона, который распространит возможность использования механизма проектного финансирования на строительство индивидуальных жилищных домов (ИЖС) и позволит сформировать сектор ипотечного кредитования в сфере ИЖС. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ведомства.

Застройщики смогут привлекать для финансирования проектов средства граждан. Для этого законопроектом предлагается распространить положения Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на комплексную малоэтажную застройку, строительство которой осуществляет застройщик с использованием средств граждан, предусмотрев отдельные особенности регулирования. Вместе с тем, законопроект не исключает возможность ведения индивидуального жилищного строительства без применения механизма эскроу-счетов.

Законопроектом также предусмотрены правовые нормы, устанавливающие особенности управления имуществом общего пользования в малоэтажных жилых комплексах.

источник: <https://stroygaz.ru/news/regulation/minstroy-rossii-razrabotal-zakonoproekt-po-razvitiyu-individualnogo-zhilishchnogo-stroitelstva/>

28/11/2021

## В РОССИИ ПРОВЕДУТ ЭКСПЕРИМЕНТ ПО ОКАЗАНИЮ БЕСПЛАТНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩИ

В России запустят пилотный проект в рамках работы по повышению доступности бесплатной юридической помощи для граждан. Его участниками станут 10 регионов страны. Соответствующее распоряжение подписал председатель правительства Михаил Мишустин.

«Эксперимент по оказанию бесплатной юридической помощи в дистанционном формате пройдет в Татарстане, Краснодарском крае, Кемеровской, Иркутской, Курской, Московской, Ростовской, Смоленской, Тамбовской и Ульяновской областях. Координировать его будет межведомственная рабочая группа, в которую войдут представители Минюста, МВД, Минцифры и регионов-участников», – говорится в сообщении пресс-службы правительства. Минюсту поручено совместно с региональными властями разработать «дорожные карты» по оказанию бесплатной юридической помощи с применением электронных сервисов, а также определить необходимый для этого перечень государственных и негосударственных информационных систем.

Сейчас в России нет единого подхода к оказанию гражданам бесплатной правовой помощи. Для того чтобы понять, к кому за ней обратиться, людям приходится изучать множество информационных ресурсов. При этом нередко граждане становятся жертвами мошенников, которые предлагают якобы бесплатную юридическую помощь. Эксперимент должен помочь изменить эту ситуацию.

источник: <https://stroygaz.ru/news/regulation/v-rossii-provedut-eksperiment-po-okazaniyu-besplatnoy-yuridicheskoy-pomoshchi-/>