

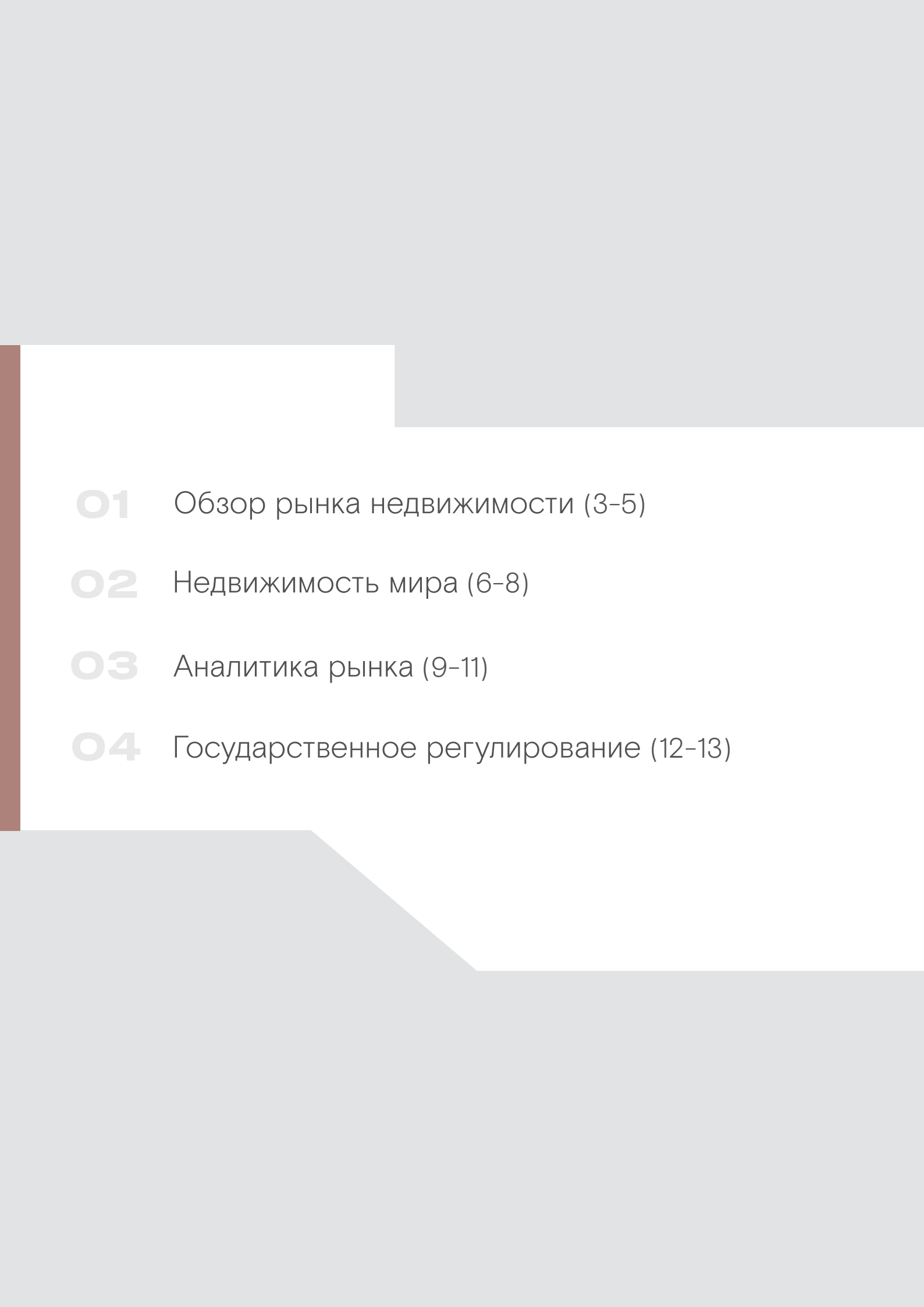


COLDY

дайджест
недвижимости

05/10-12/10

2020

- 
- O1** Обзор рынка недвижимости (3–5)
 - O2** Недвижимость мира (6–8)
 - O3** Аналитика рынка (9–11)
 - O4** Государственное регулирование (12–13)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

ВТОРАЯ ВОЛНА ПАНДЕМИИ НЕ ОСТАНОВИТ СТРОЙКИ В СТРАНЕ

08/10/2020

Во время второй волны пандемии новой коронавирусной инфекции стройки в России останавливаться не будут. Об этом заявил замминистра строительства и ЖКХ России Никита Сташишин на заседании Комитета Европейской экономической комиссии ООН по городскому развитию, жилищной политике и землепользованию.

По словам замминистра, весной из-за угрозы распространения коронавируса в стране были введены ограничения на стройплощадках, из-за которых стройки в Москве и Подмосковье пришлось поставить на паузу. «Это оказало влияние на выполнение поставленных на год задач по вводу жилья», – отметил он.

Как рассказал Никита Сташишин, во второй раз этого точно не будет, так как в ведомстве разработали ряд мер безопасности на строительных площадках, которые будут применены в случае второй волны.

Также среди вопросов повестки заседания профильной комиссии ЕЭК ООН были обеспечение доступности жилья для граждан, влияние пандемии COVID-19 на сферы жилищного строительства и городского развития, роль федеральных и региональных властей для обеспечения многоуровневых эффективных решений в жилищном секторе.

Как ранее сообщала «СГ», пандемия нанесла удар не только по сфере строительства. В России в случае повторения весеннего сценария из-за пандемии новой коронавирусной инфекции могут обанкротиться до 50% предприятий малого и среднего бизнеса. Хуже всего себя будут чувствовать фитнес-клубы: не пережить вторую волну COVID-19 могут 70%.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/vtoraya-volna-pandemii-ne-ostanovit-stroyki-v-strane-stasishin/>



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

В БРИТАНИИ СОЗДАЛИ УНИКАЛЬНОГО РОБОТА- КИРПИЧНИКА

08/10/2020

Британская компания Construction Automation разработала автоматического робота для укладки кирпича. Об этом пишут местные СМИ, уточняя, что на разработку машины ушло четыре года, а ее главная особенность — способность делать углы дома.

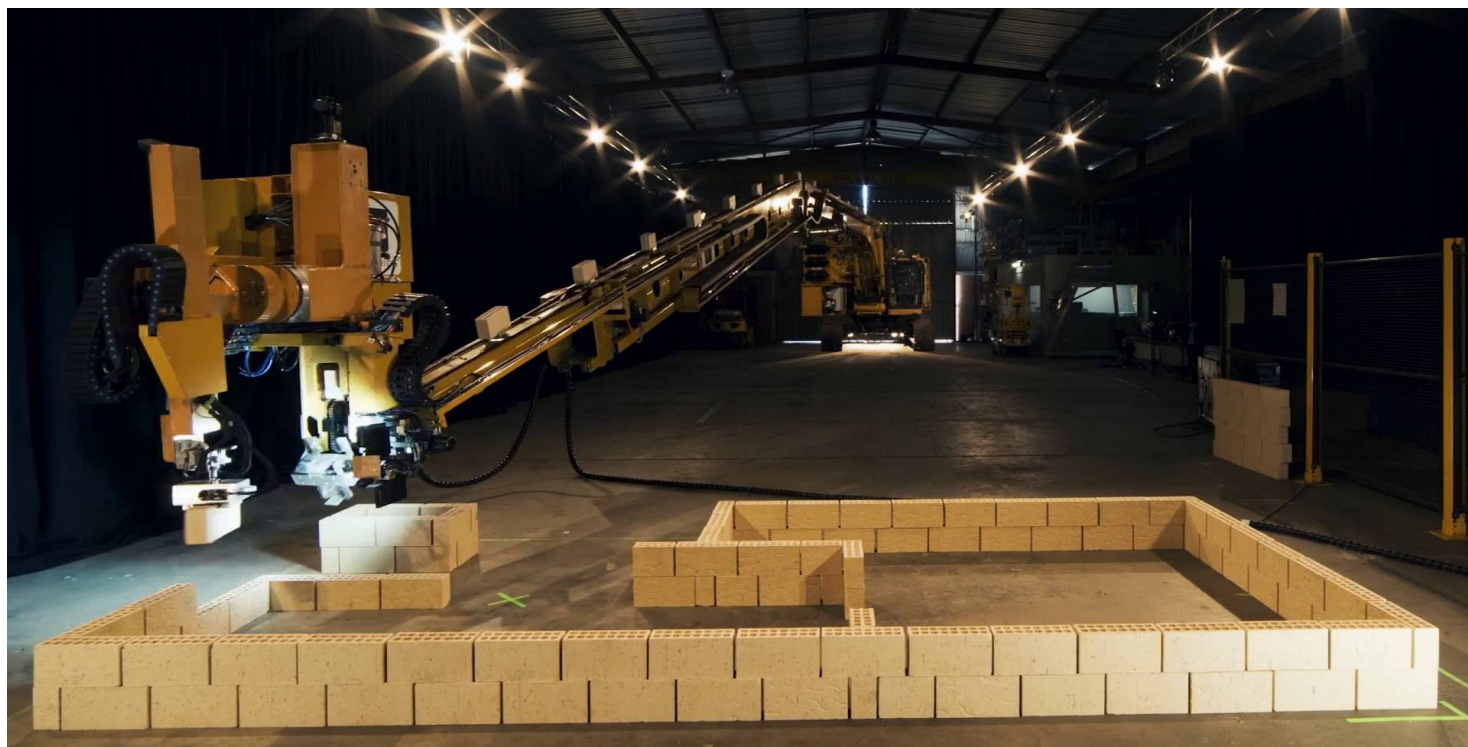
По словам соучредителя компании Дэвида Лонгботтома, кроме кирпичей робот сможет укладывать блоки и цементный раствор. Тем не менее, машине понадобится помощь человека в управлении и обслуживании. Рабочим необходимо добавлять в нее кирпичи и раствор.

В качестве теста робот возведет трехкомнатный дом в деревне Эверингем в Йоркшире. За две недели строительства дома он уложит порядка 10 тысяч кирпичей.

Совладелец Construction Automation Стюарт Паркес, который ранее занимался проектированием роботов для атомной промышленности и прокладки подводных кабелей, отметил, что робот увеличит производительность на стройплощадке и улучшить качество кирпичной кладки. «Мы используем датчики, чтобы измерить каждый отдельный кирпич и выровнять его, поэтому он расположен точно по центру. Датчики также выравнивают край каждого кирпича, чтобы стена была максимально ровной», — добавил соучредитель компании.

Ранее сообщалось, что компания Sisk начала испытания робота, предназначенного для помощи каменщикам. Он поднимает тяжелые блоки, облегчая работу людям.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/v-britanii-sozdali-unikalnogo-robota-kirpichnika/>



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

ВЛАСТИ НАМЕРЕНЫ РАЗРЕШИТЬ РЕГИСТРАЦИЮ В АПАРТАМЕНТАХ ДО КОНЦА ГОДА

Правительство России планирует утвердить правовой статус апартментов и разрешить в них регистрацию по месту жительства до конца года, сообщает ТАСС со ссылкой на общенациональный план действий по восстановлению экономики, который имеется в распоряжении агентства.

«Определение правового статуса апартментов с возможностью регистрации в них по месту жительства – декабрь 2020 года», – говорится в документе. Сообщается, что для этого необходимо будет принять федеральный закон.

На данный момент дольщики апартментов в случае проблем у застройщика не защищены законодательно.

Также из-за отсутствия статуса жилого помещения собственники апартментов не могут получить постоянную регистрацию, а вопросы регулирования тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства и коммунальных проблем в таких домах не подпадают под контроль Госжилинспекции. Еще одна проблема апартментов – необеспеченность социальной инфраструктурой.

Минстрой РФ еще в 2019 году разработал законопроект, обеспечивающий правовое регулирование строительства апартментов. В ведомстве предлагают внести изменения в Жилищный кодекс РФ. Законом также предлагается установить порядок перевода нежилых помещений в апартменты.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/137537.html>



НАЗВАНЫ САМЫЕ ИННОВАЦИОННЫЕ СТРАНЫ МИРА

09/10/2020

В The Global Innovation Index 2020 аналитики проанализировали 131 экономику мира, учитывая такие показатели, как наличие исследовательских учреждений, выделяемый на исследования бюджет, инфраструктура, уникальность рынка и бизнеса, умение продуктивно сочетать знания и технологии, а также эффективность креативных подходов.

В этот раз в первой десятке оказались:

- Швейцария
- Швеция
- США
- Великобритания
- Нидерланды
- Дания
- Финляндия
- Сингапур
- Германия
- Южная Корея

Последние строчки занимают Эфиопия, Нигерия, Мьянма, Гвинея, Йемен. Украина и Россия заняли 45 и 47 строчки рейтинга соответственно, Беларусь – 64.

13-ое издание The Global Innovation Index 2020 – это результат сотрудничества Корнельского университета, INSEAD и Всемирной организации интеллектуальной собственности (WIPO). В этом отчёте исследователи пришли к нескольким основным выводам:

Кризис COVID-19 уже повлиял и продолжит воздействовать на инновационную среду. Но, как полагают аналитики, отрицательное влияние будет не таким сильным, а для некоторых сфер пандемия – толчок для развития (к примеру, туризм, образование, розничная торговля). Кстати, недавно опубликовали рейтинг стран, экономика которых лучше справится с последствиями корона-кризиса.

Финансирование инноваций сокращается из-за кризиса, но есть надежда на отдельные страны, такие как Сингапур, Израиль, Китай, Гонконг, Люксембург, США, Индия, Великобритания.

Глобальный инновационный ландшафт смещается. Китай, Вьетнам, Индия и Филиппины в этом году – на подъёме.

Развивающиеся страны всё больше внимания уделяют космическим технологиям.

Региональные различия сохраняются: по-прежнему лидируют Северная Америка и Европа, далее идут Юго-Восточная и Восточная Азия, Океания, значительно дальше – Северная Африка и Западная Азия, Латинская Америка и Карибы. На последних местах – Центральная и Южная Азия и Африка к югу от Сахары.

Инновации в основном сосредоточены в странах с сильной экономикой, делающих упор на развитие науки и технологий.

подробнее: <https://prian.ru/news/nazvany-samye-innovacionnye-strany-mira.html>

НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА

02

В ИСПАНИИ СНИЖАЮТСЯ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

08/10/2020

По данным онлайн-портала Fotocasa, в третьем квартале 2020 года цены на жильё в Испании снизились на 2,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это связано с тем, что вторая волна коронавируса «заморозила» начинающееся восстановление экономики, пишет Reuters.

Помимо годового снижения, стоимость жилой недвижимости уменьшилась на 1,7% в сентябре по сравнению с августом и на 1,5% в третьем квартале по сравнению со вторым.

Один из самых значительных спадов произошёл в сердце двух столиц, что отражает смену приоритетов в спросе на недвижимость на большие пространства и загородную жизнь. Жильё в престижном районе Мадрида под названием Ибиса и в районе Барселоны Навас подешевело на 8,1% и 9,3% соответственно по сравнению с ценами во втором квартале.

«Мы прогнозируем, что в последние месяцы 2020 года мы увидим аналогичный спад тому, что мы видели в недавние месяцы, и даже более глубокий, он составит от 3% до 5% в Испании», – говорит директор по связям с общественностью Fotocasa Анаис Лопез.

Fotocasa впервые зарегистрировала межгодовой спад в квартальных ценах на жильё в Испании за последние три года, что отражает экономические неурядицы, вызванные пандемией.

Страна испытала одно из самых сильных сокращений экономики в Европе во втором квартале 2020 года, когда ВВП снизился почти на 18%. Согласно предварительным прогнозам, в третьем квартале планируется небольшое восстановление.

подробнее: <https://rian.ru/news/v-ispanii-snizhayutsya-ceny-na-nedvizhimost.html>



КАТАР УПРОСТИЛ ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ИНОСТРАНЦЕВ

07/10/2020

Власти Катара объявили, что увеличивают число регионов страны, где частным иностранным лицам и зарубежным компаниям позволено приобретать недвижимость. Тем самым они собираются либерализовать рынок для привлечения иностранного капитала в попытке диверсифицировать экономику, пишет Reuters.

Теперь нерезиденты Катара могут приобретать недвижимость в девяти регионах страны, вместо трёх обозначенных ранее. А число районов, где иностранцы могут использовать недвижимость, увеличено до 16.

Зарубежные компании также могут владеть недвижимостью в девяти регионах страны. Это огромный шаг по сравнению с недавним прошлым, когда им было позволено владеть исключительно объектами внутри проекта The Pearl Island в Дохе.

«Это решение внесёт улучшение на рынок недвижимости Катара, будет способствовать ускорению экономического развития и стимулировать рынок недвижимости», – говорится в постановлении Министерства Юстиции.

Власти также объявили о том, что предоставят вид на жительство всем покупателям недвижимости в Катаре стоимостью от \$200 000, а также членам их семей.

В 2018 году Катар упростил владение недвижимостью для иностранцев, чтобы помочь рынку недвижимости. Последний сильно пострадал от переизбытка предложения, связанного с активным строительством в преддверии Чемпионата мира по футболу 2022 года, который собирается принять страна.

подробнее: <https://prian.ru/news/katar-uprostit-pokupku-nedvizhimosti-dlya-inostrancev.html>



12/10/2020

ПОЧТИ 1 МЛН «КВАДРАТОВ» ЖИЛЬЯ ВВЕЛИ В МОСКВЕ ПО РЕНОВАЦИИ

«Программа реновации в Москве находится в активной фазе реализации. На сегодняшний день введено в эксплуатацию 67 жилых домов общей площадью 0,9 млн квадратных метров», — отметил начальник управления обеспечения реализации программы реновации жилфонда департамента градостроительной политики Сергей Сидоров.

По его словам, к настоящему времени в столице также подобрано 464 стартовые площадки, на территории которых планируется возвести 7,4 млн кв.м жилья.

Кроме того, в проектировании по программе находится 83 дома площадью 1,5 млн кв.м. В настоящее время в столице строятся еще 178 домов общей площадью 2,6 млн кв. м.

Сидоров отметил, что на сегодняшний день в новые квартиры переехала почти 21 тыс. жителей.

Ранее сообщалось, что в Москве с момента запуска программы реновации под заселение передано 58 новостроек.

Программа реновации жилищного фонда была утверждена летом 2017 года. Она предусматривает расселение более 350 тыс. квартир общей площадью примерно 16 млн кв.м, в которых проживают около 1 млн москвичей. Всего в программу включено 5 174 дома.

подробнее: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/121682/>

08/10/2020

В МОСКВЕ РАСКУПИЛИ НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС-КЛАССА

За год объем предложения жилья бизнес-класса в Москве уменьшился на 19%. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом отделе компании Est-a-tet, уточнив, что за квартал доля предложения квартир данного сегмента снизилась на 6%, достигнув отметки в 832 тыс. кв. метров.

По данным компании, всего на рынке новостроек бизнес-класса столицы экспонируется 11 тыс. лотов в 277 корпусах в 81 проекте. По итогам третьего квартала 2020 года на данный сегмент приходится 42% от общего объема предложения квартир. При этом предложение новостроек, в основном, сосредоточено в диапазоне площадей 40-90 кв. метров (64%).

Директор департамента проектного консалтинга компании Роман Родионцев отметил, что это связано как с вымыванием предложения, так и с меньшим объемом новых лотов. «Значительную часть предложения занимают объекты в ценовом диапазоне от 18 до 22 млн рублей – на них приходится почти 20%», – сказал он.

Как рассказали в компании, за квартал уменьшилось количество предложения в корпусах на стадии возведения нижних этажей (с 19% до 12%). Наибольшую долю занимают проекты, которые уже введены в эксплуатацию – их насчитывается 26,3%. Доля лотов в корпусах на начальном этапе строительства выросла за квартал с 13% до 21%.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/v-moskve-raskupili-novostroyki-biznes-klassa-/>

НАЗВАНА СТОИМОСТЬ МОСКОВСКИХ НОВОСТРОЕК РЯДОМ С ПАРКАМИ

07/10/2020

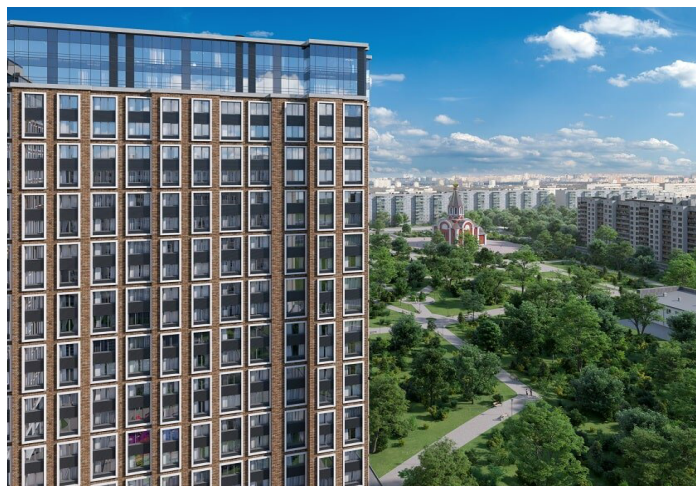
Самая доступная квартира в московской новостройке рядом с парком оценивается в 4 млн рублей. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании Est-a-Tet, уточнив, что самый дорогой лот в таком доме обойдется в 2,92 млрд рублей. Рядом с парком Зарядье в центре Москвы расположены самые дорогие новостройки премиум- и элитного класса – всего пять проектов. Минимальная стоимость лота в жилом комплексе в этой локации стартует от 24,1 млн рублей. За эту сумму можно приобрести недвижимость площадью 50 «квадратов». Максимальная стоимость составляет 2,92 млрд рублей за лот площадью 990,9 кв. метров.

Вблизи Парка Горького и парка Музеон реализуется два элитных жилых комплекса. Цены на недвижимость в них варьируются от 55,3 млн рублей (лот площадью 88 кв. метров) до 185,1 млн рублей (265 кв. метров).

Жилье недалеко от парка Коломенское стоит намного дешевле. Цены варьируются от 6,5 млн рублей за студию площадью 18,6 кв. метров до 27,9 млн рублей за квартиру площадью 106,9 кв. метров. Всего здесь реализуется три проекта (два комфорт-класса и один бизнес-класса).

У парка Фили недвижимость можно приобрести только в двух жилых комплексах бизнес-класса. Цены на жилье в них варьируются от 6,4 млн рублей (27,7 кв. метров) до 47,5 млн рублей (115,2 кв. метра).

Недалеко от парка Сокольники можно поселиться и за 8,4 млн рублей, и за 49,9 млн рублей. Здесь представлены один жилой комплекс премиум-класса и один – бизнес-класса. Площадь жилья в них варьируется от 34 кв. метров до 145,9 кв. метров.



Вблизи парков Измайловский и Лосиный остров жилье продается только в одном комплексе комфорт-класса. Минимальная цена за лот составляет здесь 4,7 млн рублей за студию площадью 19,5 кв. метров, максимальная – 12,8 млн рублей за жилье площадью 63,5 кв. метра.

Рядом с Ботаническим Садам РАН реализуется три жилых комплекса (один бизнес-класса и два комфорт-класса). Цены на жилье в них стартуют от 4 млн рублей за квартиру площадью 24,2 кв. метра и достигают 17,3 млн рублей (84,3 кв. метра).

Ранее «СГ» сообщала, что по итогам третьего квартала 2020 года средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья массового сегмента Москвы увеличилась на 4,5% и побила новый рекорд достигнув 190 тыс. рублей.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/nazvana-stoimost-moskovskikh-novostroek-ryadom-s-parkami/>

07/10/2020

РОССИЯНЕ ЗАИНТЕРЕСОВАЛИСЬ ЖИЛЬЕМ В ИТАЛИИ

После снятия ограничительных мер спрос на жилую недвижимость в Италии со стороны россиян резко вырос, в частности, интерес к региону Тоскана с июня 2020 года увеличился на 112%. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании Knight Frank.

Российские миллионеры проявляют также интерес к недвижимости, расположенной на курорте Форте-деи-Марми, городах Милане и Триесте. В этих локациях помимо жилья востребована коммерческая недвижимость под продуктовый ритейл.

Спрос на жилье в Италии увеличился и со стороны голландских, британских и немецких покупателей, особенно в ценовых категориях от 1,5 до 2,5 млн евро, а также свыше 10 млн евро. К примеру, в апреле количество запросов только от немецких покупателей на недвижимость в городе Лукка подскочило с 12% до 39%. Однако из-за пандемии, согласно прогнозам института недвижимости Nomisma, к концу 2020 года продажи жилья в стране составят 494 тыс. лотов, что на 18% меньше прошлогоднего показателя (603 тыс. лотов).

Как отметила Марина Шалаева, директор по зарубежной недвижимости Knight Frank, одни покупатели намерены сменить место жительства и хотят воспользоваться дисконтом и привлекательным итальянским фиксированным налогом. Многие из них присматриваются к недвижимости стоимостью выше 10 млн евро. Другие клиенты подыскивают в Италии второй дом для проживания в течение двух-трех месяцев в год.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/rossiyane-zainteresovalis-zhilem-v-italii/>

06/10/2020

В МОСКВЕ ЗАФИКСИРОВАЛИ БУМ СПРОСА НА ЖИЛЬЕ

В сентябре 2020 года на рынке новостроек Москвы было заключено свыше 7200 сделок, что в 1,7 раз превышает показатели аналогичного периода прошлого года. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании «НДВ-Супермаркет Недвижимости», добавив, что объем продаж в сентябре текущего года достиг максимума за последние пять лет.

Эксперты объясняют бум спроса на первичное жилье введенной государством программы по льготному ипотечному кредитованию по ставке 6,5% годовых. В результате по итогам третьего квартала 2020 года впервые в истории столичного рынка новостроек доля ипотечных сделок превысила отметку в 60%, достигнув максимального значения в сентябре – 66,8%.

Однако, как отмечают аналитики, несмотря на «ударные» по спросу август и сентябрь, результаты за первые три квартала 2020 года по-прежнему уступают прошлогоднему показателю на 2,1% в Москве и на 23% – в Новой Москве.

Ранее «СГ» сообщала, что по итогам третьего квартала 2020 года объем предложения в новостройках комфорт-класса Москвы снизился на 12%

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/v-moskve-zafiksirovali-bum-sprosa-na-zhile/>

05/10/2020

МИШУСТИН ПОДПИСАЛ ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРАВА ДОЛЬЩИКОВ ДОКУМЕНТЫ

Премьер-министр России Михаил Мишустин подписал два документа, направленных на обеспечение прав обманутых дольщиков. Распоряжение и постановление правительства размещены на сайте ведомства.

Согласно распоряжению кабмина, региональные власти будут отчитываться о решении проблем не только обманутых дольщиков, но и пайщиков, купивших квартиры через жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). Делать это будет нужно ежеквартально через «дорожные карты» в ЕИСЖС.

Постановление правительства, в свою очередь, дало федеральному Фонду защиты дольщиков право не только завершать строительство жилья, но и полностью исполнять обязательства застройщика по договору с дольщиком. Например, фонд за счет федерального финансирования может сделать отделку в квартире, если это предусмотрено договором застройщика и дольщика.

В документе отмечается, что фонд также может урегулировать ситуацию, когда после ввода жилья в эксплуатацию возникло расхождение в площади квартиры. Все это защитит права граждан, купивших квартиру с отделкой, и поможет урегулировать конфликты при изменении площади жилья.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/mishustin-podpisal-obespechivayushchie-prava-dolshchikov-dokumenty/>

12/10/2020

ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ ПОД 6,5% РЕШИЛИ ПРОДЛИТЬ ДО КОНЦА 2021 ГОДА

Минфин РФ предложил продлить программу льготной ипотеки под 6,5% годовых до 31 декабря 2021 года. Об этом говорится в разработанном ведомством проекте постановления правительства РФ.

Согласно документу, кроме продления программы, предлагается увеличить объемы выдачи денежных средств с 900 млрд рублей до 2,8 трлн рублей. Общественные обсуждения проекта продлятся до 26 октября 2020 года.

Ранее сообщалось, что по состоянию на 19 сентября 2020 года в рамках программы льготной ипотеки выдано 180,7 тысяч кредитов на общую сумму более 500 млрд рублей.

В конце сентября 2020 года зампред вице-премьер Марат Хуснуллин заявлял, что правительство намерено продлить программу ипотеки с господдержкой, однако окончательное решение будет принято ближе к ноябрю 2020 года.

Справочно:

Госпрограмма льготной ипотеки действует в России с апреля 2020 года. Получить кредит на покупку жилой недвижимости в новостройке под 6,5% годовых можно до 1 ноября 2020 года.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/lgotnuyu-ipoteku-pod-6-5-reshili-prodlit-do-kontsa-2021-goda/>

07/10/2020

РОСРЕЕСТР ОБЕЩАЕТ СОХРАНЕНИЕ СРОКОВ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ В СИТУАЦИИ «УДАЛЕНКИ»

«Спешу заверить, что те подразделения, которые занимаются, непосредственно, оформлением сделок продолжают работать в штатном режиме и будут своевременно оказывать государственные услуги», — заверил Игорь Майданов, руководитель управления Росреестра по Москве.

Он рассказал, что в ведомстве на дистанционную работу переведена часть сотрудников, которые не занимаются непосредственно предоставлением государственных услуг.

При этом глава управления напомнил, что на сайте Росреестра доступны все основные виды государственных услуг. Действующим законодательством предусмотрены «бесконтактные» способы подачи документов в электронном виде и посредством почтового отправления.

При этом есть также возможность регистрировать жизненно важные объекты.

«Для бесперебойного функционирования городской структуры жизнеобеспечения в условиях чрезвычайных мер, рассмотрение обращений по государственному кадастровому учету и регистрации прав по критически важным объектам недвижимости осуществляются во внеочередном порядке», — комментирует Майданов.

подробнее: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/121589/>

08/10/2020

ПОЧТИ ПОЛОВИНА ВСЕГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ ВОЗВОДИТСЯ С ЭСКРОУ

«Реформа долевого строительства кардинально поменяла схему финансирования строительных проектов. Сейчас с привлечением проектного финансирования и использованием счетов эскроу строится уже 41,5 млн кв.м жилья. Напомню, что всего в стройке сегодня 98,6 млн кв.м жилья, поэтому практически мы приближаемся к 50%», — сказал Якушев на мероприятии, посвященном завершению первой образовательной программы для специалистов в области проектного финансирования «Проект.Ф». Он добавил, что для того, чтобы новый механизм проектного финансирования заработал в полную силу, отрасль нуждается в квалифицированных, хорошо подготовленных специалистах. В свою очередь председатель правления банка ДОМ.РФ Артем Федорко отметил, что объем строящегося с эскроу жилья возрастет до 50% к концу 2020 года.

«По нашим оценкам, к концу года таким образом будет строиться до 50% всего рынка, сейчас это уже порядка 42%», — подчеркнул Федорко. С 1 июля 2019 года российские застройщики работают по механизму эскроу-счетов. Если раньше строительство шло за счет средств, которые застройщики получали от граждан, то сейчас эти средства направляются на специальный эскроу-счет, и воспользоваться этими деньгами застройщик может только после сдачи объекта. Если объект не сдан, то средства возвращаются гражданам. Само строительство ведется за счет кредитов, полученных от банков. Чем больше средств на эскроу-счетах, тем ниже может быть ставка кредитования.

подробнее: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/121635/>