



# COLDY

дайджест  
недвижимости

17/08 - 24/08

2020

- 01** Обзор рынка недвижимости (3-5)
- 02** Недвижимость мира (6-8)
- 03** Аналитика рынка (9-11)
- 04** Государственное регулирование (12-13)

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

# 01

## СОГЛАСОВАТЬ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ ТЕПЕРЬ МОЖНО ТОЛЬКО ОНЛАЙН

24/08/2020

**Соответствующее изменение вступило в силу с 21 августа. Также сокращен перечень документов, необходимых для узаконивания перепланировки**

Узаконить перепланировку жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах Москвы теперь можно только в электронном виде. Об этом сообщается на официальном портале мэра и правительства столицы.

Москвичам не нужно лично обращаться в центры госуслуг «Мои документы», а юридическим лицам — в жилищные инспекции. Подать заявление на согласование перепланировки можно на портале mos.ru. Соответствующее изменение вступило в силу с 21 августа.

Кроме того, сокращен перечень документов, необходимых для узаконивания перепланировки. Теперь разрешается не предоставлять протокол общего собрания, если раньше его передавали на хранение в Мосжилинспекцию. Также не нужен журнал производства работ, если перепланировка не затронула несущие конструкции.

Как согласовать перепланировку

Подать заявление на согласование перепланировки можно в разделе «Жилье, ЖКУ, двор» и выбрать услугу «Согласование переустройства, перепланировки помещения в жилом доме».

При подаче заявления необходимо иметь проектную документацию (проект перепланировки, техническое заключение) в электронном виде, подписанную электронной подписью проектной организации.



Если понадобятся дополнительные документы (квитанции об оплате штрафа, правоустанавливающие документы или технический паспорт), их можно загрузить и сразу направить в Мосжилинспекцию через личный кабинет.

Ранее президент России Владимир Путин подписал закон, который устанавливает штрафы за самовольную перепланировку жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для должностных лиц и предпринимателей. До этого за незаконную перепланировку жилых помещений штрафы оплачивали только граждане.

подробнее: <https://realty.rbc.ru/news/5f436b799a7947a0cdfddeed>

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

## СОБЯНИН УТВЕРДИЛ НАЗВАНИЯ 7 СТРОЯЩИХСЯ СТАНЦИЙ БОЛЬШОГО КОЛЬЦА МЕТРО

18/08/2020

Мэр Москвы Сергей Собянин утвердил названия семи строящихся станций Большой кольцевой линии (БКЛ) метро, сообщает пресс-служба столичного стройкомплекса.

«Они получают одинаковые наименования с существующими пересадочными станциями радиальных линий. Такое решение облегчит навигацию пассажиров и соответствует традициям наименования пересадочных узлов метро», – говорится в сообщении со ссылкой на пресс-службу мэра и правительства столицы.



Наименования получили строящиеся станции БКЛ метро: «Текстильщики» (пересадочная на одноименную станцию Таганско-Краснопресненской линии); «Печатники» (пересадочная на одноименную станцию Люблинско-Дмитровской линии); «Зюзино» (расположена вблизи пересечения Севастопольского проспекта и ул. Каховка); «Проспект Вернадского» (пересадочная на одноименную станцию Сокольнической линии); «Мичуринский проспект» (пересадочная на одноименную станцию Калининско-Солнцевской линии); «Аминьевская» (расположена вдоль разворота на Аминьевском шоссе у пересечения с Киевским направлением МЖД); «Давыдково» (расположена вблизи Аминьевского шоссе и ул. Инициативная).

Кроме того, присвоены наименования двум строящимся станциям Люблинско-Дмитровской линии метро: «Лианозово» (расположена вблизи пересечения Дмитровского шоссе и Лианозовского проезда); «Физтех» (расположена вдоль Дмитровского шоссе севернее бульвара Академика Ландау).

Также столичные власти утвердили наименования нескольких ранее открытых станций московского метро, в частности «Лефортово», «Филатов Луг» и другие.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/136615.html>

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

## РОСРЕЕСТР ЗАЯВИЛ О ВОЗМОЖНОСТИ ВДВОЕ УВЕЛИЧИТЬ ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬ ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ В СТРАНЕ

18/08/2020

**Более 100 тыс. га земель в России потенциально может быть вовлечено в оборот под жилищное строительство, что вдвое больше показателя нацпроекта «Жилье и городская среда», говорится в сообщении Росреестра, который провел анализ эффективности использования земельных участков.**

Отмечается, что Росреестр по поручению председателя правительства РФ Михаила Мишустина провёл анализ эффективности использования земельных участков для определения возможности их вовлечения в жилищное строительство. Работа проведена в рамках достижения целевого показателя национального проекта «Жилье и городская среда», в соответствии с которым к 2024 году предусмотрено вовлечь в жилищное строительство земельные участки общей площадью 50,3 тыс. га.

Руководитель ведомства Олег Скуфинский заявил, что такая задача в масштабах страны была реализована впервые и в беспрецедентно короткие сроки. Сведения о незастроенных земельных участках и территориях, которые можно быстро вовлечь в оборот, планируется предоставить гражданам и предпринимателям в рамках сервиса «Земля для стройки». В настоящий момент Росреестр создает технологию по отображению земель на Публичной кадастровой карте.

Данный сервис будет реализован в рамках эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости, предусмотренного поручением Председателя Правительства РФ.

По итогам анализа были определены 733 населенных пункта во всех субъектах РФ и прилегающую к ним территорию с наиболее высоким спросом на жилую недвижимость (численность проживающего населения – более 88,5 млн человек). Для этого на базе территориальных управлений Росреестра были созданы оперативные штабы, в которые вошли представители федеральных, региональных органов власти и профессиональные участники рынка недвижимости.

Анализ показал возможность потенциального вовлечения в оборот под жилищное строительство 5 560 земельных участков и территорий общей площадью 107,18 тыс. га, что в два раза превышает целевой показатель нацпроекта. Из них более 3 058 земельных участков площадью 40,56 тыс. га подходят для строительства многоквартирных домов и 2 502 участка площадью 66,62 тыс. га – для индивидуального жилищного строительства.

Результаты также были направлены в Минстрой России и АО «ДОМ.РФ» для повышения эффективности вовлечения участков и территорий в жилищное строительство.

Эксперимент по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости будет проведен в отдельных субъектах в 2020 – 2021 гг. В 2022 году планируется тиражировать проект на территории других регионов по мере их готовности, сообщили в Росреестре.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/136614.html>

## В США ПРОДАЮТ ДОМ С ТЮРЬМОЙ ВНУТРИ

20/08/2020

На рынке недвижимости Миссури появился удивительный объект – дом с настоящей тюрьмой и комнатами ожидания. Об этом пишет портал USA Today.

Кроме непосредственно камер заключения в доме есть освещённый подвал, две спальни и две ванннные комнаты. Там также обновлена кухня и сантехника, постелен паркет, отремонтирована электропроводка и установлены новые системы отопления и вентиляции. Капитальный дорогостоящий (\$1,5 млн) ремонт был проведён в 2005 году.

Изначально – в 1875 году – дом принадлежал шерифу округа Ховард, штат Миссури. Там же с 1894 года базировалась местная тюрьма. В первое время и те, и другие соседствовали, но позже люди, которые занимали должность шерифа, отказывались от проживания там.

Сейчас главной изюминкой здания всё так же остаётся тюрьма, куда можно попасть через грубую металлическую дверь на кухне. За ней – несколько камер. Одна на четверых человек, остальные – одиночные.

Кстати, ещё из необычного – в Новой Зеландии на продажу выставлен... ковбойский городок. Вместе с аутентичным питейным заведением, зданием суда, кинотеатром, приёмной шерифа и бильярдным залом будущий владелец получит медовое производство на 600 ульев! Кроме этого, на территории есть два дома, которые можно сдавать в аренду туристам.

подробнее: <https://prian.ru/news/v-ssha-prodayut-dom-s-tyurmoy-vnutri.html>



# НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА

# 02

## СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ В ЧЕХИИ ДОСТИГЛИ МИНИМУМА ЗА 2,5 ГОДА



20/08/2020

**В июле 2020-го средняя ипотечная ставка снизилась до 2,15%, сообщает информационный портал о Чехии 420on. Для сравнения, в июне её минимум был 2,21%.**

По статистике, эта цифра снижается четвёртый месяц подряд. Эксперты утверждают, что на таком низком уровне ставки по ипотекам в Чехии были в ноябре 2017-го. А по мнению представителя Fincentrum & Swiss Life Select Йиржи Сикора, явных причин для изменения тенденции в ближайшем будущем нет.

В июле 2020-го национальные банки выдали кредитов на €828 млн. С июня эта сумма увеличилась на €25 млн, а в годовом исчислении – на €230 млн.

Но помимо объёма выданных ипотечных кредитов, в июле выросло и их количество. В общей сложности чешские финансовые организации выдали 7867 кредитов на покупку жилья. Это на 1252 больше, чем в 2019-м. Это, кстати, превзошло ожидания аналитиков, потому что, как правило, летом наблюдается спад.

Снимать выгоднее: число арендаторов в Чехии подскочило на 50%. Во втором квартале 2020-го цены на покупку квартир выросли на 7,3%, частных домов – на 6,5% в годовом исчислении.

подробнее: <https://prian.ru/news/stavki-po-ipoteke-v-nehii-dostigli-minimuma-za-25-goda.html>

24/08/2020

## НАЗВАНЫ ЛУЧШИЕ СТРАНЫ ЕВРОПЫ ДЛЯ ЗАПУСКА СТАРТАПА

Компания NimbleFins проанализировала текущие экономические данные, охватывающие общую экономическую ситуацию, стоимость ведения бизнеса, бизнес-среду и качество рабочей силы в 31 европейской стране. Лучшие европейские страны для стартапов имеют высокообразованное население, сильную экономику, здоровую бизнес-среду и относительно низкие затраты на ведение своего дела.

В десятку лидеров вошли:

1. Германия
2. Великобритания
3. Швейцария
4. Нидерланды
5. Ирландия
6. Дания
7. Финляндия
8. Норвегия
9. Чехия
10. Швеция

На последних местах оказались Хорватия, Италия и Греция. Самыми экономически «здоровыми» странами оказались Ирландия, Нидерланды и Германия. Самые низкие затраты на запуск стартапа – в Болгарии, Румынии и Венгрии. Наиболее благоприятный бизнес-климат – в Швейцарии, Германии и Финляндии, а самый высокий уровень развития сотрудников – также в Швейцарии, Финляндии и ещё Дании. Кстати, Германия также признана самой уважаемой страной в мире, а Берлин попал в десятку самых умных и устойчивых городов мира и в тройку лучших городов для фрилансеров.

подробнее: <https://prian.ru/news/nazvany-luchshie-strany-evropy-dlya-zapuska-startapa.html>

19/08/2020

## ТУРЦИЯ БУДЕТ ВЫДАВАТЬ СВИДЕТЕЛЬСТВА О СОБСТВЕННОСТИ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

Турецкие власти хотят избавиться от бумажных документов, подтверждающие право собственности на недвижимость.

Для сделок с недвижимостью больше не потребуются бумажные документы, передаёт издание Daily Sabah со ссылкой на заявление министра окружающей среды и урбанизации Мурата Курума. Он объяснил, что власти стремятся предоставить людям возможность проводить сделки быстрее и легче.

Количество документов о владении недвижимостью превысило отметку в 200 млн по всей стране. На данный момент через портал госуслуг «e-Devlet» предоставляются все правоустанавливающие и ипотечные документы. Теперь так же можно будет провести и процесс купли-продажи.

К 2021 году все документы о праве собственности в Турции будут зарегистрированы в Системе земельного кадастра и кадастровой информации (ТАКБИС), и тогда не будет необходимости получать документы с подписью «мокрыми чернилами».

подробнее: <https://prian.ru/news/turciya-budet-vydavat-videtelstva-o-sobstvennosti-v-elektronnom-vid.html>

17/08/2020

## В МОСКВЕ НАШЛИ СОТНИ КВАРТИР С 40% СКИДКОЙ

В российской столице выставлено на продажу 576 квартир, владельцы которых стремятся срочно реализовать свои объекты. Средняя стоимость дисконта по этим квартирам относительно рыночной стоимости объектов составляет 38,7%. Об этом говорится в предоставленных «СГ» материалах агентства недвижимости (АН) ОГРК.

В компании добавили, что большинство таких объектов — 86 квартир — расположено в границах Юго-Восточного административного округа. Еще 84 «срочных» квартиры продается в Западном округе, в центре столицы выставлено 63 подобных лота.

«Причин продажи квартиры с низкой стоимостью чаще всего две. Первая: продавцу надо срочно уехать. Вторая: острая потребность в денежных средствах. В связи с тем, что продавец ограничен во времени, стоимость квартиры, как правило, значительно отличается от рыночной цены», — отметила руководитель отдела продаж АН ОГРК Наталья Рыжикова, подчеркнув, что если значительный дисконт предлагается не по перечисленным причинам, это должно насторожить покупателя.

Ранее аналитики компании We Know составили собственный рейтинг самых дорогих округов столицы по стоимости жилья. Топ-3 рейтинга составили ЦАО (в среднем 657,6 тыс. рублей за кв. метр), ЗАО (321,9 тыс.) и САО (263,3 тыс. за метр).

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/v-moskve-nashli-sotni-kvartir-s-40-protsentnoy-skidkoy/>

19/08/2020

## НАЗВАН САМЫЙ ПОПУЛЯРНЫЙ РАЙОН МОСКВЫ

Самым популярным столичным районом среди покупателей новостроек в первом полугодии 2020 года стал район Хорошево-Мневники. Об этом «Стройгазете» сообщили аналитики компании «НДВ – Супермаркет Недвижимости», отметив, что на локацию пришлась максимальная доля продаж — 8% всех столичных сделок на первичном рынке.

Второе место рейтинга поделили два района — Даниловский и Западное Дегунино, на новостройки каждого из них в первом полугодии 2020-го пришлось по 6% в общегородском объеме продаж. Значительные доли также зафиксированы в Раменках (5%) и Люблино (4%). Доля остальных районов, как отметили в компании, не превысила 3%.

На момент публикации административное деление Москвы включает 125 районов и 19 городских поселений.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/nazvan-samyu-populyarnyy-rayon-moskvy/>

## МУТКО: ОКОЛО 40% РОССИЙСКИХ СЕМЕЙ НЕ МОГУТ ПОЗВОЛИТЬ СЕБЕ ИПОТЕКУ

20/08/2020

По оценке генерального директора ДОМ.РФ Виталия Мутко, две трети строящегося жилья сейчас покупается с ипотекой. При этом для покупателей действуют разнообразные меры господдержки: программы «семейной», «дальневосточной» ипотеки, льготных ипотечных кредитов под 6,5%, а также помощи семьям с тремя и более детьми, имеющим ипотечный кредит. Однако даже при всех имеющихся послаблениях ипотека не позволяет улучшать жилищные условия семьям с невысокими доходами: сейчас она доступна для половины российских семей, но даже при нулевой ставке около 40% россиян не могут ее себе позволить, заявил Мутко.

По словам Виталия Мутко, сейчас ежегодно улучшают жилищные условия 3,7 млн домохозяйств, а через десять лет, по указу президента о национальных целях развития России до 2030 года, этот показатель должен вырасти до 5 млн, то есть на 35%.

По мнению Мутко, для решения этой проблемы необходимо создать новый инструмент государственной жилищной политики – социальное арендное жилье. В долгосрочной перспективе – до 10% от совокупного жилого фонда. Это позволит в том числе выполнить накопленные обязательства перед более чем 4 млн семей «очередников», решить проблемы ветхого и аварийного жилья.

Отчасти снять проблему с обеспечением качественным жильем также поможет программа развития индивидуального строительства, которую сейчас разрабатывает ДОМ.РФ. По оценке Виталия Мутко, ежегодно около половины нового жилья обеспечивается за счет индивидуальных домов. Из 82 млн кв. метров введенных в эксплуатацию в 2019 году 38,5 млн кв. метров пришлось на ИЖС. И, по последним опросам населения, в своих домах хотели бы жить более 40% россиян.

подробнее: <https://rg.ru/2020/08/20/mutko-okolo-40-rossijskih-semej-ne-mogut-pozvolit-sebe-ipoteku.html>



20/08/2020

## ДОМ.РФ: БЛИЖАЙШИЕ ДВА МЕСЯЦА - «КРАЙНЕ УДАЧНЫЙ МОМЕНТ ДЛЯ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ»

Спрос на кредиты в рамках программы льготной ипотеки со ставкой не более 6,5% будет расти по мере ее завершения 1 ноября 2020 года, заявил руководитель аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг на онлайн-конференции «Жилищное строительство в новых условиях: уроки пандемии, курс развития и взаимодействие ключевых источников».

«Программа действует до ноября. Конечно, мы ожидаем постепенного роста спроса к концу программы. Как это обычно бывает, люди до последнего сомневаются, но, в конце концов, идут. И обычно перед окончанием программы – мы это видели на опыте прошлых программ – всегда бывает ажиотаж», – цитирует Гольдберга ТАСС.

При этом он отметил, что ближайшие два месяца – «крайне удачный момент для покупки жилья». Гольдберг добавил, что в период пандемии программа ипотеки с господдержкой на новостройки оказала решающую поддержку ипотечному рынку и способствовала развитию региональных рынков. По его словам, во втором квартале на нее пришлось примерно 70% всей ипотечной выдачи на новостройки.

«Особенно заметно влияние программы на региональных рынках, где цены на жилье ниже. В таких регионах под охват программы на сегодняшний день подпадает свыше 95% квартир в новостройках», – отметил Гольдберг.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/136654.html>

21/08/2020

## МОСКОВСКИЕ ИПОТЕЧНИКИ ПОМОЛОДЕЛИ

Средний возраст ипотечного заемщика в российской столице снизился по итогам семи месяцев 2020 года относительно аналогичного периода 2019-го. Об этом говорится в предоставленных «СГ» материалах Россельхозбанка (РСХБ).

Как отмечается в материалах кредитной организации, средний возраст заемщиков-мужчин снизился с 30–35 до 27–30 лет, заемщиц-женщин – с 27–30 до 25–27 лет.

При этом, подчеркивают в РСХБ, 40% всех столичных заемщиков, независимо от пола, не состоят в браке. Среди мужчин-ипотечников доля холостяков составляет 25%, доля незамужних заемщиц достигает 15%.

Основным ипотечным продуктом, согласно статистике банка, остается однокомнатное жилье – на этот формат недвижимости приходится 37% всех оформленных жилищных кредитов. Еще 32% ипотек взято на покупку двухкомнатного жилья, доля «трешек» составляет 19%, многокомнатных квартир – 8%. Приобрели в ипотеку квартиры-студии лишь 4% столичных ипотечников.

«Мы видим, что заемщики молодеют, однако они стали брать более крупные, чем год назад, кредиты на покупку квартир. Средний размер ипотечного кредита вырос на 16% – с 4,4 млн рублей до 5,1 млн рублей», – отмечается в исследовании. Динамику в РСХБ связывают с запуском в России ипотечной госпрограммы.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/moskovskie-ipotechniki-pomolodeli/>

## КАБМИН ГОТОВ УПРОСТИТЬ ЕЩЕ РЯД ПРОЦЕДУР В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

17/08/2020

Правительство РФ планирует внести ряд изменений в законодательство, направленных на упрощение процедур согласования при строительстве, заявил премьер-министр России Михаил Мишустин.

Председатель кабмина отметил, что всегда поддерживал и поддерживает оптимизацию процессов согласования.

«Уже много что было сделано правительством России для сокращения процедур, связанных с подготовкой земли и подготовкой строительства. Мы уже приняли целый ряд изменений в законы, которые позволяют нам сократить время строительства на год. И еще сейчас предстоит целый ряд изменений», - цитирует Мишустина ТАСС.

Ранее вице-премьер РФ Марат Хуснуллин сообщал, что правительство России совместно с Госдумой в этом году совершило революцию в законодательстве в сфере строительства, приняв 50 законопроектов, упростивших работу строек.

«По тому блоку, который курирую я, мы с Государственной думой в этом году просто сделали, я не побоюсь сказать, тихую революцию в градостроительстве и строительстве. Было принято за весеннюю сессию 50 поправок в 9 федеральных законов. Я давно уже работаю в стройке. Никогда за одну сессию депутаты не принимали такое количество поправок, которое реально уменьшило и упростило работу в стройке», - говорил Хуснуллина.



Он пояснял, что это помогло сократить на один год инвестиционно-строительный цикл.

«От идеи и до сдачи объекта в регистрацию у нас срок по многим проектам сократился уже на один год, по некоторым объектам сократился в два-три раза. Поэтому я считаю, что у нас очень конструктивные отношения с Государственной думой, с Советом Федерации», - отмечал вице-премьер.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/136598.html>

## В РОССИИ ГОТОВЯТ СТАНДАРТ БЕЗОПАСНОСТИ ДЛЯ СТРОЙКИ НА СЛУЧАЙ ВТОРОЙ ВОЛНЫ ПАНДЕМИИ

24/08/2020

**В России готовят стандарт безопасности для строительной отрасли на случай второй волны COVID-19. Сейчас документ проходит согласование в правительстве, пишут «Известия» со ссылкой на замминистра строительства и ЖКХ Никиту Стаशिшина.**

«Проект стандарта в финальной стадии разработки, в настоящее время проходит обсуждения с ФОИВами (федеральными органами исполнительной власти – ред.), региональными властями, экспертным сообществом и компаниями-застройщиками», – уточнил замминистра строительства и ЖКХ Никита Сташин.

Разработка свода правил была инициирована в апреле 2020 года, рассказали «Известиям» в пресс-службе «Интеко». В ГК «Инград» сказали, что также участвуют в рабочей группе по созданию стандарта. В нее входят и другие крупные застройщики, а также международная компания Boston Consulting Group и эксперты, сказал «Известиям» источник в одной из девелоперских компаний. В Boston Consulting Group на запрос не ответили.

Как рассказал «Известиям» источник в одной из строительных организаций, правила предусматривают наборы мер при различных режимах эпидемиологической ситуации. Например, при интенсивном режиме реагирования необходимо проводить семидневный карантин для прибывших из других регионов, тестировать их на инфекции, соблюдать дистанцию в 1 м при производстве работ, использовать маски, если дистанция невозможна, и т.д. При экстремальном режиме предусмотрен 14-дневный карантин для прибывших из других регионов, использование масок и перчаток, соблюдение дистанции в 2 м и т.д.

Отмечается, что стандарт нацелен на безопасность рабочих, а также на снижение рисков, связанных с вынужденной приостановкой строительства на объектах.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/136697.html>