

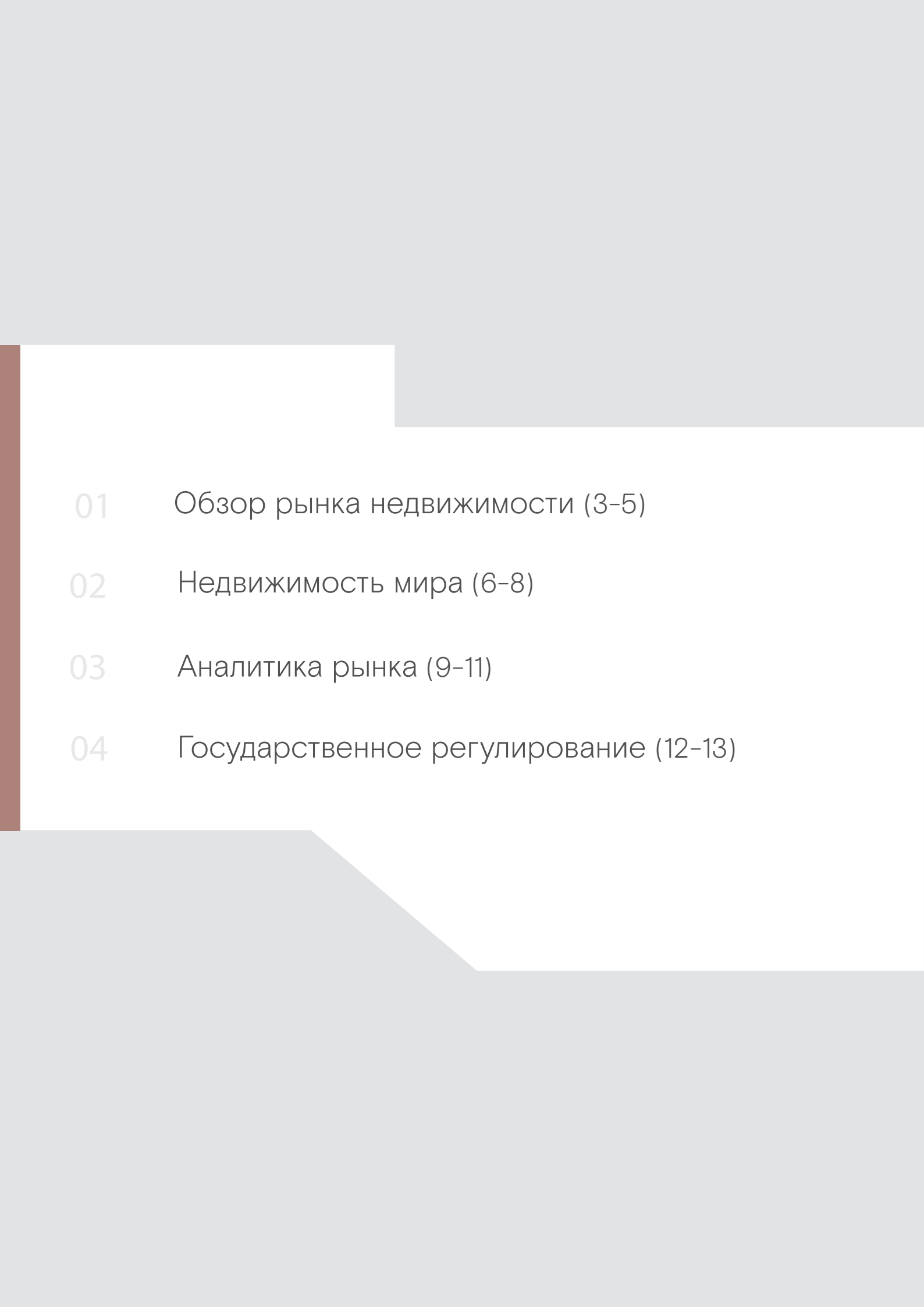


COLDY

дайджест
недвижимости

27/07-02/08

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

МОСКВИЧИ НАЧАЛИ СКУПАТЬ ГОСТИНИЦЫ В КРЫМУ И СОЧИ

29/07/2020

По итогам июля 2020 года по количеству запросов на тему покупки отелей в Крыму и Сочи лидируют жители Москвы. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом отделе инвестиционной компании Garnet, уточнив, что доля спроса со стороны жителей столицы на российском полуострове достигла отметки 37,8%, а в Сочи этот показатель вырос до 26,9%.

По данным компании, второе место по количеству запросов занимают жители Санкт-Петербурга (8,4% – в Крыму и 10,1% – в Сочи). Причем третье место по спросу на покупку отелей в Сочи занимают сами сочинцы (8,9%). Третью строчку в Крыму заняли екатеринбуржцы с показателем 3,1%. По уровню спроса в Сочи они расположились на четвертой позиции (6%).

Аналитики отмечают, что спрос на инвестиционную недвижимость на главных российских курортах непрерывно растет, начиная с апреля этого года. В июне текущего года интерес к покупке отелей и гостевых домов в Крыму увеличился на 39,1% по сравнению с аналогичным месяцем прошлого года, в Сочи этот параметр вырос на 27,8%.

Как рассказала совладелец инвестиционной компании Екатерина Сивова, интерес к покупке небольших объектов размещения в российских курортных регионах остается на стабильно высоком уровне в течение нескольких последних лет. «По нашим прогнозам, внутренний туризм будет востребован у россиян», – заключила она.



Как ранее сообщала «СГ», по данным аналитического отдела компании CBRE, по итогам второго квартала 2020 года объем инвестиций в российскую недвижимость снизился на 19% относительно аналогичного периода 2019 года до 47 млрд рублей. По итогам первого полугодия этого года рынок вырос на 19% (112 млрд рублей против 94 млрд рублей в первом полугодии 2019 года).

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/moskvichi-nachali-skupat-gostinitsy-v-krymu-i-sochi/>

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

МОСКВИЧИ НАЧАЛИ АКТИВНО ИЗБАВЛЯТЬСЯ ОТ ПОДЕРЖАННОГО ЖИЛЬЯ

29/07/2020

По итогам июня 2020 года число новых лотов на рынке «вторички» Москвы выросло в 3,3 раза относительно апреля этого года и в 2,2 раза – относительно мая текущего года. Об этом «Стройгазете» сообщили аналитики компании «Инком-недвижимость», уточнив, что с момента снятия ограничительных мер количество экспонируемых объектов здесь выросло на 15,6%.

По данным компании, среди округов по темпам роста предложения лидирует Восточный административный округ (ВАО), где рост составил 28,3%. Прирост новых лотов на юго-востоке составил 21,3%, на юго-западе – 20,5%. Среди категорий комнатности лидером по росту предложения является сегмент «однушек» (+24,1%).

Аналитики отмечают, что доля тех, кто пока откладывает общение с покупателями и выход на сделку, весьма мала – около 8%. Это, во-первых, собственники, у которых нет жизненной необходимости поторопиться с продажей, а во-вторых – люди, опасющиеся обесценивания своих средств после реализации квартиры.

Как рассказал директор департамента вторичного рынка компании Михаил Куликов, сейчас тревожные настроения, связанные с наступлением очередного кризисного периода, сильно ослабли. «В течение короткого времени почти все собственники вторичных квартир, еще до самоизоляции планировавшие продать свое жилье, вернулись на рынок», – заключил он.



Как ранее писала «СГ», по данным аналитического отдела ГК Active, во втором квартале 2020 года средняя стоимость вторичного жилья массового сегмента в Санкт-Петербурге снизилась на 2,5%, до 126,4 тыс. рублей за кв. метр.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/moskvichi-nachali-aktivno-izbavlyatsya-ot-poderzhannogo-zhilya/>

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

ИНВЕСТОРЫ ПРЕДПОЧЛИ ЖИЛЬЕ КОММЕРЧЕСКИМ ОБЪЕКТАМ

30/07/2020

Во втором квартале 2020 года объем инвестиций в недвижимость России составил 57 млрд рублей, что на 3% ниже показателей за аналогичный период прошлого года (59 млрд рублей). Об этом «Стройгазете» сообщили в компании CBRE, уточнив, что избежать значительного снижения объема инвестиций во втором квартале удалось за счет застройщиков жилья, активно инвестирующих в участки под строительство.

По информации экспертов, во втором квартале текущего года объем инвестиций в жилую недвижимость увеличился на 35% (31 млрд рублей) по сравнению с прошлогодними показателями. При этом объем вложений в коммерческую недвижимость, напротив, сократился за этот период на 27%.

Всего в первом полугодии 2020 года в российскую недвижимость было инвестировано 122 млрд рублей, что на 29% превосходит показатель первой половины прошлого года (94 млрд рублей). Это объясняется динамичным первым кварталом, когда пандемия еще не оказала серьезного влияния на рынок.

Во втором квартале больше всего пострадала торговая недвижимость. Объем вложений в этот сегмент составил менее 1 млрд рублей. Доля инвестиций в этот сегмент по итогам трех месяцев составила 1% в общем объеме сделок и 9% по итогам полугодия. При этом последние три года на торговую недвижимость приходилось 30% вложений.

Доля зарубежных вложений за три последних месяца сократилась с 6% до 1%. По результатам второго полугодия 2019 года в российскую недвижимость было инвестировано 153 млрд рублей. Прогнозируется, что в во втором полугодии текущего года объем инвестиций будет более низким.

Ранее «СГ» сообщала, что торговые центры Москвы рекордно опустели. Уровень вакантных площадей в столичных ТЦ вырос в первом полугодии 2020 года до 10% — это максимальный уровень с предыдущего кризиса на рынке недвижимости (2014–2015 гг.).

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/investory-predpochli-zhile-kommercheskim-obektam/>

В СИНГАПУРЕ ПОСТРОЯТ САМЫЕ ВЫСОКИЕ В МИРЕ СБОРНЫЕ НЕБОСКРЁБЫ



31/07/2020

Оба небоскреба будут построены с использованием технологии сборных предварительно законченных объёмных сооружений (PPVC). Это сделает 200-метровые здания самыми высокими конструкциями, построенными с использованием превалирующего объёма предварительной сборки, сообщает **dezeen**.

По оценкам архитектурного бюро ADDP, около 80% каждого жилого модуля создадут за пределами площадки. Гидроизоляция, облицовка плиткой, окраска, остекление, столярные изделия, сантехника и электрика будут изготовлены до того, как части зданий будут доставлены для сборки на месте.

По словам экспертов компании, это позволит проекту сократить потери времени и денег как на площадке, так и за её пределами и при этом лучше контролировать производственные процессы.

Архитектурная студия ожидает увидеть множество преимуществ использования сборных конструкций для строительства небоскреба по сравнению с традиционными методами. На их взгляд, это будет способствовать улучшению условий строительства, поскольку основная часть монтажных операций и рабочей силы будет перенесена за пределы площадки, что минимизирует загрязнение, шум и повышает безопасность на площадке.

Сборные дома будут включать в себя более чем 1000 резиденций, 16 «террас-карманов» и пару больших общих террас на 19 и 36 этажах. Каждое здание – на 56 этажей. Проект планируют завершить в 2026 году.

подробнее: <https://prian.ru/news/v-singapore-postroyat-samy-e-vysokie-v-mire-sbornye-neboskryoby.html>

НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА

02

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ В США ДОСТИГЛА НЕБЫВАЛО ВЫСОКОГО УРОВНЯ

30/07/2020

А всё потому, что число покупателей в разы превышает количество построенных объектов.

По данным отчёта портала Realtor.com, впервые за всю историю средняя запрашиваемая цена жилья в США составила \$349 000. В то время как обычно активный весенний сезон оказался провален из-за коронавирусных ограничений, этим летом спрос навёрстывает упущенное, и в среднем дом меняет владельцев за 60 дней – это столько же, сколько и в прошлом году. В июле 2020 года средняя цена жилья увеличилась на 8,5% в годовом исчислении, или на \$27 000, пишет Mansion Global.

Регион Северо-Востока, которому удалось контролировать распространение пандемии, по показателям превзошёл остальную часть страны. Жильё в агломерации Филадельфии, которая включает в себя Вилмингтон, Делавэр и частично Нью-Джерси, продаются на две недели быстрее, чем год назад, а средняя стоимость жилья увеличилась на 18,5%.

И напротив, показатели в главных городах Флориды, которая заметно пострадала от пандемии – оказались менее впечатляющими. Только два из 50 крупнейших городов США показали спад цен в июле, и оба они находятся во Флориде – Майами и Орlando.

подробнее: <https://prian.ru/news/srednyaya-stoimost-zhilya-v-ssha-dostigla-nebyvalo-vysokogo-urovnya.html>



ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ В ПАРИЖЕ СТАЛ БЕСПЛАТНЫМ ДЛЯ ЛИЦ МОЛОЖЕ 18 ЛЕТ



27/07/2020

Нововведение, одобренное Городским советом, позволит парижским семьям ежегодно экономить до €350.

23 июля 2020 года Городской совет Парижа одобрил введение бесплатного проезда для лиц моложе 18 лет. Нововведение коснется детей, у которых есть проездной ImagineR, охватывающий регион Парижа и Иль-де-Франс, пишет The Local.

Ранее проезд в общественном транспорте был бесплатным только для детей в возрасте до 11 лет, а дети более старшего возраста должны были вносить 50% от стоимости годового проездного.

Ожидается, что новая льгота обойдется городскому бюджету в €12,6 млн в год. Ожидается, что воспользоваться нововведением смогут около 135 000 юных парижан.

«Развитие в сторону более устойчивой, чистой и многогранной модели городской мобильности предполагает выработку рефлекса на использование общественного транспорта с раннего возраста», – говорится в заявлении мэрии Парижа.

подробнее: <https://prian.ru/news/obshchestvennyy-transport-v-parizhe-stal-besplatnym-dlya-lic-molozhe-18-let.html>

В РОССИИ НАЧАЛСЯ ИПОТЕЧНЫЙ БУМ

30/07/2020

По итогам июня 2020 года количество сделок с новостройками в России увеличилось на 57% по сравнению с маем этого года, при этом количество ипотечных сделок выросло в 3,5 раза. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом отделе компании We Know, уточнив, что интерес покупателей подогревает большой выбор ипотечных программ.

По словам гендиректора компании Александра Галицына, ипотека теперь затрагивает не только массовый сегмент, но и активно «участвует» в более высоких ценовых классах. «Например, в госкомпании ДОМ.РФ действует акция «Специальная ипотечная программа для медицинских работников», в рамках которой предоставляется дисконт в размере 0,6% для медработников, а также снижен первоначальный взнос до 10%», – отметил он.

Кроме того, снижение ипотечных ставок зафиксировано и в банке ВТБ, который снизил ставку по ипотеке для семей с детьми на 1 п. п. от базовой ставки, и теперь семьи, у которых с 1 января 2020 года родился второй или последующий ребенок, могут получить кредит на покупку жилья на первичном или вторичном рынке по ставке 7,9% (при комплексном страховании).

Сбербанк, в свою очередь, продлил дисконт, который позволяет снизить ставку по жилищному кредиту при электронной регистрации сделки. Скидка в размере 0,3 п. п. будет действовать до 1 февраля 2021 года. Акция распространяется на ипотечные программы на покупку квартир в новостройках.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/v-rossii-nachalsya-ipotechnyy-bum/>



ПОДСЧИТАН ВКЛАД ДЕВЕЛОПЕРОВ В СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ НА ОДНОГО РОССИЯНИНА

28/07/2020

В I квартале 2020 года на каждого россиянина было построено 0,19 кв. метров жилья. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом отделе ЦИАН, уточнив, что застройщиками было построено 0,09 кв. метров жилья на россиянина, а населением (ИЖС) — 0,1 кв. метров на человека.

Согласно статистике, лидерами по введенному жилью на каждого жителя стала Ленинградская область (0,49 кв. метров на человека). На втором месте расположился Севастополь (0,45 кв. метров на человека), на третьем — Липецкая область (0,41 кв. метров на человека). Для сравнения — в Москве и Санкт-Петербурге построили 0,17 и 0,13 кв. метров на каждого жителя соответственно.

По данным аналитиков, объемы ввода застройщиков смещаются в отдельные регионы. Так, в 10 субъектах РФ, лидирующих по этому показателю, введено 58% от общего объема нового жилья. Самое большое количество квадратных метров, введенных девелоперами, получили жители Центрального, Северо-Западного и Южного федеральных округов (по 0,12 кв. м на каждого жителя). Всего 0,04 кв. м на человека было построено застройщиками в Северо-Кавказском и Дальневосточном федеральных округах. Всего за полгода девелоперы построили 13,6 млн кв. метров жилья.

Аналитики отметили, что населением (ИЖС) за этот период построено 0,1 кв. метров на каждого россиянина. Это 51,3% от общего объема ввода, что является максимальным показателем за последние десять лет. Самая большая доля индивидуального строительства зафиксирована в Северо-Кавказском федеральном округе (67%). Всего за полгода населением было возведено 13,1 млн кв. метров жилья.

Как ранее сообщала «СГ», за семь месяцев 2020 года в России построили 33,1 млн кв. метров жилья.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/podschitan-vklad-developerov-v-stroitelstvo-zhilya-na-odnogo-rossiyanina/>

ОКБ: ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ ВЕРНУЛИСЬ НА ДОКРИЗИСНЫЙ УРОВЕНЬ

27/07/2020

По данным «Объединенного кредитного бюро» (ОКБ), банки в июне 2020 года выдали более 109 тысяч ипотечных кредитов на 258 миллиардов рублей. Количество выданных превышает показатели июня 2019 года на 22%, а объем – на 28%. По сравнению с маем выдачи выросли на 37% по количеству и на 39% по объему, сообщается в пресс-релизе ОКБ.

За второй квартал количество выданных банками ипотечных кредитов оказалось на 3% больше по количеству и на 7% больше по объему, чем во втором квартале 2019 года. По итогам первого полугодия выдачи выросли на 11% по количеству кредитов и на 20% по объему в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

«Темпы роста ипотеки вернулись к уровням до карантина на фоне нескольких факторов. Существенный вклад внесла запустившаяся в середине апреля государственная программа льготной ипотеки на новостройки под 6,5% годовых, в рамках которой многие банки предлагают даже еще более низкую ставку. Благодаря заметному снижению ключевой ставки начался и новый виток рефинансирования ипотечных кредитов. В-третьих, из-за карантина у граждан были ограничены возможности оформления сделок купли-продажи недвижимости, в том числе из-за закрытия МФЦ. В июне МФЦ возобновили работу, а граждане смогли реализовать отложенный спрос», – отметил генеральный директор ОКБ Артур Александрович.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/136230.html>

ИНВЕСТОРЫ НАЦЕЛИЛИСЬ НА СОСТОЯТЕЛЬНЫХ КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ

28/07/2020

По итогам последних двух месяцев 2020 года на первичном рынке высокобюджетного жилья в Москве стали чаще покупать квартиры для дальнейшей сдачи в аренду. Об этом «Стройгазете» сообщили аналитики агентства недвижимости Point Estate, уточнив, что количество таких запросов выросло на 30%, сделок – на 20% относительно аналогичного периода прошлого года.

По данным компании, наиболее востребованными локациями при покупке премиального жилья под аренду стали Замоскворечье, Пресненский район и Хамовники. Бюджеты сделок в среднем варьируются от 35 млн рублей до 1 млн долларов, ожидаемые арендные ставки при сдаче купленных лотов в аренду – от 150 тыс. до 300 тыс. рублей в месяц.

Аналитики отмечают, что спрос на приобретение жилья для сдачи в аренду продолжит увеличиваться и во второй половине этого года. В последнее время квартиры снова обретают в глазах потенциальных покупателей статус инвестиционно-привлекательного вложения средств, который они теряли с 2014 года.

Как рассказали эксперты, сейчас есть смысл покупать новые двух- и трехкомнатные объекты площадью 90–120 кв. метров в указанных районах по цене 450–500 тыс. рублей за «квадрат», заложив расходы на ремонт в размере 30–35% от стоимости лота.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/investory-natselilis-na-sostoyatelnykh-kvartirosemshchikov/>

МОСКВА ОТКАЗАЛСЯ ОТ УВЕЛИЧИВАЮЩЕЙ НАЛОГ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

27/07/2020

В 2020 году правительство Москвы не будет проводить кадастровую оценку жилой и коммерческой недвижимости. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе столичной мэрии, уточнив, что для расчета размеров налога на недвижимость как и раньше будет применяться кадастровая стоимость 2018 года.

По словам мэра Москвы Сергея Собянина, причиной стала пандемия COVID-19. «Закон позволяет проводить кадастровую оценку с периодичностью от 2 до 5 лет, но по состоянию на 1 января. То есть в кадастровой оценке этого года невозможно учесть влияние пандемии, о которой 1 января текущего года еще не слышали», – отметил он.

Как рассказали в пресс-службе, предварительные расчеты показали, что по результатам оценки 2020 года кадастровая стоимость недвижимости должна была вырасти примерно на 3%, причем в некоторых районах и на отдельные виды недвижимости рост мог бы быть больше.

По расчетам, для владельцев обычных квартир и дач экономия по налогу на имущество составит от нескольких сотен до нескольких тыс. рублей. При этом экономия для бизнеса более весомая – от нескольких десятков до нескольких сотен тыс. рублей.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/moskva-otkazalas-ot-uvlichivayushchei-nalog-kadastrovoi-otsenki-nedvizhimosti/>

ГОСУДАРСТВО БУДЕТ СУБСИДИРОВАТЬ КРЕДИТЫ МАЛЫМ ЗАСТРОЙЩИКАМ

22/07/2020

Минстрой России разработал проект постановления правительства о субсидировании процентных ставок по кредитам малым застройщикам в регионах. На эти цели будет выделен 1 млрд руб., сообщил замглавы Минстроя России Никита Сташишин на заседании совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации в понедельник, 20 июля.

«По поручению председателя правительства мы разработали постановление отдельное по субсидированию низкомаржинальных проектов. Это там, где рентабельность меньше 15%. Для того, чтобы жилищное строительство шло во всех регионах», – цитирует Сташишина ТАСС.

Он пояснил, что государство будет субсидировать разницу между процентной ставкой по кредиту и ключевой ставкой. На эти цели предусмотрен 1 млрд руб. Проект постановления проходит согласование в Минфине и Минэкономразвития.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/136102.html>

МОСКВА ОДОБРИЛА СТРОИТЕЛЬСТВО 4 МЛН. «КВАДРАТОВ» ЖИЛЬЯ

29/07/2020

В первом полугодии 2020 года Градостроительно-земельная комиссия Москвы одобрила строительство 4 млн кв. метров жилья. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Москомстройинвеста.

Как отметила председатель комитета Анастасия Пятова, в первом полугодии 2019 года показатель был выше. «Однако это не связано с коронавирусом: в прошлом году значительный объем документации, выносившейся на ГЗК по жилым проектам, приходился на программу реновации», – пояснила она.

По словам главы комитета, девелоперы с большим портфелем объектов и одобренной документацией могут рассчитывать на более легкое получение проектного финансирования от банков.

Ранее «СГ» сообщала, что в настоящее время в России возводится 99,8 млн кв. метров жилья, из них 32,98 млн кв. метров строится с использованием эскроу-счетов.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/moskva-odobrila-stroitelstvo-4-mln-kvadratov-zhilya/>

В 2020 ГОДУ В ПРОМЗОНАХ МОСКВЫ ПОСТРОЯТ ПОЧТИ 2 МЛН. «КВАДРАТОВ» ЖИЛЬЯ

28/07/2020

В 2020 году на территории промзон Москвы построят 3,85 млн «квадратов» недвижимости, в том числе 1,88 млн кв. метров жилья. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе столичного департамента градостроительной политики.

По информации пресс-службы, в первом полугодии 2020 года на территории промзон ввели в эксплуатацию около 50 объектов недвижимости общей площадью 2 млн кв. метров.

Ранее «СГ» сообщала, что с начала 2020 года Москва выдала 26 заключений о соответствии застройщиков и проектной декларации нормам 214-ФЗ. Заключения выданы на 700 тыс. кв. метров недвижимости, из них 280 тыс. «квадратов» – коммерческой.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/v-2020-godu-v-promzonakh-moskvy-postroyat-pochti-2-mln-kvadratov-zhilya/>