

ДАЙДЖЕСТ

НЕДВИЖИМОСТИ

29 ИЮНЯ - 5 ИЮЛЯ

КОЛДИ

01

**ОБЗОР РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ (3-6)**

02

НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА (7-10)

03

АНАЛИТИКА РЫНКА (11-13)

04

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ
РЕГУЛИРОВАНИЕ (14-16)**

КОВОРКИНГИ МЕНЯЮТ ЛОКАЦИЮ

Рынок коворкингов в Москве ежегодно демонстрирует рост предложения на 50-60%. Следующим шагом их эволюции в России может стать «завоевание» жилых домов. Сегодня в 19 комплексах апартментов уже представлены или планируются коворкинги, а многоквартирные проекты готовятся к буму гибких офисов: к 2025 г. 3-5% ЖК будут иметь в своем составе коворкинг. Такой вывод сделали аналитики Level Group, проанализировав инфраструктуру 386 зданий Москвы и дальнейшие планы застройщиков. Потенциал «коворкингов у дома» оценивается экспертами как высокий. Пандемия только ускорит развитие этого принципиально нового типа инфраструктуры.

Из 386 проанализированных жилых проектов Москвы подавляющее большинство — 359 — не имеют в составе гибкой офисной инфраструктуры. В 27 комплексах, то есть в 6,9% объектов, предусмотрены те или иные форматы коворкингов. Причем 19 из них — это комплексы апартментов. Если говорить о многоквартирных объектах, то коворкинги в ближайшей перспективе будут открыты в 8 ЖК, в трех из которых будет не полноформатный гибкий офис, а площадки с рабочими местами в лобби. К 2025 г. порядка 3-5% жилых комплексов бизнес- и премиум-класса будут иметь в своем составе коворкинги, а 50% крупных девелоперов будут закладывать такие площадки в новые проекты.

Сегодня порядка 70,3% коворкингов сосредоточены в многофункциональных комплексах, в состав которых входят классические офисы, апартменты и торговая инфраструктура. Преобладающее большинство таких коворкингов спроектированы в отдельно стоящих зданиях бизнес-центров на территории этих комплексов. В качестве примеров можно привести гибкие офисы в «Башне Федерация», «Городе столиц» и «Око» компании Capital Group, «Садах Пекина»

от «Галс-Девелопмент», «ВТБ Арена Парк» от УК «Динамо», DM Tower от KR Properties. В основном они работают как крупноформатный сервисный офис (3 тыс. – 20 000 кв. м), который управляется сетевым оператором. Основные клиенты — компании, которым важно сэкономить на классической аренде либо переждать в момент переезда из одного офиса в другой.

Тем не менее, есть предпосылки полагать, что пути развития гибкого рынка изменятся и коворкинги пойдут вглубь жилых районов, в многоквартирные дома. Задолго до начала пандемии эксперты фиксировали тренд на удаленную работу, развитие фриланса и стартапов и связывали дальнейший рост сегмента именно с активным выходом в него застройщиков жилья, способных реализовать формат «офиса у дома».

Режим самоизоляции усилил эту тенденцию и сформировал спрос на компактные коворкинги площадью 300 – 500 кв. м, расположенные внутри жилого района и ориентированные на розничного покупателя. Такие проекты призваны не только удовлетворить спрос жителей в аренде рабочего места, но и участвовать в формировании местного комьюнити и культуры добрососедства.

Подробнее: <https://cre.ru/analytics/80599>



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

4

ДЕВЕЛОПЕРЫ СБАВИЛИ ТЕМПЫ

Осложнивший работу небольших девелоперов переход строительной отрасли на эскроу-счета вместе с начавшимся кризисом вынудили участников рынка снизить активность. За первое полугодие в Москве они вывели почти на треть меньше проектов, чем годом ранее. Несмотря на то что тенденция может сохраниться, дефицит предложения рынку пока не грозит за счет проектов, начатых в предыдущие годы.

В первом полугодии на московском рынке новостроек появилось 20 новых проектов, это на 29% ниже аналогичного значения прошлого года, когда было выведено 28 объектов. Такие данные приводит в своем исследовании «Метриум». Аналитики добавляют, что совокупная площадь проектов при этом сократилась только на 0,8%, до 1,1 млн кв. м. Управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая объясняет, что девелоперская активность снизилась в первую очередь на фоне перехода отрасли на эскроу-счета. «Это осложнило работу для небольших игроков, став причиной консолидации девелопмента», — добавляет она. Дополнительным фактором, по словам госпожи Литинецкой, стало резкое ухудшение экономической ситуации из-за пандемии COVID-19 и сопровождавшее ее приостановление строительных работ в Москве и Подмосковье.

Согласно оценкам Росреестра, за первые пять месяцев года в Москве было оформлено 24,6 тыс. договоров долевого участия на покупку жилья. Относительно аналогичного периода прошлого года показатель сократился на 29%. Эта динамика оказалась краткосрочной и пока не привела к заметному снижению цен. По оценкам «Авито Недвижимости», по итогам второго квартала средняя стоимость новостроек в Москве составила 187,1 тыс. руб. за кв. м. Это на 1% ниже значения первого квартала, но на 15,5% превышает показатель за аналогичный период прошлого года.

Мария Литинецкая ждет, что тенденция сохранится и число новых объектов покажет снижение и по итогам всего 2020 года. Но далеко не все консультанты прогнозируют негативную динамику. Так, согласно оценкам директора департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Романа Родионцева, девелоперы активно готовят к выводу на рынок новые проекты. «Никаких приостановок строительства мы не фиксируем», — отмечает он.

По расчетам «Метриума», сейчас в Москве суммарно строится 300 тыс. квартир в проектах, стартовавших в предыдущие годы, в то время как в продаже традиционно представлено не более 40–50 тыс. лотов.

Подробнее:
https://www.kommersant.ru/doc/4405972?from=main_2

https://www.kommersant.ru/doc/4405972?from=main_2

СБЕРБАНК ЗАПУСКАЕТ НОВЫЙ ПРОДУКТ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПРОЕКТОВ ОТ НАЧАЛЬНОГО ЭТАПА ДО ВВОДА ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Новый кредитный продукт Сбербанка для застройщиков «2 в 1» включает в себя генеральное соглашение с двумя траншами: на покупку земельного участка и строительство на нем жилого дома, говорится в пресс-релизе Сбербанка.

Сделка заключается в момент приобретения участка. На этом этапе застройщик должен иметь градостроительный план земельного участка, на основе которого будут рассчитаны условия кредита. Банк может профинансировать до 50% стоимости затрат на покупку земли и оформление исходно-разрешительной документации, в том числе на разработку проекта.

После оформления исходно-разрешительной документации и в случае подтверждения основных предпосылок проекта, которые были заложены при одобрении сделки, банк приступит к финансированию второго этапа проекта — строительства жилого дома. Источником погашения кредита станут средства от продажи квартир.

«Мы предлагаем данный продукт для застройщиков с большим опытом работы, реализующих прибыльные проекты, что существенно сокращает time to money — время от подачи заявки до получения денег. Опыт таких компаний позволяет с достаточной точностью спрогнозировать будущие денежные потоки по проекту уже на входе в сделку. Это поможет исключить этап повторного рассмотрения сделки при получении исходно-разрешительной документации. На наш взгляд, главное преимущество подобных сделок — возможность снижать процентную ставку не только по траншу на проектное финансирование, но и по траншу на покупку земли за счет накоплений на счетах эскроу», — рассказал Сергей Бессонов, вице-президент, директор дивизиона «Кредитные продукты и процессы» Сбербанка.

Сбербанк продолжает активно финансировать застройщиков. Кредитный портфель девелоперов жилья в банке с начала года вырос на 24% и достиг 547 млрд руб. (по данным на 01.06.2020 г.). С начала года по состоянию на 22.06.2020 года банк одобрил более 330 сделок проектного финансирования с эскроу на сумму более 470 млрд руб.

Подробнее: <https://www.irn.ru/news/135801.html>

РОССИЯ ЗАНЯЛА 15-Е МЕСТО СРЕДИ 56 СТРАН МИРА ПО ТЕМПУ РОСТА ЦЕН НА ЖИЛЬЕ

Россия заняла 15-е место в мире по темпу роста цен на жилье, сообщает ТАСС со ссылкой на рейтинг The Global House Price Index, составленный консалтинговой компанией Knight Frank.

По итогам первого квартала средняя стоимость недвижимости увеличилась на 7,1% за год. В I квартале 2019 года Россия находилась на 13-м месте с показателем годового роста цен на 7,2%.

Лидерами рейтинга за I квартал 2020 года среди 56 стран стали Турция с показателем 15%, Новая Зеландия с показателем 14,5% и Литва – 13,8%. В одной из проанализированных стран - Финляндии - цены снизились в годовом исчислении на 1,2%.

По словам директора департамента консалтинга и аналитики Knight Frank Ольги Широковой, данные были собраны на конец марта 2020 года, когда пандемия только набирала обороты в России.

«В апреле и мае существенно снизилось количество заключаемых сделок как в связи с ограничениями в работе Росреестра, так и из-за введения режима самоизоляции и ограничений на передвижение. Таким образом, сформировался и продолжает формироваться отложенный спрос», - приводятся в сообщении слова Широковой.

По ее прогнозам, существенная доля данного спроса, особенно в массовом сегменте, будет ориентироваться на первичный рынок новостроек, где заявлены привлекательные программы по ипотеке.

«Цены на первичном рынке будут зависеть от возможностей застройщиков и покупателей: как быстро будет восстанавливаться спрос, от итогового баланса спроса и предложения и поддержки со стороны государства. На вторичном же рынке мы не ожидаем динамичных изменений, возможна ценовая стагнация и небольшие отрицательные корректировки (в пределах 5%), также мы ожидаем снижения уровня предложения на вторичном рынке, так как часть продавцов не готова снижать цены», - отметила она.

Подробнее: <https://www.irn.ru/news/135627.html>

В НОВОЙ ЗЕЛАНДИИ ПРОДАЮТ «КОВБОЙСКИЙ» ГОРОДОК ЗА \$7,5 МЛН



Ранчо Mellonsfolly занимает 365 гектаров на Северном острове в Новой Зеландии. На его территории находятся 10 стилистически оформленных зданий и даже медовое производство с 600 ульями.

Город в стиле Дикого Запада был построен в 2006 году, рассказывают на портале CNBC. Идея принадлежала поклоннику ковбойской тематики Джону Бедони – так он хотел выразить дань уважения пограничному городу штата Вайоминг 1860-х годов.

За \$7,5 млн будущий владелец получит аутентичное питейное заведение, здание суда, совмещённое с кинотеатром, приёмную шерифа и бильярдный зал. Кроме этого, на территории находятся два дома, которые можно сдавать в аренду, и которые могут принимать до 22 человек одновременно.

Как добираться? Есть два способа. На машине – шесть часов езды от Окленда, а также на вертолёте

Место сейчас функционирует как бутик-отель, в котором аренда за одну ночь начинается с отметки в \$5 000. Также нынешние владельцы считают, что у ранчо есть и другие бизнес-перспективы, связанные в частности с налаженным здесь производством мёда. Так, в 2019 году здесь было произведено 15,5 тонн лекарственного мёда манука. Им, кстати, очень интересуются китайцы, готовые платить за это большие деньги.

Также на территории мини-городка можно рыбачить, охотиться и заниматься плаванием. Кроме этого, здесь есть убежище, что особенно актуально в связи с мировой пандемией Covid-19.

Кому интересно? Помимо местных потенциальных покупателей на ранчо претендуют жители Гонконга и некоторых штатов Америки.

Подробнее: <https://prrian.ru/news/v-novoy-zelandii-prodayut-kovboyskiy-gorodok-za-75-mln.html>



НАЗВАНЫ ЛУЧШИЕ СТРАНЫ ЕВРОПЫ ДЛЯ ПЕНСИОНЕРОВ



Рейтинг лучших и худших стран для выхода на пенсию основан на ряде факторов. Среди них – уровень преступности, стоимость жизни и её продолжительность, а также цены на недвижимость и возраст населения.

Опубликован отчёт Blacktower Financial Management Group, анализирующий комфорт и качество жизни для пенсионеров в разных странах Европы.

Оказалось, что выходить на пенсию в 2020 году лучше всего в Финляндии. Именно эта страна стала наиболее комфортной для пожилых людей, передаёт издание Express. В прошлом 2019 году это государство находилось на второй строчке рейтинга, уступая лишь Испании.

В текущем 2020-м второе место занимает Словения. За год эта страна поднялась в списке на две ступени. Третье и четвёртое место в 2020 году заняли Испания и Эстония соответственно. Пятёрку лидеров завершает Дания.

Худшей европейской страной с точки зрения выхода на пенсию оказалась Украина, заняв последнюю 37 строчку. Россия оказалась на предпоследнем месте, а Беларусь аналитики поставили на 31 строчку.

ТОП-10 СТРАН ДЛЯ ПЕНСИОНЕРОВ:

ФИНЛЯНДИЯ
СЛОВЕНИЯ
ИСПАНИЯ
ЭСТОНΙΑ
ДАНИЯ
ПОРТУГАЛИЯ
НИДЕРЛАНДЫ
ГЕРМАНИЯ
АВСТРИЯ
ИТАЛИЯ

Подробнее: <https://prian.ru/news/nazvany-luchshie-strany-evropy-dlya-pensionerov.html>

ИТАЛЬЯНСКАЯ ДЕРЕВНЯ ПРЕДЛАГАЕТ БЕСПЛАТНОЕ НЕДЕЛЬНОЕ ПРОЖИВАНИЕ ДЛЯ 40 СЧАСТЛИВЧИКОВ

В то время как другие деревушки в Италии наперебой распродают жильё по одному евро, коммуна Сан-Джованни-ин-Гальдо в регионе Молизе решила найти пустующим объектам другое применение.

Сан-Джованни-ин-Гальдо, расположенный в регионе Молизе, долгие годы страдает от оттока населения. Молодёжь уезжает в крупные города в поисках работы. В результате в местечке с населением около 500 человек появилось множество пустующих домов. Власти решили предложить 40 избранным бесплатное недельное размещение в этом жилье в период с 4 июля по 3 октября 2020 года. Проект называется *Regalati il Molise* («Подарите себе Молизе»), пишет *Idealista*.

Чтобы иметь право претендовать на неделю бесплатного проживания в деревушке, вы не должны быть резидентом региона Молизе, иметь там родственников или недвижимость. Проект, который продвигает ассоциация *Amici del Morrutto* совместно с муниципалитетом, предполагает, что каждый может оставить заявку на бесплатный недельный отдых, заполнив специальную форму на итальянском языке. В ней вам нужно объяснить, почему вы хотите посетить регион Молизе. На участие по одной заявке допускаются не более пяти человек. Также претендентам необходимо приложить к заявлению копию удостоверений личности.

Подробнее: <https://prian.ru/news/italyanskaya-derevnya-predlagaet-besplatnoe-nedelnoe-prozhivanie-dlya-40-schastlivchikov.html>



КАЖДЫЙ ТРЕТИЙ ДОМ В БОЛГАРИИ ПУСТУЕТ

По данным Министерства регионального развития и общественных работ Болгарии, в стране пустует более 31% жилья, а точнее – 1 220 416 единиц, сообщает Novinite.com.

В то же время, всё больше людей в стране не имеют возможности купить жильё или выплачивать аренду. Поэтому власти решили найти способ сократить количество нежилых помещений и повысить степень их использования. Это одна из целей, изложенных в Национальной жилищной стратегии, которая опубликована на сайте министерства для публичного обсуждения.

В стратегии отмечается, что объём жилого фонда постоянно растёт. До конца 2020 года предполагается превзойти строительный бум 2007-2009 годов за счёт строительства примерно 20 тыс. единиц жилья в год. Эти прогнозы основаны на предполагаемом экономическом росте страны и растущем инвестиционном интересе, который выражается в поиске земли и большом количестве выданных разрешений на строительство. Число единиц жилья превышает число домашних хозяйств, а потребление жилья сопоставимо с показателями ЕС (550 жилищ / 1000 жителей).

Тем не менее, доступность жилья ухудшается, а соотношение цены к доходам растёт. Для сравнения, в 2013 году оно составляло 6, а в 2015 году – уже 6,6.

Еще одна проблема, обозначенная в стратегии: доля государственного жилья сократилась до символических 2,4%. Как следствие – им трудно управлять, потому что оно затеряно между частными кондоминиумами, и у муниципалитетов мало возможностей для его обслуживания.

Предлагается внести изменения в налоговую систему, чтобы стимулировать предоставление незанятого жилья в социальных целях. Министерство заявило, что цель общественного обсуждения – собрать идеи и разработать лучший механизм на благо всех заинтересованных сторон.

Кроме того, в стратегии отмечается, что более трех четвертей квартир страны находятся в зданиях старше 30 лет, поэтому существует острая необходимость в масштабной реконструкции жилого фонда и повышении его комфортности. Но у домовладельцев часто нет на это средств. Предлагается давать хозяевам жилья ссуды под низкие проценты, а также использовать другие финансовые инструменты для улучшения положения.

Подробнее: <https://prian.ru/news/villy-na-rasshirennoy-beregovoy-linii-monako-smogut-pozvolit-sebe-tolko-10-chelovek-v-mire.html>

МОСКВА ВОШЛА В ЧИСЛО МИРОВЫХ РЕКОРДСМЕНОВ ПО ДОРОГОВИЗНЕ ОФИСОВ

По итогам первого квартала 2020 года Москва заняла четвертое место по уровню запрашиваемой ставки аренды в офисах премиум-класса (795 долларов за кв. метр в год, 55 тыс. рублей соответственно) среди европейских стран, уступив Лондону, Парижу и Цюриху. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом отделе компании Knight Frank.

По данным компании, в Москве сегмент премиальных бизнес-центров переживал существенный спад до 2017 года, когда рынок только восстановился после кризиса и спрос на офисы вновь начал расти. Высокие запрашиваемые ставки аренды не позволяли заполнить офисы таких проектов в послекризисный период, большинство премиальных зданий оставались незаполненными.

Аналитики отмечают, что по итогам 2019 года запрашиваемая базовая ставка аренды в прайм-зданиях составила 795 долларов за «квадрат» в год, что соответствует уровню предыдущего года. Эксперты уверены, что отсутствие изменений в 2020 году объясняется политикой собственников таких зданий, которые в период кризиса решили оставить ставки на прежнем уровне.

В компании добавили, что лидером европейского рынка премиум-аренды офисов продолжает оставаться Лондон с показателем 1538 долларов за кв. метр в год (107,7 тыс. рублей) и 970,1 доллара за «квадрат» в год (67,98 тыс. рублей). Во время пандемии было зафиксировано лишь несколько примеров отмененных сделок, но число новых запросов ожидаемо сократилось.

Как ранее писала «СГ», по данным аналитического отдела компании «Профис Недвижимость», столичные предприниматели из-за COVID-19 стали оптимизировать расходы на аренду офисов. Только за последний месяц количество обращений от компаний, которые хотят переехать из офисов класса В в помещения класса С, выросло на 20%.

Подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/moskva-voshla-v-chislo-mirovykh-rekordsmenov-po-dorogovizne-ofisov/>

НАЗВАН САМЫЙ ОФИСНЫЙ ГОРОД РОССИИ

По итогам первого полугодия 2020 года больше всего качественного офисного предложения, не считая Москву и Санкт-Петербург, можно найти в Екатеринбурге – 697 тыс. кв. метров. Об этом «Стройгазете» сообщили аналитики CBRE, уточнив, что общий объем качественных офисов в 14 городах России с населением более 1 млн человек на конец 2019 года достиг 2,97 млн кв. метров.

По данным компании, второе место по количеству качественного офисного предложения занимает Новосибирск с 359 тыс. «квадратов» офисов класса А и В. Замыкает тройку лидеров Краснодар с 321 тыс. «квадратов» качественных офисных площадей класса А и В. При этом меньше всего качественного предложения зафиксировано в Волгограде (95 тыс. кв. метров).

Аналитики отмечают, что наибольший дефицит доступного предложения офисных площадей (доля свободных площадей составляет 2% и менее) ощущается в Воронеже, Омске, Волгограде и Краснодаре. Значительное снижение доли свободных площадей произошло также в Красноярске (- 6%, с 10% в 2018 году до 4% в этом году).

Как рассказали эксперты, по итогам прошлого года средние ставки аренды находятся в диапазоне 700 - 1516 рублей за «квадрат» в месяц на помещения класса А и 565 - 1023 рублей за кв. метр в месяц на помещения класса В.

Как ранее писала «СГ», по итогам первого квартала 2020 года Москва заняла четвертое место по уровню запрашиваемой ставки аренды в офисах премиум-класса (795 долларов за кв. метр в год, 55 тыс. рублей соответственно) среди европейских стран, уступив Лондону, Парижу и Цюриху.

Подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/nazvan-samyu-ofisnyy-gorod-rossii/>

НАЗВАНЫ ЛУЧШИЕ СПОСОБЫ ЗАРАБОТКА НА ЖИЛЬЕ В МОСКВЕ

По завершении режима самоизоляции наиболее выгодным вложением средств в Москве остается покупка квартиры в новостройке с дальнейшей перепродажей. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом отделе компании «НДВ-Супермаркет Недвижимости», уточнив, что, несмотря на пандемию, первичный рынок столичного региона продолжает расти.

По словам директора компании Андрея Стригалева, если дом строится два года, то цена на старте будет ниже на 25%, чем цена на финише. «По итогу доходность составит около 12% годовых», - отметил он, добавив, что второй по популярности способ заработка – покупка торгового помещения в формате street retail – принесет владельцу доход в виде 9-11% годовых.

Как рассказали в компании, третье место по уровню инвестиционной доходности в столице занимает покупка сервисных апартаментов. При покупке одного-трех апартаментов частный инвестор может получать с них 8-9% годовых. Однако для российского рынка данный бизнес еще совсем молодой, поэтому высоки риски столкнуться с непрофессиональным управлением.

Замыкают пятерку лидеров - покупка офиса и квартир для сдачи в аренду. За 7-8 млн рублей можно купить квартиру и сдавать ее за 40 тыс. рублей ежемесячно. За эту же цену можно приобрести офис площадью 40 кв. метров, и сдать его за 80 тыс. рублей в месяц. Однако, как показала ситуация с карантином, при любом форс-мажоре офис окажется без арендаторов.

Подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/nazvany-luchshie-sposoby-zarabotka-na-zhile-v-moskve/>

МОСКВИЧИ ЗАИНТЕРЕСОВАЛИСЬ АПАРТАМЕНТАМИ В ИПОТЕКУ

С января по июль 2020 года в проектах ГК ФСК увеличился интерес покупателей к двухкомнатным апартаментам и сделкам с привлечением ипотеки. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом отделе девелоперской компании, уточнив, что также с 8% до 14% увеличилась доля покупателей такого формата жилья в рассрочку.

По данным компании, доля ипотечных сделок в столичном апарт-комплексе «Движение.Тушино» выросла с 42% в первом квартале этого года до 71% во втором квартале текущего года. При этом количество сделок со стопроцентной оплатой, напротив, сократилось: 15% против 50% в начале года.

Аналитики отмечают, что основной причиной такой динамики стало снижение ставок по кредитам на апартаменты и запуск специальных условий в период самоизоляции. Средний бюджет покупки апартамента в «Движении.Тушино», как и средняя площадь приобретенного лота, выросли за квартал на 8% — до 7,6 млн рублей и 49,1 кв. метра соответственно.

Спрос на двухкомнатные апартаменты вырос с 39% до 57%, тогда как доля студий и однокомнатных лотов снизилась до 29% против 39% в первом квартале. Доля сделок с трехкомнатными апартаментами осталась стабильной — 14%.

Как рассказала коммерческий директор компании Ольга Тумайкина, базовая ставка по ипотеке на апартаменты в апарт-комплексе «Движение. Тушино» составляет 8,39% годовых. «Также в рамках этого предложения действует акция — ипотека под 0% до конца года, после чего ставка поднимается до базовой», - добавила она.

Как ранее сообщила «СГ» директор по продажам жилой недвижимости MR Group Ирина Дзюба, спрос на ипотеку на столичном рынке недвижимости значительно вырос во втором квартале 2020 года. По статистике компании, доля ипотечных сделок выросла с 50% продаж в апреле до 70% в мае 2020 года.

Подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/moskvichi-zainteresovalis-apartamentami-v-ipoteku/>

В МЕТРЕ СЧАСТЬЕ: МИНФИН СОБИРАЕТСЯ
РАСШИРИТЬ ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ

Законопроект о расширении льготной ипотеки для многодетных семей готовит Минфин. Об этом «Известиям» сообщили в пресс-службе ведомства, отметив, что также прорабатывается вопрос, связанный с уточнением перечня кредиторов, которые могут участвовать в реализации мер господдержки. Вероятнее всего речь идет о новых целях займов, под которые можно получить субсидию. В частности, по словам источников «Известий», близких к ведомству, обсуждается включение в список строительства индивидуального жилья, покупки недостроенного или квартир, которым требуется ремонт. Инициативу министерства поддерживают и в Госдуме, там считают, что ипотека должна стать еще более доступной для россиян.

Как выяснили «Известия», Минфин готовит поправки в законопроект «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам)». Речь идет о новых льготах, которыми смогут воспользоваться многодетные семьи при использовании ипотечной субсидии. Эту информацию подтвердили в пресс-службе ведомства.

«Минфином России, совместно с Минстроем и АО «Дом.РФ» в настоящее время осуществляется подготовка изменений в Федеральный закон 157-ФЗ в части расширения и уточнения целей предоставления заемных средств. Кроме того, прорабатывается вопрос, связанный с уточнением перечня кредиторов, которые могут участвовать в реализации мер господдержки», — пояснили в Минфине.

По словам источников «Известий», близких к ведомству, речь может идти о новых целях льготных кредитов, таких как строительство индивидуального жилья, покупка недостроенного или которому требуется ремонт. Также министерство рассматривает вопрос о появлении ограничений для кредиторов, допущенных к госпрограмме поддержки семей с детьми. Субсидию можно будет получить по кредитам, заключенным с банками, «Дом.РФ» и организациями, которые аккредитованы «Дом.РФ».

В пресс-службе «Дом.РФ» от комментариев готовящегося документа воздержались. Однако там сообщили, что примерно 30% выдачи в мае сформировала «Семейная ипотека», в рамках которой гражданам с двумя или более детьми выдаются кредиты по ставке около 5%. За месяц «выдано 29,4 тыс. ипотечных кредитов для приобретения жилья в новостройках, что на 21% больше, чем в мае предыдущего года. Практически все эти кредиты выдавались в рамках ипотечных программ с господдержкой», уточнили в организации.

Там добавили, что в мае примерно две трети от общего числа кредитов на строящееся жилье — 20,2 тыс. на 50,6 млрд рублей — выдавалось по другой госпрограмме, запущенной по поручению Владимира Путина в апреле 2020 года (106-ФЗ). Ставка по ней не превышает 6,5%.

Подробнее: <https://iz.ru/1031139/natalia-bashlykova/v-metre-schaste-minfin-sobiraetsia-rasshirit-lgotnuu-ipoteku>

**МИШУСТИНУ ПРЕДЛОЖИЛИ УВЕЛИЧИТЬ
НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ ПРИ ПОКУПКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Член думского комитета по бюджету и налогам Евгений Федоров предложил вдвое увеличить суммы, на которые россияне могут оформить налоговый вычет при покупке недвижимости. сообщает RT со ссылкой на копию письма, направленного премьеру Михаилу Мишустину.

В письме депутат напомнил, что сейчас при покупке жилья официально трудоустроенный человек может совершить возврат НДФЛ (13%) с суммы до 2 млн руб. или с суммы до 3 млн руб. по процентам по кредиту. Но эти суммы далеки от реальной стоимости квартир, особенно в крупных российских городах, отмечает Федоров. Он предлагает эти суммы увеличить вдвое, «до фактической стоимости недвижимости»: до 4 млн и 6 млн руб. соответственно. По его мнению, пересмотр сумм повысит доступность жилья для российских семей.

Ранее президент Владимир Путин предложил разрешить получение льготной ипотеки под 6,5% семьям, желающим приобрести в российских регионах новое жилье стоимостью до 6 млн руб., а в Москве и Санкт-Петербурге – стоимостью до 12 млн руб.

Подробнее: <https://www.irn.ru/news/135620.html>

**МИНСТРОЙ ПЕРЕСМОТРЕЛ НОРМАТИВЫ
СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ**

Минстрой РФ утвердил норматив стоимости квадратного метра общей площади жилого помещения по России на второе полугодие 2020 года в размере 48 634 рубля, что на 5% превышает норматив, утвержденный на первое полугодие (46 тыс. руб.), сообщает РИА «Новости» со ссылкой на приказ ведомства.

«Утвердить норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по РФ на второе полугодие 2020 года в размере 48 634 руб.», - говорится в документе. При этом наибольший показатель среди российских регионов на третий квартал текущего года установлен в Москве – 110 087 руб. за квадратный метр, Санкт-Петербурге – 82 422 руб., Республике Саха (Якутия) – 83 191 руб. и Приморском крае – 82 260 руб.

Напомним, показатели средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья подлежат применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение жилых помещений за счет средств федерального бюджета.

Подробнее: <https://www.irn.ru/news/135767.html>

СОБСТВЕННИКИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОСЯТ
ВЛАСТИ НЕ УВЕЛИЧИВАТЬ НАЛОГИ ДО 2024 ГОДА

Владельцы коммерческих объектов просят правительство не повышать до 2024 года кадастровую стоимость, на базе которой рассчитывается налог на недвижимость, пишет «Коммерсантъ» со ссылкой на обращение, направленное 23 июня премьеру Михаилу Мишустину от лица арендодателей и арендаторов России с просьбой о дополнительной господдержке. Обращение подписали представители около 20 компаний, а также руководители московского отделения «Деловой России» и комитета Торгово-промышленной палаты по предпринимательству в сфере экономики недвижимости.

Авторы документа обращают внимание, что в связи с вызванным пандемией кризисом арендаторы получили целый ряд преференций: например, у представителей малого и среднего бизнеса есть возможность расторгать договоры аренды без штрафов при определенных условиях.

При этом у арендодателей из-за полного или частичного закрытия объектов во время режима самоизоляции и необходимости предоставлять скидки серьезно снизились доходы, что затрудняет выплату налогов, которые рассчитываются на базе кадастровой стоимости.

Как правило, кадастровая стоимость растет с каждым пересмотром в полтора раза, поясняет гендиректор KR Properties Сергей Матюхин. Следующий пересмотр запланирован на 2021 год, оценка должна проводиться по состоянию на 1 января 2020 года, уточнил он. Но это «неправильно, так как в начале этого года не было ни карантина, ни коллапса в мире». Вопрос наиболее остро стоит в Москве, добавляет директор департамента торговой недвижимости Accent Capital Олеся Никитенко: «Кадастровая стоимость в столице не просто близка к рыночной, в большинстве случаев она ее существенно превышает».

В оперштабе по экономическим вопросам при столичной мэрии заявили, что 36 тыс. предпринимателей, включая арендаторов и собственников коммерческой недвижимости, получили поддержку от города на общую сумму 25 млрд руб. Но мер по поддержке бизнеса, которые уже работают, недостаточно, уверен председатель комитета по гостиничному бизнесу московского отделения «Деловой России» Дмитрий Шлопак. В основном предприниматели пользуются льготным кредитованием и выплатами МРОТ на сотрудников. Под остальные меры поддержки из-за избыточных требований к их получателям подпадает только 7–10% компаний, утверждает господин Шлопак.

Подробнее: <https://www.irm.ru/news/135633.html>