



COLDY

дайджест
недвижимости

10/08-16/08

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

ПОПУЛЯРНАЯ СЕТЬ КОВОРКИНГОВ РЕШИЛА ПРОДАТЬ СВОИ ОФИСЫ В МОСКВЕ

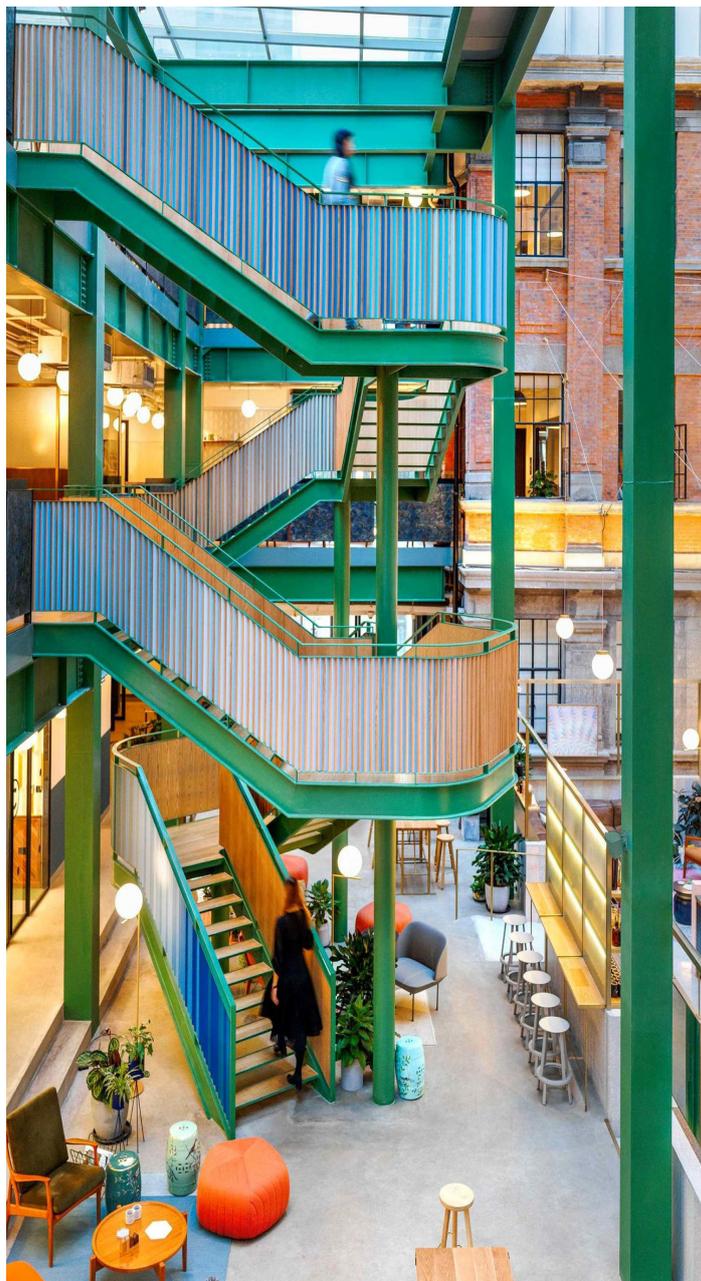
17/08/2020

Сеть коворкингов WeWork начала искать покупателя на свой операционный бизнес в России. Об этом пишет газета «Ведомости», уточняя, что на момент публикации компания договаривается о переуступке прав аренды всех своих помещений в Москве с несколькими крупными сетями коворкингов и гибких офисов.

По данным издания, в российской столице компания арендует 26 тыс. кв. метров под пять коворкингов, четыре из которых уже функционируют. Объекты находятся в БЦ «Белая площадь» рядом с Белорусским вокзалом, «Красная Роза» на улице Тимура Фрунзе, «Аркус III» на Ленинградском проспекте и торговой галерее «Большая Якиманка, 26».

В публикации отмечается, что среди их крупнейших арендаторов – компании «Яндекс», X5 Retail Group и «Ситимобил». Еще один коворкинг компания планирует открыть в Imperial Plaza в районе Комсомольской площади. Осенью прошлого года WeWork договаривалась об аренде еще около 50 тыс. «квадратов» в БЦ Москвы.

Компания WeWork работает с 2010 года. На конец 2019 года под управлением компании находилось более 800 офисов по всему миру. После несостоявшегося IPO компания не смогла объяснить инвесторам, каким образом планируется достичь прибыли, в результате чего в первом полугодии 2019 года ее убыток составил 905 млн долларов при 1,54 млрд долларов выручки.



подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/populyarnaya-set-kovorkingov-reshila-prodat-svoi-ofisy-v-moskve-/>

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

РАСКРЫТА СУММА ВЛОЖЕНИЙ В ПЕРВЫЙ ЧАСТНЫЙ ГОРОД РОССИИ



11/08/2020

Компания «Доброград девелопмент» до 2035 года планирует вложить 73 млрд рублей в строительство города Доброград. Об этом «Сройгазете» сообщили в пресс-службе девелопера, отметив, что к августу 2020 года в проект уже инвестировано 8 млрд рублей.

Представители девелопера добавили, что в проекте планируется строительство более 1,6 млн кв. метров жилой недвижимости. Согласно градостроительному плану, к 2034 году площадь Доброграда должна составить 2611 гектаров, плановая численность жителей — 47 тыс. человек.

Летом 2020 года девелопер открыл продажи квартир в частном городе — на реализацию поступили квартиры с отделкой площадью от 39 кв. метров, а также таунхаусы и участки под частную застройку. Стоимость кв. метра в квартирах на старте проекта начинается от 60,5 тыс. рублей, в таунхаусах — от 54,8 тыс. рублей за метр. Участки продаются по цене от 240 тыс. рублей за сотку.

«На выделенной территории, которую мы планируем отвести под особую экономическую зону, разместятся производства, не наносящие вреда окружающей среде. Они, также как в свое время Askona, могут стать для региона ключевыми предприятиями, а это больше 10 тыс. рабочих мест для будущих жителей города», — рассказал о перспективах проекта генеральный директор «Доброград девелопмент» Владимир Ахапкин.

Доброград — новый российский город, строящийся на частные инвестиции при поддержке государства. Проект реализуется во Владимирской области, недалеко от города Ковров.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/raskryta-summa-vlozheniy-v-pervyy-chastnyy-gorod-rossii/>

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

СОСТОЯТЕЛЬНЫМ РОССИЯНАМ ПРЕДЛОЖИЛИ МЕНЯТЬСЯ ЖИЛЬЕМ

12/08/2020

Компания Kalinka Group запускает на рынке элитной недвижимости новый сервис для обмена объектами без участия денег. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом отделе компании, уточнив, что Kalinka Barter является первой в России открытой площадкой для такого обмена для собственников недвижимости высокого класса.

По данным компании, на момент публикации в базе числится уже 16854 объекта в России и за границей. Недавно зарубежный отдел группы компаний Kalinka International совершил сделку обмена Кипрской квартиры на дом на Рублево-Успенском шоссе. Это был релевантный обмен на сумму в 4 млн евро, несмотря на то, что изначальная цена была на 1 млн евро больше.

Председатель совета директоров компании Екатерина Румянцева отметила, что в настоящее время обмен актуален, так как экономика во всем мире переживает не лучшее времена. «Все чаще компании и частные лица сталкиваются с ситуацией «кассового разрыва», когда в моменте отсутствуют наличные деньги. И тогда приходит время бартера», – прокомментировала она.



Как рассказали эксперты, после проведенной сделки в компании провели анализ запросов клиентов и выяснили, что части из них обмен интересен, иногда даже больше, чем просто продажа. Это касается не только жилой недвижимости, так как есть запрос на обмен объектов коммерческих площадей, как офисных, так и торговых.

Как ранее писала «СГ», по данным аналитического отдела компании Capital Group, по итогам первого полугодия доля сделок в «старых» границах Москвы с привлечением покупателями ипотечных средств составила 56%. Это на 11% выше показателя аналогичного периода 2019 года.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/sostoyatelnyy-rossiyanam-predlozhili-menyatsya-zhilem/>

КИПР И РОССИЯ ДОГОВОРИЛИСЬ ИЗМЕНИТЬ НАЛОГОВОЕ СОГЛАШЕНИЕ

10/08/2020

Как пишет Cyprus Mail, Россия и Кипр договорились изменить соглашение об избежании двойного налогообложения (СИДН). Стороны пришли к консенсусу по результатам заключительного раунда переговоров в Москве, о чём сообщил в Twitter министр финансов Кипра Константинос Петридис.

Россия вводит налог на проценты и дивиденды, перечисляемые из России на Кипр, равный 15%. Исключение сделано для налогов на дивиденды регулируемых компаний, таких как пенсионные фонды и страховые компании. Также согласно новым поправкам налог в 15% не нужно будет платить с корпоративных и государственных облигации, а также евробондов.

Генеральный директор Empire Property Cyprus Сергей Смоленский подчёркивает, что новость касается только тех бизнесменов, у которых учреждённая на Кипре компания работает на российском рынке: «Те инвесторы, которые учреждают компанию на Кипре и работают исключительно в этой стране и с другими странами Европы, по-прежнему будут платить льготную налоговую ставку в 12,5%».

Эксперт напоминает, что условия для ведения бизнеса на Кипре всё равно остаются более привлекательными, чем в России: «Знакомые люди в деловых кругах рассказывали мне, что даже если они, имея компанию на Кипре, будут вынуждены платить сверх 12,5% ещё 15% налогов на дивиденды в России, это всё равно для них выгоднее, чем если бы они вели бизнес из России».

подробнее: <https://prian.ru/news/kipr-i-rossiya-dogovorilis-izmenit-nalogovoe-soglashenie.html>



НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА

02

ЗА ПОЛГОДА ЧИСЛО ОТКАЗОВ ОТ ГРАЖДАНСТВА США АМЕРИКАНЦЕВ ПОДСКОЧИЛО НА 1210%



12/08/2020

За весь 2019 год от гражданства отказались 2072 американца.

Согласно исследованию Vambridge Accountants New York, 5816 американцев отказались от гражданства за первые шесть месяцев 2020 года. В предыдущее полугодие был зафиксировано только 444 случая, сообщает Cision. Похоже, что пандемия побудила американских эмигрантов избегать нынешнего политического климата и обременительной налоговой отчетности.

Американцы должны заплатить правительственный сбор в размере \$2 350 за отказ от гражданства. Те, кто проживает за границей, должны сделать это лично в посольстве США в своей стране.

Партнёр Vambridge Accountants Алистер Бэмбридж объясняет: «Огромное увеличение числа эмигрантов из США, отказывающихся от нашего гражданства, связана с коронавирусом. Пандемия дала людям время пересмотреть свои связи с США и решить, что нынешний политический климат и ежегодная налоговая отчетность слишком обременительны».

Граждане США, проживающие за границей, по-прежнему обязаны ежегодно подавать налоговые декларации в стране, платить налоги США и сообщать обо всех своих счетах в иностранных банках, инвестициях и пенсиях, находящихся за пределами штатов. Для многих американцев это слишком серьезное вторжение в их жизнь, поскольку они не планируют возвращаться в США.

подробнее: <https://prian.ru/news/za-polgodu-chislo-otkazavshih-sya-ot-grazhdanstva-ssha-amerikancev-vzletelo-na-1210.html>

14/08/2020

МАЛЬТА И РОССИЯ ДОГОВОРИЛИСЬ ИЗМЕНИТЬ НАЛОГОВОЕ СОГЛАШЕНИЕ

Россия и Мальта договорились о повышении ставки налога на дивиденды и проценты до 15%, пишет РИА Новости со ссылкой на Минфин РФ.

«Тринадцатого августа 2020 года компетентные органы Российской Федерации и Мальты согласовали проект протокола о внесении изменений в Конвенцию между правительством Российской Федерации и правительством Мальты об избежании двойного налогообложения и о предотвращении уклонения от налогообложения в отношении налогов на доходы... и договорились о повышении ставки налога у источника на доходы в виде дивидендов и процентов до 15% с исключениями в отношении ограниченного списка институциональных инвестиций», – говорится в сообщении Минфина.

Ранее аналогичное соглашение было достигнуто между Россией и Кипром. Таким образом Россия теперь взимает налог на проценты и дивиденды, перечисляемые из России на Кипр, равный 15%. Исключение сделано для налогов на дивиденды регулируемых компаний, таких как пенсионные фонды и страховые компании. Также согласно новым поправкам налог в 15% не нужно будет платить с корпоративных и государственных облигации, а также евробондов.

подробнее: <https://prian.ru/news/malta-i-rossiya-dogovorilis-izmenit-nalogovoe-soglashenie.html>

17/08/2020

ПОЧТИ 30% ЖИТЕЛЕЙ РИГИ ХОТЕЛИ БЫ ПЕРЕЕХАТЬ В ДРУГОЙ ГОРОД ЛАТВИИ

Согласно опросу, проведённому по заказу LSM и Латвийского телевидения, отказались бы переехать в другое место страны 61% рижан. А 29%, напротив, были бы рады сменить место жительства, пишет The Baltic Course.

Несмотря на то, что Рига имеет статус зелёного города, 33,7% жителей латвийской столицы не хватает именно зелени и природы. 25,5% респондентов жалуются на недостаток тишины и покоя. А 13,9% недовольны высокой стоимостью жизни и материальными условиями.

Остальные основания для переезда:

- 9,9% – недовольство жилищными условиями
- 8,6% – высокая плотность населения
- 7,4% – желание жить в сельской местности или городе поменьше
- 7,4% – плохое управление и коррупция
- 7,3% – транспортные проблемы
- 7,0% – национальный состав
- 6,7% – беспорядок и отсутствие чистоты

подробнее: <https://prian.ru/news/pochti-30-zhiteley-rigi-hoteli-by-pereehat-v-drugoy-gorod-latvii.html>

14/08/2020

БАНКИ СТАЛИ ЧАЩЕ ОТКАЗЫВАТЬ РОССИЯНАМ В ИПОТЕКЕ

До карантина в марте 2020 года количество одобренных заявок на получение ипотечного кредита в российских банках составляло 63%, однако в июле этот показатель снизился уже до 47%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Национального бюро кредитных историй (НБКИ).

При этом рост заявок на ипотеку со стороны россиян увеличился в июле 2020 года до 13,3 млн, что всего на 5% меньше показателей марта (до карантина) и на 6% больше показателей июня. За год число заявок на жилищные кредиты выросло на 21,3%.

Как отметил директор по маркетингу НБКИ Алексей Волков, снижение ставок, популярность программ с господдержкой, отложенный спрос и маркетинговая активность банков, заинтересованных в привлечении заемщиков, привели к росту заявок на получение ипотеки. «Однако аппетит к риску у банков остается низким, о чем говорит невысокий уровень одобрения заявок», – прокомментировал он.

Ранее «СГ» сообщала, что российские банки выдали 103,3 тысячи кредитов в рамках программы льготной ипотеки под 6,5% годовых.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/banki-stali-chashche-otkazivat-rossiyanam-v-ipoteke/>

13/08/2020

ЗАПУСК ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ НА НОВОСТРОЙКИ ПОСПОСОБСТВОВАЛ УВЕЛИЧЕНИЮ СПРОСА НА «ПЕРВИЧКУ»

После запуска новой программы льготной ипотеки по ставке 6,5% доля ипотечных кредитов на первичное жилье в общем объеме выдачи выросла до 35%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе госкомпании ДОМ.РФ, уточнив, что в обычное время показатель составляет 25–30% всего рынка.

По словам руководителя Аналитического центра госкомпании Михаила Гольдберга, на данный момент на рынке наблюдается переток спроса со вторичного рынка на рынок новостроек. «Показательным стал июнь, когда на новостройки выдавалось почти 35% всех ипотечных кредитов», – отметил он.

Как рассказал аналитик, с учетом действия льготной программы, разница ставок между первичным и вторичным рынками жилья составляет около 2,4%. По последним данным, средняя ставка выдачи на рынке «первички» составляет 6,09%, на готовое жилье – 8,46%. В целом по итогам семи месяцев текущего года в России выдано 740 тыс. кредитов на 1,78 трлн рублей.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/zapusk-lgotnoy-ipoteki-na-novostroyki-posposobstvoval-velicheniyu-sprosa-na-pervichku/>

БОЛЬШИНСТВО РОССИЯН ИСКЛЮЧИЛИ ДЛЯ СЕБЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ВЗЯТЬ ИПОТЕКУ

12/08/2020

На начало августа 2020 года 62% россиян полностью исключили для себя возможность воспользоваться ипотечным кредитом и только 20% наших соотечественников такую возможность допускают, а 16% – уже это сделали.

Участники опроса, которые исключили для себя возможность взять ипотеку, объясняют это разными причинами. Например, 23% респондентов обосновывают это низким уровнем жизни, у 17% опрошенных нет в этом необходимости, поскольку у них есть жилье, 7% назвали банковские проценты слишком высокими, 6% выразили недоверие банкам, у 4% участников опроса нет стабильности и уверенности в завтрашнем дне, 3% – не устраивают длительные сроки, они считают ипотеку кабалой, такому же проценту людей воспользоваться кредитом на жилье не позволяет возраст и столько же участников опроса заявили, что задействуют другие возможности для покупки жилья. Кроме того, 2% сообщили о трудностях с получением ипотеки, затруднились ответить или выбрали иное – 2% и 1% респондентов соответственно.

При этом среди опрошенных россиян 61% проживают в отдельной квартире, 33% – в частном доме. Остальные живут в общежитии (2%), коммуналке (2%) и другое (2%). Собственниками жилья являются 82% респондентов, 9% – жилье арендуют, 5% проживают в муниципальном жилье, 1% – в ведомственном, и 2% – затруднились ответить.



Потребность же в улучшении жилищных условий испытывают 57% соотечественников. Возможность для этого есть только у 16% населения.

Ранее «СГ» сообщала, что в июне 2020-го на первичном рынке было выдано 40,6 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 112,5 млрд рублей – это исторический максимум.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/bolshinstvo-rossiyan-isklyuchili-dlya-sebya-vozmozhnost-vzyat-ipoteku/>

12/08/2020

В РОССИИ ЗАФИКСИРОВАН ИПОТЕЧНЫЙ РЕКОРД

Июль 2020 года попал в число рекордных месяцев по объемам выдачи ипотеки в России. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ДОМ.РФ, уточнив, что также в тройке лучших месяцев — декабрь 2018 и 2019 годов.

Согласно данным компании, в июле 2020 года было выдано 140 тысяч кредитов на общую сумму 340 млрд рублей. Это на 40% больше, чем в июле 2019 года, в количественном выражении и 53% больше в денежном.

По словам руководителя аналитического центра ДОМ.РФ Михаила Гольдберга, главными причинами ипотечного бума стали эффективные меры поддержки ипотечного рынка со стороны государства и реализация отложенного спроса, который сформировался из-за действовавших ограничений на работу МФЦ. «В ближайшие месяцы темпы роста ипотечного рынка стабилизируются. По итогам года будет выдано не менее 1,2 млн ипотечных кредитов на сумму более 3 трлн рублей, примерно, как и в прошлом году», — отметил глава аналитического отдела.

Ранее «СГ» сообщала, что 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.

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

11/08/2020

РОССИЙСКИЕ МИЛЛИОНЕРЫ СТАЛИ ЧАЩЕ БРАТЬ ВЗАЙМЫ РАДИ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ

По итогам первого полугодия доля сделок в «старых» границах Москвы с привлечением покупателями ипотечных средств составила 56%. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом отделе девелоперской компании Capital Group, уточнив, что это на 11% выше показателя аналогичного периода 2019 года.

По данным компании, в проектах бизнес-класса доля ипотеки увеличилась с 38% до 48%. В классе «элит» данный показатель вырос с 17% до 20%. В проектах сегмента «бизнес» росту доли ипотечных сделок поспособствовала программа господдержки. При этом в элитном сегменте ипотека помогает клиентам-бизнесменам не вытаскивать деньги из оборота компаний.

Аналитики отмечают, что с помощью жилищного кредитования покупатель может позволить себе качественно улучшить покупку: приобрести лот, превышающий его бюджет, большей площади или рассматривать проекты на высокой стадии стройготовности.

Как рассказали эксперты, в проектах компании класса «бизнес» наибольшее число сделок с привлечением ипотеки в первом полугодии пришлось на комплекс небоскребов «Небо» на Мичуринском проспекте и ЖК «Лица» на Ходынском поле. В премиальном сегменте ипотечный инструмент был наиболее востребован в небоскребах с квартирами Capital Towers.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/rossiyskie-millionery-stali-chashche-brat-vzaymy-radi-pokupki-zhilya/>

ОТОПЛЕНИЕ В НОВОСТРОЙКАХ МОЖЕТ СТАТЬ ДОРОЖЕ НА 30%

13/08/2020

Жители новых домов рискуют платить за отопление больше на 15–30%, чем остальные. Об этом пишут «Известия», уточняя, что это может произойти, если утвердят новое постановление Минстроя России об энергоэффективности зданий, которое призвано снизить стоимость строительства жилья на 10–15%, что повлечет за собой экономию девелоперов на материалах.

Поданным издания, проект вызвал много вопросов у Минэнерго РФ, так как документ по своей сути противоречит обновленному плану повышения энергоэффективности Минэкономразвития, которое оно направило на рассмотрение в правительство.

В публикации отмечается, что в рамках регуляторной гильотины предлагают признать утратившим силу постановление правительства 18 о правилах установления требований к энергоэффективности зданий. Вместе с постановлением также действовали два приказа (1550/ ПР и 399/ ПР), которые определяли сами требования. Взамен министерство разработало новое постановление, которое на момент публикации находится на стадии публичных обсуждений.

Как рассказала изданию руководитель направления «Энергоэффективность зданий» компании «Технониколь» Станислав Щеглов, постановление призвано сократить стоимость строительства на 10–15%, что может привести к использованию застройщиками менее дорогих стройматериалов, архитектурных и инженерных решений, сохраняющих энергию.



Как ранее сообщала «СГ», по данным аналитического отдела компании «Бон Тон», по итогам июля 2020 года средняя стоимость кв. метра на рынке новостроек Новой Москвы составила 141,2 тыс. рублей, увеличившись за месяц на 1,4% и за год – на 15,3%. Рост цен на жилье, в первую очередь, связан с улучшением транспортной доступности ТиНАО.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/otoplenie-v-novostroykakh-mozhet-stat-dorozhe-na-30/>

В РОССИИ УТВЕРДИЛИ СТАНДАРТЫ РАЗВИТИЯ «УМНЫХ» ГОРОДОВ

13/08/2020

Росстандарт утвердил серию из восьми национальных стандартов в области развития «Умных городов». Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Минстроя России.

Документы регулируют вопросы функциональной совместимости городских систем, методологии планирования, эксплуатации и технического обслуживания различных элементов городской инфраструктуры, рекомендации по организации интеллектуальных транспортных систем в городе. Кроме того, особое внимание уделяется вопросам обмена и совместного использования больших данных различными организациями в рамках городской инфраструктуры.

Как отметил замглавы Минстроя Максим Егоров, предварительные стандарты направлены на систематизацию работы со сложной структурой городского хозяйства и не менее сложными и разнообразными цифровыми системами. «Конечная цель, на достижение которой как раз и будут работать стандарты, — повышение качества жизни и эффективности обслуживания горожан за счет внедрения новейших цифровых технологий. У регионов и городов будет три года для практической апробации документов, предложений и комментариев по ним», — сказал он.

Руководитель программ РВК, председатель технического комитета «Кибер-физические системы» Никита Уткин обратил внимание, что утвержденная серия стандартов регулирует базовые подходы к реализации концепции «Умного города» — терминологию, общие принципы и руководства по созданию инфраструктуры. «Следующие документы нормативно-технического регулирования должны определить конкретные протоколы обмена и использования данных, оборудования и продуктов для обеспечения их совместимости как на уровне отдельного города, так и на уровне регионов», — пояснил он.

Справочно:

Серия предварительных национальных стандартов подготовлена на базе соответствующих международных стандартов, в разработке части из них принимали участие российские эксперты из технического комитета «Кибер-физические системы». В публичном обсуждении проектов стандартов участвовали компании «Ростелеком», «Инфовотч», «Лаборатория Касперского», «Росэлектроника», НИИ «Восход», ФГУП «Стандартинформ», общественные организации, Минстрой России, правительство Москвы.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/v-rossii-utverdili-standarty-razvitiya-umnykh-gorodov/>