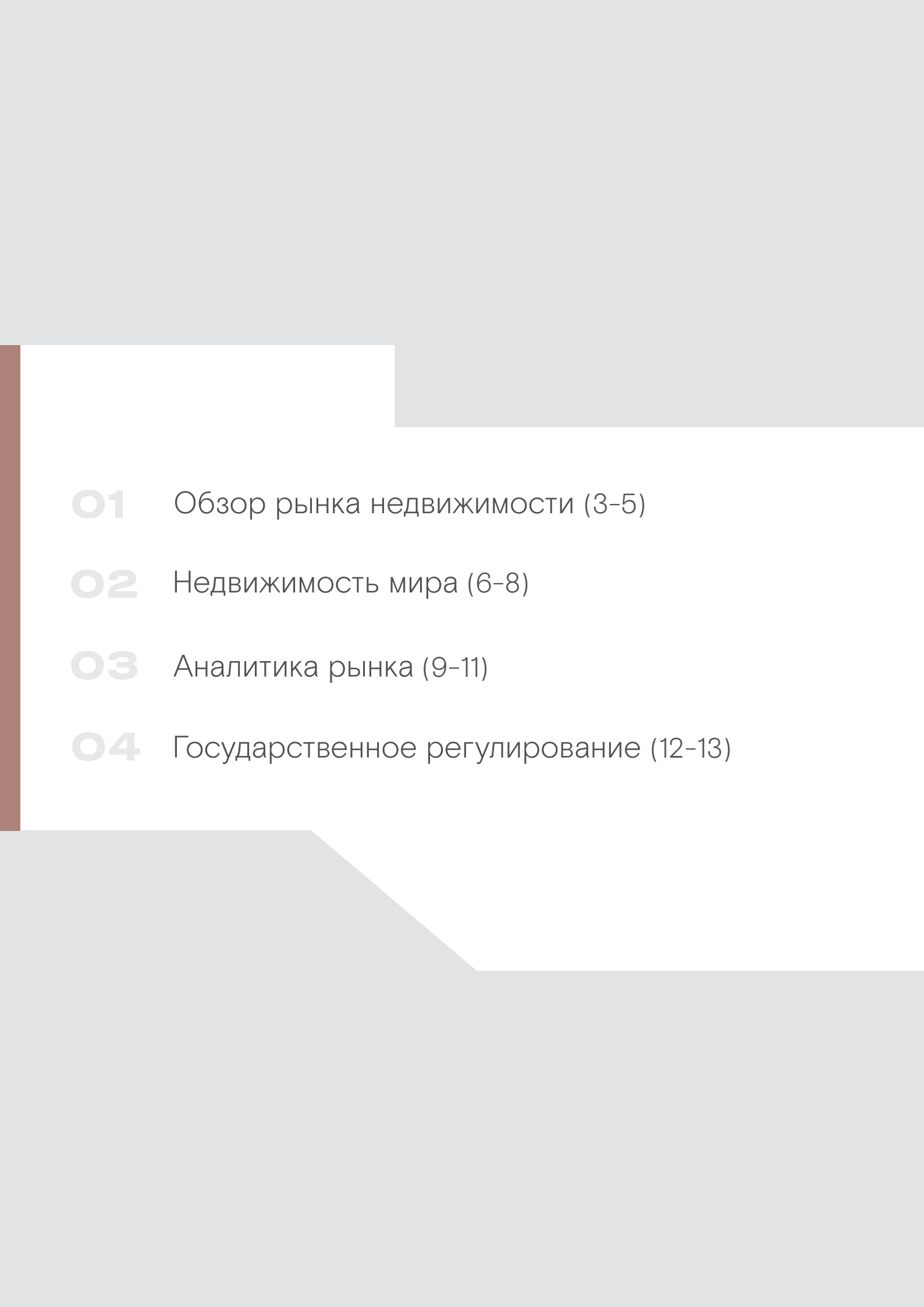


COLDY

дайджест
недвижимости

08/02-15/02

2021

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

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

ПРАВИТЕЛЬСТВО ИЗУЧИТ ВОЗМОЖНОСТИ ПОСТРОЙКИ НА ВОДОЕМАХ ПЛАВУЧИХ ДОМОВ

09/02/2021

Представить предложения о возможностях использования хаусботов руководителям Минприроды, Минстроя и МЧС поручено до 1 июня 2021 года. Соответствующее поручение дал глава правительства Михаил Мишустин.

Правительство России рассмотрит «предложения в части возможности использования «хаусботов» на водных объектах». Представить такие предложения кабмину поручил по итогам рабочей поездки в Карелию премьер-министр Михаил Мишустин, говорится на сайте правительства.

Поручение дано главам Минприроды, Минстроя и МЧС России. Среди исполнителей также указаны руководители Росприроднадзора и Росреестра. Представить предложения они должны до 1 июня 2021 года.

По итогам рабочей поездки в Карелию Мишустин также поручил правительству предоставить «предложения о возможности развития агротуризма, в том числе строительства гостиниц <...> на землях сельскохозяйственного назначения». Это поручение правительство должно исполнить до 1 апреля 2021 года.

Михаил Мишустин посетил Карелию 29 января 2021 года. На одном из совещаний с представителями малого и среднего бизнеса говорилось о развитии агротуризма в регионе. На встрече с предпринимателями Мишустин вспомнил о том, как в студенческие годы участвовал в турпоходе по Карелии. «Провел я здесь 17 дней. Сплавлились на байдарках по рекам, видели и флору, и фауну богатую, и это, наверное, одни из самых ярких воспоминаний о туризме моей молодости, студенческих лет, потому что это было замечательно», — сказал глава кабмина.

Хаусбот — это самоходный дом на воде с автономными системами жизнеобеспечения. Плавающие дома появились в США в начале XX века. Затем мода на них переместилась в Европу, где появились целые поселки хаусботов.



В некоторых случаях причиной выбора дома на воде становятся высокие налоги на землю, в других — недостаток или дороговизна земли в крупных городах. В таких странах, как Германия или Нидерланды, речные участки значительно дешевле, чем земля, поэтому многие предпочитают селиться на воде. Подобный формат жилой недвижимости популярен также и во Франции, где для постоянного проживания на воде необходимо купить специальное разрешение в мэрии, которое дает право на обустройство и прокладку коммуникаций к домам-лодкам.

подробнее:

<https://realty.rbc.ru/news/602239079a7947536d08ce00>

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

ТРЕНДЫ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ ОФИСНЫХ И ЛОФТ-ПРОСТРАНСТВ

09/02/2021

Инновации — неисчерпаемый источник роста, который актуален для компаний и организаций любого масштаба и любой специфики.

На фоне смены условий для комфортной и безопасной жизни, глобальные тренды, такие как появление прорывных технологий, цифровизация, в разы ускорили инновационные разработки проектирования современных лофт-комплексов. Уже сегодня трансформируются подходы к организации офисных пространств, меняются приоритетные сервисы и функции. А наряду с роскошью и высокими технологиями, главными принципами становятся функциональное зонирование и развитие онлайн-сервисов и служб на территории комплексов. Именно совокупность данных факторов радикальным образом меняет повседневную жизнь и стиль работы жителей мегаполисов.

Успешные компании-новаторы быстро адаптируются к новой реальности. Так, при проектировании офисных и лофт-пространств команда столичного девелопера COLDY, специализирующегося на многофункциональных офисных, торговых и апарт-комплексах бизнес-, премиум- и элитного класса, просчитывала возможные жизненные сценарии будущих резидентов. Изначально фокус был сделан на внедрении умных технологий и особом отношении к индивидуальности. В период пандемии появился дополнительный интерес к функциональному зонированию в условиях ограниченной мобильности и соблюдения дистанции. Это стало решающим фактором для пространственной трансформации и создания новых функций.

Пространственное зонирование

Если раньше зонирование было декларативным дизайнерским приемом, то сейчас это несёт дополнительную защитную функцию в связи с актуальностью самоизоляции и соблюдением превентивных карантинных мер. Функциональное разграничение пространства требует продуманности в мелочах и учёта специфики планировки. Здесь есть дополнительная возможность «убить двух зайцев». Мастер-спальни, например, позволят создать собственное полноценное пространство, дополнив спальню душевой, кабинетом и гардеробной. На российском рынке такой формат пока чаще встречается в «половинчатом» варианте – это либо спальня с гардеробной, либо спальня с отдельным санузлом. Хотя не исключено, что в скором времени девелоперы возьмут на вооружение полноценную конфигурацию такого «личного уголка» и будут оснащать мастер-спальни всем необходимым. Но еще долгое время этот формат будет встречаться только в объектах премиум- и бизнес-класса.

Кастомный сервис-дизайн

Выбор остается за хозяином квартиры, который выбирает те услуги, которые действительно нужны, настраивая их через мобильное приложение. При желании можно довериться искусственному интеллекту, который готов управлять жильем, исходя из пользовательского поведения. Индивидуальный сервис-дизайн построен по принципу умного дома.

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

ТРЕНДЫ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ ОФИСНЫХ И ЛОФТ-ПРОСТРАНСТВ: ПРОДОЛЖЕНИЕ

Интерактивное пространство

Система экранов и панелей, позволяющая в любом месте получать информирование или персональную навигацию в зависимости от запроса или статуса резидента, так, например, система всегда укажет верный путь до нужного юнита – гостям комплекса.

Бесконтактная среда

Система датчиков и параметрических камер, позволяющая идентифицировать каждого резидента и предоставлять доступный перечень услуг. Например, система контроля доступа в здание и предоставления услуг вендинга по средствам видео идентификации.

Система интеллектуальной логистики

Программно-аппаратный модуль по управлению пассажиропотоком лифтов и входных групп, а также машинопотоком гостевого паркинга. Например, при высокой загрузке лифтов, система распределяет пассажиров по группам этажей и назначает лифты.

Системы фильтрации и обеззараживания воздуха

Отдельное внимание уделяется системам фильтрации и обеззараживания воздуха в вентиляции и кондиционировании. Высокие стандарты качества для обеспечения очистки воздуха минимизируют распространение микроорганизмов, выводя заботу о здоровье резидентов на новый уровень.

Собственная частная инфраструктура

Ярче всего этот принцип воплощается в формате комплексов, выстроенных по принципу «города в городе». Они включают в себя частные общественные пространства — от лобби до паркинга. Что касается безопасности внутренней инфраструктуры, то все эти объекты можно сделать доступными даже во время пандемии с помощью правильного планирования — расстановки мебели на безопасном расстоянии, использования отдельных кабин для отдыха и гибких перегородок в интерьерах. Изолированные пространства также могут появиться на внутренних территориях: детские уголки на террасе или веранде на безопасном расстоянии, отдельные зоны для отдыха на 1-2 человек и зеленые зоны.

Технологии умного дома

Понятие «умный» дом существует уже более 20 лет. Еще в 1990-е годы с помощью проводных решений пытались реализовывать различные аспекты управления повседневными действиями: закрывание штор, включение музыки и света и т. п. Московский рынок «умных» домов по-прежнему остается самым крупным в России. По оценкам экспертов Discovery Research Group, на Центральный федеральный округ приходится более половины этого рынка в России (52%, или 4,68 млрд руб.). Почти все это — Москва и Подмосковье (3,96 млрд руб., или 44% от всей страны).

подробнее: <https://www.cre.ru/analytics/82593>

НАЗВАНЫ СТРАНЫ ЕС, В КОТОРЫХ ИНОСТРАНЦЫ БОЛЬШЕ ВСЕГО ОБРЕМЕНЕНЫ РАСХОДАМИ НА ЖИЛЬЁ



12/02/2021

В 2019 году доля нерезидентов в странах Евросоюза, которые несли чрезмерные расходы на жильё, составила 25%.

Официальное статистическое ведомство Евросоюза Евростат подсчитало долю иностранцев, живущих в разных странах ЕС, у которых общие расходы на жильё составляют более 40% от дохода. В 2019 году таких граждан третьих стран в ЕС насчитывалось 25%, в то время как граждан из других стран ЕС – 19%, а граждан стран ЕС – всего 9%.

В 2019 году самый высокий уровень чрезмерной стоимости жилищных расходов для граждан стран, не входящих в ЕС, был зарегистрирован в Греции (70%), Болгарии (40%), Испании (34%) и Польше (30%). А вот самые низкие показатели наблюдались на Кипре (8%), в Латвии (8%) и Эстонии (7%).

Наибольшая разница между показателями чрезмерной стоимости жилищных расходов для граждан третьих стран и граждан стран ЕС зафиксирована в Греции (35,9 процентных пункта), Испании (27,6), Болгарии (27,4) и Польше (23,5). А наименьшая (менее 2 процентных пунктов) – в Дании, Германии, Эстонии и Латвии.

источник: <https://prian.ru/news/nazvany-strany-es-v-kotoryh-inostrancy-bolshe-vsego-obremeneny-rashodami-na-zhilyo.html>

В ПАРИЖЕ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЁ СНИЖАЮТСЯ, В ПРОВИНЦИИ – РАСТУТ

11/02/2021

Парижане перебираются в пригороды в поисках зелени, тишины и спокойствия.

По данным нотариусов Большого Парижа, которые регистрируют сделки, средняя стоимость квадратного метра во французской столице к марту 2021 года составит около €10 700. Ещё в ноябре 2020 этот показатель составлял €10 850, пишет издание RFI.

«Пандемия коронавируса и первая изоляция заставили многих горожан задуматься о своём окружении, и особенно в Париже, – говорится в ежеквартальном обзоре нотариусов столицы. – Парижане переезжают в регионы, расположенные недалеко от города, такие как Нормандия, Перш и Бургундия».

В Бургундии, например, ещё в январе 2020 потенциальный покупатель должен был заплатить €1 310 за кв.м жилья. А уже к концу лета цена поднялась до €1 750 за «квадрат».

В 2015 году доля сделок с нерезидентами в 6,7,8 и 16 округах Парижа составляла 17%. А к концу третьего квартала 2020 года она опустилась до 9,4%.

источник: <https://rian.ru/news/v-parizhe-ceny-na-zhilyo-snizhayutsya-v-provincii-rastut.html>



ТАИНСТВЕННЫЙ РОССИЯНИН ПРИБРЁЛ САМЫЙ ДОРОГОЙ ДОМ ВО ФЛОРИДЕ

11/02/2021

Особняк находится на участке земли, ранее принадлежавшем Дональду Трампу.

Россиянин приобрёл самый дорогой дом в американском штате Флорида, заплатив за него \$140 млн и пожелав остаться неназванным, пишет издание New York Post со ссылкой на собственный источник. При заключении сделки клиент не пользовался банковским финансированием.

Только что построенный особняк находится в Палм-Бич на участке земли, когда-то принадлежавшем бывшему президенту США Дональду Трампу. В 2008 году российский миллиардер Дмитрий Рыболовлев приобрёл этот участок за \$95 млн. Он снёс имеющееся там жилое здание и продал три прилегающих друг к другу участка земли за \$108,2 млн.

Недавно построенный дом площадью 1 950 кв.м расположен на одном из этих трёх участков. Он был спроектирован архитектором Уильямом М.Бойлем из Boyle Architecture. На территории есть бассейн и домик для гостей.

Издание сообщает, что пожелавший сохранить инкогнито россиянин заключил сделку в течение суток после осмотра недвижимости.

источник: <https://prian.ru/news/tainstvennyy-rossiyanin-priobryol-samy-dorogoy-dom-vo-floride.html>



09/02/2021

ЦЕНА НА КВАДРАТНЫЙ МЕТР ЖИЛЬЯ В НОВОЙ МОСКВЕ ВЫРОСЛА ПОЧТИ НА ТРЕТЬ В 2020 ГОДУ

Рост стоимости квадратного метра жилой недвижимости в Троицком и Новомосковском административных округах в прошлом году превысил 30%. Об этом сообщил во вторник в ходе конференции «Итоги рынка недвижимости» руководитель департамента развития новых территорий Москвы Владимир Жидкин.

«Мы наблюдаем рост стоимости квадратного метра, он очень высокий для новой территории. Мы по-разному это прогнозировали, но на сегодня мы видим, что рост составляет порядка 30–32%, по разным аналитическим материалам, которые есть сегодня в сети, и мы сами мониторим вместе с застройщиками», – сказал Жидкин.

Он уточнил, что на рост повлияло развитие инфраструктуры на новых территориях, строительство дорог и линии метрополитена, а также строительство социальных объектов. За семь лет в округе было построено 73 школы и детских сада, в этом году в новой Москве планируется ввести в эксплуатацию 32 социальных объекта.

«Год был непростой, но при этом у нас увеличился спрос на жилье на новой территории, он как начал расти пять лет назад, так и продолжает расти постоянно. В 2020 году увеличился спрос на жилье в начальной стадии. <...> Больше было представлено квартир на рынке недвижимости уже готовых или почти готовых», – сказал руководитель департамента.

источник: <https://tass.ru/nedvizhimost/10655855>

11/02/2021

СРЕДНИЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ КВАРТИРЫ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ ЗА ГОД ВЫРОС НА 2 МЛН РУБЛЕЙ

Средний бюджет покупки жилья в Московском регионе по итогам 2020 года составил 9,2 млн рублей, это почти на 2 млн рублей (на 24%) выше цен 2019 года. Такие данные в четверг представил директор аналитической платформы bnMAP.pro Сергей Лобжанидзе на Российском ипотечном конгрессе.

«Старая Москва выросла в цене самым грандиозным образом. Ее темпы прироста составили наибольший показатель – почти 39 тыс. за кв. м», – сказал Лобжанидзе.

Согласно представленным им данным, средняя стоимость квадратного метра в старой Москве по итогам 2020 года составила 247,1 тыс. рублей, а бюджет покупки квартиры за год увеличился на 2,3 млн (20%), до 14,2 млн рублей.

Покупатель в Новой Москве в среднем заплатил за квартиру 7,3 млн рублей. Рост по сравнению с 2019 годом составил 1,2 млн рублей (20%). В Московской области рост среднего бюджета лота оказался не таким сильным – 0,5 млн рублей (12%), до 4,8 млн рублей.

Таким образом, средняя стоимость квартиры в Московском регионе в 2020 году достигла 9,2 млн рублей. Один квадратный метр обошелся в 178 тыс. рублей (рост на 22%).

подробнее: <https://tass.ru/nedvizhimost/10680705>

АНАЛИТИКИ НАЗВАЛИ ГОРОДА РОССИИ С НАИБОЛЕЕ ПОДОРОЖАВШИМИ КВАРТИРАМИ



08/02/2021

Балашиха, Санкт-Петербург и Сочи возглавили список топ-50 городов России по росту стоимости вторичного жилья за год.

Город Балашиха Московской области возглавил рейтинг городов России по росту цен на вторичном рынке недвижимости с января 2020 года по январь 2021-го. За год вторичное жилье в Балашихе выросло в цене на 21,32% — с 92,5 тыс. руб. за 1 кв. м до 112, 2 тыс. руб. за 1 кв. м. Рейтинг (см. таблицу) был составлен в ГК SRG.

На втором месте в рейтинге оказался Санкт-Петербург. В январе 2020-го квартира в Северной столице в среднем стоила 116,7 тыс. за 1 кв. м, а в январе 2021-го — уже 141,1 тыс. руб. Годовой прирост цен на жилье составил 20,93%.

Третье место занял Сочи (+18,41%). Квартиры здесь подорожали со 106,1 тыс. руб. за квадратный метр в 2020-м до 125,78 тыс. руб. в 2021-м.

В пятерку также вошли Калининград (+18,37%) и Москва (+16,93%). В российской столице год назад вторичное жилье стоило в среднем 204,6 тыс. за «квадрат», а в январе 2021-го — 239,2 тыс. руб. При этом в конце прошлого года в Москве был зафиксирован рекордный спрос на вторичное жилье: в четвертом квартале 2020-го было заключено 55,6 тыс. сделок. Эта цифра — максимум за всю историю подобной статистики и на треть больше, чем в предыдущем отчетном периоде.

Среди городов с минимальным приростом цен на жилье в 2020 году — Ростов-на-Дону (+4,34%), Тольятти (+4,18%), Астрахань (+4,04%), Магнитогорск (+3,87%) и Самара (+3,74%)

источник:
<https://realty.rbc.ru/news/6020dc499a7947dd175532a0>

ДО ₽1 МЛРД И ВЫШЕ: СКОЛЬКО СТОЯТ КВАРТИРЫ В СТАЛИНСКИХ ВЫСОТКАХ

09/02/2021

Разброс цен на жилую недвижимость в знаменитых высотках большой. Сейчас минимальные цены начинаются от 21–22 млн руб., а стоимость самых дорогих лотов превышает 1 млрд руб.

В советские годы квартиры в сталинских высотках были ведомственными, и купить жилье там было невозможно. В легендарных домах селились высокопоставленные чиновники, служащие министерств, деятели науки и искусства или заслуженные работники образования. Но после распада СССР и приватизации ситуация изменилась — знаменитые квартиры стали выходить на рынок.

Сейчас в сталинских высотках на продажу выставлено всего несколько десятков квартир. Вместе с аналитиками рассказываем, сколько стоят квартиры в высотках на Котельнической набережной, на площади Красные Ворота и в других.

Предложение квартир в сталинских высотках Долгое время недвижимость в сталинских высотках считалась самой дорогой и престижной в столице. Сдавать позиции она стала, когда в Москве началось активное строительство современного качественного жилья, в том числе по соседству с легендарными домами. Но при желании и наличии необходимой суммы можно стать владельцем квартиры в первых советских небоскребах.

По данным ЦИАН, в феврале 2021 года в сталинских высотках на продажу выставлено около 40 квартир. «Это сопоставимо с объемом предложения двухлетней давности. Сталинские высотки — уникальные эксклюзивные объекты, которые по-прежнему пользуются высоким спросом.

По подсчетам Savills, наибольшее число квартир на продажу выставлено в высотках на Котельнической набережной и на Кудринской площади — по десять лотов. Каждая третья квартира имеет площадь 75–100 кв. м — обычно это две спальни и кухня-гостиная, добавил директор департамента мониторинга рынка и оценки Savills в России Анатолий Довгань. Чуть больше четверти лотов (27%) — это квартиры поменьше, метражом 50–75 кв. м. Оставшаяся часть предложения приходится на компактные лоты (меньше 50 кв. м) и на большие квартиры (100 кв. м и выше). Например, в доме на Котельнической набережной на седьмом этаже продается квартира площадью 110 кв. м. В квартире есть кухня-столовая, гостиная, две спальни, ванная комната и гостевая уборная. Стоимость лота — 80 млн руб.



подробнее:

<https://realty.rbc.ru/news/602257759a794760d97e6376>

11/02/2021

МИНСТРОЙ УВЕЛИЧИТ СРЕДНЮЮ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА НА II КВАРТАЛ В 50 РЕГИОНАХ

Министерство строительства и ЖКХ РФ подготовило проект приказа, согласно которому планируется увеличить среднюю нормативную стоимость жилья в 50 регионах России во втором квартале 2021 года по сравнению с первым кварталом.

Согласно проекту приказа, нормативная стоимость квадратного метра жилья останется неизменной для 35 регионов. Это касается в том числе Санкт-Петербурга (85,5 тыс. рублей за кв. м), Республики Крым (53,7 тыс. рублей), Ханты-Мансийского (52,5 тыс. рублей), Ямало-Ненецкого автономных округов (65,8 тыс. рублей), Республики Алтай (48,3 тыс. рублей) и Бурятии (61,2 тыс. рублей).

В то же время в 50 регионах среднюю стоимость предлагается повысить. Например, в Москве и Московской области на 3,7% – до 122,6 тыс. рублей и 68,1 тыс. рублей за кв. м соответственно.

Согласно приказу Минстроя, средний по России показатель нормативной стоимости квадратного метра жилья в первом полугодии 2021 года вырос на 1,1% по сравнению с уровнем второго полугодия 2020 года – до 49 173 рублей.

источник: <https://tass.ru/nedvizhimost/10677499>

11/02/2021

МУТКО ПРЕДЛОЖИЛ СОХРАНИТЬ ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ, СКОРРЕКТИРОВАВ ЕЕ ПАРАМЕТРЫ

Программа льготной ипотеки на новостройки под 6,5% должна быть сохранена как антикризисная мера. Однако она требует корректировки или закрытия в тех городах, где уже не дает эффекта, считает гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко.

«Если сегодня мы исходим из того, что в 2021 году действует программа по восстановлению экономики страны и доходов граждан, – а по нашим прогнозам, только с 2022 года начнут восстанавливаться доходы людей, – то в принципе такая антикризисная мера должна быть, она должна быть синхронизирована с другими мерами», – сказал Мутко в интервью РБК.

Однако он подчеркнул, что в десятке городов, где цены выросли более чем на 20%, льготная ипотека, как мера поддержки населения, потеряла свой эффект. Поэтому если застройщик или покупатель «перестает получать поддержку, то программу нужно либо корректировать, либо закрывать и переводить в меры социальной поддержки», добавил гендиректор ДОМ.РФ.

По его прогнозам, в 2021 году в России будет введено в эксплуатацию около 37 млн кв. м многоквартирного жилья, причем 70% от этой площади уже продано.

источник: <https://tass.ru/nedvizhimost/10677905>

МУТКО ПРЕДЛАГАЕТ СКОРРЕКТИРОВАТЬ ПРОГРАММУ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ПОД 6,5%

11/02/2021

Программу льготной ипотеки под 6,5% нужно продлить, но внести в нее изменения — прекратить в тех регионах, где цены выросли особенно сильно, рассказал гендиректор корпорации ДОМ.РФ Виталий Мутко в интервью телеканалу РБК.

«Если рекордными темпами выдавать ипотеку на первичный рынок, особенно в той десятке городов, где цены улетели за 20%, то, в принципе, такого эффекта эта антикризисная поддержка не дает», — сказал Мутко.

По его словам, программа льготной ипотеки задумывалась не столько как механизм поддержки застройщиков, сколько как мера для поддержки граждан, у которых упали доходы.

«Если кто-то [застройщик или покупатель] перестает получать выгоду от программы, ее нужно либо корректировать, либо закрывать и переводить в меры социальной поддержки», — сказал он.

По оценке ДОМ.РФ, рост цен на жилье более чем на 19% нивелирует выгоду от программы льготной ипотеки для покупателя.

«Здесь выигрывают застройщики и банк», — добавил Мутко.

По его словам, для продолжения программы надо найти регионы, где такого роста цен нет.

Он отметил, что если в регионах, где существенно выросли цены, прекратить действие программы льготной ипотеки, то застройщики сами начнут снижать цены.

Напомним, в конце апреля 2020 года правительство утвердило программу льготной ипотеки под 6,5% годовых. Ипотеку с господдержкой можно оформить при покупке квартиры в новостройке. Максимальная сумма кредита по программе составляет 6 млн руб. для регионов и 12 млн руб. для Москвы и Санкт-Петербурга. Первоначальный взнос по программе — 15%. В октябре власти приняли решение о продлении программы до 1 июля 2021 года.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/139932.html>