

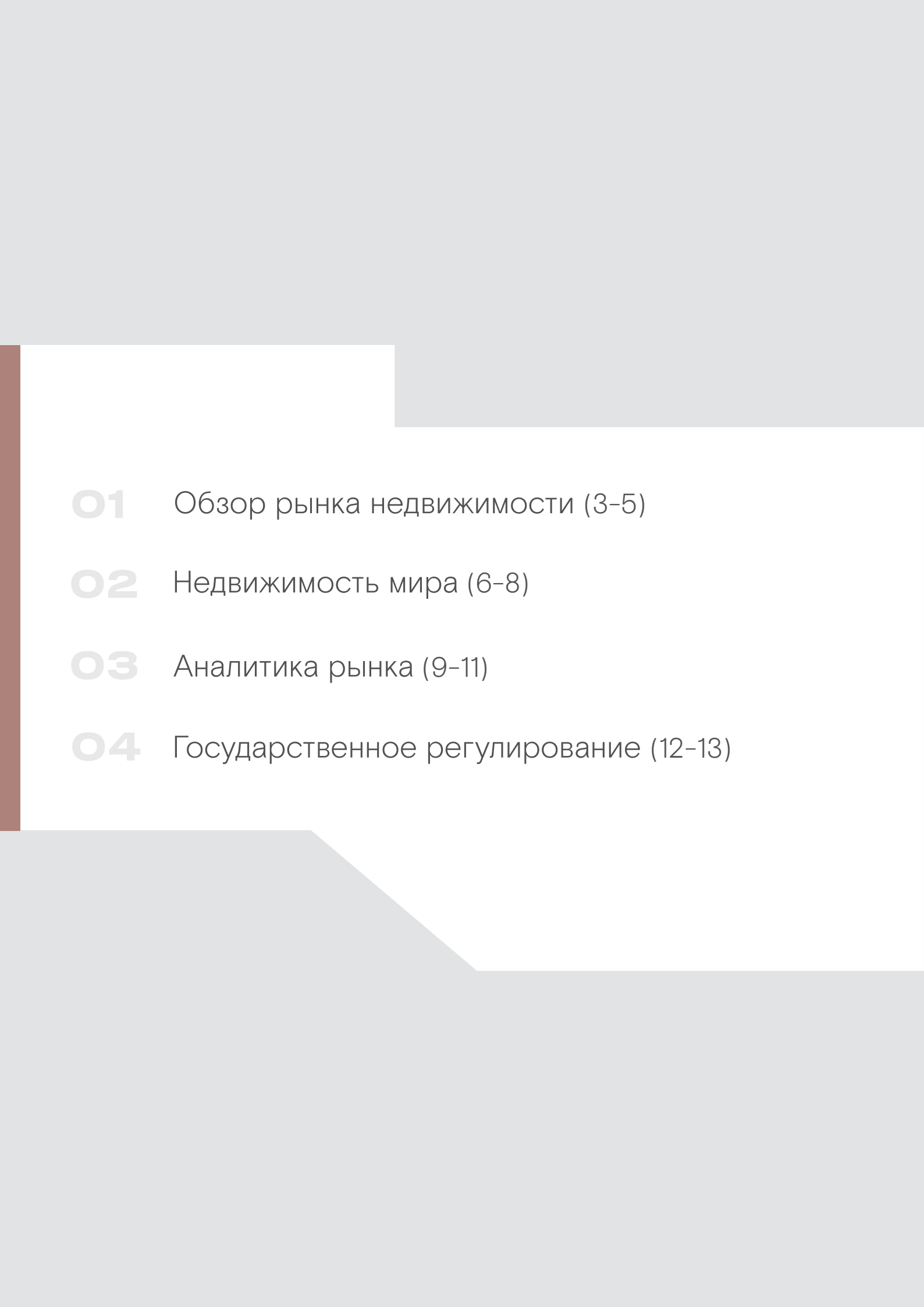
The image is a full-page architectural rendering of a modern building complex. The main building on the left is a multi-story structure with a grid of large windows and balconies, some of which are illuminated from within. The balconies have dark metal railings. The building is set against a sunset sky with warm orange and pink hues. In the background, a city skyline with various buildings and domes is visible. On the right side, there is a closer view of another part of the building, showing a large window and a balcony with a blue chair. The overall style is contemporary and urban.

COLDY

дайджест
недвижимости

01/03-14/03

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

ПРАВО СДАВАТЬ В АРЕНДУ АПАРТАМЕНТЫ УВЕЛИЧИТ ЧИСЛО САМОЗАНЯТЫХ В РФ НА 10-15%

11/03/2021

Право самозанятых граждан в России сдавать в аренду не только жилые помещения, но и апартаменты позволит увеличить число плательщиков налога на профессиональный доход на 10-15%. При этом наиболее востребованным такой опыт будет в городах-миллионниках, считают опрошенные ТАСС представители деловых объединений, предприниматели и эксперты.

Бизнес-объединение «Опора России» ранее в марте подготовило новый пакет предложений по мерам поддержки малого бизнеса на фоне пандемии, в частности, предложив дать право самозанятым сдавать в аренду апартаменты. Как пояснил ТАСС первый замуководителя Центра экспертизы и аналитики проблем предпринимательства «Опоры России» Сергей Лаптев, эта мера «даст им возможность официально заниматься тем, чем сейчас часть из них занимается неофициально».

«По нашим оценкам, данная поправка, будучи принятой, позволит на 10-15% увеличить количество самозанятых в стране, поскольку, в отличие от обычной сдачи в аренду с обязанностью уплатить НДФЛ по ставке 13%, налоговые отчисления в случае самозанятости составят 4% от дохода при сдаче физическим лицам и 6% при сдаче юридическим лицам», – сказал председатель Санкт-Петербургского регионального отделения «Деловой России», генеральный директор группы компаний «Доверие» (строительство и недвижимость) Дмитрий Панов. Он убежден, что такая мера не только позволит сэкономить гражданам на налоговых платежах, но и в целом будет способствовать «обелению» рынка арендной недвижимости.

Как уточнил советник бизнес-омбудсмена РФ, руководитель Института экономики роста им. Столыпина Антон Свириденко, «в министерских кулуарах рассматривается предложение о придании всем уже построенным апартаментам статуса жилья, однако сейчас апартаменты относятся к нежилым помещениям и, соответственно, к коммерческой недвижимости». То есть самозанятые граждане могут сдавать в аренду жилье, но не могут сдавать апартаменты.

По данным главы Торгово-промышленной палаты (ТПП) России Сергея Катырина, Минфин обуславливает данное ограничение тем, что налоговый режим для самозанятых является исключением из общеустановленного порядка исчисления и уплаты налогов. Применение этого режима в отношении доходов, полученных от сдачи в аренду нежилых помещений, может привести к росту числа налогоплательщиков, перешедших на данный режим для снижения налоговой нагрузки. А это приведет к потерям доходов бюджетной системы из-за сокращения поступлений НДФЛ, уточнил глава палаты.

По мнению экспертов ТПП России, вначале необходимо урегулировать правовой статус апартаментов. «Отсутствие урегулирования приводит к игнорированию требований жилищного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, созданию целого ряда проблем. Для граждан это, в первую очередь, невозможность регистрации по месту жительства в таких помещениях, а для городов – необеспеченность заселяемых граждан объектами социальной инфраструктуры», – пояснил Катырин.

Сегодня для самозанятых владельцев апартаментов нет ограничений, чтобы использовать такие помещения для бизнес-целей. К тому же, с точки зрения инвестиционной привлекательности, апартаменты комфорт- и бизнес-класса вызывают больший интерес со стороны инвесторов, чем жилые помещения. Покупатели и собственники рассматривают такую недвижимость как инвестиционный актив, добавил глава федеральной ТПП.

подробнее: <https://tass.ru/nedvizhimost/10876559>

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

СБЕРБАНК ПРЕДЛОЖИЛ ПРОТЕСТИРОВАТЬ ИПОТЕКУ ПО ПЛАВАЮЩЕЙ СТАВКЕ С ФИКСИРОВАННЫМ ПЛАТЕЖОМ

11/03/2021

Сбербанк предложил протестировать и запустить в России ипотеку по плавающей ставке с фиксированным платежом. Такие предложения и обоснования для запуска продукта содержатся в докладе «Ипотека по плавающей ставке», подготовленном банком в январе текущего года (есть в распоряжении ТАСС).

«Предлагаем рассмотреть запуск продукта «Ипотеки по плавающей ставке с фиксированным платежом», когда при изменении ставки пересчитывается не платеж, а срок кредита (не растет нагрузка на заемщика, нет издержек и рисков с коммуникацией размера очередного платежа). Экономика кредита с переменным сроком работает только при сравнительно невысокой доле процентов в структуре аннуитетного платежа, нужны умеренный первоначальный срок (до 15 лет) и невысокая ставка. Это задает и более высокие требования к качеству заемщиков», – отмечается в документе. За базовый индикатор предлагается брать рыночные ставки.

В то же время эксперты госбанка подчеркивают, что сравнивать ипотеку по плавающим ставкам с валютной ипотекой совершенно неверно, так как у них диаметрально противоположный профиль риска для заемщика.

«Рост ставок ассоциирован с ростом инфляции, которая ведет к росту номинальных зарплат, что упрощает обслуживание долга. При девальвации долларовой эквивалент зарплат всегда сильно снижается, в то время как реальные заработные платы имеют тенденцию к росту, т.е. номинальные зарплат в среднем опережают инфляцию. Кроме того, от укрепления рубля заемщик даже теоретически не может выиграть более 100% суммы кредита, а при падении курса рубля потери заемщика легко могут превысить размер тела кредита, потенциал роста ставки намного меньше», – указано в документе.

Для дальнейшего развития продукта в России Сбербанк предлагает создать рабочую группу для разработки стандартов продукта и его запуска на базе НФА с участием всех заинтересованных сторон (ЦБ, АБР и т.д.), а также выбрать базовый индикатор для плавающих ставок.

Плавающие ставки в России

Ранее президент России Владимир Путин поручил правительству и ЦБ до 15 июля обеспечить принятие закона, регулирующего порядок изменения плавающих ставок и сроков по кредитам населению, включая ипотеку. В свою очередь ЦБ выпустил доклад, где заявил, что применение плавающих ставок по кредитам в РФ должно быть строго ограничено только надежными заемщиками. По мнению ЦБ, необходимо определить приемлемые границы этой практики до того, как рынок ипотеки по плавающим ставкам достигнет значимых масштабов и возникнут предпосылки для социальных рисков и рисков финансовой стабильности.

В Сбербанке также заявляли, что понимают опасения ЦБ по поводу рисков ипотечного кредитования по плавающим ставкам, однако надеются, что такие кредиты будут разрешены.

источник: <https://tass.ru/nedvizhimost/10879167>

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

В МИНСТРОЕ НАЗВАЛИ ЗНАЧИМЫЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ПРОДЛЕНИЯ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ

11/03/2021

Темпы строительства, поддержка спроса и доступность жилья будут значимыми факторами при рассмотрении вопроса о продлении льготной ипотеки на новостройки по ставке не более 6,5%, сообщили в министерстве

Темпы строительства, поддержка спроса и доступность жилья будут значимыми факторами при рассмотрении вопроса о продлении льготной ипотеки на новостройки по ставке не более 6,5%, сообщил в четверг ТАСС заместитель министра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин.

Ранее глава Банка России Эльвира Набиуллина в интервью газете «Известия» назвала 24 региона России, в которых продление программы льготной ипотеки под 6,5% прошло бы без возникновения негативных эффектов.

«Региональные застройщики часто благодарят правительство России и Центральный банк РФ за поддержку в виде субсидирования ипотеки, которое в сложных экономических условиях стало «спасательным кругом» для стройотрасли. Большинство из них просят продлить программу, чтобы поддержать существующий спрос, сохранить набранные темпы строительства и при этом обеспечить доступность покупки жилья для жителей регионов. Это значимые факторы, которые также должны учитываться при рассмотрении вопроса о продлении льготной ипотеки», – сказал Стасишин.

Он добавил, что Минстрой РФ изучает ситуацию в регионах, регулярно проводит выездные встречи и совещания, на которых в том числе получает обратную связь по программе льготной ипотеки. Во многих субъектах России органы власти и строительные компании сегодня отмечают значительный позитивный эффект программы для рынка, подчеркнул замминистра. «В значительной части этих регионов льготная ипотека позволила восстановить спрос на рынке жилья, при этом стоимость жилищного строительства в них не увеличилась», – отметил он.

Дискуссия о продлении льготной ипотеки

Как ранее отметила глава Банка России Эльвира Набиуллина, продление программы льготной ипотеки под 6,5% прошло бы без возникновения негативных эффектов в 24 регионах – это Башкортостан, Удмуртия, Мордовия, Алтай, Дагестан, Чечня, Ингушетия, Ставропольский край, Новосибирская, Ростовская, Челябинская, Ярославская, Саратовская, Волгоградская, Тверская, Ульяновская, Кировская, Ивановская, Оренбургская, Омская, Псковская, Астраханская, Томская, Курганская области.

При этом вице-премьер РФ Марат Хуснуллин сообщил, что правительство РФ работает в тесном сотрудничестве с Центробанком и готово совместно рассматривать все предложения по дальнейшему продлению льготных ипотечных программ. Однако регионы, предложенные главой Банка России, на площадке правительства не рассматривались, заявил Хуснуллин.

Программа льготной ипотеки под 6,5% годовых для покупателей жилья в новостройках была утверждена правительством РФ в конце апреля 2020 года. Она призвана поддержать россиян, которые хотят улучшить жилищные условия, и строительную отрасль, которая столкнулась с падающим спросом на жилье и оттоком денег граждан из-за спада в экономике в связи с распространением коронавируса. Ипотечный кредит на льготных условиях можно взять на сумму до 12 млн рублей в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях и до 6 млн рублей – в остальных регионах. Изначально программу планировалось завершить 1 ноября 2020 года, но в дальнейшем правительство РФ продлило ее до 1 июля 2021 года.

подробнее:

<https://tass.ru/nedvizhimost/10880775>

В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ ВСЁ БОЛЬШЕ ИСПАНЦЕВ БУДУТ ВЫБИРАТЬ АРЕНДУ ЖИЛЬЯ ВМЕСТО ПОКУПКИ

08/03/2021

В том числе из-за неравного роста цен и зарплат, а также более сложного доступа к ипотеке.

В исследовании, проведённом консалтинговой фирмой JLL, говорится, что в ближайшие годы доля испанцев, живущих в арендуемых домах и квартирах, достигнет 40%. До сих пор только 26% граждан живут в таком режиме, но большой инвестиционный аппетит, который пробудил сегмент многоквартирного жилья в Испании, увеличит эту цифру, сообщает портал о недвижимости Idealista.

Наряду с этим в исследовании также оценивается количество сдаваемых в аренду домов, которые будут построены в ближайшие годы. В этом смысле консалтинговая фирма прогнозирует цифру от 15 000 до 20 000 единиц, что увеличит 2,6 миллиона домов, которые в настоящее время сдаются в аренду.

Согласно отчёту, сектор многоквартирных домов был одним из основных инвестиционных направлений в 2020 году. Директор жилищного сектора в JLL Spain Хуан Мануэль Пардо ожидает, что эта тенденция сохранится в 2021 году.

Что касается расположения новых проектов, очевиден интерес к таким местам, как Барселона. Чуть реже выбирают Гранаду и Лас-Пальмас, где интерес частично обусловлен отсутствием свободных участков под застройку и неудовлетворённым спросом.

Есть и другие консалтинговые фирмы, которые были ещё более оптимистичны, чем JLL. К примеру, Atlas Real Estate, полагает, что количество домов, которые будут построены в Испании для сдачи в аренду, к 2028 году достигнет 90 180 единиц.

По мнению специалистов, основными «движущими силами» такой активности станут географическая мобильность и гибкость рабочей силы, трудности домохозяйств с доступом к ипотечному кредиту, новые потребительские привычки молодых людей и более низкий рост заработной платы в сравнении с ценами на жильё.

источник:

<https://prian.ru/news/jll-v-blizhayshie-gody-vsyo-bolshe-ispancev-budut-vybirat-arendu-zhilya-vmesto-pokupki.html>



НАЗВАНЫ САМЫЕ ЖЕЛАННЫЕ СТРАНЫ ДЛЯ ПЕРЕЕЗДА ПО РАБОТЕ

04/03/2021

В первой десятке – только четыре европейские страны.

Консалтинговая компания Boston Consulting Club и глобальный рекрутинговый альянс The Network провели опрос 209 000 человек в 190 странах мира. Его целью было выяснить, переедут ли респонденты в другую страну по работе, и если да, то при каких обстоятельствах. Опрос проводился с октября по декабрь 2020 года. Оказалось, что США больше не на первом месте у желающих поработать в другой стране мира, пишет CNBC.

ТОП-10 самых желанных стран для переезда по работе:

Канада
США
Австралия
Германия
Великобритания
Япония
Швейцария
Сингапур
Франция
Новая Зеландия

ТОП-10 самых желанных городов мира для переезда по работе:

Лондон, Великобритания
Амстердам, Нидерланды
Дубай, ОАЭ
Берлин, Германия
Абу-Даби, ОАЭ
Токио, Япония
Сингапур
Нью-Йорк, США
Барселона, Испания
Сидней, Австралия

Ключевые факты:

– Авторы отчёта заявили, что позиция США в рейтинге пострадала «от непоследовательной реакции на пандемию, принятия более националистической политики и социальных волнений».

– Канада и Австралия обе выполнили «гораздо лучшую работу по управлению пандемией». Авторы добавляют также, что эти обе страны «считаются имеющими лучшие социальные системы и более открытую культуру, чем США».

– Тот факт, что Сингапур и Новая Зеландия вошли в ТОП-10, отражает то, что страны Азиатско-Тихоокеанского региона также хорошо справились со сдерживанием коронавируса.

– Среди городов мира самым желанным для работников остаётся Лондон. Вот как это объясняют авторы отчёта: «Слава и размах Британского Содружества придают Лондону ауру, которая помогает ему преодолевать геополитические неопределённости, такие как те, что окружают Брексит».

– Интересно, что с момента первого опроса в 2014 году общее количество работников, заявивших о своём желании переехать в другую страну, сократилось с 63% до 50%. Аналитики объясняют эту тенденцию ограничениями на поездки по всему миру и массовым переходом на удалённую работу, что позволяет людям трудиться в компании за границей без необходимости переезжать.

источник: <https://rian.ru/news/nazvany-samy-zhelannye-strany-dlya-pereezda-po-rabote.html>

РЕЗИДЕНЦИЯ ТРАМПА ВО ФЛОРИДЕ ВЫСТАВЛЕНА НА ПРОДАЖУ

03/03/2021

Огромный дом в Палм-Бич, расположенный вблизи пляжного клуба Мар-а-Лаго, принадлежит Trump Organization. Компания экс-президента купила собственность в мае 2018 года примерно за \$18,5 миллиона, сообщает издание Fox Business. Теперь дом площадью примерно 970 кв.м с восемью спальнями рекламируется как «эксклюзивный листинг», хотя агенты не упоминают каких-либо связей с семьёй Трампа.

Особняк включает в себя помимо многочисленных спален гостиную, солярий, семейную комнату, библиотеку и балкон с видом на океан. Есть также внутренний дворик и бассейн на территории, которая также включает в себя почти 60 метров береговой линии.

Новые домовладельцы получают определённые привилегии, в том числе бесплатное членство в Mar-a-Lago Club. В 1985 году Трамп приобрёл имение Мар-а-Лаго на 126 комнат за \$10 миллионов и в начале 1990-х преобразовал в частный клуб, который ограничен 500 членами, включая бывшего президента. Вступительный взнос – \$200 000, а ежегодная плата – \$14 000.

источник:

<https://prian.ru/news/rezidenciya-trampa-vo-floride-vystavlena-na-prodazhu.html>



11/03/2021

ЗА ГОД СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА «КВАДРАТА» АПАРТАМЕНТОВ ПРЕМИУМ- КЛАССА ВЫРОСЛА ПОЧТИ НА 30%

По данным департамента аналитики компании «БОН ТОН», по итогам февраля 2021 г. совокупный объем предложения апартментов на первичном рынке жилья в старых границах Москвы составил 349,4 тыс. кв. м и 4,9 тыс. лотов в 87 проектах. За месяц объем предложения снизился на 7,9% площади и на 7,5% лотов, в годовой динамике – на 33,4% и 33,2% соответственно. На долю предложения апартментов приходится 19,2% от совокупного предложения на первичном рынке «старой» Москвы (– 2,6% мм). В феврале рынок пополнился только одним проектом комфорткласса в стадии реконструкции – ЖК «Нижегородская 3215», говорится в пресс-релизе компании.

Большая доля предложения апартментов приходится на бизнес-класс – 41,6% площади (+1,8%мм, +3,0%гг), премиум-класс – 37% (–3,0%мм, –4,9%гг), комфорткласс – 20,2% (+1,2%мм, +0,8%гг) и стандарт-класс – 1,1% (0,0%мм, +1,1%гг). Более 62% экспозиции представлено в 3 округах: ЦАО – 30,5% (–1,7% мм, +4,1%гг), САО – 19,7% (+0,2%мм, –4,6%гг) и СВАО – 12,4% (–0,1% мм, –8,5%гг).

Большая часть предложения находится на стадии введенных объемов – 40,2% (–1,8%мм, +0,5%гг). По наличию и типу отделки больше половины экспозиции апартментов представлено без отделки – 54,2% (+3,3%мм, –6,2%гг), на долю отделки приходится – 32% (–0,3%мм, +4,7%гг), предчистовой отделки – 11,2% (–2,8%мм, +0,9%гг).

Средневзвешенная цена квадратного метра (СВЦ) предложения по итогам февраля 2021 г. составила 377,6 тыс. руб. (–0,5% мм, +19% гг). Больше всего за год выросла СВЦ в премиум-классе (+3,8% мм, +29,8% гг) до 601,1 тыс. руб. и бизнес-классе (–0,1% мм, +18,8% гг) до 271,4 тыс. руб. Средняя цена апартментов по итогам февраля 2021 г. составила 27 млн руб. (0% мм, +25% гг).

источник: <https://www.irm.ru/news/140412.html>

02/03/2021

В 2020 ГОДУ МОСКВА ВОШЛА В ТОП-5 МИРОВОГО РЕЙТИНГА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ

Москва за год поднялась на 11 позиций в рейтинге Prime International Residential Index (PIRI 100), который отслеживает глобальную динамику цен на элитное жилье на первичном и вторичном рынках в 100 ключевых городах мира в национальной валюте, говорится в сообщении Knight Frank.

В данном рейтинге Москва заняла 5 место из 100 с показателем роста цен почти на 10%. Санкт-Петербург в 2020 году вошел в топ-10, переместившись с 61 на 8 место, – элитная недвижимость подорожала на 8,7%. В 100 городах, проанализированных при составлении рейтинга, был зафиксирован средний рост цен на 1,9% (+1,8% в 2019 году).

Первое место в рейтинге Knight Frank PIRI 100 занял Окленд: в 2020 году цены на элитную недвижимость здесь выросли на 17,5%. Следующие три места в рейтинге заняли азиатские мегаполисы: Шэньчжэнь (+13,3%), Сеул (+11,7%) и Манила (+10,2%).

Москва замыкает пятерку лидеров с показателем роста цен на 9,9%, переместившись за год сразу на 11 позиций вверх. Годом ранее элитная жилая недвижимость в городе подорожала на 4,7% (16 место). По словам директора департамента городской недвижимости Knight Frank Russia Андрея Соловьева, одним из ключевых событий 2020 года стал высокий уровень покупательской активности, особенно в последние месяцы, на фоне которого существенно сократилось предложение и выросла цена квадратного метра во всех сегментах жилой недвижимости Москвы. Помимо структурных изменений цены на столичном рынке корректировались на стадию строительной готовности, а также повышались в некоторых уже сданных проектах, отмечают в Knight Frank.

источник: <https://www.irm.ru/news/140243.html>

«МЕТРИУМ»: СРЕДНИЙ СРОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА ДОСТИГ ИСТОРИЧЕСКОГО МАКСИМУМА

04/03/2021

По данным Банка России, в январе 2021 года средний срок, на который россияне брали ипотечный кредит, достиг 227 месяцев или 19 лет. Это самый высокий показатель за всю историю статнаблюдения рынка ипотеки в России, говорится в сообщении компании «Метриум». Последний максимум был зафиксирован в разгар кризиса 2008 года. Основная причина – снижение доходов населения и рост цен на жилье.

В январе 2021 года россияне получили ипотечные кредиты в среднем на 19 лет или 227 месяцев, по данным ЦБ РФ. Продолжительность срока кредитования устойчиво растет после кризиса 2014 года. Январский показатель стал максимальным за всю историю наблюдений.

В последние 10 лет отчетливо выделяются периоды уменьшения и увеличения среднего срока, на который выдавался кредит. В период кризиса 2008–2009 гг. в среднем россияне занимали деньги на покупку жилья на 18 лет, а после, когда ставки по ипотеке начали снижаться, наши соотечественники предпочитали брать кредит на меньший период. Затем, в 2012–2014 гг., средний срок кредитования стабилизировался на уровне 15 лет. После кризиса 2014–2015 этот показатель начал устойчиво повышаться. Если весной 2015 года он составил 14,2 лет, то в январе 2021 года – 19 лет.

Различие в трендах объясняется принципиальными изменениями, произошедшими в экономике России в 2014–2015 гг. После кризиса 2008 года ситуация быстро стабилизировалась. Доходы населения были сравнительно высокими, что позволяло накапливать на первоначальный взнос для получения ипотеки 30–40% стоимости жилья. При этом ставки по кредитам, несмотря на их высокий уровень, снижались, поэтому заемщики предпочитали сокращать срок кредитования, чтобы быстрее выплатить кредит и снизить переплату.

После кризиса 2014 года реальные доходы резко упали, а цены на все товары, в том числе и жилье, возросли, отмечают в «Метриум». В такой ситуации россияне не могли делать большие первоначальные взносы, которые снизились до уровня 15–20% от стоимости жилья. При этом повысились текущие семейные расходы. Соответственно, приоритет заемщиков сместился с минимизации срока кредита на уменьшение ежемесячного платежа. И это вынужденная мера, ведь чем дольше кредит, тем больше будет переплачено банку за пользование заемными средствами.

«Примечательно, что такая стратегия применяется даже на фоне беспрецедентного сокращения ставок по кредитам до 6% в рамках программы субсидирования», – комментирует Мария Литинецкая, управляющий партнер «Метриум» (участник партнерской сети CBRE). – В отличие от докризисного периода, ситуация с доходами настолько осложнилась, что даже резкое снижение ставок не позволяет покупателям уменьшить срок кредита, чтобы снизить общий размер переплаты. Напротив, заемщики предпочитают переплатить за длительный срок, но снизить текущую нагрузку на семейный бюджет. Это стало результатом долгосрочного уменьшения реальных доходов населения и быстрого роста цен на жилье».

После резкого ужесточения кредитно-денежной политики в 2014–2015 годах, когда средняя ставка по кредиту достигла 14,7% годовых, к концу 2020 года этот показатель снизился до 7,2% – исторического минимума. Однако доходы россиян сокращаются 7 лет подряд, и этот процесс был усилен пандемией коронавируса и кризисом в прошлом году.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/140299.html>

«МЕТРИУМ»: ЧИСЛО ПРОЕКТОВ С ТРЕЙД-ИН ВЫРОСЛО ПОЧТИ В ДВА РАЗА В 2020 ГОДУ

03/03/2021

В 2020 году количество проектов московских новостроек, в которых застройщики помогают продать старое жилье дольщикам, чтобы приобрести новую квартиру, увеличилось на 85%, говорится в сообщении компании «Метриум». К концу прошлого года опция трейд-ин была доступна только в 115 проектах, что составляет 29% от их общего числа на столичном первичном рынке жилья.

В начале 2021 года на рынке московских новостроек опция трейд-ин предлагалась в 115 проектах жилых комплексов. Схема рассчитана на покупателей, которые хотят продать старую квартиру и на вырученные средства полностью или частично оплатить новую в понравившемся жилом комплексе. Выбранная квартира в новостройке бронируется на определенный срок, пока застройщик или его агент продают старое жилье клиента. Если это жилье удастся реализовать, вырученные деньги поступают застройщику в оплату новой квартиры.

Число проектов новостроек, в которых девелоперы предлагали клиентам такую опцию, заметно возросло. Если в IV квартале 2019 года на рынке было порядка 64 таких объектов, то в IV квартале 2020 года – 115. Доля проектов с trade-in за год выросла, таким образом, с 18% до 29%.

Больше половины проектов, в которых можно купить квартиру через трейд-ин, относятся к комфорт-классу (59%). В бизнес-классе позиционируются 30% новостроек с этой опцией. В 8% проектах премиум-класса можно купить квартиру по схеме трейд-ин, а в элитном – всего 3%. В премиальном и элитном сегменте массовой практики трейд-ин нет, но иногда застройщик может в индивидуальном порядке рассмотреть возможность такой сделки.

В то же время, отмечают эксперты «Метриум», среди 69 новых проектов, продажи которых начались в 2020 году, схема трейд-ин применяется в 33 жилых комплексах. Примечательно, что 21 из них относятся к комфорт-классу, тогда как к бизнес-классу – 10 комплексов, премиум – 1 проекта, в элитном классе – 1.

«Схема трейд-ин позволяет застройщикам существенно расширить потенциальный круг покупателей жилья, – комментирует Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE). – Они привлекают клиентов, которым недостаточно текущих сбережений для покупки жилья. При этом девелопер ничего не теряет – почти всегда период бронирования новостройки платный, поэтому застройщик компенсирует отчасти тот период, когда ликвидная квартира “зависает” в брони клиента с трейд-ин. Дольщику не нужно самому тратить время и силы на поиск покупателя для его старой квартиры – этим занимаются профессионалы».

подробнее: <https://www.irm.ru/news/140271.html>

09/03/2021

ПРАВИТЕЛЬСТВО УПРОСТИЛО ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МАТКАПИТАЛА

Правительство России упростило правила направления средств материнского капитала на улучшение жилищных условий. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе кабмина, уточнив, что соответствующее постановление подписал премьер-министр Михаил Мишустин.

Согласно документу, гражданам больше не придется предоставлять в Пенсионный фонд России сведения из акта выполненных строительных работ при использовании средств маткапитала для строительства или реконструкции жилого дома. Россиянам будет достаточно выписки из Росреестра о том, что земельный участок и построенный на нем дом находится в их собственности.

Ранее «СГ» сообщала, что ВТБ в полном объеме запустил систему межведомственного электронного взаимодействия с Пенсионным фондом России при распоряжении средствами материнского капитала.

С 2021 года размер маткапитала увеличен до 483 882 руб. на первого ребенка и 639 432 руб. — на второго. Эти деньги можно направить на покупку или строительство жилья, оплату обучения, формирование накопительной части пенсии матери, приобретение товаров и услуг для детей-инвалидов. Семьи с доходом ниже двух прожиточных минимумов на человека могут потратить маткапитал на ежемесячные выплаты на второго ребенка до тех пор, пока ему не исполнится трех лет.

источник: <https://www.stroygaz.ru/news/item/pravitelstvo-uprostilo-pravila-ispolzovaniya-matkapitala/>

09/03/2021

В МИНСТРОЕ РОССИИ ПОЯВЯТСЯ ДВА НОВЫХ ДЕПАРТАМЕНТА

Глава Минстроя России Ирек Файзуллин анонсировал появление в министерстве двух новых департаментов: один из них будет заниматься комплексным развитием территорий (КРТ), второй – отвечать за промышленное строительство. Об этом глава ведомства заявил на открытии «Российской строительной недели» (RosBuild-2021).

По его словам, министерством сегодня подготовлены правила изъятия объектов недвижимости, общие правила согласования включения земельных участков в границы комплексного развития территорий и правила проведения торгов на заключение таких договоров. В ближайшее время будет создан информационный ресурс, который объединит всех участников процесса.

Ирек Файзуллин напомнил, что закон о комплексном развитии территорий был принят в прошлом году, и сегодня субъекты РФ занимаются подготовкой нормативно-правовой документации. В Московской, Свердловской, Челябинской и Сахалинской областях такие акты уже разработаны, и в ближайшее время начнется реализация программ комплексного развития.

Ранее «СГ» сообщала, что в конце декабря Госдума приняла в третьем чтении закон о КРТ. Субъекты федерации теперь могут утверждать адресные программы сноса и реконструкции многоквартирных домов. А собственникам помещений в многоквартирных домах, включенных в границы КРТ, предоставляется возмещение, включающее в себя рыночную стоимость помещения и общего имущества в доме, с учетом доли собственника в праве общей собственности на такое имущество.

источник: <https://www.stroygaz.ru/news/item/v-minstroe-rossii-poyavyatsya-dva-novyx-departamenta/>

АНТОН ГЛУШКОВ: «ПРОГРАММА ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ НУЖДАЕТСЯ В ТРАНСФОРМАЦИИ»

09/03/2021

Программа льготной ипотеки нуждается в трансформации. С таким заявлением в рамках открывшейся сегодня в Москве выставки «Российская строительная неделя» (RosBuild-2021) выступил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

«Субсидирование процентной ставки по ипотеке – как эффективную меру поддержки отрасли – оценили все строительные компании, – пояснил глава нацобъединения. – Застройщики еще год назад обращали внимание на тот факт, что правила игры, действующие на рынке, очень часто меняются. А подобного рода долгосрочные стратегии способствуют формированию бизнес-планов по девелоперским проектам, дают гарантию их реализации».

По его словам, сегодня в правительственных кругах ведется дискуссия относительно того, насколько продолжительной должна быть такая помощь. «Мы понимаем, что формально она заканчивается в июле этого года, но практически повсеместно, со всей территории страны, мы видим крайне положительный отклик на программу, и считаем, что да, ее нужно трансформировать, – заявил Антон Глушков, предположив, что она может носить субъектовую направленность, когда в каких-то регионах эта величина более субсидируется, в каких-то – менее.

«Может быть, она должна быть направлена на молодые семьи, или на приобретение так называемого первого жилья», – озвучил он другие возможные варианты развития этой программы льготной ипотеки.

В рамках своего выступления на RosBuild-2021 президент НОСТРОЙ также отметил, что средний срок реализации жилищных проектов в России не уменьшается. За последние два года он возрос более, чем на 15%, и составляет сейчас практически 27 месяцев для стандартного проекта.

«Достаточно долгий срок, и если мы заинтересованы в снижении сроков, увеличении эффективности реализации нацпроектов, нам нужно безусловно максимально сформировать правила игры инвестиционного цикла для подрядных и строительных организаций», – резюмировал Антон Глушков.

Ранее «СГ» сообщала, что вице-премьер Марат Хуснуллин пообещал отстаивать необходимость продления льготной ипотеки под 6,5% и после июля 2021 года.

подробнее: <https://www.stroygaz.ru/news/item/anton-glushkov-programma-lgotnoy-ipoteki-nuzhdaetsya-v-transformatsii/>