

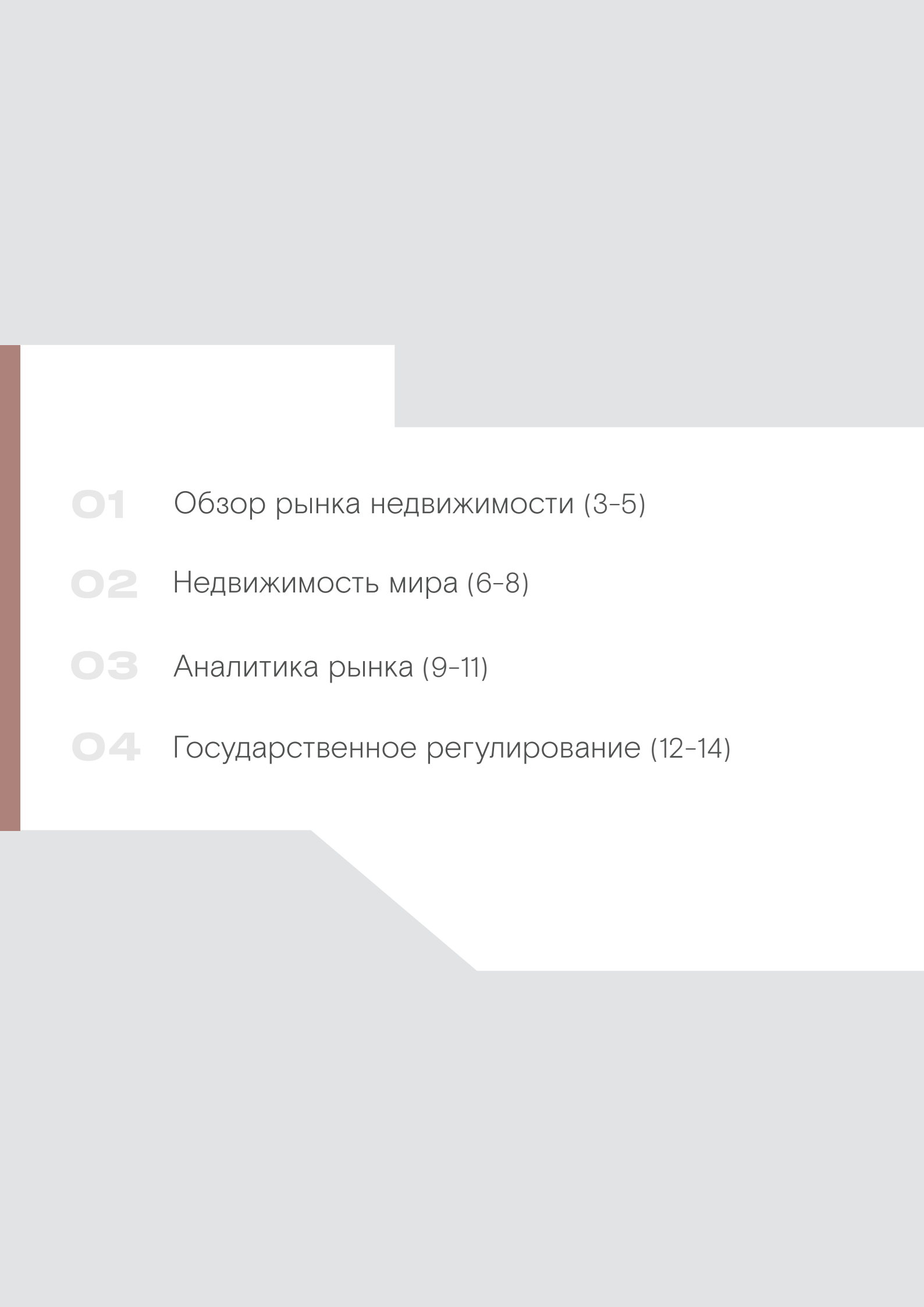


COLDY

дайджест
недвижимости

01/06-15/06

2021

- 
- O1** Обзор рынка недвижимости (3–5)
 - O2** Недвижимость мира (6–8)
 - O3** Аналитика рынка (9–11)
 - O4** Государственное регулирование (12–14)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ ПО ИТОГАМ МАЯ 2021 ГОДА

01/06/2021

Новая Москва местами уже дороже «старой»

По итогам мая стоимость квадратного метра на вторичном рынке больше всего выросла в Подмоскowie. Область – самая дешевая локация московского региона, и, на фоне резкого роста цен в «старой» и Новой Москве в последний год, подмосковным квартирам еще есть куда дорожать. Чего не скажешь о Новой Москве, где средняя стоимость метра уже обогнала цены на жилье в некоторых районах «старой» Москвы, в том числе расположенных внутри МКАД.

В 2020 г. и I квартале 2021 г. Новая Москва стабильно обгоняла «старую» по темпам роста цен на квартиры. Однако в апреле скорость подорожания «вторички» в обеих локациях сравнялась, а в мае «старая» Москва вышла вперед. По данным аналитического центра www.irk.ru, квартиры в Новой Москве по итогам мая подорожали на 0,9% до 178 700 руб. за кв. м в среднем, тогда как в «старой» – на 1,6% до 221 300 руб. Цены в Новой Москве, фактически, уперлись в потолок: в районах «старой» Москвы за МКАД средняя стоимость метра уже ниже, чем в Новой Москве, – 172 160 руб. за кв. м. Благодаря прошлогоднему ажиотажу Новая Москва сумела обогнать даже некоторые внутримкадные районы: например, в районах Вешняки и Выхино средняя стоимость метра составляет 175 100 руб., в Бирюлево, Восточном и Западном, – 169 000 руб. – см. Рейтинг районов и метро Москвы по ценам на квартиры.

Квартиры в Московской области по итогам мая прибавили в цене 2,3%, средняя стоимость метра составила 118 700 руб. по индексу IRN.RU.

Рост цен на вторичное жилье по большей части носит догоняющий характер – сегменты, ранее отстававшие от рынка, теперь наверстывают упущенное.

И если в «старой» Москве в роли «догоняющих» всегда выступают дорогие сегменты, то в Новой Москве и Подмоскowie картина не такая однозначная, так как «дорогие» квартиры за МКАД сравнимы по стоимости или дешевле бюджетных предложений внутри МКАД. И часто служат альтернативой последним. Как следствие, «замкадный» спрос обычно сосредоточен в прилегающих к МКАД районах, застроенных относительно новым жильем, – весьма дорогих, по местным меркам. И именно они лидировали по темпам роста цен в прошлом году – см. «Обзор рынка недвижимости Новой Москвы и Подмоскowie по итогам 2020 года».

Тем не менее в период прошлогоднего ажиотажа и в «старой» Москве, и в Новой, и в Подмоскowie быстрее всего дорожали однокомнатные квартиры. Соответственно, теперь во всех локациях трехкомнатные квартиры обгоняют однокомнатные по темпам роста цен. По тем же причинам в Новой Москве второй месяц подряд лидирует бывший аутсайдер – Троицкий округ, а в Подмоскowie средняя зона подтягивается к ближней.

Но в целом за МКАД ситуация на рынке, конечно, более смешанная, чем в «старой» Москве. Например, дальнее Подмоскowie, в последние месяцы наверстывавшее отставание от более близких к столице зон, по итогам мая вновь опустилось на последнее место в географическом рейтинге. А в Новой Москве среди типов жилья в лидеры по темпам роста цен вышла современная панель, немного сдавшая позиции в апреле, но лидировавшая и в 2020 г., и по итогам I квартала 2021 г.

источник:

<https://www.irk.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/>

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

МИНСТРОЙ ПРОРАБОТАЛ БОЛЕЕ 10 СЦЕНАРИЕВ ПРОДЛЕНИЯ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ

03/06/2021

Глава ведомства Ирек Файзуллин отметил, что программа особенно необходима для поддержки спроса в регионах с небольшим объемом строительства жилья, например на Дальнем Востоке.

Почти все регионы России обратились в Минстрой с просьбой о продлении льготной ипотеки на новостройки после 1 июля. Решение находится на этапе подготовки, было проработано более 10 сценариев, сообщил в четверг журналистам министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин на площадке Петербургского международного экономического форума.

«Практически все регионы направили обращения с просьбой о сохранении программы поддержки строительства жилья, и льготная ипотека – это один из механизмов. Конечно, Минстрой поддерживает решение о продлении антикризисной программы, но в новом качестве. Сегодня в процессе подготовки находятся разные сценарии, мы отработали более 12», – сказал Файзуллин.

Он добавил, что программа льготной ипотеки особенно необходима для поддержки спроса в регионах с небольшим объемом строительства жилья, например на Дальнем Востоке. Поэтому Минстрой рассчитывает на сохранение и продолжение тех механизмов, которые заработали в 2020 году, подчеркнул министр.

Ранее генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко сообщил, что судьба программы льготной ипотеки на новостройки, которая завершается 1 июля, может войти в число тем, которые президент России Владимир Путин поднимет в своем выступлении на Петербургском международном экономическом форуме (ПМЭФ).

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 пандемией. 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 позже правительство продлило ее до 1 июля 2021 года. Кабмин рассматривает варианты для дальнейшего продления программы после 1 июля.

Петербургский международный экономический форум, организованный Фондом Росконгресс, проходит со 2 по 5 июня. Тема форума в этом году: «Снова вместе. Экономика новой реальности». В рамках мероприятия также пройдут форумы МСП, «Здоровое общество», «Лекарственная безопасность» и специальная юношеская секция «ПМЭФ-Юниор». ПМЭФ-2021 проводится в очном формате с соблюдением всех мер эпидемиологической безопасности. ТАСС выступает информационным партнером и фотохост-агентством мероприятия.

источник: <https://tass.ru/nedvizhimost/11550295>

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

01

РОССИЯ ПО ТЕМПАМ РОСТА ЦЕН НА ЖИЛЬЕ ОБОГНАЛА ВЕЛИКОБРИТАНИЮ И КАНАДУ

02/06/2021

Россия заняла 9-е место в мире по темпам роста цен на жилье, пишет Forbes со ссылкой на исследование Knight Frank. По подсчетам аналитиков, жилье в России за последний год подорожало на 11,1%.

В среднем жилая недвижимость в 56 странах — участниках рейтинга подорожала на 7,3%: это самый резкий рост с 2006 года. Лидером по росту цен на жилье стала Турция, где цены за 12 месяцев пандемии выросли на 32%.

В первую десятку вошли также Новая Зеландия (22,1%), Люксембург (16,6%), Словакия (15,5%), США (13,2%), Швеция (13%), Австрия (12,3%) и Нидерланды (11,3%). Россия опережает Норвегию (10,9%), Канаду (10,8%), Великобританию (10,2%) и Перу (10%).

Год назад Россия была 15-й в мировом списке с ростом цен на 7,1%. Подорожание ускорилось из-за высокого спроса, сформировавшегося в том числе за счет льготной ипотеки и снижения ставок, считает директор департамента консалтинга и аналитики Knight Frank Ольга Широкова.

Дальнейшая динамика цен будет зависеть от судьбы госпрограммы, которая пока что действует до 1 июля. При этом если на стоимость нового жилья также влияет удорожание стройматериалов, то на вторичном рынке уже видно замедление роста цен, отмечает эксперт.

источник: <https://www.business-gazeta.ru/news/511447>



НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА

02

ДВЕ ТРЕТИ МИЛЛЕНИАЛОВ СОЖАЛЕЮТ О ПОКУПКЕ ЖИЛЬЯ

01/06/2021

Многие из них удручены высокими расходами на содержание недвижимости, а некоторые сожалеют, что переплатили за объект.

Согласно новому исследованию, проведённому сервисом Bankrate, 64% владельцев жилья из поколения миллениума (в возрасте 25–40 лет) сожалеют о том, что купили недвижимость. Аналогичный показатель среди «бэби-бумеров» (в возрасте 57–75 лет) составляет всего 33%.

Самое большое недовольство миллениалов, купивших жильё, заключается в их неготовности к затратам на обслуживание недвижимости. Более 20% таких респондентов заявили, что, по их мнению, стоимость домовладения слишком высока. А в возрастной группе от 25 до 31 года этот показатель ещё выше – 26%.

Некоторые миллениалы заявили, что не получили выгодную ставку по ипотеке или просто переплатили за недвижимость. Так, 12% опрошенных считают, что ипотечные ставки слишком высоки, а 13% – что согласились на покупку по бОльшей цене, чем следовало бы.

Есть те, кто осознал, что новое жильё просто им не подходит. Согласно опросу, 15% респондентов недовольны расположением новой собственности. А около 30% считают, что жильё имеет неподходящий размер.

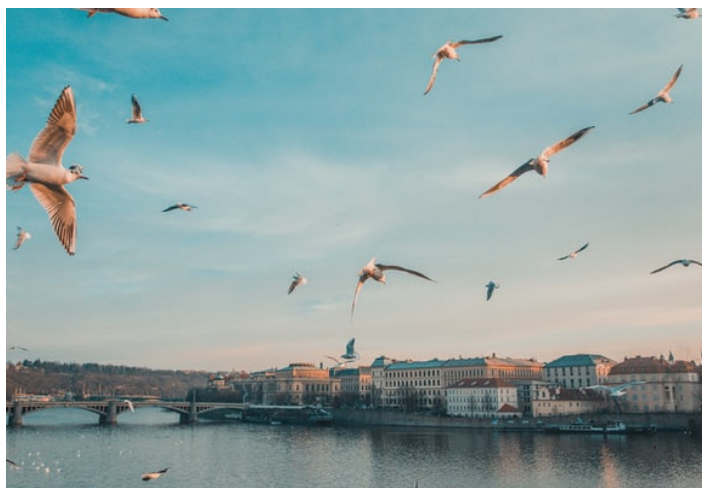
источник:

<https://prian.ru/news/dve-treti-millennialov-sozhaleyut-o-pokupke-zhilya.html>



ЧЕХАМ ПРИХОДИТСЯ КОПИТЬ НА КВАРТИРУ ДОЛЬШЕ ДРУГИХ ЕВРОПЕЙЦЕВ

01/06/2021



Согласно исследованию консалтинговой компании Deloitte, чехам нужно 11,4 года откладывать среднюю для страны зарплату, чтобы приобрести собственную квартиру площадью 70 квадратных метров. Больше всего в этом отношении повезло немцам – им нужно копить всего 5,1 лет, полякам – 7,7, венграм – 7,6. В Австрии для покупки собственного жилья потребуется десять среднегодовых зарплат, в Словакии – 9,9, сообщает издание Prague Morning.

Неудивительно, что маленькие квартиры в Чехии пользуются небывалым спросом. Ведь люди, опасаясь дальнейшего роста цен, стремятся покупать, подталкивая тем самым ставки вверх. Причём не только в столице, но и в других городах – к примеру, квартиры в Брно за год подорожали почти на треть. А в марте Чехия поставила абсолютный рекорд по уровню ипотечного кредитования.

Цены в Чехии продолжили резко расти, несмотря на пандемию. По данным Deloitte, к третьему кварталу 2020 года стоимость домов и квартир за год выросла на 4,9%. Средняя цена квадратного метра квартиры в стране – €2 755. Квартира площадью 70 квадратных метров будет стоить почти €195 980.

С ростом инфляции возрастает вероятность того, что Чешский национальный банк повысит процентные ставки, что приведет к удорожанию ипотеки. В результате люди хотят покупать дома и квартиры ещё больше, пока цены низкие.

По сравнению с другими европейскими странами, в Чехии мало квартир и мало нового строительства. На тысячу жителей приходится 460 апартаментов. Для сравнения: в соседней Германии этот показатель составляет 511,8 квартир, в Австрии 541, в Италии 581, в Португалии 582.

В 2020 году начали строиться в среднем 3,62 квартиры на тысячу жителей. В Польше данное значение почти вдвое выше – 6,18, во Франции 6,12.

Как выяснили аналитики, в богатых западных и северных частях Европы гораздо больше людей снимают квартиры, чем в более бедных восточных и южных частях континента. В Европейском союзе 69,7% людей в среднем живут в собственных квартирах и домах, причём больше всего в бедной Румынии (95,8%), Венгрии (91,7%) и Словакии (90,9%).

Между тем, в Швейцарии только 41,6% людей живут в собственном доме или квартире, в Германии – 51,1%, в Австрии – 55,2%, в Дании – 60,8%.

источник:
<https://prian.ru/news/cheham-prihoditsya-kopit-na-kvartiru-dolshe-drugih-evropeycev.html>

ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЁ В БРИТАНИИ ВЗЛЕТЕЛИ ПОЧТИ НА 400% ЗА ВРЕМЯ ПРАВЛЕНИЯ КОРОЛЕВЫ ЕЛИЗАВЕТЫ II

14/06/2021

Однако часть королевских резиденций за последний год подешевела.

Исследование, проведённое национальным агентством по недвижимости Великобритании Keller Williams UK, показало, что цены на жильё в стране с поправкой на инфляцию выросли на 377% с момента коронации королевы в 1953 году.

Когда 2 июня 1953 года короновали Елизавету II, средняя стоимость жилья в Великобритании составляла \$2 666, что с поправкой на инфляцию составляет \$76 134 в сегодняшних деньгах. Сейчас, почти 70 лет спустя, средняя цена дома в Великобритании составляет \$362 890, сообщает издание showhouse.

– Стремительнее всего цены выросли в Англии – на 436% в сравнении с 1953 годом, до \$388 662. Наименьший подъём произошёл в Северной Ирландии – на 193%, до \$211 131.

– Если рассматривать непосредственно королевские владения за последние 12 месяцев, наблюдается не столь радостная картина: половина поместий в период коронавируса подорожала, остальные просели в цене.

– Самым успешным объектом недвижимости королевы является Bagshot Park – обширное королевское поместье в Суррей-Хит, которое продемонстрировало самый сильный годовой рост стоимости с марта 2020 года – на 19%, до \$679 942.

– Далее следуют ещё две королевские резиденции, Sandringham House и Anmer Hall, расположенные в районе Кингс Линн и Западный Норфолк. Оба подорожали на 17% за год, до \$485 473.



– Больше всего подешевели за год резиденции в Вестминстере. Buckingham Palace, Clarence House и St James's Palace «просели» в цене на 15%, до \$1,86 млн.

Генеральный директор Keller Williams UK Бен Тейлор прокомментировал: «Портфолио королевы охватывает почти все уголки Великобритании и поэтому служит мини-отражением взлётов и падений британского рынка после COVID-19. Мы видим, что дома Её Величества в таких регионах, как Шотландия и Норфолк, продолжают дорожать, в то время как лондонские резиденции потеряли часть своей ценности. Тем не менее, рынок столицы известен своей устойчивостью, поэтому прошлогоднее падение должно скоро восстановиться».

Цены на жильё в Великобритании достигли рекордного уровня. Жильё в Уэльсе резко подорожало с начала пандемии благодаря исходным доступным ценам и обилию природных мест. А в исторических городах Великобритании интерес к жилью сильнее, чем в новых.

источник:

<https://prian.ru/news/ceny-na-zhilyo-v-britanii-vyrosli-na-377-vo-vremya-pravleniya-korolevy-elizavety-ii.html>

«МЕТРИУМ»: КВАРТИРЫ В МАССОВЫХ НОВОСТРОЙКАХ МОСКВЫ УМЕНЬШАЮТСЯ И ДОРОЖАЮТ

02/06/2021

Средняя площадь квартиры в новостройках массового сегмента в старых границах Москвы за 12 месяцев сократилась на 10%, а средняя стоимость выросла на 12% – до 12 млн руб., говорится в сообщении компании «Метриум». При этом в апреле впервые в истории студий в массовых новостройках стало больше, чем трехкомнатных квартир.

В апреле средняя площадь квартир от московских застройщиков на рынке новых жилых комплексов эконом- и комфорт-класса составила 52,5 кв.м, подсчитали аналитики компании «Метриум». Год назад, в апреле 2020 года, жилье в этом сегменте рынка в среднем было больше – порядка 58,5 кв.м. Таким образом, средняя площадь квартиры на массовом рынке новостроек столицы за год сократилось на 10% или на 6 кв.м.

Эксперты «Метриум» отмечают, что тенденция к уменьшению габаритов квартир на московском рынке новостроек наблюдалась и ранее, однако на протяжении 2019 года средняя площадь оставалась сравнительно стабильной (58–59 кв.м. на одну квартиру), тогда как в 2020 году этот показатель начал быстро сокращаться.

Одновременно продолжали увеличиваться расценки на жилье. Если в апреле 2020 года средняя цена квартиры составляла 10,98 млн рублей, то в апреле 2021 года она увеличилась до 12,28 млн рублей, прибавив, так образом, в цене 12% или 1,3 млн рублей. Удельная цена массовых новостроек соответственно возросла еще больше: квадратный метр подорожал с 188 тыс. рублей до 234 тыс. рублей, то есть на 25%.

«Уменьшение площади экспонируемых квартир свидетельствует об объективных причинах, связанных со спросом, – отмечает Алексей Перлин, генеральный директор девелоперской

компании «СМУ-6 Инвестиции» (девелопер ЖК «Любовь и голуби»). – На рынке достаточно давно наблюдается тренд на уменьшение средней площади продаваемой квартиры. Это связано с оптимизацией планировочных решений. Сейчас на рынке преобладают евроформаты и квартиры небольших габаритов, что продиктовано рациональной моделью поведения покупателей и высокой динамикой роста цен на жилье. Клиент готов платить только за полезное многофункциональное пространство квартиры и обладает ограниченным бюджетом при покупке. Именно поэтому в нашем проекте мы уделяем особое внимание компактным форматам квартир и увеличили предложение жилья студийного формата».

Уменьшение площади жилья выразилось не только в сокращении площади средней квартиры, но и в перераспределении предложения в пользу небольших помещений. По подсчетам экспертов «Метриум», доля студий на рынке массовых новостроек Москвы выросла с 9,4% в апреле 2020 года до 17,9% в апреле 2021 года. Одновременно сократилась доля трехкомнатных квартир – с 20,2% до 15,6%. Сейчас на столичном рынке покупатели могут найти порядка 1,8 тыс. студий и 1,6 тыс. трехкомнатных квартир.

«Конечно, у студий и трехкомнатных квартир разная потенциальная аудитория покупателей, но связанные с ними тенденции очень примечательны, – комментирует Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE).

подробнее:

<https://www.irm.ru/news/141780.html>

07/06/2021

«МЕТРИУМ»: ЗА ГОД В РОССИИ СТАЛО НА 20% МЕНЬШЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ

За год число компаний, строящих жилье в рамках закона о долевом строительстве, в России сократилось на 20%, до 2,14 тыс., а объем их текущего строительства — на 12%, до 100 млн кв. м, пишет «Коммерсантъ» со ссылкой на данные «Метриум».

По подсчетам «Метриума», количество небольших компаний, строящих до 10 тыс. кв. м жилья, сократилось на 12%. Число застройщиков, возводящих 10–50 тыс. кв. м, почти не изменилось. Компаний с объемом 50–500 тыс. кв. м стало меньше на 10%, от 500 тыс. до 1 млн кв. м — на 28%. В последнем случае речь идет о небольшом количестве игроков — из-за эффекта низкой базы динамика более выражена, указывают аналитики.

Управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая уточняет, что на сокращение числа застройщиков в той или иной категории влияют не только уход с рынка или появление на нем, но также изменения объемов строительства.

В случае с крупными игроками речь обычно идет о перераспределении их портфеля, а с мелкими — о реальном уходе с рынка. Существующая динамика указывает на сокращение числа небольших и средних компаний, каждая из которых строит до 500 тыс. кв. м жилья, указывает Литинецкая.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/141858.html>

01/06/2021

АКРА: ВОЗМОЖНОСТИ РОССИЯН НАКОПИТЬ НА СОБСТВЕННУЮ КВАРТИРУ СНИЗИЛИСЬ

Пандемия коронавируса, оказавшая негативное влияние на доходы жителей России, в совокупности с ростом цен на жилье, сопровождавшимся программой льготной ипотеки, ударила по возможностям граждан купить собственную квартиру, говорится в материале Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА).

Так, в период с 2017 по 2019 год условный житель РФ со среднедушевым доходом мог бы накопить средства на условную квартиру за восемь лет. В 2020 году доля его накоплений снизилась бы на 11,3 п. п. по сравнению с 2019-м, а копить на такую квартиру пришлось бы почти на год дольше. При этом доля накоплений в целом по России по итогам 2020 года составила бы 10,8% по сравнению с 12,1% годом ранее.

Больше всего пострадали Кабардино-Балкарская Республика, Чувашская Республика и Республика Алтай, а также Ленинградская область и Ставропольский край, где срок накопления на условную квартиру вырос на три года и более (в Карачаево-Черкессии — практически на десять лет).

Были и обратные случаи, но они единичны, отмечается в сообщении. Так, в Калужской области рассматриваемый срок за 2020 год снизился почти на год, а в Калмыкии — более чем на пять лет. Еще в пяти субъектах срок накопления на условную квартиру сократился незначительно.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/141752.html>

10/06/2021

РОССИЯНЕ НАЗВАЛИ РАЗМЕР СПРАВЕДЛИВОЙ ИПОТЕЧНОЙ СТАВКИ

Большинство россиян (55%) считают, что справедливая ипотечная ставка находится в пределах 1-5% годовых. Еще 21% респондентов придерживаются мнения, что ставки по ипотеке не должны превышать 1%, показал проведенный банком «Открытие» опрос (результаты опроса есть в распоряжении ТАСС).

«55% процентов россиян считают справедливыми ставки по ипотечным кредитам в пределах 1-5%, то есть даже ниже, чем в госпрограмме льготной ипотеки. Еще 21% респондентов считают, что ставки по ипотеке не должны превышать 1%. По мнению 7%, справедливые ставки по ипотечным кредитам находятся в диапазоне 5-7%, лишь 2% согласны на ставки 7-9%», - отметили в «Открытии».

При этом 53% респондентов заявили, что поддерживают решение продлить льготную программу ипотеки на новостройки еще на один год. Наибольший процент сторонников продления этой программы - в Петербурге и Ленинградской области (63%), наименьший - на Дальнем Востоке и в Сибири (по 48%), а также в Московском регионе (49%). Еще 19% считают, что программу надо уже завершать, поскольку из-за нее растут цены на жилье, а 28% россиян ничего не знают о льготной ипотеке.

Опрос был проведен банком «Открытие» 5-8 июня по репрезентативной выборке среди 1 тыс. россиян в возрасте 18-65 лет в городах с населением более 100 тыс. человек.

источник: <https://tass.ru/nedvizhimost/11613725>

08/06/2021

«МЕТРИУМ»: СПРОС НА ЭЛИТНЫЕ И ПРЕМИАЛЬНЫЕ НОВОСТРОЙКИ ВЫРОС НА 48%

В I квартале 2021 года на рынке элитных и премиальных новостроек Москвы (без учета покупок готового жилья) девелоперы заключили почти 730 сделок, продав квартир и апартаментов на сумму в 42 млрд рублей, подсчитали аналитики «Метриум». Подавляющее число договоров долевого участия (ДДУ) зафиксировано в премиальном сегменте рынка (695 ДДУ). В элитном секторе покупатели строящегося жилья заключили 34 договора, сообщается в пресс-релизе компании.

По сравнению с аналогичным периодом 2020 года спрос на дорогие новостройки Москвы увеличился на 48%. В I квартале 2020 года покупатели заключили 493 сделки, из которых 412 относились к премиальному сегменту, а 81 - к элитному. Хотя спрос на элитные новостройки таким образом сейчас заметно сократился, в премиум-классе покупатели были более активны, чем год назад.

Спрос на элитные и премиальные новостройки вырос больше, чем на более доступное по цене жилье. Так, число соглашений о покупке квартир в строящихся домах бизнес-класса за год увеличилось на 28%, а эконом- и комфорткласса - на 16%.

подробнее: <https://www.irm.ru/news/141890.html>

04/06/2021

МИНСТРОЙ ПОДГОТОВИЛ ЗАКОНОПРОЕКТ О ПЛАТФОРМЕ ДЛЯ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

Минстрой России разработал законопроект, регулирующий работу сервисов по долгосрочной аренде жилья. Об этом рассказал ТАСС замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин.

«Мы подготовили законопроект о платформе арендного жилья, который позволит интегрировать все действующие сервисы. Они продолжают свою конкурентную работу, а мы законодательноотрегулируем основные правила игры, которые не будут влиять на их бизнес-процессы, но будут четко отражать вектор институционального развития сектора», – сказал он.

В первую очередь создание единой платформы преследует цель вывода сектора частной аренды квартир из серой зоны экономики, подчеркнул Стасишин. По его словам, законопроект может быть внесен на рассмотрение нижней палаты парламента в осеннюю сессию.

Ранее гендиректор девелоперской группы ПИК Сергей Гордеев на площадке ПМЭФ заявил, что компания «Яндекс» при создании сервиса «Яндекс.Аренда» полностью скопировала бизнес-модель «ПИК-Аренды». В пресс-службе «Яндекса» в свою очередь заявили ТАСС, что сервис долгосрочной аренды жилья был запущен на основе анализа рынка и потребностей его участников. В компании подчеркнули, что аналогичные сервисы существуют как в России, так и в других странах.

источник: <https://tass.ru/nedvizhimost/11566349>

08/06/2021

ГОСДУМА ПРИНЯЛА ВО II ЧТЕНИИ ЗАКОНОПРОЕКТ О РАСШИРЕНИИ СПИСКА ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ИПОТЕЧНЫХ КАНИКУЛ

Госдума приняла во втором чтении законопроект, расширяющий перечень документов, которые необходимы для получения ипотечных каникул заемщиками, оказавшимися в трудной жизненной ситуации, сообщает РИА «Новости».

В этот перечень включат справку о полученных физлицом доходах и удержанных суммах налога, справку о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход по формам, утвержденным ФНС России, а также книги учета доходов и расходов для предпринимателей.

Если заемщик в соответствующий период осуществлял или осуществляет виды деятельности, в отношении которых применяются разные режимы налогообложения, такие документы должны предоставляться в отношении доходов от всех таких видов деятельности. А заемщик, находящийся в отпуске по уходу за ребенком, в целях подтверждения трудных жизненных обстоятельств также сможет предоставлять выданную работодателем справку о зарплате вместе с подтверждающими его нахождение в таком отпуске документами.

Кроме того, прекращение трудового договора или служебного контракта у гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости, будет являться одним из обстоятельств, признаваемых трудной жизненной ситуацией.

источник: <https://www.irm.ru/news/141891.html>

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: БОГАТЫ НЕ ТЕ, У КОГО ВЫСОКАЯ ЗАРПЛАТА, А ТЕ, КТО ВЛАДЕЕТ ДОРОГИМИ АКТИВАМИ

10/06/2021

Следуя мировому опыту, Россия движется к дифференцированному налогообложению и повышает налоги на своих богатых граждан. Однако по настоящему богат не тот, кто получает высокую зарплату, а тот, кто владеет дорогими активами. И недвижимость – главный показатель благосостояния, отмечает руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко.

Первый зампред комитета по бюджету и налогам Госдумы РФ Михаил Щапов предложил поднять налог для россиян с большим количеством квартир и недвижимостью большой площади. «Например, когда у человека, кроме одной квартиры, есть еще четыре-пять, которые он сдает. Здесь можно обсуждать дополнительную нагрузку при превышении определенной площади одного гражданина в собственности. Например, 100 и более «квадратов» на человека — явно признак состоятельности, и можно обсуждать повышенную ставку налога на имущество», — цитирует Щапова портал URA.RU.

Повышение налогов на богатых с целью сокращения социальной напряженности – это мировой тренд, так как разрыв между богатыми и бедными достиг угрожающих размеров даже в куда более благополучных, чем Россия, странах. Вспомнить хотя бы недавние протесты «желтых жилетов» во Франции. Большинство отечественных борцов за социальную справедливость главной мишенью своей критики избрали плоскую шкалу НДФЛ, которая в свое время помогла вывести зарплаты из тени, сделав этот налог одним из самых важных источников пополнения казны. В Москве, например, НДФЛ обеспечивает примерно 40% доходов бюджета.

Первый шаг к изменению налогового законодательства в этом направлении власти уже сделали: с 1 января 2021 г. доходы, превышающие 5 млн рублей, облагаются по повышенной ставке – 15, а не 13%. Изменения коснулись доходов от предпринимательской деятельности, ценных бумаг, дивидендов, но, прежде всего, – зарплат физических лиц, на которые приходится львиная доля этого налога. А вот о повышении имущественных налогов – как предлагает Михаил Щапов – речь заходит редко. А зря.

Кто реально богаче – молодой программист с хорошим окладом, который ничего, кроме этого оклада, за душой не имеет и только пытается заработать на первоначальный взнос по ипотеке, или официально безработный рантье, владеющий десятком квартир? Возможно (но не обязательно), этот рантье законопослушен и честно платит налог с дохода от сдачи своей недвижимости в аренду. Но не в размере 15% и даже не 13%: любой арендодатель может зарегистрироваться в качестве самозанятого, индивидуального предпринимателя или купить патент – и отдавать в казну не более 6% от своих доходов.

По настоящему богатые люди не являются наемными работниками и, будем честны, обычно либо вообще не платят НДФЛ или платят в объеме, не соответствующем их реальным доходам. Но скрыть имущество от ФНС значительно сложнее, чем доходы. Поэтому, если уж правительство решило сделать налоговое законодательство более справедливым в социальном плане, то надо повышать налоги на тех, кто уже заработал, а не на тех, кто только пытается это сделать. То есть имущественные налоги, а не налоги с доходов.

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ: БОГАТЫ НЕ ТЕ, У КОГО ВЫСОКАЯ ЗАРПЛАТА, А ТЕ, КТО ВЛАДЕЕТ ДОРОГИМИ АКТИВАМИ: ПРОДОЛЖЕНИЕ

В России главный показатель благосостояния – дорогая недвижимость. После какого количества метров с собственности гражданин должен считаться состоятельным – вопрос, конечно, дискуссионный. Можно владеть квартирой в 100 кв. м и проживать в ней еще с шестью членами семьи – вряд ли от избытка богатства. Наличие в собственности квартиры, сдаваемой в аренду, тоже не обязательно свидетельствует о повышенной состоятельности. В России много бедных арендодателей, которые сдают «лишние» квартиры (как правило, доставшиеся по наследству) для того, чтобы свести концы с концами. «Давить» таких людей дополнительными налогами – значит провоцировать социальную напряженность, а именно этого власти хотели бы избежать.

Однако ясно, что инвесторы, скупающие квартиры этажами и целыми подъездами, не только не испытывают проблем с финансами, но и вполне переживут некоторое увеличение налогового бремени. В 2006–2008 г. до 30% квартир в московских новостройках приобретались с инвестиционными целями, после кризиса 2008 г. интерес к инвестициям в недвижимость резко упал, однако на волне ажиотажа 2020 г. эта тема вновь стала более чем актуальной.

Повышая налоги на инвесторов в недвижимость, государство не рискует сокращением налоговых поступлений – квартиры никуда не денутся. В отличие от зарплат, которые могут вернуться в конверты, если продолжится рост НДФЛ. И утечку мозгов за границу, где уровень зарплат лучше коррелирует с размером налогов, увеличение налогов на избыточную недвижимость не спровоцирует. И, что немаловажно, рынку недвижимости такой налоговый маневр тоже пойдет на пользу – повышение налогов снизит инвестиционный спрос на жилье, который, напомним, был одной из главных причин резкого подорожания квартир в 2020 г. И будет сдерживать рост цен в дальнейшем, делая жилье более доступным для тех, кому оно действительно нужно.

источник: <https://www.irm.ru/news/141917.html>